



# *Home Invest Belgium*

**Sicaf immobilière de droit belge**



**Rapport annuel**  
**2001**

# TABLE DES MATIÈRES

<b>TABLE DES MATIÈRES</b>	1
<b>CHIFFRES CLÉS</b>	3
<b>MESSAGE AUX ACTIONNAIRES</b>	4
<b>PROFIL</b>	6
<b>MANAGEMENT</b>	7
– Conseil d'administration	
– Comité d'investissement	
<b>I. RAPPORT DE GESTION</b>	8
<b>1. Corporate Governance</b>	8
1.1. Lignes de conduite .....	8
1.2. Fonctionnement des différents organes de décision et de gestion .....	9
1.3. Règlement des conflits d'intérêt .....	13
1.4. Certification des comptes .....	13
1.5. Expertise immobilière .....	13
1.6. La Sicaf Immobilière : cadre législatif .....	13
<b>2. Rapport d'activités</b>	14
2.1. Faits majeurs de l'exercice .....	14
2.2. Commentaires sur les comptes annuels .....	16
2.3. Affectation du résultat .....	19
2.4. Participations .....	20
2.5. Décharge aux administrateurs et au commissaire .....	20
<b>3. Rapport immobilier</b>	21
3.1. Les risques propres à l'investissement immobilier .....	21
3.2. Le secteur immobilier : tendances générales et évolution .....	21
3.2.1. Bref historique .....	21
3.2.2. Le marché à Bruxelles dans un contexte européen .....	22
3.2.3. Le marché à Bruxelles et dans sa périphérie (Brabant) .....	23
3.2.4. Le marché en Wallonie .....	25
3.2.5. Le marché en Flandre .....	27
3.2.6. Conclusion .....	28
3.3. Le portefeuille immobilier de Home Invest Belgium .....	29
3.3.1. Rapport de l'expert immobilier .....	29
3.3.2. Evolution du portefeuille immobilier global .....	30
3.3.3. Détail du portefeuille immobilier .....	31
3.3.4. Analyse globale du portefeuille immobilier .....	32
3.3.5. Détails du portefeuille immobilier par immeuble .....	34
<b>4. Mission, stratégie et perspectives</b>	46
4.1. Mission .....	46
4.2. Stratégie .....	47
4.3. Perspectives .....	47
4.3.1. Hypothèses de travail .....	47
4.3.2. Bilans prospectifs après répartition .....	50
4.3.3. Comptes de résultats prospectifs analytiques .....	51
<b>5. L'action Home Invest Belgium et l'actionnariat de la Sicafi</b>	52
5.1. Cotation .....	52
5.2. Décote .....	52
5.3. Liquidity provider .....	54
5.4. Politique de dividende .....	55
5.5. Return .....	55

5.6. Régime fiscal.....	56
5.6.1. Dividendes .....	56
5.6.2. Plus-values sur vente d'actions .....	56
5.7. Structure de l'actionariat .....	57
5.8. Agenda de l'actionnaire .....	58
<b>II. RAPPORT FINANCIER</b> .....	<b>59</b>
<b>1. Remarques préliminaires</b> .....	<b>59</b>
<b>2. Bilans</b> .....	<b>60</b>
<b>3. Comptes de résultats</b> .....	<b>62</b>
<b>4. Annexe</b> .....	<b>65</b>
<b>5. Résumé des règles d'évaluation</b> .....	<b>73</b>
<b>6. Rapport du commissaire</b> .....	<b>75</b>
<b>III. DOCUMENT PERMANENT — RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL</b> .....	<b>76</b>
<b>1. Identification</b> .....	<b>76</b>
1.1. Raison sociale .....	76
1.2. Siège social .....	76
1.3. Forme juridique .....	76
1.4. Constitution .....	76
1.5. Durée .....	76
1.6. Registre du Commerce et T.V.A. ....	76
1.7. Objet social.....	76
1.8. Lieux où peuvent être consultés les documents accessibles au public .....	77
<b>2. Capital social</b> .....	<b>78</b>
2.1. Capital émis.....	78
2.2. Capital autorisé.....	78
2.3. Evolution du capital social .....	78
<b>3. Statuts coordonnés (au 9 avril 2001)</b> .....	<b>79</b>
<b>4. Banque dépositaire</b> .....	<b>87</b>
<b>5. Experts immobiliers</b> .....	<b>87</b>
<b>6. Commissaire</b> .....	<b>87</b>

## CHIFFRES CLÉS

Chiffres globaux	Au 31 mai 2001	Au 31 mai 2000
Nombre d'immeubles	47 <sup>(1)</sup>	25
Nombre de sites	15	12
Surface totale	40.472 m <sup>2</sup>	34.626 m <sup>2</sup>
Nombre de baux	340	318
Taux d'occupation <sup>(2)</sup>	97,67%	96,34% <sup>(3)</sup>
Valeur du portefeuille <sup>(4)</sup>	EUR 51.361.059	EUR 44.261.389
Fonds propres	EUR 42.076.296	EUR 33.453.746
Endettement total <sup>(5)</sup>	EUR 11.947.099	EUR 7.608.470
Taux d'endettement <sup>(5)</sup>	22,1%	16,1%
Produits d'exploitation	EUR 4.126.484	EUR 3.632.550
Bénéfice d'exploitation	EUR 2.724.895	EUR 2.550.223
Résultat opérationnel avant impôts	EUR 2.482.862	EUR 2.373.622
Produit net	EUR 2.724.195	EUR 2.517.736
Dividende	EUR 2.258.505	EUR 2.162.590
Taux de distribution	82,9%	85,9%

<sup>(1)</sup> Dont 28 maisons unifamiliales.

<sup>(2)</sup> Taux moyen sur l'exercice, hors garanties locatives.

<sup>(3)</sup> 99,22% compte tenu des garanties locatives sur les surfaces inoccupées.

<sup>(4)</sup> Les règles en vigueur imposent de communiquer tant la valeur vénale que la valeur d'acquisition des immeubles du portefeuille, dite « acte en mains », laquelle intègre essentiellement le droit de mutation de 12,5%. Dans l'hypothèse d'une vente du portefeuille à la valeur d'expertise, la valeur vénale de ce dernier s'établirait à EUR 45,65 millions.

<sup>(5)</sup> Selon les nouvelles descriptions de l'Arrêté Royal du 10 juin 2001, y compris le montant des dividendes proposés aux assemblées.

Chiffres par action	Au 31 mai 2001	Au 31 mai 2000
Valeur d'actif net réévalué <sup>(1)</sup>	EUR 36,95	EUR 35,76
Produit net <sup>(2)</sup>	EUR 2,44	EUR 2,28
Accroissement de valeur <sup>(3)</sup>	EUR 1,19	EUR 1,30
Dividende brut (net) <sup>(4)</sup>	EUR 2,02	EUR 1,96
Return <sup>(5)</sup>	EUR 3,21	EUR 3,26
Return en % <sup>(6)</sup>	8,98%	9,46%

<sup>(1)</sup> Valeur nette d'inventaire après répartition.

<sup>(2)</sup> Tel que défini par l'AR du 10 avril 1995 à l'article 62.

<sup>(3)</sup> Différence entre la valeur nette d'inventaire en fin et en début d'exercice.

<sup>(4)</sup> Dividende brut pour net car plus de 60% des actifs sont des immeubles d'habitation situés en Belgique.

<sup>(5)</sup> Dividende plus accroissement de valeur pendant l'exercice.

<sup>(6)</sup> Idem divisé par la valeur nette d'inventaire en début d'exercice.

## MESSAGE AUX ACTIONNAIRES

L'exercice 2000-2001, le deuxième depuis la création de la Sicafi en juin 1999, s'est déroulé dans un environnement immobilier généralement porteur.

Au sein de ce secteur, l'immobilier résidentiel apparaît toujours comme une niche particulière. La rareté des terrains a pour conséquences un renchérissement constant de leur prix d'acquisition et une augmentation de l'incidence foncière dans la valeur d'un projet résidentiel, avec comme corollaire favorable, l'appréciation de tout portefeuille existant tel que celui de Home Invest Belgium.

En revanche, le niveau malgré tout relativement bas des taux d'intérêt incite les candidats occupants à construire/acheter plutôt qu'à louer, ce qui a tendance à freiner le développement du marché locatif et des loyers.

Dans ce contexte qui a pour effet induit une pression sur les rendements, Home Invest Belgium a fait mieux que remplir ses objectifs de rentabilité tout en élargissant son portefeuille de plus de 15% et en le rajeunissant, puisque pas loin de 80% de ce dernier a 10 ans d'âge ou moins contre seulement 68% il y a un an.

En effet, le taux d'occupation de ses immeubles s'est amélioré – hors garanties locatives – de 96,3% fin mai 2000 à 97,7% en moyenne sur l'ensemble de l'exercice 2000-2001.

Au total, le résultat opérationnel avant impôts et le produit net de l'exercice progressent respectivement de 5 et 8 % par rapport à leur niveau d'il y a douze mois et plus encore par rapport aux prévisions figurant dans le business plan.

Home Invest Belgium a procédé avec succès à la vente d'une petite partie de ses surfaces situées dans un complexe commercial à Jette attendant à son immeuble de logements. Cette transaction lui a permis de réaliser une plus-value correspondant à 24% de la valeur initiale du bien « acte en mains », et cela en moins de deux ans.

Le Conseil vous propose de réinvestir le montant de cette plus-value lors du prochain élargissement du portefeuille de la Sicafi et de distribuer un dividende - brut pour net - de EUR 2,02, en augmentation de 3% par rapport à il y a un an (EUR 1,96). Ce montant s'applique de surcroît à un nombre accru d'actions prorata temporis par suite de la fusion avec la S.A. Mons Real Estate.

Sur base du dividende proposé par le Conseil, le taux de distribution bénéficiaire ressortirait à 83% et le report à nouveau cumulé à ce jour représenterait quelque EUR 0,92 par action.

Parallèlement, la valeur d'investissement du portefeuille a franchi le cap des EUR 50 millions dans le courant de l'exercice, ce qui mérite d'être souligné compte tenu de ce que l'investissement unitaire moyen en résidentiel est inférieur à EUR 4 millions, alors qu'il approche les EUR 20 millions pour les Sicafi de bureaux. Sur l'ensemble de l'exercice, la valeur d'actif net par action Home Invest Belgium a été réévaluée de EUR 1,19, soit plus de 3%, passant de EUR 35,76 à EUR 36,95 (après répartition).

Pour l'actionnaire, le return annuel global s'élève donc à 9% par rapport à la valeur nette d'inventaire établie en début d'exercice : cette performance atteinte après deux ans d'existence est à mettre en relation avec ce que l'on considère généralement comme un return moyen de 7 à 8% pour l'immobilier résidentiel. Elle dégage par ailleurs une prime de risque de quelque 70% par rapport au taux des emprunts OLO à 10 ans.

Plusieurs dossiers intéressants, visant tantôt à générer de la rentabilité immédiate, tantôt à constituer des réserves de plus-values sur le moyen et le long terme, sont en cours d'examen.

Conformément au prescrit de l'Arrêté Royal du 10 juin 2001, le Conseil a défini la stratégie de la Sicafi en matière de recours à l'endettement dans le futur. Bien que le taux d'endettement de Home Invest Belgium ne s'élève actuellement qu'à 22,1%, le Conseil se montre favorable à l'utilisation de moyens de financement complémentaires, au-delà des 33% du total des actifs, et ce, pour autant que l'acquisition de nouveaux biens par ce biais dégage un effet relatif sur la rentabilité à moyen terme pour les actionnaires. Le recours à l'emprunt ne sera toutefois utilisé qu'après avoir envisagé l'ensemble des modes de financement possibles – apport, fusion, scission/fusion – et dans le cadre du maintien d'une certaine marge de manœuvre, de manière à pouvoir saisir toute opportunité qui pourrait se présenter sur le marché.

Votre Conseil reste en effet confiant dans l'avenir du secteur immobilier résidentiel en général, même si les signes de fragilité du climat économique perceptibles depuis quelques mois devaient se confirmer. L'essentiel du portefeuille – près des trois quarts – se situe en Région de Bruxelles Capitale, un marché bien orienté dans la perspective de l'élargissement de l'Union Européenne et compte tenu du niveau généralement inférieur des loyers par

rapport aux autres capitales européennes de taille moyenne.

La politique de prudence suivie par le Conseil en matière d'entretien et de rénovation du parc immobilier de votre Sicafi, comme en témoignent les mises en réserve effectuées à ce jour, laisse par ailleurs augurer des perspectives favorables pour le dividende de l'exercice en cours.

Le Conseil tient enfin à remercier la Société de Gestion – Home Invest Management – pour la disponibilité de ses collaborateurs et leur contribution active à l'obtention des résultats de la Sicafi.

Bruxelles, le 27 août 2001



Les membres du Conseil d'administration,

Marc Van Heddeghem  
Administrateur

Philippe Gosse  
Administrateur

Michel Pleeck  
Président du Conseil d'administration

Ghislaine Darquennes-Strauven  
Administrateur

Gaëtan Hannecart  
Administrateur

## PROFIL

---

Home Invest Belgium est la première et seule Sicafi résidentielle d'initiative privée du pays. Elle se positionne dès lors comme la référence en terme d'organisme de placement collectif en immobilier résidentiel belge.

A cet égard, Home Invest Belgium constitue un véhicule d'investissement intéressant à plus d'un titre :

- pour **le particulier** qui a toujours été séduit par l'investissement immobilier résidentiel et qui souhaite en garder indirectement les avantages tout en se libérant des soucis entraînés par la lourdeur de sa gestion quotidienne ;
- pour **l'investisseur privé** aussi, qui, attiré historiquement par l'investissement immobilier indirect, n'a pu trouver le choix et la diversification suffisante pour ce type d'actif parmi les certificats immobiliers existants, dont la quasi totalité sont consacrés aux immeubles commerciaux et de bureaux ;
- pour **l'investisseur institutionnel** qui souhaite, par la voie indirecte, opérer un retour vers l'immobilier de logement après s'en être défait progressivement au cours des vingt dernières années ;
- pour **l'investisseur en général**, quelle que soit sa personnalité juridique, qui souhaite diversifier son portefeuille avec un moindre risque, compte tenu du nombre très élevé de baux, de l'âge moyen assez jeune du portefeuille et du professionnalisme de sa gestion, tout en disposant d'un placement à haut rendement en dividende, avec des perspectives de croissance régulière, ainsi qu'en valeur.

Home Invest Belgium a été agréée comme Sicafi le 16 juin 1999. Le concept de Sicafi (Société d'Investissement à Capital Fixe en Immobilier) est analogue à celui des REITS américains (Real Estate Investment Trusts).

La société a le statut fiscal d'une Sicafi et bénéficie donc d'un **régime d'imposition favorable**.

La Banque Bruxelles Lambert et Fortis Banque agissent en tant que **Promoteurs**.

Fortis Banque agit en tant que **Banque dépositaire**.

Home Invest Management, détenue à 100% par ING Real Estate International, agit en tant que **gestionnaire** du portefeuille.

Winssinger & Associés SA a été désigné en tant qu'**expert immobilier**. Arthur Andersen Real Estate Services Group a été désigné en tant qu'expert immobilier à titre subsidiaire en cas de conflit d'intérêt éventuel.

Les actions de Home Invest Belgium sont inscrites au Marché du double fixing de Euronext Brussels, la Sicafi ayant signé un contrat d'animation du titre avec la société de bourse Vermeulen-Raemdonck, son « **liquidity provider** ».

## Conseil d'administration

Le Conseil d'administration est composé de :

- deux administrateurs qui représentent les Promoteurs de la Sicafi :
  - Michel Pleeck, Head of Real Estate - Investment Banking, Banque Bruxelles Lambert
  - Ghislaine Darquennes-Strauven - Director Corporate Finance and Capital Markets, Investment Banking, Fortis Banque
- trois administrateurs indépendants :
  - Philippe Gosse, Président et Administrateur délégué de Burco
  - Gaëtan Hannecart, Administrateur délégué de Matexi
  - Marc Van Heddeghem, Administrateur délégué de Wilma Project Development

## Comité d'investissement

Le Comité d'investissement est composé de :

- Michel Pleeck, Président du Conseil d'administration de Home Invest Belgium
- Ghislaine Darquennes-Strauven, Administrateur de Home Invest Belgium
- Luc Plasman, Administrateur de Home Invest Management
- Marc Coppieters, Gestionnaire de Home Invest Management



# I. RAPPORT DE GESTION

---

## 1. Corporate Governance

### 1.1. Lignes de conduite

Le succès de l'économie belge dépend en grande partie de l'efficacité et de la croissance de nos entreprises. L'une des conditions du succès d'une entreprise est l'accès au marché des capitaux. L'internationalisation croissante de ce marché et le passage à la monnaie unique renforcent la nécessité d'améliorer la transparence des entreprises belges à l'égard de leurs actionnaires et surtout des investisseurs institutionnels locaux et internationaux.

Il est notamment d'une importance capitale que tant les investisseurs belges qu'internationaux aient confiance dans la gestion des entreprises cotées. Par l'arrivée de l'Euro, l'investisseur bénéficie en effet d'un choix beaucoup plus vaste : il est aussi simple d'investir dans une société néerlandaise, par exemple, que dans une société belge. Il choisit simplement le marché dans lequel il a le plus confiance.

Les entreprises belges ont donc tout intérêt à répondre à l'exigence de l'investisseur visant au respect des recommandations de Corporate Governance. Cela offre une plus grande garantie de bonne gestion et contribue à l'image de l'entreprise.

C'est la raison pour laquelle EURONEXT prône une approche « comply or explain » (respectez ou expliquez). Cela implique que ses directives ne sont pas des obligations, mais que les sociétés doivent expliquer les circonstances ou les raisons spécifiques qui justifient un écart par rapport aux directives.

Home Invest Belgium entend se conformer aux principes de 'guidance d'entreprise', pour remplir au mieux sa mission qui est d'accroître les ressources mises à sa disposition par ses actionnaires en créant de la valeur ajoutée.

La forme juridique choisie de société anonyme, qui est une des deux structures rencontrées parmi les Sicafi, confère à ses actionnaires réunis en Assemblée Générale les plus larges pouvoirs de décision.

Home Invest Belgium n'a pas d'actionnaire dominant susceptible de lui imposer à lui seul des objectifs stratégiques. Il n'existe par ailleurs aucun pacte d'actionnaires.

La Sicafi attache une grande importance à l'équilibre entre les intérêts de tous ses actionnaires. Des éléments tels que la transparence, la publication d'informations relatives aux résultats, aux acquisitions et aux perspectives d'avenir, ainsi que des règles précises pour la répartition des tâches, les responsabilités et les compétences de tous ceux qui sont concernés par la société, y trouvent leur place.

Dans un souci constant de transparence et d'information, Home Invest Belgium communique avec la presse, les analystes financiers, les actionnaires et ceux et celles – personnes physiques, sociétés patrimoniales, investisseurs institutionnels – qui souhaiteraient le devenir, notamment par voie d'apport d'immeubles ou fusion de sociétés immobilières.

La Sicafi attache, par ailleurs, une grande importance à la présence des actionnaires aux Assemblées Générales. A ces assemblées, toutes les informations nécessaires sont fournies, ce qui rend possible un échange de vues enrichissant entre les dirigeants et les actionnaires et permet une évaluation critique de la stratégie, des facteurs de risque, des activités en général et des résultats obtenus.

## 1.2. Fonctionnement des différents organes de décision et de gestion

### a) Le Conseil d'administration

Le Conseil d'administration est l'organe exécutif de Home Invest Belgium. Outre sa tâche d'administration, il exerce le contrôle complet et effectif du fonctionnement de la Sicafi.

Le Conseil fixe les objectifs stratégiques et le plan d'investissement général de la Sicafi sur proposition de son Comité d'investissement. Il approuve les moyens à mettre en œuvre en vue d'atteindre ces objectifs, veille à la mise en place des modes de gestion et de contrôle de la Sicafi et rend compte aux actionnaires.

Outre les missions générales décrites ci-avant, le Conseil :

- surveille la qualité de l'information donnée aux investisseurs et au public ;
- veille à l'indépendance de tous les administrateurs, responsables individuellement et solidairement de l'intérêt social et du développement de la Sicafi ;
- traite sur le même pied d'égalité tous les actionnaires, tant du point de vue des droits de vote, qu'au niveau patrimonial et de l'accès à l'information ;
- approuve le budget annuel et le business plan pluri-annuel ;
- arrête les comptes annuels et semestriels ;
- utilise le capital autorisé et établit les rapports de fusion ;
- convoque les Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires.

Le Conseil est formé de deux administrateurs actifs, membres du Comité d'investissement et représentant les Promoteurs, et de trois administrateurs non exécutifs.

Le mandat des administrateurs est d'une durée de 6 ans. En 2000/2001, le nombre d'administrateurs est resté inchangé au nombre de cinq.

Chaque membre du Conseil reçoit, avant la réunion, la convocation reprenant l'ordre du jour, ainsi que les documents lui permettant d'étudier les propositions du Comité d'investissement et/ou du Président sur lesquelles il sera appelé à se prononcer. En cas de vote, les décisions sont prises à la majorité absolue des voix des administrateurs présents ou représentés et, en cas d'abstention de l'un ou de plusieurs d'entre eux, à la majorité des autres administrateurs. En cas d'égalité des voix, la voix de celui qui préside la réunion est prépondérante.

Les administrateurs sont rémunérés pour les dépenses et frais normaux et justifiés qu'ils peuvent avoir dans l'exercice de leur fonction. En 2000/2001, aucune rémunération n'a été payée.

En revanche, une rémunération a été payée aux Promoteurs de la Sicafi pour couvrir une partie de leurs frais encourus dans le cadre de l'administration et du suivi des réunions du Conseil et du Comité d'investissement, de la mise en œuvre de la communication financière et de l'élaboration des business plans testés et mis à jour à chaque intégration de nouvel immeuble. Fixée initialement et conventionnellement à BEF 1 million HTVA indexé (en réalité, EUR 12.570,68 après indexation pour chaque Promoteur en 2000/2001), cette rémunération sera adaptée à partir de l'exercice prochain, pour mieux refléter les coûts réels entraînés par cette activité.

Le Conseil d'administration s'est réuni à **onze** reprises au cours de l'exercice. Au cours de ces réunions, plus de quinze dossiers différents ont fait l'objet de présentation, d'examen et de décision. Une douzaine de dossiers n'ont pu se concrétiser, soit pour une raison de qualité intrinsèque de l'immeuble et/ou de sa localisation, soit pour une raison de prix et/ou de rendement insuffisant, soit pour cause d'absence d'accord sur la forme de la transaction à retenir (apport/vente/fusion) et trois dossiers ont été retenus.

Depuis la fin de l'exercice, six dossiers sont en cours d'examen, à différents stades de la procédure ; certains d'entre eux devraient pouvoir se concrétiser dans le courant de l'année 2001/2002.

### b) Le Comité d'investissement

Le Comité d'investissement est l'organe de détection, d'analyse et de sélection finale des dossiers d'investissement (et de désinvestissement). A l'appui d'une documentation de base faisant l'objet d'une liste standard, le Comité réalise dans un premier temps une étude de faisabilité consistant à étudier l'impact – positif, neutre ou négatif – de l'intégration d'un immeuble ou d'une société immobilière dans le portefeuille de la Sicafi au prix indicatif demandé.

Le Comité vérifie également si le dossier étudié répond largement ou non aux critères d'investissement de la Sicafi.

Si le dossier franchit ces deux premières étapes, une visite approfondie sur place est effectuée. Si la visite confirme les éléments d'appréciation favorables recueillis antérieurement, le dossier est présenté au Conseil d'administration sous la forme d'une fiche signalétique reprenant les éléments clés du dossier, tant au niveau quantitatif que qualitatif.

Si le Conseil décide de poursuivre l'étude du dossier en vue de l'intégration de l'immeuble ou de la société immobilière dans le portefeuille de la Sicafi, le Comité d'investissement reprend en main le dossier et procède successivement aux tâches suivantes, lesquelles ne peuvent se dérouler qu'à condition que la précédente n'ait pas donné lieu à des changements fondamentaux dans l'appréciation généralement favorable au départ de la négociation :

- signature d'un engagement de confidentialité et d'exclusivité ;
- signature de la convention d'adhésion à la Sicafi ;
- commande de l'expertise immobilière ;
- commande de l'audit technique ;
- commande des « due diligences » juridique, fiscal et comptable ;
- coordination des rapports spéciaux, de fusion et des « due diligences » ;
- signature de la convention de garanties et déclarations ;
- signature d'une convention de substitution de sûretés (éventuellement).

Ensuite, le Comité d'investissement repasse une dernière fois le dossier pour l'approbation définitive par le Conseil (certaines négociations nécessitent que le dossier repasse plusieurs fois en Conseil).

Le Comité d'investissement s'est réuni à **neuf** reprises au cours de l'exercice.

En fin d'exercice, le Comité a également procédé à une mise à jour du business plan, basée non seulement sur l'intégration des immeubles pour lesquels le processus d'engagement était suffisamment avancé, mais aussi sur la remise en question de certaines hypothèses de travail retenues précédemment, compte tenu de l'expérience acquise au cours des deux premières années de fonctionnement de la Sicafi.

### c) La Société de gestion

Pour rappel, une convention de gestion a été conclue avec la S.A. **Home Invest Management**, pour ce qui concerne la délégation de la gestion administrative, comptable, commerciale et technique du portefeuille. Les Promoteurs, Fortis Banque et la Banque Bruxelles Lambert, ont ainsi confié la gestion des actifs de la Sicafi au gestionnaire Home Invest Management, l'objectif poursuivi étant l'optimisation du return (rendement et plus-value) sur investissement, mission acceptée par le gestionnaire.

La durée de cette convention est de 10 ans. La Sicafi est toutefois habilitée à y mettre fin au terme de la cinquième année, dans la mesure et pour autant qu'au cours des trois dernières années le gestionnaire ne soit pas parvenu à atteindre la rentabilité prévue dans les budgets annuels, sauf si cela résulte d'un cas de force majeure, sans que le gestionnaire ait droit à une quelconque indemnisation et moyennant notification par écrit au gestionnaire avec une période de préavis de 6 mois minimum.

Home Invest Management, constitué le 25 mai 1999, est une filiale à 100% d'ING Real Estate International.

La gestion immobilière résidentielle en Belgique apparaît comme étant très fragmentée. Elle repose sur une multitude de gestionnaires souvent spécialisés géographiquement. Les Promoteurs de la Sicafi ont estimé que cette dernière devrait pouvoir profiter de critères de gestion uniformes pour l'ensemble du portefeuille réparti sur tout le pays.

Après avoir consulté différents candidats à la gestion, le choix s'est finalement porté sur le Groupe ING dont l'expérience en matière de gestion d'immobilier résidentiel peut s'appuyer sur des activités semblables exercées aux Pays-Bas (20.000 logements en gestion), aux Etats-Unis d'Amérique et au Royaume-Uni. Home Invest Management peut donc faire appel à la très large expérience de ses sociétés sœurs aux Pays-Bas ou aux Etats-Unis en ce qui concerne la gestion des fonds communs de placement immobiliers en général et des fonds résidentiels en particulier.

La « Gestion de l'actif immobilisé » ou « **Asset Management** » signifie notamment l'exécution des activités nécessaires à la préparation de la politique d'investissement, à l'accomplissement de celle-ci, à son contrôle et au reporting.

De plus, cette notion comprend l'exécution des activités (ou la sous-traitance) nécessaires à la gestion journalière administrative, commerciale et technique des biens immobiliers dans le respect des statuts de la Sicafi et de la réglementation applicable à celle-ci.

Ces activités regroupent les tâches suivantes :

*a. Gestion d'intérêt général*

- La mise en œuvre et le suivi des décisions du Conseil d'administration ;
- La mise au point de plans stratégiques, comprenant les propositions d'achat, de vente, de rénovation et de développement d'immeubles, et devant conduire à l'optimisation du rendement à court et long termes.

*b. Gestion administrative et comptable*

- Les prestations administratives et la tenue de la comptabilité de la Sicafi conformément aux prescriptions légales et aux statuts de la Sicafi, et notamment en ce qui concerne les formalités à accomplir en matière de TVA ;
- L'établissement et le reporting au Conseil d'administration des résultats trimestriels de la Sicafi, la comparaison de ces résultats avec les budgets établis, et ce, dans les 20 jours calendrier suivant l'échéance trimestrielle ;
- L'établissement de fiches de reporting par immeuble ;
- La vérification de l'encaissement des loyers ;
- La communication périodique aux locataires des indexations de loyers ;
- Le suivi et la mise à niveau des garanties locatives données par les occupants ;
- L'établissement et le suivi de la liste des débiteurs douteux éventuels ;
- La couverture des risques immobiliers liés au portefeuille de la Sicafi à des conditions conformes aux conditions du marché de l'assurance.

Ces prestations administratives et comptables sont effectuées à l'aide de matériels et de logiciels informatiques développés particulièrement pour ce type d'activités.

Le logiciel MRI, un software informatique moderne d'origine américaine et spécialisé dans la gestion de fonds communs immobiliers, est utilisé en combinaison avec le software comptable EXACT (E-account). Ces logiciels permettent notamment de réaliser des reportings transparents et efficaces de l'évolution et du rendement du portefeuille.

A l'aide d'un système informatique de pointe, la situation locative est ainsi suivie en continu, afin qu'à tout moment, l'évolution du portefeuille soit connue.

*c. Gestion commerciale*

- Le suivi rapproché de la situation locative ;
- Le souci permanent d'une gestion commerciale active recherchant un équilibre constant entre un taux de vacance locative minimum et des loyers élevés ;
- Le rapport et le suivi régulier des agents immobiliers mandatés pour la relocation des surfaces vacantes ;
- Le traitement des réclamations des locataires avec l'assistance – éventuelle – de conseillers juridiques externes.

*d. Gestion technique*

- L'évaluation technique continue du portefeuille ;
- L'établissement des budgets annuels d'entretien et de maintenance du portefeuille ;
- La conclusion des contrats d'entretien technique ;
- La commande (devis) et le suivi des travaux d'entretien et de réparation ;
- La proposition et la préparation des dossiers de rénovation et le project management.

*e. Coordination et contrôle des tiers*

- La direction et le contrôle des syndicats en place ;
- La coordination et le contrôle des agents immobiliers mandatés à la location ou à la vente (en cas de désinvestissement) ;
- Le suivi des relations avec les concierges en collaboration étroite avec/et sous la responsabilité des syndicats.

Une attention particulière est apportée à la gestion commerciale du patrimoine immobilier. Dans ce but, le gestionnaire veille, en collaboration avec un réseau d'agents immobiliers sévèrement choisis, à maintenir un niveau optimal d'occupation et de niveau des loyers. Cela permet également d'être pro-actif à l'approche des termes de contrats de location. Le marché est analysé de manière continue de façon à adapter les loyers demandés aux conditions du marché.

Les syndicats sont chargés de l'entretien des parties communes et de la répartition des charges communes des différents bâtiments et cela, s'il y a lieu, en collaboration avec les concierges. Le gestionnaire procède régulièrement à des audits techniques de tous les bâtiments et propose au Conseil d'administration de la Sicafi des programmes d'entretien et éventuellement de rénovation dans le but d'assurer une rentabilité optimale du portefeuille à long terme.

La rémunération de l'activité de gestion de Home Invest Management, à charge de la Sicafi, est calculée en pourcentage (0,6% HTVA) de la valeur vénale (= hors droits d'enregistrement) du patrimoine immobilier, la TVA s'appliquant à une partie seulement des activités prestées conformément aux usages en la matière.

*d) Les Comité d'audit, Comité de nomination et de rémunération*

*– Comité d'audit*

Ce Comité dont le rôle serait d'assister le Conseil d'administration dans l'exercice de ses responsabilités de surveillance, sur le plan de l'information donnée aux actionnaires et aux tiers – comptes trimestriels, semestriels, annuels, rapports statutaires, information ponctuelle – et du fonctionnement des mécanismes de contrôle interne, n'existe pas chez Home Invest Belgium vu la fréquence élevée des réunions du Conseil d'administration et la présence majoritaire au sein de ce Conseil d'administrateurs indépendants.

### – Comité de nomination et de rémunération

Ce Comité n'existe pas non plus chez Home Invest Belgium étant donné que la Sicafi ne compte pas de personnel propre.

Pour rappel, la **gestion stratégique**, les décisions d'investissement et de désinvestissement sont assurées par le Conseil d'administration. Au sein de ce Conseil, les administrateurs représentant les Promoteurs préparent et négocient les dossiers d'investissement et de désinvestissement au sein du Comité ad-hoc, assurent la politique d'information de la Sicafi, structurent et mettent à jour le « business plan » et assurent l'administration et le fonctionnement de la Sicafi. Ces diverses fonctions sont rémunérées par une convention liant les Promoteurs et la Sicafi, laquelle a été cosignée par tous les administrateurs indépendants (voir ci-dessus).

Quant à la **gestion quotidienne** du portefeuille, elle est également assurée dans le cadre d'une convention « d'asset management » liant la Sicafi à la Société de gestion (voir également ci-dessus).

### 1.3. Règlement des conflits d'intérêt

**Les administrateurs**, les personnes chargées de la gestion journalière et les mandataires de la Sicafi ne peuvent pas agir comme contrepartie dans des opérations avec la Sicafi ou avec une société qu'elle contrôle, et ne peuvent tirer aucun avantage d'opérations avec les sociétés précitées, sauf lorsque l'opération est faite dans l'intérêt de la Sicafi, dans le cadre de la politique d'investissement prévue et conformément aux conditions normales du marché.

Le cas échéant, la Sicafi doit en informer au préalable la Commission bancaire et financière. La communication préalable ne vaut pas pour les opérations comme indiqué à l'article 25 de l'Arrêté Royal du 10 avril 1995.

Les articles 523, 524 et 529 du Code des Sociétés relatifs aux compétences et responsabilités des administrateurs restent entièrement d'application.

L'**expert immobilier** indépendant ne peut se porter contrepartie d'une opération conclue avec la Sicafi ou une société dont elle a le contrôle, ni obtenir un quelconque avantage à l'occasion d'une telle opération.

Au cas où il serait impossible pour l'expert d'agir selon cette règle, Home Invest Belgium fait appel au second expert retenu à titre subsidiaire.

### 1.4. Certification des comptes

Un Commissaire, désigné par l'Assemblée Générale des actionnaires, certifie les comptes annuels et procède à une revue des comptes semestriels.

S'agissant d'une Sicafi, le Commissaire établit également un rapport spécial sur les comptes annuels et semestriels à destination de la Commission bancaire et financière.

### 1.5. Expertise immobilière

La valeur du patrimoine immobilier est établie **chaque trimestre** par l'expert immobilier indépendant.

### 1.6. La Sicaf immobilière : cadre législatif

Le régime de la Sicaf immobilière (Société d'Investissement à Capital Fixe en Immobilier – Sicafi) a été instauré par la loi du 4 décembre 1990 et l'Arrêté Royal du 10 avril 1995 spécifique aux Sicaf Immobilières. Il permet la création en Belgique d'organismes de placement immobilier, tels qu'il en existe dans de nombreux pays : « Real Estate Investment Trusts (REITs) » aux Etats-Unis, « Beleggingsinstellingen (BI) » aux Pays-Bas, « Grundwertpapiere » en Allemagne.

Le législateur a voulu que la Sicafi garantisse au placement immobilier une transparence inégalée et permette de distribuer un maximum de bénéfices tout en bénéficiant de nombreux avantages.

La loi du 23 décembre 1994 a réglé les aspects fiscaux de l'agrément pour les sociétés existantes.

Contrôlée par la Commission bancaire et financière (Cbf), la Sicafi est soumise à une réglementation spécifique. Les principales caractéristiques de la Sicaf Immobilière sont les suivantes :

- Il s'agit d'une société à capital fixe avec un capital minimum de départ de BEF 50 millions (EUR 1,24 million).
- La société prend la forme de Société Anonyme (SA) ou de Société en Commandite par Actions (SCA).
- La cotation boursière est impérative avec une offre de minimum 30% des actions sur le marché.
- L'activité est limitée aux placements immobiliers.
- L'endettement est limité à 50 % du total des actifs au moment où le prêt est contracté, depuis la publication de l'Arrêté Royal du 10 juin 2001 paru au Moniteur belge du 19 juin 2001.
- La comptabilisation du portefeuille se fait à la valeur de marché sans pratiquer d'amortissement.
- Le portefeuille doit être bien diversifié. Aucun immeuble ne peut représenter plus de 20 % de la valeur totale du patrimoine sauf dérogation accordée par la Cbf. A noter que cette dérogation n'est plus possible si le taux d'endettement dépasse les 33% depuis la publication de l'Arrêté Royal du 10 juin 2001.
- Les règles sont très strictes en matière de conflits d'intérêt.
- La Sicafi ne paie des impôts que sur les dépenses non admises (DNA). Il y a donc exonération de l'Impôt des Sociétés (ISOC) pour autant qu'au moins 80% du produit net soient distribués.
- Aucun précompte mobilier n'est redevable sur les dividendes distribués si la Sicafi, comme Home Invest Belgium le fait, investit au minimum 60% de son portefeuille en immeubles d'habitation situés en Belgique.

Les sociétés qui demandent à la Commission bancaire et financière leur agrément comme Sicaf Immobilière ou qui fusionnent avec une Sicaf Immobilière sont soumises à un impôt (exit-tax), assimilé à un impôt de liquidation, sur les plus-values latentes et sur les réserves immunisées au taux de 19,5% majoré de la cotisation complémentaire de crise (actuellement de 3%).

Home Invest Belgium a reçu son agrément comme Sicaf Immobilière résidentielle le 16 juin 1999.

## 2. RAPPORT D'ACTIVITÉS

### 2.1. Faits majeurs de l'exercice

#### Acquisition d'un immeuble dans le quartier du Sablon

Le 1<sup>er août 2000</sup>, Home Invest Belgium a acquis de la S.A. Making Of appartenant au groupe City Hotels, un immeuble sis 57, 59 et 61 Rue Lebeau, dans le quartier réputé du Sablon à B-1000 Bruxelles. L'immeuble, qui a été complètement rénové en 1998/1999, comporte 10 appartements et deux commerces au rez-de-chaussée. Le prix payé correspondant à la valeur d'investissement « acte en mains » est de EUR 2,68 millions; il a été largement financé par une augmentation de l'endettement.

L'immeuble est complètement loué et figure parmi ceux qui dégagent une rentabilité supérieure au rendement moyen du portefeuille de la Sicafi.

#### Reprise d'un bail emphytéotique portant sur un immeuble situé à Forest.

Le 1<sup>er septembre 2000</sup>, Home Invest Belgium a acquis un immeuble sis 78-84 Rue de Belgrade à B-1190 Bruxelles (Forest). L'acquisition porte en fait sur les droits résiduels de propriété grevés d'emphytéose sur cet immeuble d'une durée de 27 ans. A la fin de l'exercice, il restait 25 ans et 3 mois à couvrir.

L'immeuble est neuf : il a été construit en 1998/1999 par les Entreprises Générales Compté & Fils S.A., dans le cadre d'un contrat de quartier passé avec la Région de Bruxelles Capitale et la Commune de Forest, et est occupé depuis septembre 1999. Il comporte 12 appartements à 2 chambres, 4 appartements à 4 chambres et 4 studios. Le

prix payé est inférieur à la valeur actualisée des flux financiers prévus dans l'emphytéose et s'élève à EUR 1,07 million ; il a été financé par la trésorerie de la Sicafi.

La Commune de Forest – emphytéote – a elle-même signé une convention avec l'ASBL AIS quartier qui gère commercialement le bien et est responsable de son entretien. Elle dispose par ailleurs d'une option d'achat au terme du bail emphytéotique, soit le 31 août 2026, dont le prix d'exercice correspond à 50% de la valeur estimée par le Receveur de l'Enregistrement.

L'immeuble dégage une rentabilité inférieure au rendement moyen du portefeuille de la Sicafi, laquelle est compensée par un contrat d'occupation de très longue durée, une absence totale de risque de vacance locative intermédiaire et la prise en charge des frais d'entretien par un tiers, sous le contrôle de la Société de gestion de la Sicafi.

Le bien est par ailleurs situé dans un quartier défavorisé, mais appelé à connaître une profonde restructuration dans le prolongement des travaux de réhabilitation entourant la Gare du Midi.

#### Acquisition conditionnelle d'un immeuble en projet à Etterbeek

Pour rappel, le 31 mai 2000, un compromis de vente a été signé pour l'acquisition d'un des cinq immeubles à appartements faisant partie d'un projet immobilier au Cours Saint-Michel à B-1040 Bruxelles (Etterbeek). L'immeuble comporte 32 appartements à 2 chambres. 16 emplacements de parking ont été retenus avec une option pour 16 autres supplémentaires si nécessaire. La réception provisoire des travaux de cet immeuble a eu lieu en mars 2001. Actuellement, quelque 8 appartements ont été loués aux conditions convenues.

Pour l'acquisition de cet immeuble, Home Invest Belgium a conclu un contrat de « swaption » de taux pour un montant sous-jacent de l'équivalent de EUR 4,96 millions. Le financement extérieur de cette transaction est donc protégé contre une hausse des taux d'intérêt.

L'investissement est par ailleurs conclu sous condition suspensive que 80% au moins des appartements soient loués à un loyer au moins égal à la valeur locative estimée, et ce, pour le 31 décembre 2001 au plus tard.

#### Fusion de la Sicafi avec la S.A. Mons Real Estate

Le 9 avril 2001, avec effet économique au 1<sup>er</sup> janvier 2001, Home Invest Belgium a fusionné juridiquement avec la S.A. Mons Real Estate dont le seul actif était constitué de 20 maisons unifamiliales (Clos Saint-Géry) louées par bail unique à l'USAREUR Real Estate Division Benelux Office représentant les Etats-Unis d'Amérique et pour compte des familles de militaires américains affectés au SHAPE.

Le bail actuel court jusqu'au 30 avril 2003. Une garantie locative de maximum EUR 443.729,40 a été négociée avec la Compagnie Immobilière de Belgique, ex-actionnaire de la société absorbée par voie de fusion. Cette garantie limitée à trois ans à partir du 1<sup>er</sup> mai 2003, couvre l'éventuelle diminution ou absence de loyer par rapport au loyer actuel indexé, que subirait la Sicafi en cas de rupture totale ou partielle du bail actuel à son échéance.

Lors de la fusion, une valeur d'investissement de EUR 2.602.882 « acte en mains » a été retenue.

#### Vente de surfaces commerciales dans la galerie marchande de l'Avenue Charles Woeste

Le 8 mai 2001, Home Invest Belgium a procédé à la vente d'un premier actif : cette cession porte sur une surface de 128 m<sup>2</sup> dans la galerie marchande située Avenue Charles Woeste à B-1090 Bruxelles (Jette) à la S.A. Delimmo, filiale immobilière des Etablissements Delhaize Frères & Cie « Le Lion ».



Cette transaction porte sur des surfaces adjacentes au supermarché exploité par cette dernière société. Elle a été réalisée au prix de EUR 195.312 hors frais, soit EUR 1.526 par m<sup>2</sup>, dégageant au passage une plus-value de EUR 38.247, soit 24% de sa valeur initiale il y a deux ans lors de la constitution de la Sicafi.

## 2.2. Commentaires sur les comptes annuels

**BILAN** (voir au point 4.3.2. ci-après ou la présentation bilantaire détaillée au chapitre II)

### *Remarque préliminaire – Dérogation comptable*

Le 17 décembre 1999, Home Invest Belgium a été autorisée par le Ministère des Affaires Economiques, sur base d'un avis favorable de la Commission des Normes Comptables, à déroger au schéma de présentation des comptes annuels en application de l'article 15 de la loi du 17 juillet 1975 selon lequel les plus-values de réévaluation découlant de la mise à jour de l'expertise devraient normalement être transférées directement au passif du bilan, alors que les moins-values seraient prises en charge par le compte de résultats. Suite à l'obtention de cette dérogation, la nouvelle présentation comptable permet de faire passer, via le compte de résultats, le solde net de ces plus- et moins-values dans un compte de réserve indisponible au passif du bilan.

### Actif

Les **terrains et constructions** sont repris à la valeur d'expertise calculée par l'expert immobilier indépendant Winssinger & Associés en date du 31 mai 2001, c'est-à-dire leur valeur d'investissement « acte en mains » réévaluée selon l'approche « mark-to-market ». Conformément au prescrit de l'article 56 de l'Arrêté Royal du 10 avril 1995, le résultat de cette expertise réalisée en fin d'exercice social lie la Sicafi pour l'établissement de ses comptes annuels.

Durant l'exercice, le portefeuille existant au 1er juin 2000 d'une valeur de EUR 44,26 millions

- s'est élargi d'un montant global de EUR 5,28 millions correspondant à l'acquisition de l'immeuble de la Rue Lebeau et à la fusion avec la S.A. Mons Real Estate dont le seul actif était le Clos Saint-Géry à Ghlin ;
- a été diminué d'un montant de EUR 0,16 million correspondant à la vente de 128 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales situées dans la galerie marchande de l'Avenue Charles Woeste à la S.A. Delimmo;
- s'est apprécié en net de EUR 0,85 million, soit de 2% en un an, correspondant au solde des plus- et moins-values latentes enregistrées sur le portefeuille pendant l'exercice:

- + EUR 0,95 million de plus-value latente globale sur tous les immeubles du portefeuille, à l'exception de ...
- – EUR 0,1 million de moins-value latente essentiellement sur les sites de l'Avenue Charles Woeste (solde de la partie commerciale) et du Quai Mativa (Résidence « Les Pyramides ») à Liège.

pour dépasser le cap des EUR 50 millions et atteindre EUR 50,23 millions.

Les **autres immobilisations corporelles** d'un montant de EUR 0,13 million représentent la valeur résiduelle estimée au 31 mai 2001 de l'option d'achat exerçable le 31 août 2026 sur l'immeuble de la Rue de Belgrade à Forest.

Les **créances à plus d'un an** d'un montant de EUR 1,1 million représentent précisément la valeur actuelle des droits résiduels de propriété de cet immeuble grevés d'emphytéose d'une durée de 27 ans.

Comptablement Home Invest Belgium possède donc une créance à long terme sur la commune de Forest qui rapporte chaque année un intérêt payable par anticipation au cours du mois de septembre. La valorisation de cette créance s'est faite sur la base d'un taux d'intérêt annuel de 6,45% et d'un taux d'inflation moyen attendu sur la période de 1,85%.

Les **créances à un an ou plus** d'un montant de EUR 0,64 million se composent principalement

- de créances commerciales pour EUR 0,15 million correspondant aux retards de paiement des locataires. L'essentiel de ce montant provient du fait que le bail existant avec l'USAREUR pour le Clos Saint-Géry prévoit une indexation annuelle du loyer au 1er mai et que le calcul de cette dernière entraîne la signature d'un avenant au bail qui retarde le paiement du 1er quart trimestriel au delà de la date de fin d'exercice (31 mai) de la Sicafi ;
- de régularisations fiscales diverses (exit-taxes diverses et impôt des sociétés de Mons Real Estate S.A.) pour un montant global de EUR 0,27 million ;

- de la créance à court terme sur l'opération de la Rue de Belgrade à hauteur de EUR 0,03 million ;
- d'avances sur le fond de roulement des syndics à concurrence de EUR 0,19 million.

Les **placements de trésorerie** concernent des comptes à terme pour un montant de EUR 1,5 million.

Les **comptes de régularisation** se composent principalement

- des intérêts (payés en une fois chaque année) sur la créance de la Rue de Belgrade ;
- du coût du contrat de « Swaption » de taux en relation avec l'acquisition éventuelle d'un des cinq immeubles à appartements sur le site du Cours Saint-Michel à Etterbeek, lequel commencera à être amorti à partir de la date d'acquisition du bien (prévue sur l'exercice 2001/2002).

### Passif

Le montant du **capital** a été augmenté de EUR 62.000 pour s'élever à EUR 32,56 millions par suite de la fusion avec la S.A. Mons Real Estate (MRE). Il est représenté par 1.138.666 actions.

Les **plus-values de réévaluation** d'un montant de EUR 6,18 millions ont été augmentées de EUR 0,67 million suite à la fusion avec MRE.

L'augmentation de la **réserve légale** trouve son origine dans la même opération.

La **réserve indisponible** est alimentée par le solde net (EUR 0,85 million) des plus- et moins-values latentes sur le portefeuille et diminuée de la reprise de la plus-value latente sur les surfaces commerciales cédées dans la galerie marchande de l'Avenue Charles Woeste.

La **réserve disponible** est augmentée de EUR 0,19 million correspondant à une régularisation d'exit-tax.

Le **report à nouveau** est multiplié par cinq et dépasse le million d'euros. Il procède de la proposition de répartition bénéficiaire (voir ci-dessous).

L'**endettement global** s'élève à EUR 11,95 millions et représente 22,1% du total des actifs. Il se compose de

- de la dette bancaire à long terme à concurrence de EUR 8,92 millions ;
- des garanties locatives constituées par les locataires à hauteur de EUR 0,12 million ;
- des dettes commerciales d'un montant de EUR 0,49 million reprenant notamment les factures à recevoir et les paiements anticipés de loyers ;
- du montant du dividende proposé à répartir (EUR 2,26 millions) ;
- des dettes à court terme de EUR 0,16 million.

**RESULTATS** (voir au point 4.3.3. ci-après ou la présentation des comptes détaillés au chapitre II).

Suite à la dérogation comptable susmentionnée, le compte de résultats est structuré en quatre parties :

- les résultats opérationnels (avant et après impôts)
- les résultats sur portefeuille
- les résultats exceptionnels
- le produit net

Le résultat opérationnel avant impôt reflète le mieux le degré d'activité et la rentabilité d'une Sicafi. Il constitue en fait le résultat net courant de Home Invest Belgium. Le produit net, tel que défini par l'Arrêté Royal du 10 avril 1995, est le montant sur lequel se calcule le taux de distribution bénéficiaire minimum de 80% à respecter.

#### a. les résultats opérationnels

Ils reprennent tous les éléments **récurrents** de la gestion du portefeuille immobilier de la Sicafi, tels que les loyers, les frais de gestion, les charges financières, etc, ... .

Les **produits d'exploitation** de EUR 4,13 millions comprennent les loyers, (en ce compris l'exercice des garanties locatives restantes), pour EUR 3,85 millions (soit 93,3% du total), en hausse de 10% par rapport à il y a douze mois. Le solde représente essentiellement (EUR 1,14 millions) le montant des précomptes immobiliers récupérés sur les locataires non résidentiels. Par zone géographique, les loyers encaissés (y compris les garanties locatives) proviennent de 70% de la région de Bruxelles Capital, 27% de la Wallonie et 3% de Flandre.

L'élargissement du périmètre du portefeuille, la diminution du taux de vacance locative, l'indexation des loyers et la diminution du taux de rotation des actifs (23% des surfaces ont changé de locataire contre 28,25% un an plus tôt) expliquent cette croissance à deux chiffres.

Les **autres produits d'exploitation** de EUR 0,28 million comprennent notamment les indemnités de rupture de bail, les refacturations de précompte immobilier pour les surfaces commerciales.

Dans les **charges d'exploitation**, au niveau des **biens et services divers**, le poste **entretien** des immeubles représente un montant de EUR 0,15 million, en hausse de plus de 10% par rapport à un an auparavant, soit 3,8% des loyers perçus, tandis que le poste **rénovation** des immeubles totalise EUR 0,1 million, soit quatre fois le montant de l'an dernier.

Les primes **d'assurance** se sont élevées à EUR 0,02 million en hausse de près de 50% et représentant 0,6% des loyers perçus, tandis que les **honoraires des tiers** totalisent EUR 0,66 million en hausse de plus de 13% et reprennent principalement la commission de gestion – EUR 0,28 million – payée à Home Invest Management.

Les **autres charges d'exploitation** de EUR 0,41 million sont constituées à plus de 95% des précomptes immobiliers payés sur les immeubles de logement.

A ce stade, le **résultat d'exploitation** s'établit à EUR 2,72 millions, en hausse de 7% par rapport à un an auparavant.

Les **frais financiers nets** (charges-produits) sont en augmentation de quelque 37%, en raison du financement des acquisitions de l'immeuble de la Rue Lebeau et de la reprise de la dette existant dans la S.A. Mons Real Estate.

Au total, le **résultat opérationnel avant impôts** s'établit à EUR 2,48 millions, en hausse de 5% par rapport à l'exercice précédent.

Le solde net du poste **impôts** se compose essentiellement :

- de l'exit-tax sur l'opération de fusion avec MRE (EUR 187.494);
- diminué de la régularisation d'exit-tax (remboursement partiel du montant payé) liée à la transformation de la S.A. Philadelphia en Sicafi (EUR 186.560) et d'une régularisation d'Impôts des Sociétés de la S.A. Socinvest pour le solde.

De la sorte, le **résultat opérationnel après impôts** s'établit à EUR 2,49 millions contre EUR 2,52 millions en 2000, après prise en compte au cours de cet exercice d'un remboursement partiel d'exit-tax payé à la suite de la fusion en 1999 avec la SA Socinvest.

#### b. les résultats sur portefeuille

Les résultats sur portefeuille comprennent, d'une part, les plus- et moins-values **réalisées** sur éléments constituant le portefeuille – plus-value sur la valeur actuelle de l'option d'achat de la Rue de Belgrade et sur la vente de 128 m<sup>2</sup> de surface commerciale dans la galerie marchande de l'Avenue Charles Woeste – et, d'autre part, les reprises de plus-values latentes existant précisément sur ce dernier actif cédé, ainsi que la variation nette des plus- et moins-values **latentes** sur actifs immobilisés.

Au total (voir le détail dans le tableau ci-après) le résultat sur portefeuille s'établit à EUR 0,92 million contre EUR 1,08 million un an plus tôt.

### c. les résultats exceptionnels

Les **résultats exceptionnels** d'un montant de EUR 0,24 million concernent exclusivement la plus-value réalisée lors de l'acquisition des droits résiduaux de propriété de l'immeuble de la Rue de Belgrade grevés d'emphytéose, du fait que la valeur d'acquisition de ces droits était inférieure à la valeur actuelle des flux financiers en découlant.

### d. le produit net

L'article 62 de l'Arrêté Royal du 10 avril 1995 définit en substance le **produit net** comme la somme des résultats opérationnels après impôts, des résultats exceptionnels et des plus- et moins-values réalisées sur le portefeuille.

Toutefois, le Conseil d'administration propose à l'assemblée générale des actionnaires de ne pas distribuer le montant de la plus-value réalisée de EUR 64.296 et de le réinvestir lors du prochain élargissement du portefeuille de la Sicafi.

### Tableau des principaux résultats

<b>Globaux, en EUR</b>	<b>Exercice 2000/2001</b>	<b>Exercice 1999/2000</b>
<b>A. RÉSULTATS OPÉRATIONNELS</b>		
Produits d'exploitation	4.126.484	3.632.550
Charges d'exploitation	-1.401.589	-1.082.327
<b>BÉNÉFICE D'EXPLOITATION</b>	<b>2.724.895</b>	<b>2.550.223</b>
Produits financiers	93.214	35.262
Charges financières	-335.247	-211.863
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AVANT IMPÔTS</b>	<b>2.482.862</b>	<b>2.373.622</b>
Régularisation d'impôts	+2.787	+144.114
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS IMPÔTS</b>	<b>2.485.649</b>	<b>2.517.736</b>
<b>B. RÉSULTATS EXCEPTIONNELS</b>	<b>+238.546</b>	<b>-</b>
<b>C. RÉSULTATS SUR PORTEFEUILLE</b>		
Plus-values réalisées	64.296	-
– sur la valeur actuelle de l'option d'achat de la Rue de Belgrade	26.049	-
– sur la vente des magasins de l'Avenue Charles Woeste	38.247	-
Reprise de plus values latentes	-4.462	-
Plus-values latentes	950.281	1.207.637
Moins-values latentes	-93.804	-127.665
<b>SOLDE NET DES VARIATIONS DU PORTEFEUILLE</b>	<b>916.311</b>	<b>1.079.972</b>
<b>D. PRODUIT NET</b>	<b>2.724.195</b>	<b>2.517.736</b>

<b>Par action, en EUR</b>	<b>Exercice 2000/2001</b>	<b>Exercice 1999/2000</b>
Résultat opérationnel après impôts	2,22	2,28
Produit net	2,44	2,28
Nombre d'actions moyen pondéré	1.118.072 <sup>(1)</sup>	1.103.362

(1) = 1.103.362 + 5/12 \* 35.304 nouvelles actions

### 2.3. Affectation du résultat

Le produit net s'établit alors à EUR 2.724.195. Compte tenu du résultat reporté de l'exercice précédent, de la fusion avec la S.A. Mons Real Estate et de son impact au niveau des transferts (prélèvements (+) et affectations (-)) des comptes de réserve, impôts différés et report à nouveau, le **résultat à affecter** s'établit en définitive à EUR 3.492.332, après transfert à la réserve indisponible de la variation nette de valeur de marché des éléments du portefeuille à concurrence de EUR 852.015.

Conformément à l'article 60 de l'Arrêté Royal du 10 avril 1995, il n'a pas été opéré d'amortissements sur les immeubles.

Conformément à l'article 119 §4 de la loi du 4 décembre 1990, dite « Loi sur les opérations financières et les marchés financiers », relatif aux organismes de placement collectif à nombre fixe de parts, aucune dotation à la réserve légale, autre que celle résultant de l'effet mécanique de la fusion avec MRE, n'a été opérée.

Au cours de l'exercice, aucun événement ne s'est produit qui justifierait la constitution de provisions au sens de l'article 13 de la loi du 17 juillet 1975 sur la comptabilité et les comptes annuels des entreprises.

Cependant, conformément à la politique de prudence qui caractérise Home Invest Belgium, le Conseil d'administration propose à l'assemblée générale des actionnaires

– de mettre en <b>réserve disponible</b> la partie du produit net correspondant à la régularisation de l'exit-tax, soit	EUR 186.560
– de mettre en <b>report à nouveau</b> un montant global de	EUR 1.047.267
– de <b>distribuer</b> au titre de la rémunération du capital un montant global de	EUR 2.258.505
Résultat à affecter	EUR 3.492.332

La distribution de dividende ainsi proposée est conforme au prescrit de l'article 62 de l'Arrêté Royal du 10 avril 1995 dans la mesure où elle est supérieure au minimum requis de 80% du produit net – en fait 82,9% -, diminué de l'impact de la baisse éventuelle (nulle au cours de l'exercice) de l'endettement.

Par action, il est donc proposé à l'assemblée générale des actionnaires de répartir un dividende de :

- EUR 2,02 pour les 1.103.362 actions ayant droit à la totalité du dividende annuel ;
- EUR 0,841667 pour les 35.304 actions ayant droit à 5/12ème du dividende annuel.

Ce dividende est distribué brut pour net en raison du fait que la Sicafi possède plus de 60% de son portefeuille investi en immeubles d'habitation situés en Belgique.

Ce dividende sera payable à partir du 28 septembre 2001 contre remise du coupon n°2 détaché des actions au porteur aux guichets des banques suivantes :

- Banque Bruxelles Lambert
- Fortis Banque

et par virement automatique sous valeur jour pour les actionnaires nominatifs

### 2.4. Participations

La Sicafi déclare ne posséder aucune participation et, comme l'impose l'Arrêté Royal, ne prévoit pas de prendre de participation sans en avoir le contrôle.

### 2.5. Décharge aux administrateurs et au commissaire

Le Conseil d'administration propose à l'assemblée générale des actionnaires de donner décharge de leur mandat aux administrateurs et au commissaire pour l'exercice clôturé le 31 mai 2001.

## 3. RAPPORT IMMOBILIER

### 3.1. Les risques propres à l'investissement immobilier

Tout investissement comporte un certain degré de risque. C'est également valable pour les investissements en biens immobiliers en général et pour l'immobilier titrisé ou indirect en particulier. L'investissement dans une Sicafi possédant un portefeuille diversifié de biens immobiliers offre évidemment une répartition certaine du risque.

Les principaux risques liés à un investissement en biens immobiliers consistent dans :

- l'évolution de l'offre et de la demande immobilière ;
- l'évolution de l'offre et de la demande du marché locatif ;
- l'obsolescence du bien immobilier au plan technique.

Il faut aussi signaler que :

- les loyers sont indexés : cela signifie que les revenus locatifs d'une Sicafi évoluent avec l'inflation ;
- l'investissement dans une Sicafi est normalement considéré comme un investissement à long terme ;
- s'agissant d'une valeur cotée en bourse, l'action Home Invest Belgium fluctuera également en fonction du marché boursier et de l'évolution des taux d'intérêt.

Le Conseil d'administration de Home Invest Belgium s'efforcera d'apporter constamment une valeur ajoutée élevée dans le cadre de la gestion stratégique et du choix des investissements de la Sicafi.

De plus, pour Home Invest Belgium et sa Société de gestion, un bien immobilier est un produit qui doit être loué. Dans ce cadre, une analyse permanente des études de marché est effectuée pour savoir quel genre de bien immobilier conviendrait le mieux à la demande des utilisateurs (locataires) dans tel ou tel marché.

Home Invest Belgium veille à ce que son produit immobilier reste conforme aux attentes du marché. Lorsqu'elle élargit son portefeuille, la Sicafi donne la préférence à des projets nouveaux qui répondent mieux aux besoins du marché et qui requièrent moins de frais d'entretien.

### 3.2. Le secteur immobilier : tendances générales et évolution

#### 3.2.1. Bref Historique

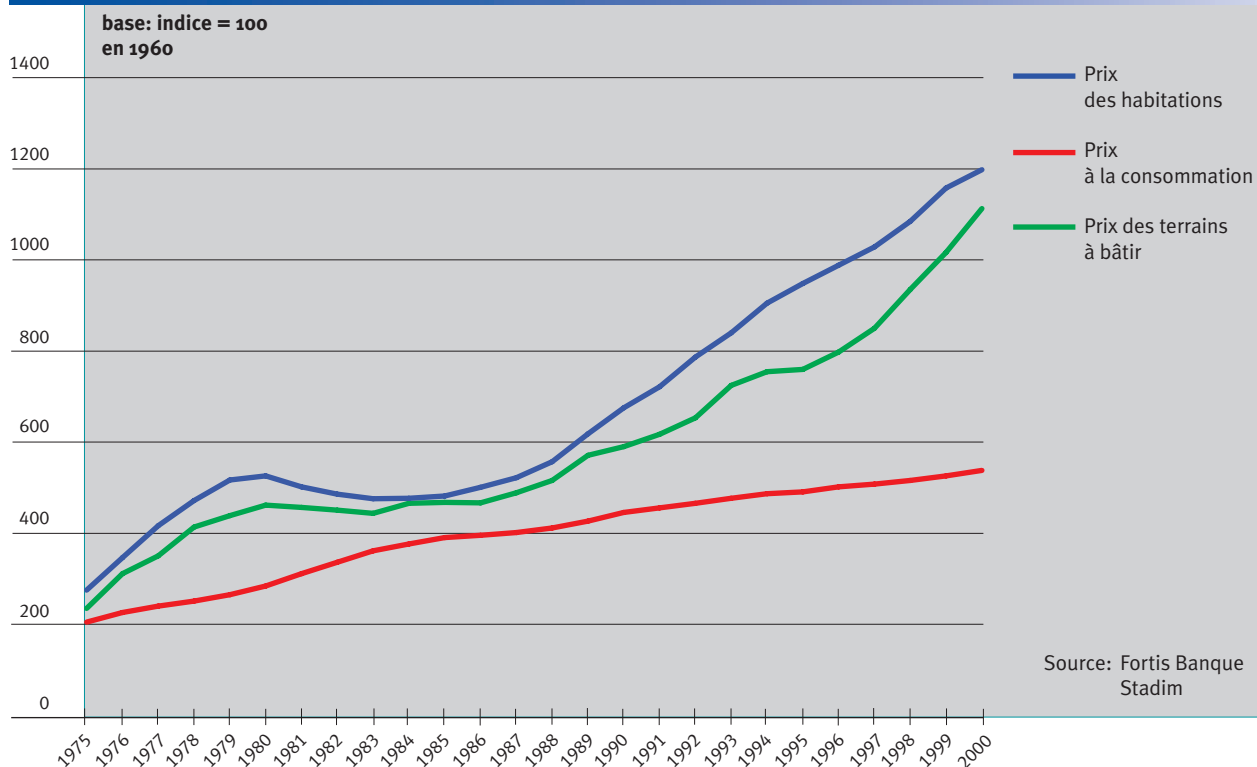
De 1985 à 1990, l'immobilier résidentiel en Belgique a connu une forte croissance, notamment du fait de la chute des taux des prêts hypothécaires et de l'arrivée d'investisseurs étrangers dans un climat économique favorable. Dans ce mouvement haussier, c'est Bruxelles qui se démarque le plus, doublant la valeur moyenne des biens, alors qu'elle n'augmente que de 37 % en Flandre et 30 % en Wallonie.

Durant les quatre années suivantes, la croissance va se ralentir à Bruxelles (18%), tandis qu'elle se maintiendra à 34% tant en Flandre qu'en Wallonie.

En 1995, le marché immobilier résidentiel s'est fortement tassé, consécutivement à la légère remontée des taux d'intérêt, pour se reprendre ensuite à partir de 1996 et voir ses prix augmenter de 5-10% environ par an.

Comme le montre le graphe ci-après, les prix de l'immobilier résidentiel ont ainsi quasi doublé sur les dix dernières années, alors que sur la même période, l'inflation n'a progressé que de 23%.

## COMPARAISON DES INDICES DE PRIX EN BELGIQUE



### 3.2.2. Le marché à Bruxelles dans un contexte européen

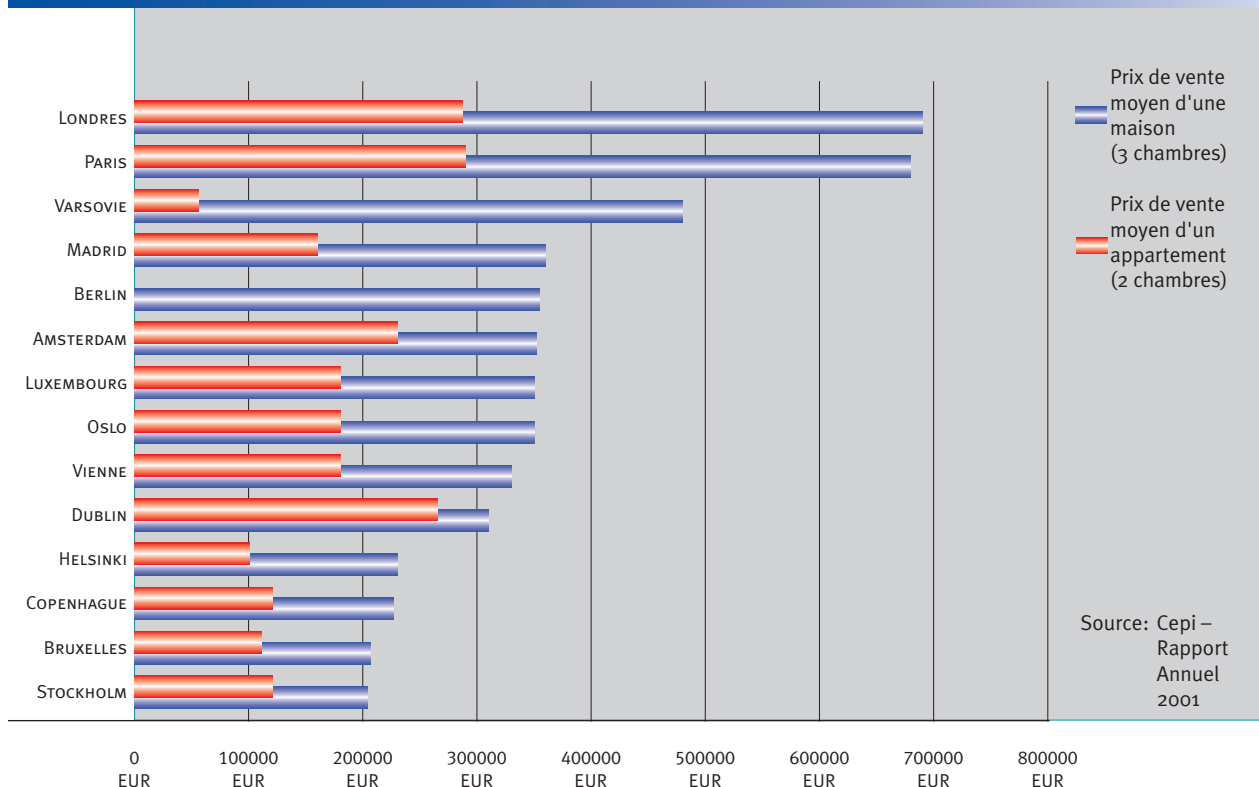
Dans une perspective européenne, et d'après les statistiques publiées par le Cepi (Conseil Européen des Professions Immobilières) sur le secteur résidentiel européen, Bruxelles se situe plutôt en queue de peloton en terme de prix de vente de maison unifamiliale ou d'appartement.

Ainsi, si l'on considère le prix de vente d'une maison unifamiliale d'au moins dix ans d'âge, comprenant trois chambres et située dans un quartier résidentiel de standing moyen, on constate que Bruxelles arrive en avant-dernière place, avec un prix moyen de EUR 207.000. A titre de comparaison, Londres et Paris atteignent des niveaux de prix plus de trois fois supérieurs (respectivement EUR 690.000 et 680.000 pour un bien comparable), alors que la moyenne européenne se situe aux alentours de EUR 350.000.

En ce qui concerne les appartements, Bruxelles est également comparativement bon marché avec un prix moyen de EUR 111.000 pour un appartement de deux chambres, alors que pour les autres principales capitales européennes, ce chiffre oscille généralement autour de EUR 180.000, voire même jusqu'à EUR 290.000 pour Paris et Londres.

Ce retard pourrait laisser augurer un effet de rattrapage, au moins partiel, des valeurs immobilières bruxelloises dans les années à venir, par rapport aux autres capitales européennes.

## PRIX DE VENTE MOYEN DE L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL DANS LES PRINCIPALES CAPITALES EUROPÉENNES



### 3.2.3. Le marché à Bruxelles et dans sa périphérie (Brabant)

Après avoir souffert de l'exode urbain dans les années '60 et '70, la capitale a bénéficié conjointement de la baisse des taux d'intérêt ainsi que de « l'effet européen » à partir des années '80. Entre 1985 et 1990 se manifeste une forte croissance des loyers imputable à une grande spéculation immobilière, principalement de la part des investisseurs suédois intéressés par la capitale de l'Europe.

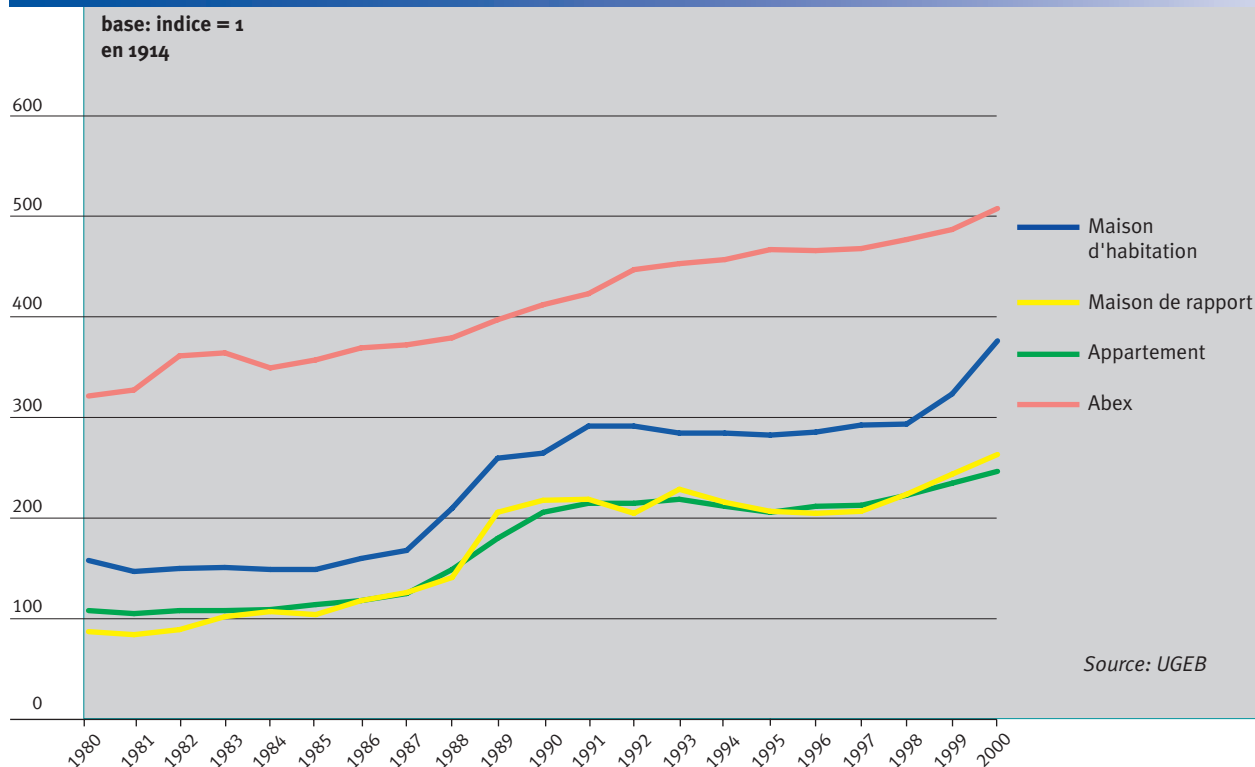
Après un léger ralentissement à partir de 1992, les prix sont repartis à la hausse depuis 1997. Ces deux dernières années cette croissance s'est encore accentuée, trouvant son origine dans la venue d'investisseurs étrangers (français et hollandais), mais aussi dans le rôle accru de Bruxelles en tant que capitale européenne.

En outre, les taux hypothécaires historiquement attractifs de même que les plus-values boursières réalisées en 1999 et début 2000 par une certaine frange de particuliers, en raison d'une conjoncture économique très favorable, ont incité ces derniers à investir dans la brique.

Toutefois, en cette première moitié d'année 2001, certains signes de ralentissement du marché immobilier sont apparus, coïncidant avec la dégradation du contexte économique général que nous connaissons actuellement.



## INDICE DES VENTES DE GRE A GRE A BRUXELLES



### a. Les maisons d'habitation

A Bruxelles et environs, le marché résidentiel a connu une nette progression, en ce qui concerne le prix des maisons d'habitation unifamiliales de catégorie moyenne, de l'ordre de 10% en 1999 et 2000.

Le créneau le plus recherché est celui des maisons de BEF 6 à 10 millions. Dans les quartiers résidentiels de l'Est et du Sud de Bruxelles, et pour des biens ne nécessitant pas de rénovation particulière, la gamme de prix varie de BEF 8,5 à 13 millions (hors droits d'enregistrement) pour une maison d'habitation classique, de BEF 13 à 20 millions pour une maison bourgeoise et à partir de BEF 20 millions pour un hôtel de maître.

Le Brabant Wallon a connu une demande particulièrement forte suite à un développement économique rapide, à la création de nouveaux parcs d'activités et à la recherche d'un cadre de vie agréable qui est disponible à de nombreux endroits dans la région. Les terrains à bâtir y deviennent plus rares, comme d'ailleurs dans de nombreuses autres régions, suite à des exigences urbanistiques de plus en plus contraignantes. Toutefois, ce marché a tendance à s'essouffler depuis quelques mois au profit d'un retour vers Bruxelles et sa périphérie plus proche, surtout de la part de la tranche la plus jeune de la population active. A noter cependant que les communes concernées par le futur réseau RER se maintiennent bien.

Le Brabant Flamand a connu par contre une forte hausse de la demande et des prix de biens résidentiels, principalement sur l'axe Bruxelles-Anvers (Meise, Wemmel) où les prix oscillent en moyenne entre BEF 8 et 10 millions pour une maison classique et entre BEF 12 et 15 millions pour des villas. Les axes Bruxelles-Alost et Bruxelles-Louvain sont quant à eux moins recherchés.

### b. Les appartements

Le marché des appartements dans la capitale a particulièrement bien performé ces dernières années, à la faveur d'un certain retour en ville de la part de la tranche la plus jeune de la population active. Les facteurs explicatifs de ce retour en ville sont imputables au changement de mode de vie dans lequel on consacre davantage de temps aux

loisirs plutôt qu'à l'entretien de son logement (jardin, etc,...), mais aussi à une impression croissante d'insécurité qui incite les gens à opter pour des appartements jugés plus sécurisants.

Les prix en vigueur actuellement sur le marché primaire (biens neufs) varient de BEF 75.000 à 100.000/m<sup>2</sup> dans les meilleurs quartiers, et aux alentours de BEF 50.000/m<sup>2</sup> dans un quartier de standing moyen. Sur le marché secondaire, les prix sont de l'ordre de BEF 25.000 à 50.000/m<sup>2</sup> en fonction du degré de finition.

### *c. Les immeubles de rapport*

Les immeubles de rapport ont connu une importante désaffection entre 1990 et 1997. Ce type d'immeuble a été moins recherché à cause des charges fiscales qui ont fortement progressé (précompte immobilier non imputable complètement à l'IPP, droits d'enregistrement de 12,5% pour l'apport d'immeuble en société réalisé par une personne physique, hausse des centimes additionnels communaux, indexation des revenus cadastraux, taxation à l'IPP sur la base des revenus cadastraux indexés majorés de 40%, etc...). En outre, une nouvelle loi sur les baux résidentiels renforçant la protection des occupants a ébranlé la confiance des investisseurs dans ce genre de placement.

Une autre raison importante de cette diminution d'intérêt pour ce genre de placement est la baisse des loyers. En effet, du fait de la baisse très nette des taux des prêts hypothécaires, un grand nombre d'anciens candidats locataires ont préféré acheter une maison ou un appartement en finançant cet achat par un emprunt hypothécaire plutôt que de payer des loyers à fonds perdus. Cette diminution de la demande a eu pour conséquence une baisse des loyers.

Toutefois, depuis 1998, on note un effet de rattrapage des maisons de rapport qui a amené une progression des prix de l'ordre de 8 à 10% par an pour ce genre d'immeuble. Beaucoup d'investisseurs, privés notamment, ont par souci de diversification converti une partie de leur portefeuille dans ce genre de placement.

Actuellement, les rendements observés pour ce genre d'immeuble, sur la base d'un loyer normal, sont de 7 à 9% en fonction de la situation et du standing de l'immeuble.

Il convient enfin de signaler qu'il existe un marché spécifique pour les petites maisons de rapport que l'on peut transformer en logement unifamilial.

### *3.2.4. Le marché en Wallonie*

Durant la dernière décennie, les prix moyens de l'immobilier résidentiel en Wallonie ont quasi doublé.

A l'exception du Brabant Wallon, c'est dans le sud de la province du Luxembourg (arrondissement d'Arlon), que les prix sont les plus élevés (voir graphe ci-après). Ceux-ci ont fortement progressé au début des années nonante suite à une demande importante des personnes travaillant au Grand-Duché du Luxembourg où les valeurs vénales et locatives sont encore nettement plus élevées.

Ceci a eu une influence sur le niveau des prix, non seulement dans la région d'Arlon, mais également dans les arrondissements voisins de Virton, Bastogne et Neufchâteau où les prix ont progressé de plus de 30% entre 1995 et 2000.

La région de Namur est également fort recherchée pour l'attrait de la ville et le cadre qu'elle offre, mais également en raison de la relative proximité de la capitale. De ce fait, l'arrondissement de Namur se positionne de plus en plus comme une alternative au Brabant Wallon, principalement les villes de Gembloux et d'Eghezée. En outre, grâce à son statut de capitale de la Région Wallonne, le développement économique et administratif de Namur attire également de nombreuses personnes.

Après une période de morosité due au déclin économique et à la persistance d'un chômage important, Liège connaît un certain regain d'activité. A l'image de l'extension de l'aéroport de Bierset et de la restructuration de la gare des Guillemins pour accueillir le TGV, l'immobilier dans ces zones spécifiques est davantage soumis à la spéculation.

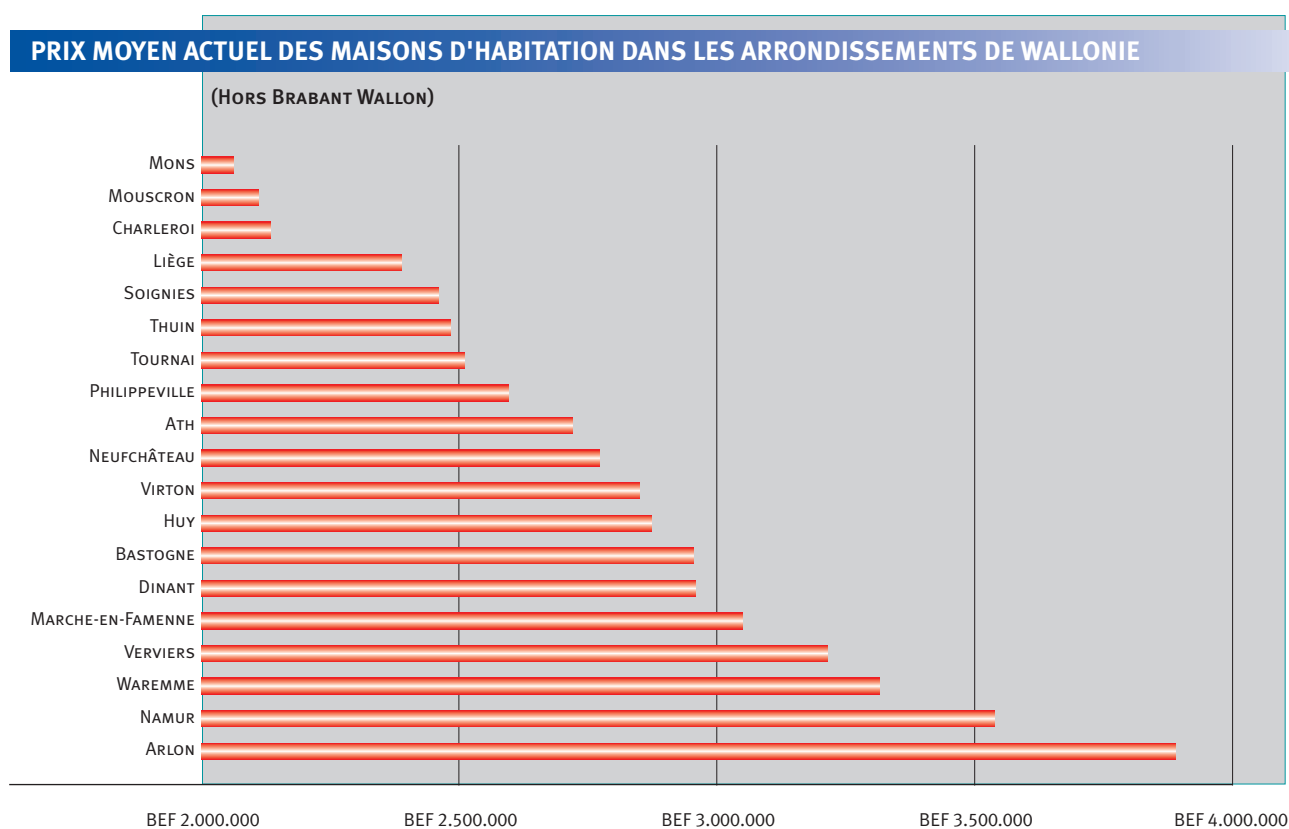
tion. Ceci a une influence positive sur les prix enregistrés dans cette région. Toutefois, les prix y restent malgré tout parmi les meilleurs marchés de Wallonie. Dans les cantons de l'Est (arrondissement de Verviers), l'immobilier a également connu une forte croissance principalement en raison des frontaliers allemands qui investissent le marché. Quant à l'arrondissement de Waremme, les prix y sont en forte hausse depuis 5 ans, bénéficiant également de sa relative proximité avec Bruxelles et le Brabant Wallon.

La région de Charleroi, moins attrayante il est vrai, continue de stagner et le niveau moyen des prix des habitations y dépasse à peine BEF 2 millions. Quant aux loyers des appartements, ils y dépassent difficilement BEF 20.000 par mois. Les arrondissements de Mons, Mouscron, Tournai, etc. connaissent une légère progression, mais par rapport à des niveaux très bas. Le marché hennuyer est donc un marché plus difficile.

Toutefois, dans le Tournaisis et la région de Mons, une demande assez marginale pour des grosses villas émane des militaires et employés du Shape ou de frontaliers français aisés. Ces derniers voulant échapper à l'impôt français sur le patrimoine viennent en effet s'établir en Belgique.

Le marché des terrains à bâtir en Wallonie, quant à lui, a connu une forte progression résultant de la raréfaction de ceux-ci. Les prix restent cependant à la moitié du niveau des prix pratiqués en Flandre.

Enfin, comme pour la Région de Bruxelles-Capitale, certains signes d'affaiblissement du marché se sont manifestés depuis le début de l'année 2001.

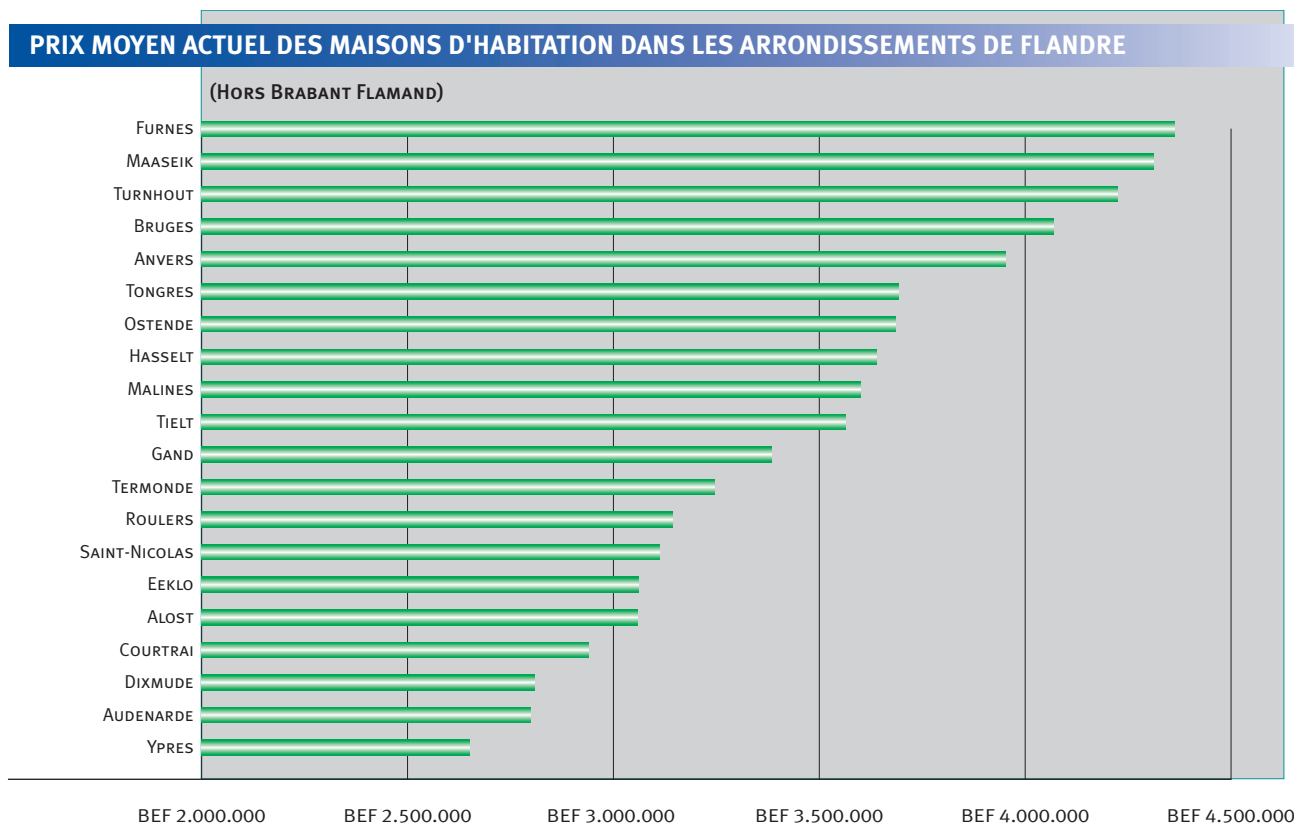


### 3.2.5. Le marché en Flandre

Comme pour la Wallonie, les prix moyens de l'immobilier résidentiel en Flandre ont également doublé au cours de la dernière décennie. Cependant, le niveau des prix en Flandre est nettement plus élevé et le marché y est plus actif. En effet, l'activité économique qui tourne à un bon régime et le taux de chômage moins élevé qu'en Wallonie sont des éléments favorables pour le marché immobilier.

C'est principalement dans les régions frontalières (arrondissements de Maaseik, Turnhout ou Tongres) que les prix ont connu la plus forte progression depuis 5 ans et sont parmi les plus élevés (à l'exception des arrondissements du Brabant Flamand).

A Anvers également, des prix très élevés sont obtenus suite à une demande importante de Néerlandais souhaitant s'établir en Belgique pour des raisons fiscales, essentiellement dans des catégories d'immeubles luxueux.



De leur côté, les arrondissements côtiers de Furnes et de Bruges se portent aussi fort bien, bénéficiant d'un marché de la villégiature florissant. A signaler néanmoins la forte chute du prix des villas de standing dans la région du Westhoek en raison des déboires encourus ces derniers mois par la société Lernout & Hauspie. Ce phénomène est cependant trop localisé pour être réellement représentatif d'une éventuelle tendance sur la région.

Une poursuite de la hausse des prix des terrains à bâtir est prévisible en raison de la rareté de ceux-ci, ainsi que de la hausse des prix des maisons existantes en raison des contraintes urbanistiques résultant des plans de secteur et des schémas de structure.

A signaler enfin le plan de réforme fiscale envisagé par la Région Flamande, lequel, en cas d'autonomie fiscale de la Flandre, ferait notamment passer les droits d'enregistrement de 12,5 à 10%, tout en permettant de « reporter » les droits acquittés en cas de revente du bien, en vue du rachat d'un autre logement.

Ce système, qui permettrait une plus grande mobilité des acquéreurs, aurait certainement pour conséquence un accroissement de la demande immobilière en Flandre, et ne manquerait pas de provoquer une forte hausse des prix.

### 3.2.6. Conclusion

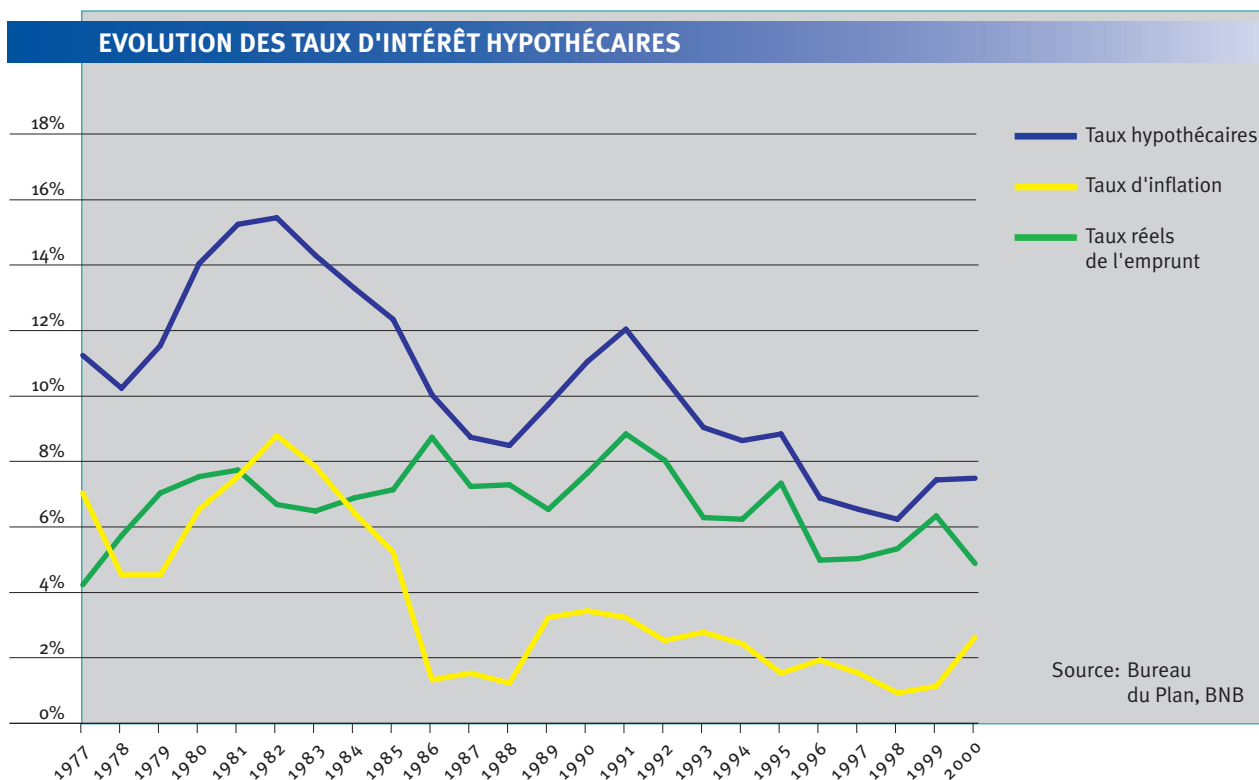
Le marché de l'immobilier résidentiel a donc connu ces dernières années une période particulièrement active se traduisant par une forte hausse des prix.

La baisse des taux d'intérêt et donc du coût des emprunts hypothécaires est un des facteurs importants ayant provoqué cette évolution des prix de vente, un transfert se produisant du marché locatif vers l'acquisition de logements. En effet, de nombreux locataires ont constaté que les charges d'un emprunt hypothécaire – afin de devenir propriétaire - seraient plus ou moins égales à leur charges locatives actuelles. La hausse des taux pourrait mettre un terme à cette situation si elle devait se poursuivre.

Le rendement brut pouvant être obtenu d'un immeuble résidentiel est très variable en fonction des catégories de biens et de leur situation. Ces catégories peuvent se résumer comme suit :

- Maisons d'habitation moyennes : 6%
- Appartements : 5,5 à 7%
- Immeubles de rapport : 7 à 9%

Compte tenu du précompte immobilier et des charges d'entretien, le rendement net se situe entre 5% et 6%. Les loyers étant indexés annuellement, le taux d'inflation permet de mesurer le niveau du rendement réel à long terme d'un immeuble. L'inflation étant d'environ 2% aujourd'hui, on peut considérer que le return pouvant être obtenu d'un investissement en immobilier résidentiel se situe entre 7% et 8%.



La comparaison du return avec les revenus de placement sans risque permet de calculer la prime de risque. Les taux des emprunts d'Etat OLO à 10 ans, étant d'environ 5,5%, la prime de risque et d'illiquidité se situe entre 1,50% et 2,50% pour l'immobilier résidentiel, ce qui représente une prime de risque d'approximativement 35%. La prime

de risque paraît actuellement assez faible, mais peut se justifier en raison d'une attente de hausse de l'inflation qui se traduirait par une augmentation du return.

Par ailleurs, le niveau de prix de l'immobilier résidentiel, toutes catégories confondues est nettement plus raisonnable que les prix pratiqués dans les autres grandes capitales européennes. En effet, le marché belge a toujours été caractérisé par un marché dynamique où la demande a souvent été immédiatement rencontrée ou précédée par les promoteurs, si bien que le rapport entre l'offre et la demande par rapport aux autres pays européens a permis de maintenir un niveau de prix raisonnable.

Les investissements résidentiels sont étroitement liés au développement du revenu disponible des ménages ainsi qu'à l'évolution des taux d'intérêt hypothécaires. Ces éléments, conjugués à l'amélioration de la situation économique et à une hausse du revenu disponible réel des ménages supérieure à celle des cinq années précédentes, pourraient conduire à une poursuite de la croissance d'investissements en logements, toutefois modérée en fonction d'une évolution démographique faible.

Ce constat relativement positif ayant caractérisé ces dernières années en matière d'immobilier résidentiel, pourrait cependant être mis à mal si les signes de fragilité du marché perceptibles depuis le début d'année 2001, venaient à se confirmer.

*(Extrait du rapport d'expertise de Winssinger & Associés – 31 mai 2001)*

### 3.3. Le portefeuille immobilier de Home Invest Belgium

#### 3.3.1. Rapport de l'expert immobilier

« Nous avons l'honneur de vous faire rapport sur la valeur d'investissement du patrimoine de Home Invest Belgium au **31 mai 2001**. La valeur d'investissement est la valeur vénale, majorée des frais d'acquisition, de l'ensemble des biens immobiliers appartenant à Home Invest Belgium à la date d'évaluation.

Nos évaluations ont été établies sur base des renseignements que vous nous avez communiqués et que nous supposons exacts.

Nous avons effectué notre évaluation suivant la méthode d'actualisation des produits locatifs.

Les valeurs ont été établies en prenant en compte l'ensemble des paramètres de marché disponibles à la date d'évaluation.

Nous avons relevé les points suivants lors de notre analyse du portefeuille :

- 1) le patrimoine est constitué de 82,15 % de résidentiel dont 15,96 % de maisons de repos, de 16,04 % de superficies commerciales et de 1,81 % de bureaux.
- 2) le taux d'occupation du parc immobilier est de 98,49 % (y compris les garanties locatives restantes sur le vide).
- 3) la moyenne du niveau des loyers perçus ou garantis est très proche de la valeur locative normale estimée pour le patrimoine à ce jour.

Nous avons déterminé :

- 1) pour **l'ensemble des immeubles** appartenant à Home Invest Belgium (hors « Rue de Belgrade ») une valeur d'investissement au **31 mai 2001 de :**

**EUR 50.233.144**

(CINQUANTE MILLIONS DEUX CENT TRENTE-TROIS MILLE CENT QUARANTE-QUATRE EUROS).

2) Pour l'immeuble de la Rue de **Belgrade** une valeur d'investissement au **31 mai 2001** de :

**EUR 1.127.916**

(UN MILLION CENT VINGT-SEPT MILLE NEUF CENT SEIZE EUROS)

Soit une valeur d'investissement totale au **31 mai 2001** de :

**EUR 51.361.059**

(CINQUANTE ET UN MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE ET UN MILLE ZERO CINQUANTE-NEUF EUROS)

Sur cette base, le rendement brut sur loyers perçus ou garantis s'établit à 8,13 %.

Bruxelles, le 31 mai 2001  
WINSSINGER & ASSOCIES S.A.

Benoît FORGEUR  
Administrateur

Philippe WINSSINGER  
Administrateur Délégué

### 3.3.2. Evolution du portefeuille immobilier global

en EUR	1/6/99	31/8/99	30/11/99	29/2/00	31/5/00	31/8/00	30/11/00	28/2/01	31/5/01
Valeur du portefeuille <sup>(1)</sup>	43.181.416	43.232.631	43.507.793	43.864.759	44.261.389	47.238.590	48.421.042	48.626.794	51.361.059
Loyer brut en cours + garantie sur le vide	3.393.792	3.521.830	3.528.952	3.557.166	3.586.592	3.838.465	3.903.457	3.910.698	4.176.994
VLE (valeur locative estimée)	3.401.772	3.405.101	3.405.101	3.405.101	3.407.872	3.589.052	3.675.226	3.680.417	3.839.018
Taux d'occupation <sup>(2)</sup>	99,45%	99,45%	99,46%	98,62%	99,22%	98,94%	96,61%	98,49%	98,49%
Rendement brut	7,86%	8,15%	8,11%	8,11%	8,10%	8,13%	8,06%	8,04%	8,13%

<sup>(1)</sup> créance sur l'opération Rue de Belgrade comprise

<sup>(2)</sup> prévalant à la date mentionnée et garanties locatives restantes comprises

La valeur initiale du portefeuille au 1er juin 1999 s'élevait à EUR 43,2 millions. Au 31 mai 2001, cette valeur atteignait EUR 51,4 millions, créance sur l'opération de la Rue de Belgrade comprise.

Comme évoqué au point 2.2. ci-dessus, cette croissance s'explique, en net, par

- l'élargissement du portefeuille avec l'intégration des immeubles de la Rue Lebeau, de la Rue de Belgrade et du Clos Saint-Géry ;
- la cession de 128 m<sup>2</sup> de surface commerciale dans la galerie marchande de l'Avenue Charles Woeste ;
- l'appréciation en valeur du portefeuille (solde des plus- et moins-values latentes provenant des résultats de l'expertise périodique du portefeuille).

A l'exception d'un creux relevé en novembre 2000 par suite d'une vacance locative ponctuelle sur une surface commerciale de l'Avenue Charles Woeste, le taux d'occupation des surfaces – garanties locatives comprises – a été au minimum de 98,5% sur la période, notamment grâce à la grande diversification du risque du portefeuille (environ 340 contrats de bail) et à une gestion commerciale active.

### 3.3.3. Détail du portefeuille immobilier

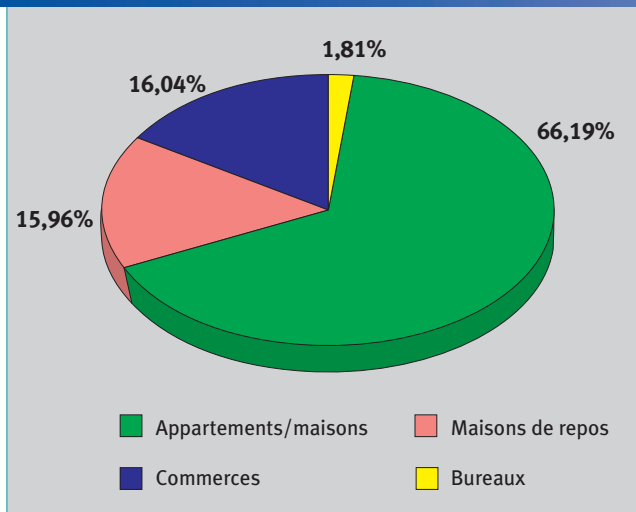
Situation des biens immobiliers		Année (1)	Baux	Surface	Loyers bruts (2)	VLE au 31/05/2001(3)	Taux d'occupation(4)	Valeur d'investissement (5)	Portefeuille	Rendements bruts(2)/(5)	Rendements nets(6)
DÉNOMINATION	COMMUNE	Année (1)	NBRE	M <sup>2</sup>	EUR	EUR	%	EUR	%	%	%
<b>BRUXELLES</b>			<b>218</b>	<b>28.521</b>	<b>2.941.463</b>	<b>2.788.555</b>	<b>98,34%</b>	<b>37.853.342</b>	<b>73,70%</b>	<b>7,77%</b>	<b>7,26%</b>
Résidence Lemaire	Molenbeek	1990	1	754	85.672	80.558	100,00%	1.036.195	2,02%	8,27%	8,20%
Résidence La Toque d'Argent	Molenbeek	1990	1	1.618	170.522	160.635	100,00%	2.104.616	4,10%	8,10%	8,03%
Résidence Melkriek	Uccle	1998	1	1.971	268.012	255.478	100,00%	3.443.241	6,70%	7,78%	7,73%
Les Jardins de la Cambre	Ixelles	1992	28	3.568	366.251	348.761	99,98%	4.784.345	9,32%	7,66%	7,05%
Résidence Les Mélezes	Woluwé St. Lamb.	1995	38	4.357	500.007	446.107	97,90%	6.405.569	12,47%	7,81%	7,29%
Résidence Charles Woeste	Jette	1998	106	8.202	654.421	661.963	95,30%	7.838.393	15,26%	8,35%	7,46%
* appartements/studios		1996	92	5.091	378.400	374.778	95,95%	4.479.436	8,72%	8,45%	6,93%
* galerie marchande		1990	14	3.111	276.021	287.185	93,94%	3.358.957	6,54%	8,22%	8,16%
Av. André Ryckmans	Uccle	1990	8	2.190	210.967	199.894	100,00%	3.098.669	6,03%	6,81%	6,30%
Av. Montano/drève des Gendarmes	Uccle	1996	7	1.379	178.523	172.658	97,43%	2.543.388	4,95%	7,02%	6,60%
Avenue de l'Yser	Etterbeek	1974	15	1.961	206.952	205.950	100,00%	2.781.365	5,42%	7,44%	6,67%
Rue Lebeau	Bruxelles	1998	12	1.153	224.253	170.377	100,00%	2.689.645	5,24%	8,34%	7,95%
Rue de Belgrade (7)	Forest	1999	1	1.368	75.883	86.174	100,00%	1.127.916	2,20%	6,73%	6,73%
<b>FLANDRE</b>			<b>40</b>	<b>2.494</b>	<b>138.045</b>	<b>145.494</b>	<b>99,38%</b>	<b>1.985.627</b>	<b>3,87%</b>	<b>6,95%</b>	<b>6,38%</b>
Résidence Romanza	Wilrijk	1991	40	2.494	138.045	145.494	99,38%	1.985.627	3,87%	6,96%	6,38%
<b>WALLONIE</b>			<b>82</b>	<b>9.457</b>	<b>1.097.487</b>	<b>904.971</b>	<b>95,68%</b>	<b>11.522.091</b>	<b>22,43%</b>	<b>9,53%</b>	<b>9,03%</b>
Résidence Les Pyramides	Liège-ville	1995	17	1.812	116.092	118.637	96,24%	1.522.066	2,96%	7,63%	7,05%
Galerie de l'Ange	Namur-centre	1995	64	4.445	702.857	631.648	94,39%	7.402.101	14,41%	9,50%	9,10%
* appartement/studios		1995	50	1.880	218.836	215.757	93,43%	2.162.715	4,21%	10,12%	8,82%
* galerie marchande		1993	14	2.565	484.021	415.891	94,79%	5.239.386	10,20%	9,24%	9,22%
Clos Saint-Géry	Ghlin	1993	1	3.200	278.538	154.686	100,00%	2.597.924	5,06%	10,72%	9,99%
<b>TOTAL</b>			<b>340</b>	<b>40.472</b>	<b>4.176.994</b>	<b>3.839.018</b>	<b>97,67%</b>	<b>51.361.059</b>	<b>100%</b>	<b>8,13%</b>	<b>7,62%</b>

(1) Année de construction ou de dernière rénovation fondamentale — (2) Loyers bruts en cours, y compris les garanties locatives et la valeur locative estimée sur les surfaces inoccupées — (3) Valeur locative estimée par l'expert indépendant — (4) Taux moyen annuel sur l'exercice comptable — (5) Valeur de marché "acte en mains" — (6) (loyers bruts - assurances - précompte immobilier)/valeur d'investissement — (7) Considéré dans le bilan et le compte de résultats respectivement comme une créance à long terme et un produit financier



### 3.3.4. Analyse globale du portefeuille immobilier

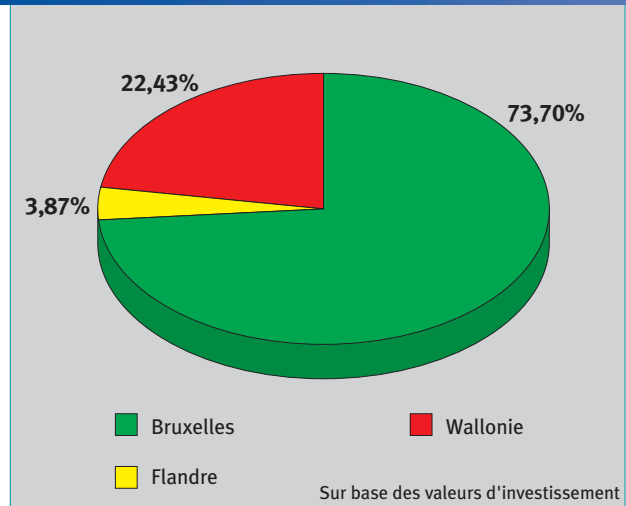
#### REPARTITION PAR TYPE D'IMMEUBLES, EN FONCTION DE LA VALEUR D'EXPERTISE



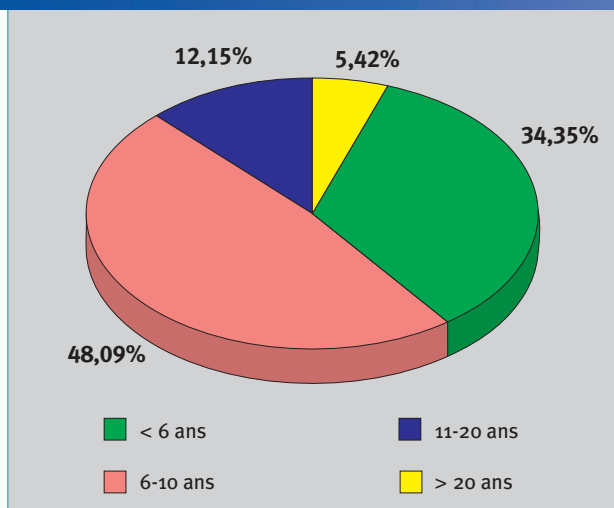
Le portefeuille de la Sicafi se compose de 82% de biens immobiliers résidentiels, un pourcentage supérieur aux 60% requis par la législation fiscale pour être reconnue comme Sicafi résidentielle et bénéficier d'une exonération de précompte mobilier.

Le portefeuille est majoritairement situé dans la région de Bruxelles Capitale, ce qui est conforme à la taille relative du marché immobilier résidentiel bruxellois par rapport à celle des deux autres régions du pays.

#### REPARTITION GEOGRAPHIQUE

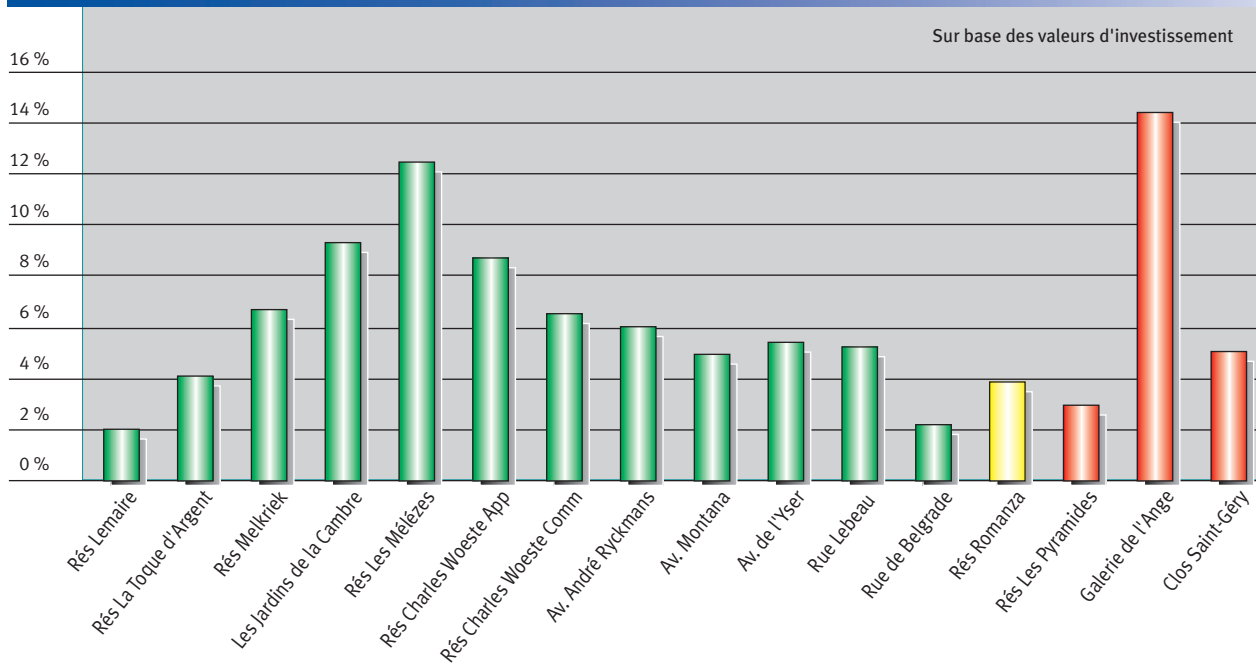


#### REPARTITION PAR AGE DES IMMEUBLES



La Sicafi investit prioritairement dans des immeubles récents (moins de 10 ans d'âge) ou récemment rénovés, lesquels représentent plus de 80% du portefeuille. Cela limite les frais de réparation et de rénovation à court terme et tend à maximiser son potentiel de plus-values à moyen terme.

## REPARTITION SUR BASE DE LA VALEUR ESTIMEE DES IMMEUBLES



Aucun immeuble ou complexe immobilier n'atteint le plafond des 20% maximum du portefeuille par ensemble immobilier.

### 3.3.5. Détails du portefeuille immobilier par immeuble

#### I. Résidence " Lemaire "



Adresse : Avenue Joseph Lemaire 13-15, à 1080 Molenbeek-Saint-Jean (Bruxelles)

Statut juridique: Pleine propriété

Année de construction: 1990

Localisation-environnement : L'immeuble est situé à Molenbeek-Saint-Jean, dans un quartier résidentiel en bordure du Boulevard L. Mettwie, à proximité de la Chaussée de Gand.

Description : L'immeuble est affecté à une fonction de maison de repos. Il comprend 25 lits répartis en 9 chambres simples et 8 chambres doubles.

Surfaces bâties :

– superstructure	632 m <sup>2</sup>
– infrastructure	122 m <sup>2</sup>
– total	754 m <sup>2</sup>

Bail commercial de 9 ans (sept.2000 – août 2009)	01/06/1999	31/05/2000	31/05/2001
Loyer brut	EUR 75.935	EUR 76.572	EUR 85.672
Valeur locative estimée brute	EUR 80.558	EUR 80.558	EUR 80.558
Taux d'occupation	100%	100%	100%
Valeur d'investissement	EUR 1.023.404	EUR 1.031.237	EUR 1.036.195
Rendement immobilier brut	7,42%	7,43%	8,27%
Rendement immobilier brut sur investissement initial	7,42%	7,48%	8,37%
Rendement immobilier net	7,37%	7,36%	8,20%
Prix moyen du m <sup>2</sup> bâti	EUR 1.357	EUR 1.368	EUR 1.374

Nombre d'emplacements de parking : 6 parkings extérieurs.

Superficie du terrain : 4,04 ares.

#### II. Résidence " La Toque d'Argent "

Adresse : Rue Van Kalck 30-32, à 1080 Molenbeek-Saint-Jean (Bruxelles)

Statut juridique : Pleine propriété

Année de construction : 1989-1990

Localisation-environnement : L'immeuble est situé dans le quartier résidentiel compris entre le Boulevard L. Mettwie et le Boulevard Ed. Machtens à proximité du stade de football du R.W.D.M.. Bonne situation résidentielle dans la banlieue nord-ouest de l'agglomération bruxelloise.

Description : Le bien est affecté à une activité de maison de repos dénommée « La Toque d'Argent ». Il comprend 42 lits subdivisés en 22 chambres d'une personne et 10 chambres de 2 personnes. La façade est de 15,35 mètres de large.

Surfaces bâties :

– superstructure	1.303 m <sup>2</sup>
– infrastructure	315 m <sup>2</sup>
– total	1.618 m <sup>2</sup>



Nombre d'emplacements de parking /  
boxes : 8 parkings intérieurs.

Superficie du terrain : 5,18 ares.

Bail commercial de 9 ans (mars 1999-février 2008)	01/06/1999	31/05/2000	31/05/2001
Loyer brut	EUR 162.420	EUR 166.908	EUR 170.522
Valeur locative estimée brute	EUR 160.635	EUR 160.635	EUR 160.635
Taux d'occupation	100%	100%	100%
Valeur d'investissement	EUR 2.057.516	EUR 2.082.306	EUR 2.104.616
Rendement immobilier brut	7,89%	8,02%	8,10%
Rendement immobilier brut sur investissement initial	7,89%	8,11%	8,29%
Rendement immobilier net	7,85%	7,95%	8,03%
Prix moyen du m <sup>2</sup> bâti	EUR 1.272	EUR 1.287	EUR 1.301

### III. Résidence du Melkriek



Adresse : Rue du Melkriek 100, à 1180 Uccle (Bruxelles)

Statut juridique : Pleine propriété

Année de construction : 1998

Localisation-environnement : L'immeuble est situé à Uccle, dans un quartier résidentiel en bordure de la rue de l'Etoile. Situation résidentielle de la banlieue sud-ouest de l'agglomération bruxelloise, facile d'accès par la rue de Stalle, proche du centre sportif d'Uccle et du centre commercial de la rue de Stalle prolongée.

Description : L'immeuble est affecté à une fonction de maison de repos. Il se compose de 63 lits subdivisés en 31 chambres d'une personne et 16 chambres de 2 personnes.

Surfaces bâties :

– superstructure	1.581 m <sup>2</sup>
– infrastructure	390 m <sup>2</sup>
- total	1.971 m <sup>2</sup>

Nombre d'emplacements de parking /  
boxes : 6 parkings extérieurs.

Superficie du terrain : 9,59 ares.

Bail commercial de 9 ans (juin 1998-mai 2007)	01/06/1999	31/05/2000	31/05/2001
Loyer brut	EUR 262.371	EUR 264.281	EUR 268.012
Valeur locative estimée brute	EUR 255.478	EUR 255.478	EUR 255.478
Taux d'occupation	100%	100%	100%
Valeur d'investissement	EUR 3.445.720	EUR 3.420.931	EUR 3.443.241
Rendement immobilier brut	7,61%	7,73%	7,78%
Rendement immobilier brut sur investissement initial	7,61%	7,67%	7,78%
Rendement immobilier net	7,59%	7,67%	7,73%
Prix moyen du m <sup>2</sup> bâti	EUR 1.748	EUR 1.736	EUR 1.747

#### IV. Résidence " Les Jardins de la Cambre "



Adresse : Rue des Echevins 75 & Avenue de l'Hippodrome 96, à 1050 Ixelles (Bruxelles)

Statut juridique : Pleine propriété

Année de construction : 1992

Localisation-environnement : Le complexe est situé à Ixelles dans un quartier proche des Etangs d'Ixelles et de l'Abbaye de la Cambre. L'avenue de l'Hippodrome est une artère mixte bordée d'immeubles généralement anciens. La rue des Echevins est une petite rue calme et recherchée où l'on remarque quelques immeubles cossus.

Description : Le complexe se compose de 2 blocs d'immeubles à appartements multiples, reliés par un espace vert commun. Il comprend 24 appartements dont 9 duplex et 4 unités à usage de bureaux.

##### Surfaces bâties :

- appartements 3.005 m<sup>2</sup>
- terrasses 81 m<sup>2</sup>  
(prises à 50%)
- jardins 248 m<sup>2</sup>  
(pris à 10%)
- bureaux 284 m<sup>2</sup>
- archives 198 m<sup>2</sup>
- total pondéré 3.552 m<sup>2</sup>

Nombre d'emplacements de parking/boxes : 31 emplacements de parking intérieurs.

Superficie du terrain : 13,07 ares.

	01/06/1999	31/05/2000	31/05/2001
Type de baux	baux de résidence principale	baux de résidence principale	baux de résidence principale
Loyer brut	EUR 306.638	EUR 310.185	EUR 332.091
Valeur locative estimée brute	EUR 296.826	EUR 308.242	EUR 315.853
Type de baux	baux civils (bureaux)	baux civils (bureaux)	baux civils (bureaux)
Loyer brut	EUR 35.147	EUR 31.647	EUR 34.160
Valeur locative estimée brute	EUR 32.908	EUR 32.908	EUR 32.908
Valeur d'investissement	EUR 4.300.953	EUR 4.630.651	EUR 4.784.345
Taux d'occupation	99,7%	95,9%	100%
Rendement immobilier brut	7,95%	7,38%	7,66%
Rendement immobilier brut sur investissement initial	7,95%	7,95%	8,52%
Rendement immobilier net	7,27%	7,11%	7,05%
Prix moyen du m <sup>2</sup> bâti	EUR 1.162	EUR 1.244	EUR 1.279



## V. Résidence « Les Mélèzes »

Adresse : Rue de Calabre 34, 36, 38, à 1200 Woluwé-Saint-Lambert (Bruxelles)

Statut juridique : Copropriété majoritaire (92,5%)

Année de construction : 1995

Localisation-environnement : L'immeuble se trouve dans un quartier mixte d'immeubles de bureaux et d'immeubles résidentiels avec une très bonne accessibilité via l'autoroute E40 Bruxelles-Liège permettant une connexion rapide, d'une part, vers le centre-ville et, d'autre part, vers le Ring et l'aéroport de Bruxelles National.

Description : L'immeuble comporte 40 appartements, dont certains sont meublés, répartis en 3 blocs, sis rue de Calabre 34, 36, 38 à Woluwé-St-Lambert. 37 appartements sont apportés à Home Invest Belgium.

### Surfaces bâties:

– Calabre, 34	1.675 m <sup>2</sup>
– Calabre, 36	1.044 m <sup>2</sup>
– Calabre, 38	1.638 m <sup>2</sup>
– total : 37 logements	4.357 m <sup>2</sup>

Baux de résidence principale	01/06/1999	31/05/2000	31/05/2001
Loyer brut	EUR 462.258	EUR 489.830	EUR 500.007
Valeur locative estimée brute	EUR 435.306	EUR 435.306	EUR 446.107
Taux d'occupation	95,5%	94,3%	97,9%
Valeur d'investissement	EUR 6.147.759	EUR 6.249.396	EUR 6.405.569
Rendement immobilier brut	7,52%	7,84%	7,81%
Rendement immobilier brut sur investissement initial	7,52%	7,97%	8,13%
Rendement immobilier net	7,16%	7,31%	7,29%
Prix moyen du m <sup>2</sup> bâti	EUR 1.263	EUR 1.276	EUR 1.301

Nombre d'emplacements de parking /boxes : 40 emplacements de parking en sous-sol, dont 38 sont apportés à Home Invest Belgium.

## VI. Résidence "Charles Woeste I" (logements)



Adresse : Avenue Charles Woeste 290-312, à 1090 Jette (Bruxelles)

Statut juridique: Copropriété

Année de construction: 1983, rénovations en 1995, 1996, 1997 et 1998

Localisation-environnement: L'immeuble est situé à Jette, dans un quartier mixte à vocation principalement résidentielle. La situation est centrale, proche d'une galerie marchande, faisant également partie du portefeuille de Home Invest Belgium (« Charles Woeste II »).

Description : Dans un complexe mixte résidentiel et commercial situé à Jette, il s'agit de la partie du complexe dénommée 'Charles Woeste I', comprenant 92 appartements ou studios avec cave.

Baux de résidence principale	01/06/1999	31/05/2000	31/05/2001
Loyer brut	EUR 288.352	EUR 367.636	EUR 378.400
Valeur locative estimée brute	EUR 362.879	EUR 362.879	EUR 374.778
Taux d'occupation	83,0%	91,6%	95,9%
Valeur d'investissement	EUR 4.387.715	EUR 4.365.405	EUR 4.479.436
Rendement immobilier brut	8,27%	8,42%	8,45%
Rendement immobilier brut sur investissement initial	8,27%	8,38%	8,62%
Rendement immobilier net	6,92%	6,86%	6,93%
Prix moyen du m <sup>2</sup> bâti	EUR 831	EUR 822	EUR 851

### Surfaces bâties:

– 30 studios	1.104 m <sup>2</sup>
– 42 appartements 1 chambre	2.304 m <sup>2</sup>
– 16 appartements 2 chambres	1.333 m <sup>2</sup>
– 2 penthouses 1 chambre	140 m <sup>2</sup>
– 2 penthouses 2 chambres	210 m <sup>2</sup>
– total : 92 logements	5.091 m <sup>2</sup>

A l'arrière de la partie du complexe dénommée 'Charles Woeste II', en sous-sol d'un autre immeuble résidentiel qui ne fait pas partie du portefeuille de la Sicafi, se trouvent également 10 boxes et 20 places de parkings souterrains qui sont la propriété de la Sicafi.



## VII. Résidence "Charles Woeste II" (commercial)

Adresse : Av. Charles Woeste 290-312, à 1090 Jette (Bruxelles)

Statut juridique : Copropriété

Année de construction : 1983, rénové en 1995 et 1996.

Localisation-environnement : Ce complexe commercial qui comprend une galerie marchande et une grande surface de distribution alimentaire, cette dernière ne faisant pas partie du portefeuille de la Sicafi, est situé à Jette, entre l'Avenue de Jette et le Boulevard du Jubilé. Il se situe dans un quartier mixte résidentiel, ce qui lui permet de desservir une importante population.

Surfaces bâties : 3.111 m<sup>2</sup>, dont 525 m<sup>2</sup> au niveau -1

A la fin de l'exercice sous revue, 128 m<sup>2</sup> de boutiques situées au pourtour de la grande surface ont été vendus à cette dernière, dégageant au passage une plus-value nette réalisée de EUR 38.247, soit un return de 24% en deux ans.

Baux commerciaux	01/06/1999	31/05/2000	31/05/2001
Loyer brut	EUR 306.668	EUR 313.536	EUR 276.021
Valeur locative estimée brute	EUR 310.338	EUR 303.831	EUR 287.185
Taux d'occupation	100%	100%	93,9%
Valeur d'investissement	EUR 3.600.653	EUR 3.594.456	EUR 3.358.957
Rendement immobilier brut	8,52%	8,72%	8,22%
Rendement immobilier brut sur investissement initial	8,52%	8,71%	7,67%
Rendement immobilier net	8,46%	8,67%	8,16%
Prix moyen du m <sup>2</sup> bâti	EUR 1.157	EUR 1.153	EUR 1.261

## VIII. Maisons unifamiliales "Ryckmans"



Adresse : Avenue André Ryckmans 5-19, à 1180 Uccle (Bruxelles)

Statut juridique : Pleine propriété

Année de construction : 1990

Localisation-environnement : Le bien est situé sur le territoire de la commune d'Uccle, dans un quartier résidentiel de bon standing. Il bénéficie d'une situation résidentielle privilégiée à Uccle, appréciée par son implantation centrale, mais néanmoins relativement calme à proximité du centre commercial du Vivier d'Oie, de nombreux restaurants, du bois de la Cambre et de la forêt de Soignes.

Description : Le bien se compose de huit résidences unifamiliales réparties en 2 blocs comprenant chacun deux maisons 2 façades et deux maisons 3 façades.

Surfaces bâties : 2.196 m<sup>2</sup>

Nombre d'emplacements de parking : 8 garages intérieurs

Superficie du terrain : 23,62 ares.

Baux de résidence principale	01/06/1999	31/05/2000	31/05/2001
Loyer brut	EUR 195.000	EUR 206.351	EUR 210.967
Valeur locative estimée brute	EUR 193.431	EUR 193.431	EUR 199.894
Taux d'occupation	87,9%	100%	100%
Valeur d'investissement	EUR 2.602.882	EUR 2.853.254	EUR 3.098.669
Rendement immobilier brut	7,49%	7,23%	6,81%
Rendement immobilier brut sur investissement initial	7,49%	7,93%	8,11%
Rendement immobilier net	7,32%	6,68%	6,30%
Prix moyen du m <sup>2</sup> bâti	EUR 1.195	EUR 1.299	EUR 1.411



## IX. Villas « Montana/Gendarmes »



Adresse : Avenue Montana 21 – Drève des Gendarmes 17, à 1180 Uccle (Bruxelles)

Statut juridique : Pleine propriété

### Année de construction :

- Villa 'Montana' : mi-1995
- Villa 'Gendarmes' : début 1996

Localisation-environnement : Les deux immeubles se situent dans un quartier résidentiel de très bon standing à proximité du Bois de la Cambre et de la Forêt de Soignes.

Description : L'ensemble est situé dans un parc d'une vingtaine d'ares et est composé de deux immeubles à appartements comprenant:

- une villa se composant de cinq appartements à front de la Drève des Gendarmes et en lisière de la forêt de Soignes ;
- une villa se composant de deux appartements à 3 façades à front de l'Avenue Montana ;
- des parkings en sous-sol et des emplacements de parking extérieurs.

Le bâtiment côté Drève des Gendarmes comprend 5 appartements, dont un appartement duplex sous comble et un appartement au niveau -1, 7 emplacements de parkings simples et quatre parkings extérieurs. Le bâtiment côté Avenue Montana comprend 2 appartements et 3 emplacements de parking.

### Surfaces bâties :

- Montana	420 m <sup>2</sup>
- Gendarmes	959 m <sup>2</sup>
- total : 7 logements	1.379 m <sup>2</sup>

Baux de résidence principale	01/06/1999	31/05/2000	31/05/2001
Loyer brut	EUR 178.092	EUR 175.704	EUR 178.523
Valeur locative estimée brute	EUR 172.658	EUR 172.658	EUR 172.658
Taux d'occupation	100%	100%	97,43%
Valeur d'investissement	EUR 2.478.935	EUR 2.496.288	EUR 2.543.388
Rendement immobilier brut	7,18%	7,04%	7,02%
Rendement immobilier brut sur investissement initial	7,18%	7,09%	7,20%
Rendement immobilier net	6,63%	6,61%	6,60%
Prix moyen du m <sup>2</sup> bâti	EUR 1.701	EUR 1.713	EUR 1.737

## X. « Avenue de l'Yser »



Adresse : Avenue de l'Yser 13, à 1040 Etterbeek (Bruxelles)

Statut juridique : Pleine propriété

Année de construction : 1974

Localisation-environnement : L'immeuble est très bien localisé en face du Parc du Cinquantenaire. Il s'agit d'une situation très recherchée à proximité des Communautés Européennes et des commerces de la rue des Tongres.

Description : L'immeuble se compose d'un penthouse, de 14 appartements et d'une conciergerie.

### Surfaces bâties :

- 1 penthouse	210 m <sup>2</sup>
- 14 appartements	1.701 m <sup>2</sup>
- 1 conciergerie	50 m <sup>2</sup>
- total : 16 logements	1.961 m <sup>2</sup>

Baux de résidence principale	01/06/1999	31/05/2000	31/05/2001
Loyer brut	EUR 201.364	EUR 204.096	EUR 206.952
Valeur locative estimée brute	EUR 205.950	EUR 205.950	EUR 205.950
Taux d'occupation	100%	100%	100%
Valeur d'investissement	EUR 2.602.882	EUR 2.711.955	EUR 2.781.365
Rendement immobilier brut	7,74%	7,53%	7,44%
Rendement immobilier brut sur investissement initial	7,74%	7,84%	7,95%
Rendement immobilier net	6,96%	6,87%	6,84%
Prix moyen du m <sup>2</sup> bâti	EUR 1.251	EUR 1.301	EUR 1.335

Nombre d'emplacements de parkings/boxes : 12 emplacements de parking en sous-sol (8 simples et 2 doubles).

## XI. « Rue Lebeau »



Adresse : Rue Lebeau 57, 59 et 61, à 1000 Bruxelles

Année de rénovation/reconstruction : 1997/1998

Description : immeuble comprenant 10 appartements meublés (9 à 1 chambre et 1 à 2 chambres) sur 5 niveaux et 2 commerces au rez-de-chaussée.

### Surfaces bâties:

- appartements	884 m <sup>2</sup>
- commerces	171 m <sup>2</sup>
- sous-sol magasins	98 m <sup>2</sup>
- total :	1.153 m <sup>2</sup>

Baux de résidence principale	01/08/2000	31/05/2001
Loyer brut	EUR 216.644	EUR 224.253
Valeur locative estimée brute (hors meubles)	EUR 170.377	EUR 170.377
Taux d'occupation	100%	100%
Valeur d'investissement	EUR 2.677.250	EUR 2.689.645
Rendement immobilier brut	8,09 %	8,34%
Rendement immobilier brut sur investissement initial	8,09%	8,38%
Rendement immobilier net	7,71%	7,95%
Prix moyen du m <sup>2</sup> bâti	EUR 2.174	EUR 2.184

## XII. « Rue de Belgrade »



Adresse : Rue de Belgrade 78-84, à 1190 Forest (Bruxelles)

Année de construction : 1998/1999

Description : 2 immeubles adjacents comprenant 12 appartements à 2 chambres, 4 appartements à 4 chambres et 4 studios et 6 emplacements de parking couverts.

Surfaces bâties : 1.368 m<sup>2</sup>

Type de bail: bail emphytéotique. L'immeuble est donné en emphytéose à la Commune de Forest pour 27 ans, dont deux années sont déjà écoulées. La Commune a elle-même signé une convention avec l'ASBL AIS Quartier qui gère commercialement le bien et est responsable de son entretien.

Bail emphytéotique	01/09/2000	31/05/2001
Loyer brut	EUR 75.883	EUR 75.883
Valeur locative estimée brute	EUR 86.174	EUR 86.174
Taux d'occupation	100%	100%
Valeur d'investissement	EUR 1.065.942	EUR 1.127.916
Rendement immobilier brut	7,12 %	6,73%
Rendement immobilier brut sur investissement initial	7,12%	7,12%
Rendement immobilier net	7,12 %	6,73%
Prix moyen du m <sup>2</sup> bâti	EUR 779	EUR 806

## XIII. Résidence "Romanza"



Adresse : Klaproosstraat 72A et 72B, à 2610 Wilrijk

Statut juridique : Pleine propriété

Année de construction: 1991

Localisation-environnement : Les immeubles sont situés dans un complexe immobilier comportant cinq blocs d'appartements ainsi qu'une maison de repos à Wilrijk, au Sud d'Anvers, près du centre de la commune (800 mètres) et d'un accès à l'autoroute E19. Deux des cinq blocs d'immeubles sont apportés à Home Invest Belgium.

Description : Les deux blocs d'appartements sont composés chacun de 10 appartements avec parkings.

#### Surfaces bâties :

– Bloc 72A	1.247 m <sup>2</sup>
– Bloc 72B	1.247 m <sup>2</sup>
– total : 20 logements	2.494 m <sup>2</sup>

Nombre d'emplacements de parking/boxes : 20 parkings en sous-sol.

Baux de résidence principale	01/06/1999	31/05/2000	31/05/2001
Loyer brut	EUR 132.168	EUR 136.227	EUR 138.045
Valeur locative estimée brute	EUR 145.494	EUR 145.494	EUR 145.494
Taux d'occupation	100%	99,6%	99,4%
Valeur d'investissement	EUR 1.955.880	EUR 1.980.669	EUR 1.985.627
Rendement immobilier brut	6,76%	6,88%	6,96%
Rendement immobilier brut sur investissement initial	6,76%	6,97%	7,06%
Rendement immobilier net	6,23%	6,31%	6,38%
Prix moyen du m <sup>2</sup> bâti	EUR 745	EUR 751	EUR 753

#### **XIV. Résidence « Les Pyramides »**

Adresse : Quai Mativa 24-24A, à 4020 Liège



Statut juridique : Copropriété majoritaire (92,3%)

Année de construction : L'immeuble avant a été construit en 1995, l'immeuble arrière rénové en 1995.

Localisation-environnement : L'immeuble se trouve à front du quai Mativa et de la Meuse à hauteur du Parc de la Boverie. Il s'agit d'une situation à proximité du centre de Liège, facile d'accès par transports publics ou voiture.

Description : le bâtiment avant construit à front du quai Mativa comprend 17 appartements, dont 15 appartements ont fait l'objet d'un apport à Home Invest Belgium. Le bâtiment arrière est accessible par le même quai et comprend 9 appartements qui ont tous été apportés à Home Invest Belgium.

Nombre d'emplacements de parking/boxes :

- 6 emplacements de parking dont 5 apportés à Home Invest Belgium;
- 15 boxes fermés dont 14 boxes apportés à Home Invest Belgium.

Surfaces bâties :

– Immeuble avant	1.314 m <sup>2</sup>
– Immeuble arrière	498 m <sup>2</sup>
– total : 24 logements	1.812 m <sup>2</sup>

Baux de résidence principale	01/06/1999	31/05/2000	31/05/2001
Loyer brut	EUR 120.176	EUR 119.837	EUR 116.092
Valeur locative estimée brute	EUR 120.261	EUR 118.855	EUR 118.637
Taux d'occupation	100%	91,3%	96,2%
Valeur d'investissement	EUR 1.611.308	EUR 1.536.940	EUR 1.522.066
Rendement immobilier brut	7,46%	7,80 %	7,63%
Rendement immobilier brut sur investissement initial	7,46%	7,44%	7,20%
Rendement immobilier net	6,71%	6,97 %	6,79%
Prix moyen du m <sup>2</sup> bâti	EUR 820	EUR 779	EUR 771

## XV. « Galerie de l'Ange »



**Adresse :** Rue de l'Ange 16-20 et Rue de la Monnaie 4-14, à 5000 Namur

**Statut juridique :** Pleine propriété

**Année de construction :** l'ancienne aile date de 1975 et la nouvelle a été construite en 1990; des rénovations ont été exécutées en 1975/1979/1989/1995.

**Localisation-environnement :** le complexe est situé au cœur du centre commercial de Namur. La rue de l'Ange constitue une des principales artères commerciales du centre-ville, reliant la place d'Armes à la gare, dans le prolongement de la rue de Fer. La rue de la Monnaie

est une petite rue piétonnière, reliant la rue de l'Ange à la place d'Armes et à son nouveau parking souterrain, et bordée de magasins et boutiques faisant face au complexe du grand magasin Inno.

**Description :** le complexe se compose d'une galerie marchande, d'appartements/studios et de quelques bureaux. Il développe des façades de l'ordre de ± 32 m rue de l'Ange et 60 m rue de la Monnaie.

### Le complexe comprend :

- une **galerie marchande** comprenant un passage piétonnier reliant la rue de l'Ange à la rue de la Monnaie et un patio central, 21 boutiques dont 4 donnent à front de la rue de l'Ange, 7 magasins donnent à front de la rue de la Monnaie et 10 magasins se trouvent à l'intérieur de la galerie proprement-dite.
- un **ensemble résidentiel** occupant les étages au-dessus de la galerie et comprenant :

- . une *aile ancienne* formant l'angle de la rue de l'Ange et de la rue de la Monnaie composée d'immeubles anciens, réunis et rénovés au fil du temps et comprenant 9 petits appartements, 6 studios et 1 appartement occupé par la concierge.
- . une *aile plus récente* construite il y a 11 ans située à l'arrière du complexe et le long de la rue de la Monnaie à front de laquelle les façades des immeubles anciens sont les seuls éléments qui ont été maintenus. Cette partie du complexe comprend 14 appartements et 20 studios.

- deux plateaux de **bureaux** occupant une partie du 1er et du 2ème étage de l'aile ancienne donnant à front de la rue de l'Ange et comprenant à chaque étage divers locaux cloisonnés, une kitchenette et un bloc sanitaires hommes et dames séparés.

### Surfaces bâties :

- boutiques	1.351,5 m <sup>2</sup>
- appartements	1.880,1 m <sup>2</sup>
- bureaux	558,2 m <sup>2</sup>
- réserves	655,0 m <sup>2</sup>
- total	4.444,8 m <sup>2</sup>

	01/06/1999	31/05/2000	31/05/2001
Type de baux	Baux de résidence principale	Baux de résidence principale	Baux de résidence principale
Loyer brut	EUR 211.891	EUR 218.530	EUR 219.310
Valeur locative estimée brute	EUR 215.757	EUR 215.757	EUR 215.757
Taux d'occupation	93,3%	97,4%	93,4%
Type de baux	Baux commerciaux et civils (bureaux)	Baux commerciaux et civils (bureaux)	Baux commerciaux et civils (bureaux)
Loyer brut	EUR 483.976	EUR 488.665	EUR 483.546
Valeur locative estimée brute	EUR 416.623	EUR 415.891	EUR 415.891
Taux d'occupation	99,8%	87,0%	94,8%
Valeur d'investissement	EUR 6.965.808	EUR 7.307.901	EUR 7.402.101
Rendement immobilier brut	9,99%	9,68%	9,50%
Rendement immobilier brut sur investissement initial	9,99%	10,15%	10,09%
Rendement immobilier net	9,43%	9,29%	9,12%
Prix moyen du m <sup>2</sup> bâti	EUR 1.817	EUR 1.907	EUR 1.932

## XVI. Clos Saint-Géry



Adresse : rue de Tournai 1-20, à 7011 Ghlin

Date d'investissement : fusion juridique avec la S.A. Mons Real Estate le 9 avril 2001 avec effet économique au 1er janvier 2001

Année de construction : 1993

Localisation-environnement : le clos est situé dans la périphérie Nord de Mons, inséré dans un quartier de village en plein développement urbanistique, comme en témoignent plusieurs autres lotissements situés aux alentours.

Description : le complexe est composé de 20 maisons unifamiliales en maçonnerie et briques de parement qui sont louées à USAREUR Real Estate, représentant les Etats-Unis d'Amérique. Les maisons ont été construites selon les standards américains et sont des maisons 3 façades. Chaque maison a 4 chambres à coucher, une salle de bain et une salle de douche, ainsi qu'un grand garage.

Surfaces bâties : 220 m<sup>2</sup> par maison, tous types de surface confondus

Superficie du terrain : 1 ha 57 a 1 ca

Superficie des parcelles : 6 a 88 ca en moyenne (de 4 a 70 ca à 10 a 57 ca)

Type de bail : le bail actuel court jusqu'au 30 avril 2003. Il existe une garantie locative de maximum EUR 443.729,4 de la part de la Compagnie Immobilière de Belgique, ex-actionnaire de la S.A. Mons Real Estate, au cas où le contrat de location avec USAREUR Real Estate ne serait pas renouvelé à cette date.

Loyer brut: EUR 278.538

Valeur locative estimée : EUR 154.686

Taux d'occupation : 100%

Valeur d'investissement : EUR 2.597.924

Rendement immobilier brut : 10,72%

Rendement immobilier net : 9,99%

Prix moyen du m<sup>2</sup> bâti : EUR 592, tous types de surface confondus

## XVII. Cours Saint-Michel



Adresse : Rue de la Grande Haie, à 1040 Etterbeek (Bruxelles)

Date d'investissement : l'investissement est décidé sous conditions suspensives que le compromis signé le 31 mai 2000 soit confirmé par un acte notarié, lequel ne pourra être passé que si le taux d'occupation est à ce moment d'au minimum 80%, que si les délais prévus de commercialisation sont respectés et que les loyers correspondent au moins à la valeur locative estimée pour des baux de 3 ans minimum.

Année de construction : l'immeuble a été terminé en avril 2001, la commercialisation devant être terminée pour fin 2001. A la date de fin d'exercice de la Sicafi, 7 appartements sur 32 étaient loués.

Description : l'immeuble de 8 niveaux comprend 32 appartements à 2 chambres, 32 caves et 16 parkings simples en sous-sol (option pour 16 parkings supplémentaires).

Surfaces bâties : 3.438 m<sup>2</sup> (hors parkings)

Valeur locative estimée : EUR 374.664

Valeur d'investissement : EUR 5.429.639

Rendement immobilier brut : 6,90% (sur base de la VLE) :

Prix moyen du m<sup>2</sup> bâti (hors parkings) : EUR 1.579

## 4. MISSION, STRATÉGIE ET PERSPECTIVES

### 4.1. Mission

Pour Home Invest Belgium, les actionnaires et les locataires sont ses principaux clients. La Sicafi attache donc beaucoup d'importance à la « shareholders' value » et à la qualité du service.

En ce qui concerne les actionnaires, la mission de Home Invest Belgium consiste à leur offrir le return le plus élevé possible, lequel se compose :

- du rendement net immédiat ;
- de la création de valeur au cours de la période;

et ceci, compte tenu de certaines contraintes qui lui sont imposées par la législation, à savoir :

- 60% minimum en immeubles d'habitation en Belgique ;
- 20% maximum par ensemble immobilier ;
- 50% maximum de taux d'endettement ;
- 80% minimum de distribution du produit net.

## 4.2. Stratégie

En fin d'exercice, le Conseil d'administration a adapté sa stratégie d'investissement après deux ans de fonctionnement de la Sicafi.

Les critères d'investissement à respecter ont été classés de manière à pouvoir être intégrés dans une grille de « scoring » : 4 critères principaux et 2 sous-critères ont été dégagés :

1. le **rendement net immédiat** et la présence d'une **plus-value potentielle** : la possibilité d'investir dans des dossiers présentant un moindre rendement net reste ouverte, pourvu qu'une plus-value tangible plus importante par rapport à la valeur « acte en mains » puisse être attendue à terme.
2. la **sécurité** tant du point de vue :
  - **commercial** (pas d'immeuble avec vacance locative structurelle) ;
  - **technique** (pas de risque de travaux de rénovation lourde à court terme)
3. la **liquidité** : il faut investir dans des localisations où il sera toujours possible de trouver facilement des contreparties, soit en bloc, soit par appartement.
4. le « **facility management** », en terme de
  - proximité, antenne locale
  - cohérence avec le reste du portefeuille
  - niveau de charges acceptable par les locataires.

Ces quatre critères principaux se complètent de deux sous-critères purement immobiliers :

5. la **localisation** (ex : proximité transports en commun, clos, ...)
6. l'**architecture** (ex : style qui passe au travers des phénomènes de mode)

Pour ce faire, les Promoteurs de la Sicafi et le Gestionnaire de la Sicafi continueront d'améliorer leur connaissance du marché de l'immobilier résidentiel en Belgique par le biais de contacts avec des agents et experts locaux, pour pouvoir, le cas échéant, se lancer dans le co-développement pour compte propre de projets nouveaux, sur la base d'une convention-cadre dont certaines conditions ont été assouplies.

Le Conseil se montrera par ailleurs favorable à l'investissement dans des complexes multifonctionnels où la partie commerces et/ou bureaux est plus importante. Enfin, au plan géographique, le Conseil a donné la priorité aux investissements futurs dans les deux provinces du Brabant Wallon et Flamand – et plus particulièrement dans les sous-régions qui bénéficieront à terme du passage du RER (Réseau Express Régional), à savoir Nivelles, Wavre, Louvain, Malines, Alost, ou encore Grammont.

## 4.3. Perspectives

### 4.3.1. Hypothèses de travail

#### a. Patrimoine

La **valeur** des biens est la valeur immobilière 'acte en mains'. Cette valeur a été estimée par l'expert indépendant le 31 mai 2001 à EUR 50.233.144 (hors « Rue de Belgrade » considérée comme une créance à long terme : voir ci-après). Les prévisions prennent en compte une inflation sur la valeur d'expertise des **actifs immobilisés** déjà acquis au 31 mai 2001. Le taux retenu s'élève à 2% par an.

En dehors des travaux d'entretien normaux prévus dans le compte de résultat à hauteur de EUR 152.000 en 2001/2002, aucun investissement lié à une rénovation lourde n'est prévu au cours des trois années à venir. Il n'est pas exclu toutefois qu'il soit décidé, par exemple, de ravalier la façade d'un immeuble ou de restructurer en partie le « mix » d'une galerie marchande. Dans ce cas, il serait prélevé sur les bénéfices réservés constitués à cet effet.



Les prévisions sont basées sur un portefeuille immobilier considéré à périmètre constant, mais prenant toutefois en compte l'acquisition, sous conditions suspensives, de l'immeuble localisé au Cours Saint-Michel à 1040 Bruxelles (Etterbeek) pour EUR 5,4 millions, et dont la fin de commercialisation est prévue fin novembre 2001.

#### b. Revenus

L'évolution des **revenus locatifs** tient compte :

- des nouveaux investissements immobiliers réalisés qui génèrent sur cet exercice des revenus supplémentaires en année pleine (Rue Lebeau et Clos Saint-Géry).
- de l'emphytéose sur l'immeuble de la Rue de Belgrade qui est comptabilisée, suivant les normes comptables, comme une créance générant des produits financiers. Néanmoins, ces produits financiers ont été intégrés dans les loyers bruts pour donner une image plus fidèle des revenus locatifs dans le business plan.
- de l'indexation des loyers sur base des taux d'inflation (« index santé ») identiques à ceux retenus pour l'évolution de la valeur du patrimoine.
- d'un taux de vacance locative structurel de 6% en régime de croisière pour les villas, appartements, commerces et bureaux. Cependant, en raison d'une garantie locative subsistante provenant d'un des apporteurs d'immeubles de 1999, ainsi que d'une garantie locative de EUR 443.729,4 couvrant à partir du 1er mai 2003 le risque de rupture du contrat de bail pour les maisons du Clos Saint-Géry louées à l'armée américaine, le taux réel s'avère être inférieur à 6% et se présente plutôt autour d'une moyenne de 4% à 5% respectivement pour les exercices 2001-2002, 2002-2003 et 2003-2004.

Les **autres produits d'exploitation** concernent les indemnités à recevoir lors des ruptures anticipées de baux et les indemnités liées aux dégâts locatifs.

#### c. Charges d'exploitation immobilière

D'une manière générale, l'intégration des trois nouveaux actifs dans le patrimoine de Home Invest Belgium a un effet immédiat sur les charges d'exploitation et est à l'origine de plus de la moitié de la croissance des charges d'exploitation prévisionnelles par rapport à l'exercice écoulé.

Les **impôts et charges non récupérées** reprennent les charges que la Sicafi doit supporter lors de vacances locatives. Les montants se basent sur des chiffres réels connus pour 2001, augmentés du taux d'inflation retenu sur la période.

La **rémunération de la gestion immobilière** est calculée en pourcentages (0,6%) de la valeur vénale du patrimoine (calculée par quart trimestriel) et soumise à TVA pour la moitié.

Les **frais d'agent immobilier** ont été évalués en fonction des loyers bruts, correspondant à un taux d'occupation de 100%. Par type d'immeubles, les retenues suivantes ont été opérées:

- résidentiel: un mois de loyer, tous les 3 ans
- commerces et bureaux: 15% du loyer annuel, tous les 6 ans
- maisons de repos et emphytéose : néant

Les **frais d'entretien** sont à charge de l'occupant pour les commerces, bureaux et maisons de repos. Pour les maisons et appartements, ils ont été évalués sur la base des charges réelles des exercices précédents indexées sur l'inflation. Par prudence, des frais d'entretien plus élevés ont été pris en compte en 2003 pour les 20 maisons du Clos Saint-Géry louées à l'armée américaine.

Les **frais de rénovation** ont été évalués à EUR 123.947 par an pour les trois ans à venir. On rappellera que seuls des immeubles récents ou rénovés composent le portefeuille de Home Invest Belgium, ce qui justifie le faible niveau des frais de rénovation occasionnés. En outre, les nouvelles acquisitions n'occasionnent pas de frais de rénovation supplémentaires, compte tenu du fait que ceux-ci sont déjà pris en charge par le locataire du Clos Saint-Géry et l'emphytéote de l'immeuble de la Rue de Belgrade. Quant à la Rue Lebeau, cet immeuble a été entièrement rénové en 1998.

Le **précompte immobilier et les charges d'assurance** ne peuvent être répercutés sur le locataire pour les actifs résidentiels, contrairement aux maisons de repos, aux actifs commerciaux ou de bureau. Ils sont donc, dans la majorité des cas, à charge de la Sicafi et sont évalués sur la base des charges réelles.

Les économies de frais de commercialisation et de rénovation réalisées en 2000/2001 par rapport aux prévisions de l'an passé n'ont pas été tenues pour acquises dans les nouvelles prévisions. Par mesure de prudence, les prévisions initiales ont donc été maintenues.

#### d. Charges administratives

Elles concernent toutes les charges non-directement liées à l'exploitation immobilière, notamment les charges administratives **classiques** d'une société (réviseur, conseillers juridique et fiscal, experts immobiliers) auxquelles viennent s'ajouter les frais liés à la **titrisation** (publications financières, taxe d'abonnement, Cbf, EURONEXT, frais de service financier, banque dépositaire).

L'intégration de trois nouveaux actifs a occasionné des frais d'experts, conseils et réviseur spécifiques à l'exercice 2000/2001, qui ne se retrouvent pas durant les trois prochains exercices puisque le business plan n'intègre pas, à ce stade, de nouveaux projets.

En revanche, les charges liées à la titrisation sont prévues en hausse. Elles augmentent mathématiquement avec l'intégration de nouveaux actifs et prennent en compte des frais supplémentaires liés à l'intervention des Promoteurs dans la communication financière. D'une manière générale, après deux années de fonctionnement, ces frais peuvent être estimés avec davantage de précision.

#### e. Résultat financier

Pour les **revenus financiers**, le taux retenu pour le (re)placement temporaire des revenus locatifs (moins les charges) est de 2,75%.

Pour les **frais financiers**, la dette bancaire se présente sous la forme d'une ligne de crédit court terme de EUR 892.416,69 à taux variable et de trois crédits long terme à taux fixe :

- EUR 4,96 millions depuis le 1er juin 1999 à 3,95% (bullet 5 ans) ;
- EUR 2,48 millions depuis le 31 juillet 2000 à 6% (bullet 5 ans) ;
- EUR 1,49 million depuis le 9 avril 2001 à 5,30% (Roll Over à 5 ans).

Les dernières acquisitions ont été en grande partie financées par l'endettement. Ce qui a contribué cette année à augmenter le ratio d'endettement de 16,1% à 22,1%, ainsi que le montant des frais financiers, et a contribué à améliorer l'effet de levier.

Sur les trois ans à venir, il est prévu de faire appel à des moyens de financement complémentaires pour financer la stratégie de croissance du portefeuille de Home Invest Belgium. Ceci contribuera à optimiser l'effet de levier et améliorera le business plan. Néanmoins, seul le financement de l'acquisition de l'immeuble situé Cours Saint-Michel à Etterbeek a été, à ce stade, pris en compte dans le budget prévisionnel, augmentant ainsi le taux d'endettement de 22,1% à 28,2% à partir de 2001/2002.

A cet effet, la Sicafi dispose, jusqu'à fin novembre 2001, d'une option sur un crédit bullet 5 ans à 6%. Le coût de cette option est activé au bilan depuis le 2 juin 2000 et sera amorti sur cinq ans à partir de décembre 2001. Compte tenu de l'évolution des taux, il est fort probable que Home Invest Belgium puisse se refinancer à un meilleur taux sur le marché, ce qui améliorera le business plan.

#### f. Affectation des résultats

Il est prévu dans les années à venir de distribuer l'intégralité du produit net. En effet, l'ensemble des charges et produits a été calculé de manière prudente. Ces charges recouvrent en principe tous les risques et charges pouvant entrer en considération dans la gestion de Home Invest Belgium.

Tout surplus éventuellement nécessaire à concrétiser la stratégie de répartition bénéficiaire du Conseil proviendra des bénéfices reportés constitués au cours des deux premiers exercices et qui représentent au 31.05.2001 un montant de EUR 0,92 par action.

Il appartiendra par ailleurs au Conseil de proposer une autre répartition, si le produit net réellement atteint dépasse le montant prévu dans le business plan.

#### 4.3.2. Bilans prospectifs après répartition

(milliers EUR)	Réalisé			Prévisions		
ACTIF	01.06.99	31.05.00	31.05.01	31.05.02	31.05.03	31.05.04
<b>ACTIFS IMMOBILISES</b>						
Terrains et bâtiments	43.181,42	44.261,39	50.233,14	56.776,14	57.911,66	59.069,89
Autres actifs	0,25	0,43	135,00	144,40	154,45	165,21
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>						
Créances à plus d'un an	7,39	0,00	1.098,16	1.071,87	1.044,40	1.015,69
Créances à un an au plus	0,03	299,66	641,89	496,38	497,56	498,80
Liquidités	717,28	2.525,77	1.926,68	1.716,44	1.715,90	1.697,31
Comptes de régularisation	0,00	24,79	113,19	106,39	93,60	80,77
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>43.906,37</b>	<b>47.112,04</b>	<b>54.148,05</b>	<b>60.311,61</b>	<b>61.417,57</b>	<b>62.527,68</b>
<b>PASSIF</b>	<b>01.06.99</b>	<b>31.05.00</b>	<b>31.05.01</b>	<b>31.05.02</b>	<b>31.05.03</b>	<b>31.05.04</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>38.021,05</b>	<b>39.453,75</b>	<b>42.076,30</b>	<b>43.188,74</b>	<b>44.209,70</b>	<b>45.262,88</b>
Capital	32.493,34	32.493,34	32.555,34	32.555,34	32.555,34	32.555,34
Réserve légale	21,69	21,69	27,89	27,89	27,89	27,89
Réserves indisponibles	0,00	1.079,97	1.931,99	3.054,64	4.200,22	5.369,22
Réserves disponibles	0,00	144,11	330,67	330,67	330,67	330,67
Plus-value de réévaluation	5.506,01	5.512,62	6.183,13	6.183,13	6.183,13	6.183,13
Bénéfice (perte) reportée	0,00	202,00	1.047,27	1.037,05	912,44	796,62
<b>PROVISIONS</b>						
Provision pour impôts différés	1.013,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>DETTES</b>						
Dette à Long Terme	4.101,25	5.029,52	9.041,83	13.999,70	13.999,70	13.999,70
Dette à Court Terme	173,53	63,99	161,67	161,67	161,67	161,67
Dettes commerciales	596,64	352,36	485,08	485,08	485,08	485,08
Dividendes à payer	0,00	2.162,59	2.258,51	2.351,75	2.436,75	2.493,68
Compte de régularisation	0,00	49,83	124,67	124,67	124,67	124,67
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>43.906,37</b>	<b>47.112,04</b>	<b>54.148,05</b>	<b>60.311,61</b>	<b>61.417,57</b>	<b>62.527,68</b>

#### 4.3.3. Comptes de résultats prospectifs analytiques

( en EUR milliers)	Réalisé		Prévisions		
	31.05.2000	31.05.2001	31.05.2002	31.05.2003	31.05.2004
Loyers bruts	3.501,37	3.881,50	4.249,27	4.469,34	4.550,38
Autres produits	54,38	60,68	65,20	69,57	70,96
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>3.555,74</b>	<b>3.942,18</b>	<b>4.314,47</b>	<b>4.538,91</b>	<b>4.621,33</b>
<b>Charges d'exploitation immobilière -</b>	<b>733,90</b>	<b>-946,38</b>	<b>-1.069,23</b>	<b>-1.150,24</b>	<b>-1.164,19</b>
Charges propriétaire	-20,71	-55,02	-58,57	-60,86	-63,80
Gestion	-256,05	-280,69	-317,52	-340,19	-346,99
Commercialisation	-66,94	-94,76	-123,85	-133,69	-144,80
Entretien	-130,42	-146,74	-151,67	-192,00	-179,11
Rénovation	-25,71	-98,93	-123,95	-123,95	-123,95
Précompte immobilier et assurances	-234,09	-270,23	-293,68	-299,55	-305,54
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>2.821,84</b>	<b>2.995,81</b>	<b>3.245,24</b>	<b>3.388,67</b>	<b>3.457,14</b>
<b>Charges administratives</b>	<b>-271,62</b>	<b>-270,29</b>	<b>-371,51</b>	<b>-381,64</b>	<b>-391,56</b>
Réviser d'entreprise. experts et conseillers	-76,31	-153,38	-128,77	-134,52	-137,21
Frais liés à la titrisation	-195,30	-116,91	-242,74	-247,12	-254,35
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>2.550,22</b>	<b>2.725,52</b>	<b>2.873,73</b>	<b>3.007,03</b>	<b>3.065,59</b>
Revenus financiers	35,26	56,90	48,27	45,54	47,41
Frais financiers	-211,86	-354,06	-574,51	-723,25	-723,25
Amortissements financiers	0,00	-1,74	-5,95	-11,90	-11,90
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>	<b>2.373,62</b>	<b>2.426,62</b>	<b>2.341,53</b>	<b>2.317,42</b>	<b>2.377,85</b>
Autres opérations	135,08	827,42	0,00	0,00	0,00
<b>BÉNÉFICE À AFFECTER</b>	<b>2.508,70</b>	<b>3.254,04</b>	<b>2.341,53</b>	<b>2.317,42</b>	<b>2.377,85</b>
Bénéfice reporté de l'exercice précédent	0,00	238,29	1.047,27	1.031,76	912,44
<b>TOTAL À AFFECTER</b>	<b>2.508,70</b>	<b>3.492,33</b>	<b>3.388,80</b>	<b>3.349,18</b>	<b>3.290,29</b>
Dotation à la réserve disponible	-144,11	-186,56	0,00	0,00	0,00
Report à nouveau	-202,00	-1.047,27	-1.031,76	-912,44	-796,62
Dividendes	2.162,59	2.258,51	2.357,04	2.436,75	2.493,68
Dividende par action	1,96	2,02	2,07	2,14	2,19

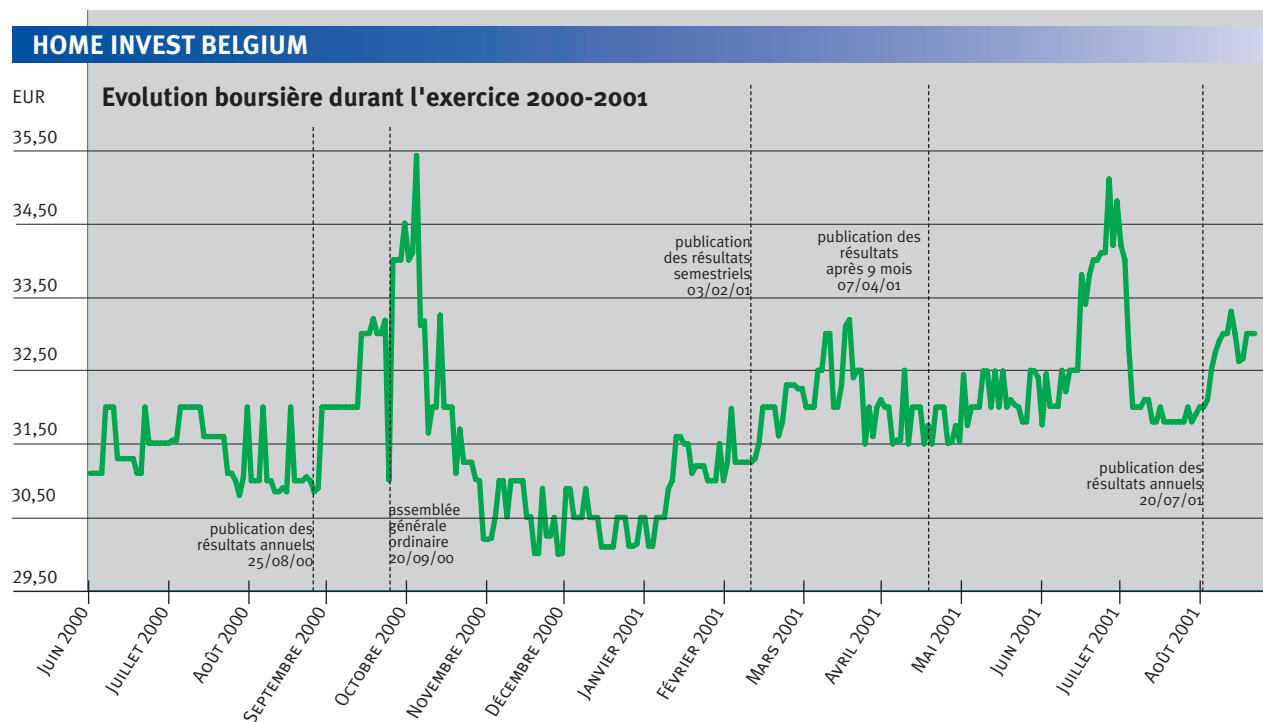
Les nouvelles prévisions affichent donc un dividende prévisionnel par action en amélioration par rapport aux prévisions faites au début de l'exercice 2000/2001. Ces dernières prévoyaient, en effet, un dividende de EUR 2,03 et EUR 2,06 respectivement pour les exercices 2001/2002 et 2002/2003.

Les bilans et les comptes de résultats projetés tiennent compte des estimations futures attendues par le Conseil. Ces attentes sont basées sur sa propre connaissance du marché immobilier. L'évolution réelle et la réalisation des chiffres projetés dépendront de l'évolution du marché immobilier. Les budgets susmentionnés ne peuvent donc en aucun cas être perçus comme des engagements de la Sicafi.

## 5. L'ACTION HOME INVEST BELGIUM ET L'ACTIONNARIAT DE LA SICAFI

### 5.1. Cotation

Au cours de l'exercice écoulé, l'action Home Invest Belgium cotée au Marché du Double Fixing d'EURONEXT Brussels a évolué au sein d'une fourchette comprise entre EUR 30 et EUR 35,50, avec un maximum atteint fin septembre 2000.



### 5.2. Décote

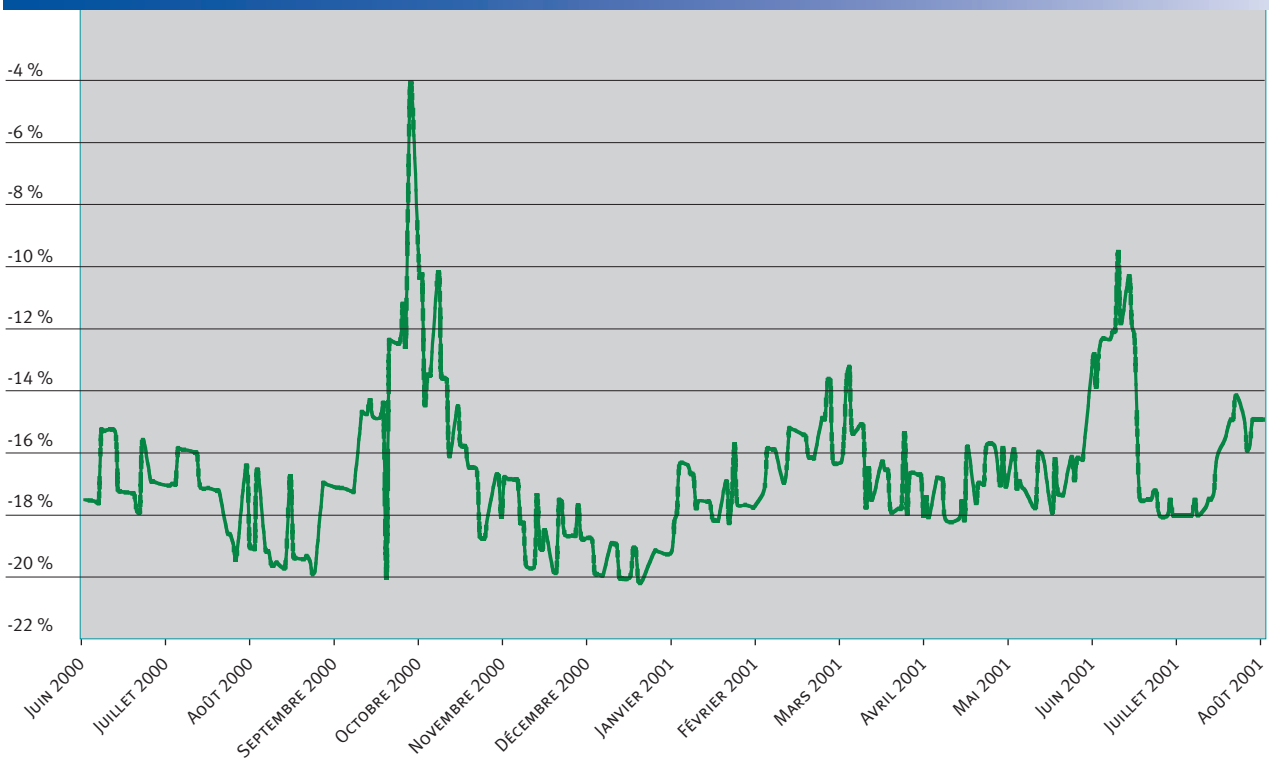
L'action Home Invest Belgium s'est traitée de manière permanente avec une décote au cours de l'exercice écoulé, oscillant entre - 4 (septembre 2000) et - 20% (fin 2000 - début 2001) par rapport à sa valeur nette d'inventaire, cette dernière connaissant une progression ininterrompue durant la période.

*Evolution trimestrielle de la valeur nette d'inventaire par action*

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

Au 31 mai 2001, la valeur nette d'inventaire avant distribution de EUR 38,94 marque une progression de 3,2% par rapport à son niveau d'il y a un an et de 13% par rapport à son niveau lors de l'introduction en bourse en juin 1999 (+ 7,2% après distribution).

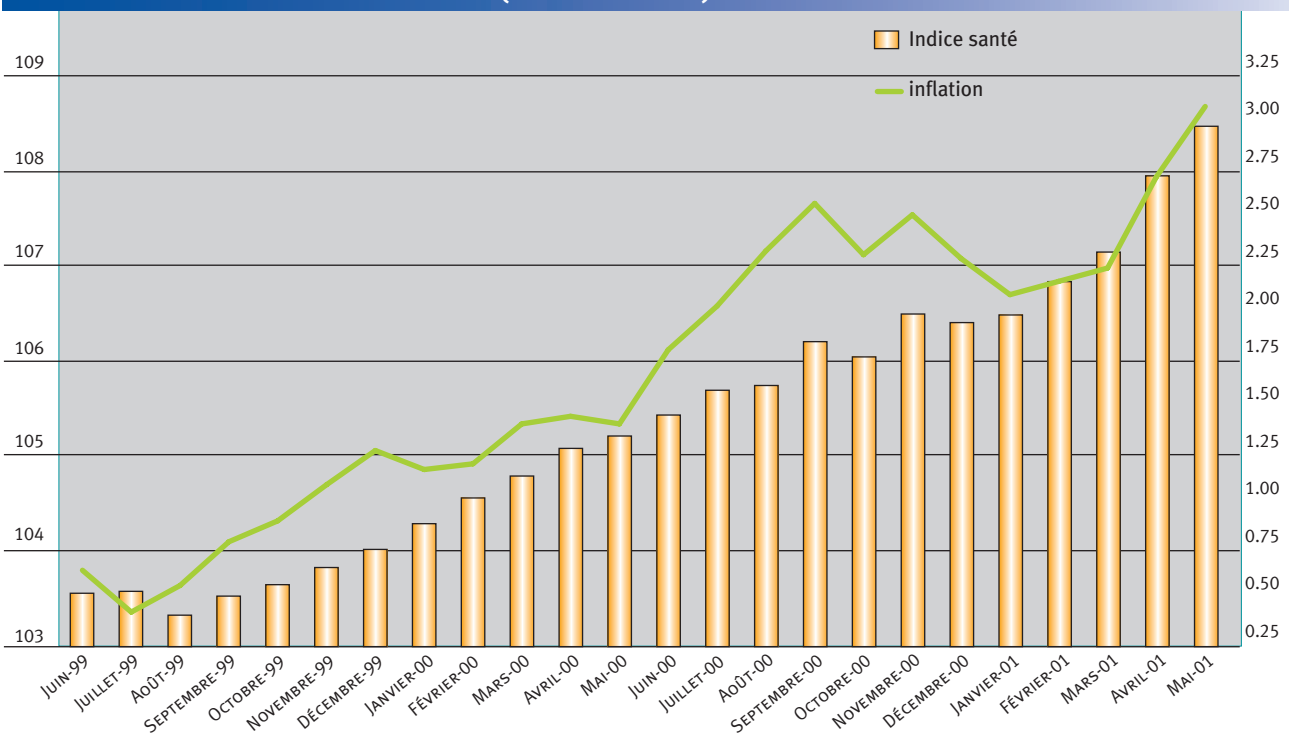
## EVOLUTION DU COURS DE BOURSE DE HOME INVEST BELGIUM PAR RAPPORT A SA VALEUR NETTE D'INVENTAIRE



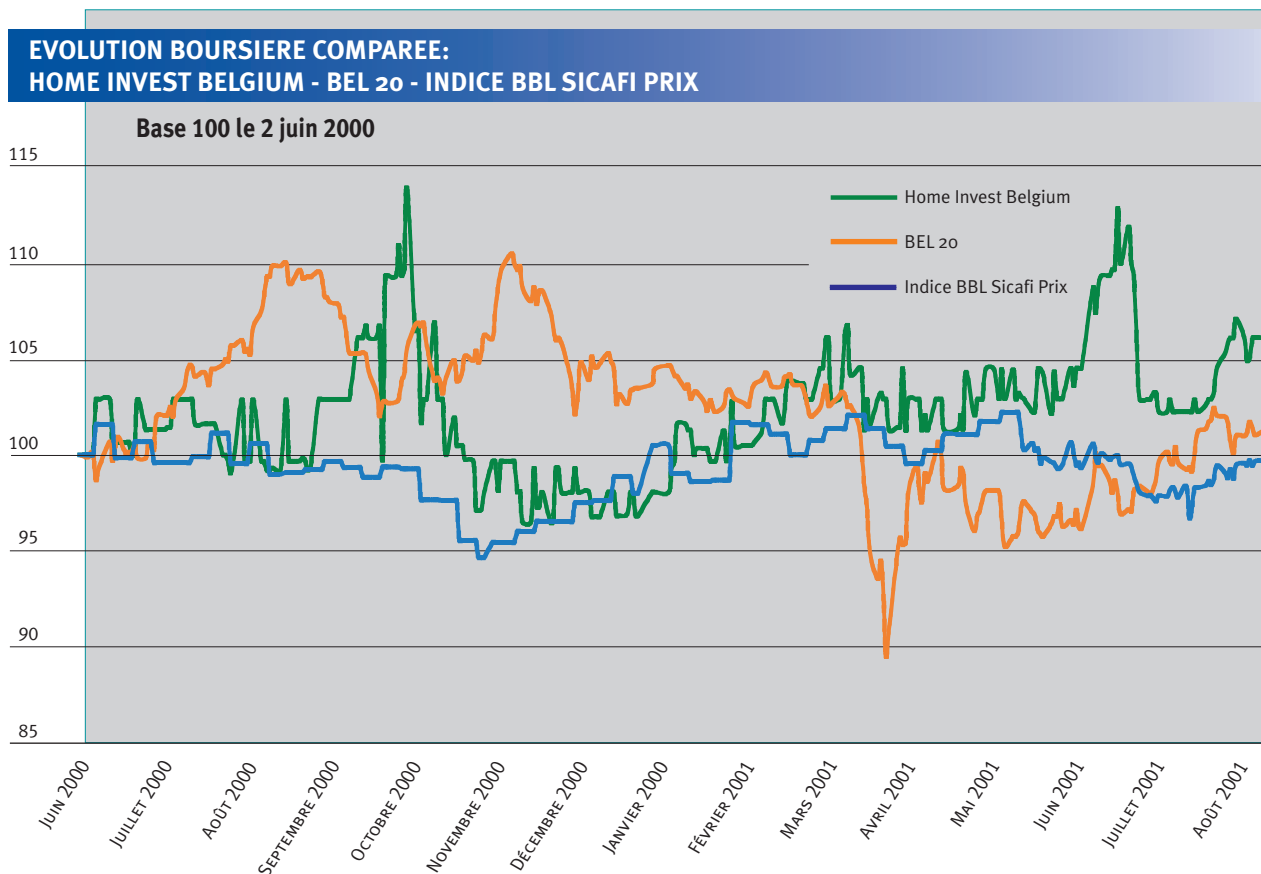
Cette décote moyenne significative est à rapprocher

- de la poussée persistante de **l'inflation** – actuellement supérieure à 3% en rythme annuel mesurée par l'évolution de l'indice-santé, lui-même dépassant l'indice des prix à la consommation depuis un trimestre – laquelle a tendance à ramener les investisseurs vers les actifs réels ;

## EVOLUTION MENSUELLE DE L'INFLATION ("INDICE-SANTÉ")



- de l'image de **produit niche** que peut représenter un investissement en immobilier résidentiel face aux Sicafi « généralistes » ou investies dans des catégories d'immobilier plus fréquentées comme le bureau ou le semi-industriel ;
- du **rendement net** de l'action : supérieur dans l'ensemble à 6% net au cours de l'exercice, il dégage ainsi une prime de risque de ± 170 « basis points » par rapport au taux net correspondant des emprunts OLO's à 10 ans ;
- d'un **taux de vélocité** des actions (voir à la page suivante) parmi les plus élevés des Sicafi, ce qui tempère quelque peu le manque de profondeur de marché que l'on peut regretter du produit Sicafi dans son ensemble.



### 5.3. Liquidity provider

Désireuse d'améliorer la liquidité de son titre en bourse, Home Invest Belgium a conclu avec effet au *1<sup>er</sup> octobre 2000* un contrat d'animation de ses actions avec la société de bourse Vermeulen-Raemdonck.

On relèvera que les volumes ont été depuis lors augmentés dans l'ensemble de quelque 50% par rapport à la période correspondante de l'exercice précédent et que l'action Home Invest Belgium enregistre un **taux de vélocité** parmi les plus élevés des 13 Sicafi existantes – en cinquième position – qui contraste très heureusement avec sa plus petite dimension, ce qui a tendance à relativiser quelque peu le concept de « non liquidité » du titre.

Taux de vélocité<sup>(1)</sup> (juin 2000/mai 2001)

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

<sup>(1)</sup> Ratio entre le volume annuel traité et le nombre d'actions détenues en "mains libres" ("float")

<sup>(2)</sup> Avant la fusion avec diverses entités du groupe VastNed Offices Belgium pour former Intervest Offices

Le 17 mai 2001, la Sicafi a mandaté Vermeulen-Raemdonck pour remplir la fonction de « **liquidity provider** », élargissant ainsi son rôle de spécialiste de la valeur, dans le cadre du « Rule Book » d'EURONEXT.

#### 5.4. Politique de dividende

Home Invest Belgium propose de répartir au titre de son exercice 2000/2001 un dividende net de EUR 2,02 par action existante en début d'exercice. Ce montant représente EUR 0,09 de plus que le montant prévu au prospectus de juin 1999 et EUR 0,02 de plus que dans le précédent rapport annuel.

Comme prévu dans ce dernier, l'augmentation de la distribution unitaire correspond au taux d'inflation mesuré par l'indice-santé, tandis que la masse dividendaire répartie globalement est supérieure de 4% à la précédente en raison du nombre accru d'actions à rémunérer.

Une partie non négligeable des bénéfices a simultanément été reportée à nouveau au point de représenter actuellement EUR 0,92 par action, ce qui devrait permettre, le cas échéant, de lisser la courbe des dividendes à l'avenir, au cas où l'intégration d'un nouvel immeuble dans le portefeuille laissant présager de la création de valeur à terme, ne pourrait pas procurer le rendement immédiat suffisant.

Pour l'exercice 2001/2002, un dividende en croissance à nouveau parallèle au taux d'inflation peut être raisonnablement attendu, en conformité avec la politique de dividende de Home Invest Belgium sur longue période.

Conformément à l'article 2277 du Code Civil, le paiement des dividendes est prescrit après cinq ans, mais seulement s'il s'agit de titres nominatifs.

S'il s'agit de titres au porteur, la loi belge du 24 juillet 1921 modifiée par la loi du 22 juillet 1991 substitue à l'extinction du droit son transfert au profit de l'Etat mais seulement après trente ans. La société qui veut invoquer la prescription dépose préalablement les dividendes à la Caisse des Dépôts et Consignations.

#### 5.5. Return

La rentabilité d'un investissement se mesure au niveau du rendement qui peut en être retiré et de la création de valeur qui peut en être dégagée chaque année. L'addition de ces deux composantes est le return annuel de l'investissement.

Dans le cas d'une Sicafi, le poids du rendement est important à court terme et la création de valeur mesurée par l'évolution de la valeur nette d'inventaire peut constituer un label de qualité pour l'avenir.



<b>Return (EUR)</b>	<b>01.06.1999</b>	<b>31.05.2000</b>	<b>31.05.2001</b>
Valeur nette d'inventaire	34,46	35,76	36,95
Accroissement de valeur	–	1,30	1,19
Dividende brut/net	–	1,96	2,02
Return par action (1)	–	3,26	3,21
Return en % pour l'actionnaire	–	9,46%	8,98%

(1) Dividende de l'exercice plus accroissement de valeur nette d'inventaire pendant l'exercice divisé par la valeur nette d'inventaire en début d'exercice

La hauteur de ce return – 9% en 2000/2001 – ne peut soutenir la comparaison avec ceux des autres Sicafi en raison du fait que ces derniers sont calculés avant précompte mobilier de 15%, alors que Home Invest Belgium, n'est pas assujettie au précompte mobilier de 15%, mais doit en revanche, en tant que Sicafi résidentielle, supporter le **précompte immobilier**, sans pouvoir le récupérer comme les autres Sicafi.

## 5.6. Régime fiscal

### 5.6.1. Dividendes

#### *Principe*

Dans l'état actuel de la législation fiscale, les dividendes distribués aux actionnaires de Home Invest Belgium ne sont soumis à **aucun précompte mobilier**, en raison du fait que la Sicafi a investi plus de 60% de son patrimoine en immeubles d'habitation situés en Belgique.

#### *Régime fiscal applicable aux personnes physiques*

Les personnes physiques résidant en Belgique et assujetties à l'impôt des personnes physiques et agissant à titre privé ne doivent pas déclarer les dividendes reçus.

#### *Régime fiscal applicable aux personnes morales*

Les contribuables assujettis à l'impôt des personnes morales ne doivent pas déclarer les dividendes reçus.

#### *Régime fiscal applicable aux sociétés*

Les sociétés belges sont imposées sur les dividendes perçus au taux de l'impôt des sociétés.

Les dividendes payés par Home Invest Belgium ne bénéficient donc pas du régime des « Revenus Définitivement Taxés » (RDT), voire du régime du précompte mobilier fictif.

#### *Régime fiscal applicable aux investisseurs non-résidents*

Il n'y a pas de retenue de précompte mobilier sur les dividendes payés par Home Invest Belgium.

### 5.6.2. Plus-values sur vente d'actions

#### *Régime fiscal applicable aux personnes physiques*

Actuellement, les plus-values réalisées par une personne physique (dans le cadre de la gestion normale de son patrimoine privé) lors de la vente d'actions Home Invest Belgium ne sont pas imposables en Belgique. Les moins-values ne sont pas déductibles fiscalement.

#### *Régime fiscal applicable aux personnes morales*

Dans l'état actuel de la législation fiscale, les plus-values réalisées lors de la vente d'actions Home Invest Belgium par un contribuable soumis à l'impôt des personnes morales ne sont pas imposables en Belgique.

### Régime fiscal applicable aux sociétés

Les plus-values réalisées par une société belge lors de la vente d'actions Home Invest Belgium sont pleinement taxables au taux en vigueur de l'impôt des sociétés (39% + 3% actuellement de cotisation complémentaire de crise). Les moins-values (exprimées ou réalisées) ne sont pas déductibles fiscalement.

### Régime fiscal applicable aux investisseurs non-résidents

Dans l'état actuel de la législation fiscale, les plus-values réalisées par une personne physique non-résidente (dans le cadre de la gestion normale de son patrimoine privé) lors de la vente d'actions Home Invest Belgium ne sont pas imposables en Belgique. Les moins-values ne sont pas déductibles fiscalement.

Les plus-values réalisées par une société étrangère lors de la vente d'actions Home Invest Belgium ne sont pas taxables en Belgique, sauf si les actions sont liées à un établissement stable en Belgique. Les moins-values (exprimées ou réalisées) ne sont pas déductibles en Belgique.

## 5.7. Structure de l'actionariat

A la date de clôture des comptes de Home Invest Belgium, soit au 31 mai 2001, les actionnaires ayant fait connaître le nombre d'actions détenues étaient les suivants :

Actionnaires	Nombre de droits de vote	En % du capital
Gerling Namur - Assurances du Crédit S.A.	139.317	12,24
BOZ BV (P-B)	77.235	6,78
Burco S.A.	62.975	5,53
ASUKA S.A. (Lux)	42.197	3,71
Compagnie Immobilière de Wallonie S.A.( <sup>1</sup> )	23.724( <sup>2</sup> )	2,08
Compagnie Immobilière de Belgique S.A. ( <sup>1</sup> )	11.580( <sup>2</sup> )	1,02
Autres actionnaires nominatifs	19.458	1,71
Total connu ( <sup>3</sup> )	376.486	33,07
Public et investisseurs institutionnels	762.180	66,93
Total général	1.138.666	100,00

(<sup>1</sup>) Sociétés liées.

(<sup>2</sup>) Donnant droit à un premier dividende partiel (5/12 du dividende net de EUR 2,02 proposé à la prochaine assemblée générale).

(<sup>3</sup>) Sur base soit des déclarations de transparence, soit des inscriptions dans le Registre des actionnaires nominatifs.

A la même date, les membres du Conseil d'administration de la Sicafi détenaient ensemble, sous le statut de personnes physiques, 112 actions.

## 5.8. Agenda de l'actionnaire

Assemblée Générale Ordinaire de l'exercice 2000-2001	Le 19 septembre 2001 (à 15 heures)
Publication de la valeur d'investissement et de la valeur nette d'inventaire trimestrielle au 31 août 2001.	
Mise en paiement du dividende de l'exercice 2000-2001 aux guichets de la Banque Bruxelles Lambert et de Fortis Banque sur présentation du coupon n° 2.	Le 28 septembre 2001
Publication des résultats semestriels, de la valeur d'investissement et de la valeur nette d'inventaire au 30 novembre 2001.	Le 1er février 2002
Publication de la valeur d'investissement et de la valeur nette d'inventaire trimestrielle au 28 février 2002.	Le 29 mars 2002
Publication des principaux résultats annuels, de la valeur d'investissement et de la valeur nette d'inventaire au 31 mai 2002.	Le 19 juillet 2002
Assemblée Générale ordinaire de l'exercice 2001-2002.	Le 18 septembre 2002

## II. RAPPORT FINANCIER

---

### 1. Remarques préliminaires

Au 31 mai 2001, Home Invest Belgium ne détenait totalement ou partiellement aucune autre société, la S.A. Mons Real Estate ayant été fusionnée avec la Sicafi par absorption par cette dernière en date du 9 avril 2001. Les comptes sociaux sont donc les seuls établis et publiés.

Les comptes de l'exercice 2000/2001 sont présentés en Euros. Les comptes de l'exercice précédent, présentés en francs belges il y a un an, ont été convertis en euros à des fins de comparaison.

## 2. Bilan

ACTIF	Codes	Exercice	Exercice précédent
		31/5/01	31/5/00
		EUR	EUR
<b>ACTIFS IMMOBILISES</b>	20/28	50.368.140,39	44.261.816,47
<b>I. Frais d'établissement</b> (annexe I)	20	0,00	0,00
<b>II. Immobilisations incorporelles</b> (annexe II)	21	0,00	0,00
<b>III. Immobilisations corporelles</b> (annexe III)	22/27	50.367.421,50	44.261.388,85
A. Terrains et constructions	22	50.233.144,00	44.261.388,85
B. Installations, machines et outillage	23	0,00	0,00
C. Mobilier et matériel roulant	24	0,00	0,00
D. Location-financement et droits similaires	25	0,00	0,00
E. Autres immobilisations corporelles	26	134.277,50	0,00
F. Immobilisations en cours et acomptes versés	27	0,00	0,00
<b>IV. Immobilisations financières</b> (annexe IV et XI)	28	718,89	427,62
A. Entreprises liées	280/1	0,00	0,00
1. Participations	280	0,00	0,00
2. Créances	281	0,00	0,00
B. Autres entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation	282/3	0,00	0,00
1. Participations	282	0,00	0,00
2. Créances	283	0,00	0,00
C. Autres immobilisations financières	284/8	718,89	427,62
1. Actions et parts	284	0,00	0,00
2. Créances et cautionnements en numéraire	285/8	718,89	427,62
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>	29/58	3.779.913,63	2.850.225,97
<b>V. Créances à plus d'un an</b>	29	1.098.157,04	0,00
A. Créances commerciales	290	0,00	0,00
B. Autres créances	291	1.098.157,04	0,00
<b>VI. Stocks et commandes en cours d'exécution</b>	30	0,00	0,00
A. Stocks	30/36	0,00	0,00
1. Approvisionnements	30/31	0,00	0,00
2. En-cours de fabrication	32	0,00	0,00
3. Produits finis	33	0,00	0,00
4. Marchandises	34	0,00	0,00
5. Immeubles destinés à la vente	35	0,00	0,00
6. Acomptes versés	36	0,00	0,00
B. Commandes en cours d'exécution	37	0,00	0,00
<b>VII. Créances à un an au plus</b>	40/41	641.887,93	299.663,66
A. Créances commerciales	40	153.220,01	155.523,91
B. Autres créances	41	488.667,92	144.139,75
<b>VIII. Placements de trésorerie</b> (annexe VI)	50/53	1.487.361,14	2.231.041,72
A. Actions propres	50	0,00	0,00
B. Autres placements	51/53	1.487.361,14	2.231.041,72
<b>IX. Valeurs disponibles</b>	54/58	439.315,96	294.731,25
<b>X. Comptes de régularisation</b> (annexe VII)	490/1	113.191,56	24.789,34
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>20/58</b>	<b>54.148.054,02</b>	<b>47.112.042,44</b>

	Codes	Exercice	Exercice précédent
		31/5/01	31/5/00
<b>PASSIF</b>		<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	10/15	42.076.295,88	39.453.745,94
<b>I. Capital</b> (annexe VIII)	10	32.555.343,44	32.493.343,44
A. Capital émis	100	32.555.343,44	32.493.343,44
B. Capital non appelé	101	0,00	0,00
<b>II. Primes d'émission</b>	11	0,00	0,00
<b>III. Plus-values de réévaluation</b>	12	6.183.133,10	5.512.624,20
<b>IV. Réserves</b>	13	2.290.552,04	1.245.776,71
A. Réserve légale	130	27.890,67	21.690,68
B. Réserves indisponibles	131	1.931.987,42	1.079.972,41
1. Pour actions propres	1310	0,00	0,00
2. Autres	1311	1.931.987,42	1.079.972,41
C. Réserves immunisées	132	0,00	0,00
D. Réserves disponibles	133	330.673,95	144.113,62
<b>V. Bénéfice reporté</b>	140	1.047.267,30	202.001,59
<b>Perte reportée</b>	141	0,00	0,00
<b>VI. Subsidés en capital</b>	15	0,00	0,00
<b>PROVISIONS ET IMPOTS DIFFERES</b>	16	0,00	0,00
<b>VII. A. Provisions pour risques et charges</b>	160/5	0,00	0,00
1. Pensions et obligations similaires	160	0,00	0,00
2. Charges fiscales	161	0,00	0,00
3. Grosses réparations et gros entretien	162	0,00	0,00
4. Autres risques et charges	163/5	0,00	0,00
<b>B. Impôts différés</b>	168	0,00	0,00
<b>DETTES</b>	17/49	12.071.758,14	7.658.296,50
<b>VIII. Dettes à plus d'un an</b> (annexe X)	17	9.041.825,68	5.029.522,98
A. Dettes financières	170/4	8.924.166,89	4.957.870,50
1. Emprunts subordonnés	170	0,00	0,00
2. Emprunts obligataires non subordonnés	171	0,00	0,00
3. Dettes de location-financement et assimilés	172	0,00	0,00
4. Etablissements de crédit	173	8.924.166,89	4.957.870,50
5. Autres emprunts	174	0,00	0,00
B. Dettes commerciales	175	0,00	0,00
1. Fournisseurs	1750	0,00	0,00
2. Effets à payer	1751	0,00	0,00
C. Acomptes reçus sur commandes	176	0,00	0,00
D. Autres dettes	178/9	117.658,79	71.652,48
<b>IX. Dettes à un an au plus</b>	42/48	2.905.273,16	2.578.946,92
A. Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	42	0,00	0,00
B. Dettes financières	43	0,00	0,00
1. Etablissements de crédit	430/8	0,00	0,00
2. Autres emprunts	439	0,00	0,00
C. Dettes commerciales	44	485.093,20	352.364,41
1. Fournisseurs	440/4	485.093,20	352.364,41
2. Effets à payer	441	0,00	0,00
D. Acomptes reçus sur commandes	46	0,00	0,00
E. Dettes fiscales, salariales et sociales (annexe X, C)	45	0,00	63.992,99
1. Impôts	450/3	0,00	63.992,99
2. Rémunérations et charges sociales	454/9	0,00	0,00
F. Autres dettes	47/48	2.420.179,96	2.162.589,52
<b>X. Comptes de régularisation</b> (annexe XI)	492/3	124.659,30	49.826,60
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>10/49</b>	<b>54.148.054,02</b>	<b>47.112.042,44</b>

### 3. Compte de résultats

	Codes	Exercice	Exercice précédent
		31/5/01	31/5/00
<b>RESULTATS OPERATIONNELS</b>		<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>I. Ventes et prestations</b>	70/74	4.126.483,83	3.632.549,83
A. Chiffre d'affaires (annexe XII, A)	70	3.849.506,05	3.512.675,66
B. Variation des en-cours de fabrication, des produits finis et des commandes en cours d'exécution	72	0,00	0,00
C. Autres produits d'exploitation	74	276.977,78	119.874,17
<b>II. Coût des ventes et des prestations</b>	60/64	-1.401.588,65	-1.082.326,86
A. Services et biens divers	61	-992.902,41	-800.906,55
B. Rémunérations, charges sociales et pensions (ann. XII, C2)	62	0,00	0,00
C. Amortissements	630	0,00	-6.610,03
D. Réductions de valeur sur créances commerciales (dotations +, reprises -) (ann. XII, D)	634	0,00	4.511,66
E. Provisions pour risques et charges (dotations +, utilisations et reprises -) (ann. XII, C3 et E)	635/7	0,00	0,00
F. Autres charges d'exploitation (ann. XII, F)	640/8	-408.686,24	-279.321,94
G. Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration	649	0,00	0,00
<b>III. Bénéfice (perte) d'exploitation (+) (-)</b>		2.724.895,18	2.550.222,97
<b>IV. Produits financiers</b>	75	93.214,43	35.262,09
A. Produits des immobilisations financières	750		2.357,17
B. Produits des actifs circulants	751	93.214,43	32.904,92
C. Autres produits financiers (ann. XIII, A)	752/9	0,00	0,00
<b>V. Charges financières</b>	65	-335.247,62	-211.862,92
A. Charges des dettes	650	-331.194,18	205.301,03
B. Réductions de valeur sur actifs circulants autres que ceux visés sub. II.D.	651	0,00	0,00
C. Autres charges financières	652/9	-4.053,44	6.561,89
<b>VI. Impôts sur le résultat (-) (+)</b>	67/77	2.786,65	-874.280,45
A. Impôts (ann. XV) (-)	670/3	-187.493,62	-1.018.394,07
B. Régularisations d'impôts et reprises de provisions fiscales	77	190.280,27	144.113,62
<b>VII. Bénéfice (perte) courant(e) (+)(-)</b>	70/68	2.485.648,64	1.499.341,69

	Codes	Exercice	Exercice précédent
		31/5/01	31/5/00
<b>RESULTATS SUR PORTEFEUILLE</b>		<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>VIII. Plus- et moins-values sur réalisation d'éléments du portefeuille</b> (par rapport à leur valeur d'acquisition)	763/663	64.296,09	0,00
A. Biens immobiliers (au sens de l' A.R. du 10/4/95)	7630/6630	64.296,09	0,00
1. Immeubles et droits réels sur des immeubles		64.296,09	0,00
– Plus-values	7630	64.296,09	0,00
– Moins-values	6630	0,00	0,00
2. Valeurs mobilières et autres droits relatifs à des immeubles		0,00	0,00
– Plus-values	7631	0,00	0,00
– Moins-values	6631	0,00	0,00
B. Placements en autres valeurs mobilières	7632/6632	0,00	0,00
– Plus-values	7632	0,00	0,00
– Moins-values	6632	0,00	0,00
<b>VIII. bis Reprise de variations de valeur précédemment comptabilisées sur des éléments du portefeuille (-) (+)</b>		-4.462,08	0,00
– Plus-values		-4.462,08	0,00
– Moins-values		0,00	0,00
<b>IX. Variation de la valeur de marché des éléments du portefeuille</b>	765/665	856.477,09	1.079.972,41
A. Biens immobiliers (au sens de l' A.R. du 10/4/95)	7650/6650	856.447,09	1.079.972,41
1. Immeubles et droits réels sur des immeubles		856.477,09	1.079.972,41
– Plus-values	7650	950.280,64	1.207.637,57
– Moins-values	6650	93.803,55	127.665,17
2. Valeurs mobilières et autres droits relatifs à des immeubles		0,00	0,00
– Plus-values	7651	0,00	0,00
– Moins-values	6651	0,00	0,00
B. Placements en autres valeurs mobilières	7652/6652	0,00	0,00
– Plus-values	7652	0,00	0,00
– Moins-values	6652	0,00	0,00
<b>X. Bénéfice (Perte) sur portefeuille (+) (-)</b>	763/665	916.311,10	1.079.972,41
<b>RESULTATS EXCEPTIONNELS</b>			
<b>XI. Produits exceptionnels</b>	76	238.545,79	0,00
A. Reprises de provisions pour risques et charges exceptionnels	762	0,00	0,00
B. Autres produits exceptionnels	764/9	238.545,79	0,00
<b>XII. Charges exceptionnelles</b>	66	0,00	0,00
A. Provisions pour risques et charges exceptionnels		0,00	0,00
1. Autres charges exceptionnelles	664/8	0,00	0,00
2. Charges exceptionnelles portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)	669	0,00	0,00
<b>XIII. Bénéfice (Perte) exceptionnel(le) (+) (-)</b>	76/66	238.545,79	0,00
<b>XIII. bis Prélèvements sur les impôts différés</b>		209.602,78	0,00
Transfert aux impôts différés		-22.590,91	0,00



	Codes	Exercice	Exercice précédent
		31/5/01	31/5/00
<b>RESULTATS A AFFECTER</b>		<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>XIV. Bénéfice (Perte) de l'exercice (+) (-)</b>	70/67	3.827.517,40	2.579.314,10
<b>XIV. bis Prélèvement sur les réserves disponibles</b>		312.186,57	0,00
<b>Transfert vers les réserves disponibles</b>		-33.647,33	0,00
<b>XV. Affectation de la variation de la valeur de marché du portefeuille</b>	7924/6924	852.015,01	1.079.972,41
A. Transfert aux réserves indisponibles (-)	6924	856.477,09	1.079.972,41
B. Prélèvements sur les réserves indisponibles (+) (à condition qu'elles soient toujours positives)	7924	-4.462,08	0,00
<b>XVI. Bénéfice (Perte) à affecter (+) (-)</b>	70/68	3.254.041,63	1.499.341,69
A. Bénéfice (perte) à affecter (+) (-)	70/69	3.492.333,07	732.976,33
1. Bénéfice (perte) de l'exercice à affecter (+) (-)	70/68	3.254.041,63	1.499.341,69
2. Bénéfice (perte) reporté(e) de l'exercice précédent (+) (-)	690	238.291,44	-766.365,36
B. Prélèvements sur les capitaux propres	791/2	0,00	1.775.728,40
1. Du capital et des primes d'émission	791	0,00	1.775.728,40
2. Des réserves		0,00	0,00
C. Affectation aux capitaux propres (-)	691/2	-186.560,33	-144.113,62
1. Au capital et aux primes d'émission	691	0,00	0,00
2. Aux réserves disponibles	692	186.560,33	-144.113,62
3. Aux autres réserves	693	0,00	0,00
D. Bénéfice (Perte) à reporter		-1.047.267,30	-202.001,59
1. Bénéfice à reporter (-)	693	-1.047.267,30	-202.001,59
2. Perte à reporter	793	0,00	0,00
E. Intervention d'associés dans la perte		0,00	0,00
F. Bénéfice à distribuer (-)	694/6	-2.258.505,44	-2.162.589,52
1. Rémunération du capital	694	2.258.505,44	-2.162.589,52
2. Administrateurs ou gérants	695	0,00	0,00
3. Autres allocataires	696	0,00	0,00

## 4. Annexe

### III. ETAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES, en EUR (rubriques 22/27 de l'actif)

	Codes	1 Terrains et constructions (rubrique 22)	2 Installations, machines et outillage (rubrique 23)	3 Mobilier et matériel roulant (rubrique 24)
<b>a) VALEUR D'ACQUISITION</b>				
Au terme de l'exercice précédent	815	<b>38.777.280,80</b>	.....	.....
Mutations de l'exercice				
• Acquisitions, y compris la production immobilisée	816	<b>5.280.132,06</b>	.....	.....
• Cessions et désaffectations	817	<b>-157.065,34</b>	.....	.....
• Transferts d'une rubrique à une autre	818	.....	.....	.....
Au terme de l'exercice	819	<b>43.900.347,52</b>	.....	.....
<b>b) PLUS-VALUES</b>				
Au terme de l'exercice précédent	820	<b>6.720.261,78</b>	.....	.....
Mutations de l'exercice				
• Actées	821	<b>853.150,51</b>	.....	.....
• Acquis de tiers	822	<b>-4.462,08</b>	.....	.....
• Annulées	823	.....	.....	.....
• Transférées d'une rubrique à une autre	824	.....	.....	.....
Au terme de l'exercice	825	<b>7.568.950,21</b>	.....	.....
<b>c) AMORTISSEMENTS ET REDUCTIONS DE VALEUR</b>				
Au terme de l'exercice précédent	826	<b>1.236.153,73</b>	.....	.....
Mutations de l'exercice:				
• Actées	827	.....	.....	.....
• Reprises car excédentaires	828	.....	.....	.....
• Acquis de tiers	829	.....	.....	.....
• Annulées à la suite de cessions et désaffectations	830	.....	.....	.....
• Transférées d'une rubrique à une autre	831	.....	.....	.....
Au terme de l'exercice	832	<b>1.236.153,73</b>	.....	.....
<b>d) VALEUR COMPT. NETTE AU TERME DE L'EX.</b> (a) + (b) - (c)	833	<b>50.233.144,00</b>	.....	.....
	Codes	4 Location-financement et droits similaires (rubrique 25)	5 Autres immobilisations corporelles (rubrique 26)	6 Immobilisations en cours et acomptes (rubrique 27)
<b>a) VALEUR D'ACQUISITION</b>				
Au terme de l'exercice précédent	815	.....	.....	.....
Mutations de l'exercice:				
• Acquisitions, y compris la production immobilisée	816	.....	<b>130.950,92</b>	.....
• Cessions et désaffectations	817	.....	.....	.....
• Transferts d'une rubrique à une autre	818	.....	.....	.....
Au terme de l'exercice	819	.....	<b>130.950,92</b>	.....
<b>b) PLUS-VALUES</b>				
Au terme de l'exercice précédent	820	.....	.....	.....
Mutations de l'exercice:				
• Actées	821	.....	<b>3.326,58</b>	.....
• Acquis de tiers	822	.....	.....	.....
• Annulées	823	.....	.....	.....
• Transférées d'une rubrique à une autre	824	.....	.....	.....
Au terme de l'exercice	825	.....	<b>3.326,58</b>	.....
<b>c) AMORTISSEMENTS ET REDUCTIONS DE VALEUR</b>				
Au terme de l'exercice précédent	826	.....	.....	.....
Mutations de l'exercice:				
• Actées	827	.....	.....	.....
• Reprises car excédentaires	828	.....	.....	.....
• Acquis de tiers	829	.....	.....	.....
• Annulées à la suite de cessions et désaffectations	830	.....	.....	.....
• Transférées d'une rubrique à une autre	831	.....	.....	.....
Au terme de l'exercice	832	.....	.....	.....
<b>d) VALEUR COMPT. NETTE AU TERME DE L'EX.</b> (a) + (b) - (c)	833	.....	<b>134.277,50</b>	.....
Dont: - Terrains et constructions	250	.....	.....	.....
- Installations, machines et outillage	251	.....	.....	.....
- Mobilier et matériel roulant	252	.....	.....	.....

**IV. ETAT DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES, en EUR (rubrique 28 de l'actif)**

	Codes	<sup>1</sup> Entreprises liées	<sup>2</sup> Entreprises avec un lien de participation	<sup>3</sup> Autres
<b>1. Participations, actions et parts</b>		<i>(rubrique 280)</i>	<i>(rubrique 282)</i>	<i>(rubrique 284)</i>
<b>a) VALEUR D'ACQUISITION</b>				
Au terme de l'exercice précédent	835	.....	.....	.....
Mutations de l'exercice:				
• Acquisitions, y compris la production immobilisée	836	.....	.....	.....
• Cessions et désaffectations (-)	837	.....	.....	.....
• Transferts d'une rubrique à une autre (+) (-)	838	.....	.....	.....
Au terme de l'exercice	839			
<b>b) PLUS-VALUES</b>				
Au terme de l'exercice précédent	840	.....	.....	.....
Mutations de l'exercice:				
• Actées	841	.....	.....	.....
• Acquis de tiers	842	.....	.....	.....
• Annulées (-)	843	.....	.....	.....
• Transférées d'une rubrique à une autre (+) (-)	844	.....	.....	.....
Au terme de l'exercice	845			
<b>c) REDUCTIONS DE VALEUR</b>				
Au terme de l'exercice précédent	846	.....	.....	.....
Mutations de l'exercice:				
• Actées	847	.....	.....	.....
• Reprises car excédentaires (-)	848	.....	.....	.....
• Acquis de tiers	849	.....	.....	.....
• Annulées à la suite de cessions et désaffectations (-)	850	.....	.....	.....
• Transférées d'une rubrique à une autre (+) (-)	851	.....	.....	.....
Au terme de l'exercice	852			
<b>d) MONTANTS NON APPELES</b>				
Au terme de l'exercice précédent	853	.....	.....	.....
Mutations de l'exercice: (+) (-)	854	.....	.....	.....
Au terme de l'exercice	855			
<b>VALEUR COMPT. NETTE AU TERME DE L'EX.(a) + (b) - (c) - (d)</b>	856			
<b>2. Créances</b>		<i>(rubrique 281)</i>	<i>(rubrique 283)</i>	<i>(rubrique 285,8)</i>
<b>VALEUR COMPT. NETTE AU TERME DE L'EX. PRECEDENT</b>	857	.....	.....	<b>427,62</b>
Mutations de l'exercice:				
• Additions	858	.....	.....	<b>291,27</b>
• Remboursements (-)	859	.....	.....	.....
• Réductions de valeur actées (-)	860	.....	.....	.....
• Réductions de valeur reprises	861	.....	.....	.....
• Différence de change (+) (-)	862	.....	.....	.....
• Autres (+) (-)	863	.....	.....	.....
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	864			<b>718,89</b>
<b>REDUCTIONS DE VALEUR CUMULEES SUR CREANCES AU TERME DE L'EXERCICE</b>	865			

## VI. PLACEMENTS DE TRÉSORERIE : AUTRES PLACEMENTS, en EUR (rubriques 51/53 de l'actif)

### Actions et parts

Valeur comptable augmentée du montant non appelé  
Montant non appelé

### Titres à revenu fixe

dont émis par des établissements de crédit

### Comptes à terme détenus auprès des établissements de crédit

avec une durée résiduelle ou de préavis:

- d'un mois au plus
- de plus d'un mois à un an au plus
- de plus d'un an

### Autres placements de trésorerie non repris ci-avant

Codes	Exercice	Exercice précédent
51		
8681	.....	.....
8682	.....	.....
52		
8684	.....	.....
53	<b>1.487.361,14</b>	<b>2.231.041,72</b>
8686	.....	.....
8687	<b>1.487.361,14</b>	<b>2.231.041,72</b>
8688	.....	.....
8689		

## VII. COMPTES DE RÉGULARISATION, en EUR

Ventilation de la rubrique 490/1 de l'actif si celle-ci représente un montant important

*Intérêts acquis sur comptes à termes*

*Intérêts reçus sur bail emphytéotique*

*Frais liés au contrat de swaption*

Exercice
<b>15.646,97</b>
<b>38.050,14</b>
<b>59.494,45</b>

## VIII. ETAT DU CAPITAL, en EUR (rubrique 10 du passif)

### A. CAPITAL SOCIAL

#### 1. Capital social (rubrique 100 du passif)

- Au terme de l'exercice précédent
- Modifications au cours de l'exercice:  
*Fusion par absorption de Mons Real Estate S.A.*
- Au terme de l'exercice

#### 2. Représentation du capital

##### 2.1. Catégories d'actions

*Actions ordinaires sans désignation de valeur nominale*

##### 2.2. Actions nominatives ou au porteur

Nominatives

Au porteur

Codes	Montants (en EUR)	Nombre d'actions
8700	<b>32.493.343,44</b>	<b>1.103.362</b>
	<b>62.000,00</b>	<b>35.304</b>
8701	<b>32.555.343,44</b>	<b>1.138.666</b>
	<b>32.555.343,44</b>	<b>1.138.666</b>
8702		<b>299.251</b>
8703		<b>839.415</b>

## X. ETAT DES DETTES, en EUR

### A. VENTILATION DES DETTES A L'ORIGINE A PLUS D'UN AN, EN FONCTION DE LEUR DUREE RESIDUELLE

DETTES			
Codes	1 échéant dans l'année (rubrique 42)	2	3
		ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir (rubrique 17)	ayant plus de 5 ans à courir
<b>Dettes financières</b>	880	<b>8.924.166,89</b>	
1. Emprunts subordonnés	881	.....	.....
2. Emprunts obligataires non subordonnés	882	.....	.....
3. Dettes de location-financement et assimilées	883	.....	.....
4. Etablissements de crédit	884	<b>8.924.166,89</b>	.....
5. Autres emprunts	885	.....	.....
<b>Dettes commerciales</b>	886		
1. Fournisseurs	887	.....	.....
2. Effets à payer	888	.....	.....
<b>Acomptes reçus sur commandes</b>	889		
<b>Autres dettes</b>	890	<b>117.658,79</b>	
<b>TOTAL</b>	891	<b>9.041.825,68</b>	

### B. DETTES GARANTIES

(comprises dans les rubriques 17 et 42/48 du passif)

#### Dettes financières

1. Emprunts subordonnés
2. Emprunts obligatoires non subordonnés
3. Dettes de location-financement et assimilées
4. Etablissements de crédit
5. Autres emprunts

#### Dettes commerciales

1. Fournisseurs
2. Effets à payer

#### Acomptes reçus sur commandes

#### Dettes fiscales, salariales et sociales

1. Impôts
2. Rémunérations et charges sociales

#### Autres dettes

#### TOTAL

DETTES (OU PARTIE DES DETTES) GARANTIES PAR		
Codes	1 les pouvoirs publics belges	2 des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de l'entreprise
892	.....	.....
893	.....	.....
894	.....	.....
895	.....	.....
896	.....	.....
897	.....	.....
898		
899	.....	.....
900	.....	.....
901		
902		
903	.....	.....
904	.....	.....
905		
906		

### C. DETTES FISCALES, SALARIALES ET SOCIALES

#### 1. Impôts (rubrique 450/3 du passif)

- a) Dettes fiscales **échues**
- b) Dettes fiscales non échues
- c) Dettes fiscales estimées

#### 2. Rémunérations et charge sociales (rubriques 454/9 du passif)

- a) Dettes **échues** envers l'Office National de Sécurité Sociale
- b) Autres dettes salariales et sociales

Codes	Exercice
9072	.....
9073	.....
450	.....
9076	.....
9077	.....

## XI. COMPTES DE RÉGULARISATION, en EUR

Ventilation de la rubrique 492/3 du passif si celle-ci représente un montant important.

Loyers reportés

Intérêts sur emprunts à imputer

Exercice

54,390.71

70,268.59

## XII. RÉSULTATS D'EXPLOITATION, en EUR

**A. CHIFFRE D'AFFAIRES NET** (rubrique 70) : ventilation par catégorie d'activité et marché à communiquer en annexe au document normalisé, dans la mesure où, du point de vue de l'organisation de la vente des produits et de la prestation des services relevant des activités ordinaires de l'entreprise, ces catégories et marchés diffèrent entre eux de façon considérable

### B. AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION (rubrique 74)

dont:

Subsides d'exploitation et montants compensatoires obtenus des pouvoirs publics

### C1. TRAVAILLEURS INSCRITS AU REGISTRE DU PERSONNEL

a) Nombre total à la date de clôture

b) Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein

c) Nombre effectif d'heures prestées

### C2. FRAIS DE PERSONNEL (rubrique 62)

a) Rémunérations et avantages sociaux directs

b) Cotisations patronales d'assurances sociales

c) Primes patronales pour assurances extra-légale

d) Autres frais de personnel

e) Pensions

### C3. PROVISIONS POUR PENSIONS (comprises dans la rubrique 635/7)

Dotations (+); utilisations et reprises (-)

### D. REDUCTIONS DE VALEUR (rubrique 631/4)

1. Sur stocks et commandes en cours

• actées

• reprises

2. Sur créances commerciales

• actées

• reprises

### E. PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (rubrique 635/7)

Constitutions

Utilisations et reprises

### F. AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION (rubrique 640/8)

Impôts et taxes relatifs à l'exploitation

Autres

### G. PERSONNEL INTERIMAIRE ET PERSONNES MISES A LA DISPOSITION DE L'ENTREPRISE

1. Nombre total à la date de clôture

2. Nombre moyen calculé en équivalents temps plein

Nombre effectif d'heures prestées

Frais pour l'entreprise

Codes	Exercice	Exercice précédent
740	.....	.....
9086	.....	.....
9087	.....	.....
9088	.....	.....
620	.....	.....
621	.....	.....
622	.....	.....
623	.....	.....
624	.....	.....
635	.....	.....
9110	.....	.....
(-) 9111	.....	.....
9112	.....	.....
(-) 9113	.....	-4,511,66
9115	.....	.....
(-) 9116	.....	.....
640	402.243,42	226.042,66
641/8	6.442,82	53.279,28
9096	.....	.....
9097	.....	.....
9098	.....	.....
617	.....	.....

### XIII. RÉSULTATS FINANCIERS, en EUR

#### A. AUTRES PRODUITS FINANCIERS (rubrique 752/9)

Subsides accordés par les pouvoirs publics et imputés au compte de résultats:

- subsides en capital
- subsides en intérêts

Ventilation des autres produits, s'ils sont importants.

#### B. AMORTISSEMENT DES FRAIS D'EMISSION D'EMPRUNTS ET DES PRIMES DE REMBOURSEMENT

#### C. INTERETS PORTES A L'ACTIF

#### D. REDUCTIONS DE VALEUR SUR ACTIFS CIRCULANTS (rubrique 651)

Actées

Reprises

#### E. AUTRES CHARGES FINANCIERES (rubrique 652/9)

Montant de l'escompte à charge de l'entreprise sur la négociation de créances

#### PROVISIONS A CARACTERE FINANCIER

Constituées

Utilisées et reprises

Ventilation des autres charges, si elles sont importantes.

*Frais de banque*

*Autres charges financières*

*Intérêts de retard*

Codes	Exercice	Exercice précédent
9125	.....	.....
9126	.....	.....
6501		
6503		
6510	.....	.....
(-) 6511	.....	.....
653		
6560	.....	.....
(-) 6561	.....	.....
	<b>22,651.35</b>	<b>6,337.99</b>
	<b>862.66</b>	<b>223.90</b>
	<b>539.43</b>	

### XIV. RÉSULTATS EXCEPTIONNELS, en EUR

#### A. Ventilation des AUTRES PRODUITS EXCEPTIONNELS (rubrique 764/9), s'ils sont importants

#### B. Ventilation des AUTRES CHARGES EXCEPTIONNELLES (rubrique 664/8), si elles sont importantes

Codes	Exercice
	<b>238,545.79</b>
9134	<b>187,493.62</b>
9135	<b>200,000.00</b>
(-) 9136	<b>-12,506.38</b>
9137	
9138	
9139	
9140	

### XV. IMPOTS SUR LE RÉSULTAT, en EUR

#### A. DETAIL DE LA RUBRIQUE 670/3

##### 1. Impôts sur le résultat de l'exercice

a. Impôts et précomptes dus ou versés

b. Excédent de versements d'impôts ou de précomptes porté à l'actif

c. Suppléments d'impôts estimés (portés à la rubrique 450/3 du passif)

##### 2. Impôts sur le résultat d'exercices antérieurs

a. Impôts et précomptes dus ou versés

b. Suppléments d'impôts estimés (portés à la rubrique 450/3 du passif) ou provisionnés (portés à la rubrique 161 du passif)

**XVII. DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN, en EUR**

**Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise sur ses actifs propres**

Hypothèques:  
 valeur comptable des immeubles grevés  
 montant de l'inscription  
 Gage sur fonds de commerce:  
 montant de l'inscription  
 Gages sur d'autres actifs  
 valeur comptable des actifs gagés  
 Sûretés constituées sur actifs futurs:  
 montant des actifs en cause

Codes	Exercice	
	pour sûreté de dettes et engagements	
	1 de l'entreprise	2 de tiers
916	.....	.....
917	.....	.....
918	.....	.....
919	.....	.....
920	.....	.....

**Biens et valeurs détenus par des tiers en leur nom mais aux risques et profits de l'entreprise, s'ils ne sont pas portés au bilan**

**Engagements importants d'acquisition d'immobilisations**

Home Invest Belgium S.A. est lié par un engagement d'acquérir le bloc G d'un ensemble de sept immeubles d'appartements sur les site du Cours Saint-Michel, Rue de la Grande Haie à Etterbeek. L'acquisition est prévue sous la condition suspensive qu'au moins 80% des appartements et des garages soient loués. Le prix de la vente provisoire du bien immobilier s'établit à EUR 5.429.639,49

**Engagements importants de cession d'immobilisations**

La Commune de Forest -emphytéote- dispose d'une option d'achat sur l'immeuble de la Rue de Belgrade (à l'issue du bail emphytéotique qui se termine le 31 août 2026), exerçable à un prix correspondant à la moitié de la valeur de marché de l'immeuble.

**Marché à terme:**

Marchandises achetées (à recevoir)  
 Marchandises vendues (à livrer)  
 Devises achetées (à recevoir)  
 Devises vendues (à livrer)

Codes	Exercice
	.....
	.....
	.....
	.....
9213	.....
9214	.....
9215	.....
9216	.....

**Engagements résultant de garanties techniques attachées à des ventes ou prestations déjà effectuées**

**Litiges importants et autres engagements importants**

Home Invest Belgium S.A. a conclu un contrat d'intrest rate swap d'un montant de eur 4.957.870,50 Au taux d'interet fixe contre le trimestriel euribor. Le IRS commence le 04-03-2002 et se termine le 04-12-2006.



## **XXI. Schéma des comptes annuels**

Considérant que le schéma légal des comptes annuels applicable aux Sicaf immobilières n'est pas adapté aux spécificités de ce secteur, Home Invest Belgium a, en date du 17 décembre 1999, obtenu du Ministère des Affaires Economiques une dérogation au schéma de ses comptes annuels, après avis favorable de la Commission des Normes Comptables.

Les caractéristiques essentielles du schéma dérogatoire sont les suivantes :

Le compte de résultats est restructuré autour de 2 chapitres-clés :

- a. Les résultats opérationnels
- b. Les résultats sur portefeuille.

### **a. La section des résultats opérationnels**

Elle vise à présenter le résultat opérationnel récurrent généré par la gestion du portefeuille locatif. Elle reprend également les produits et charges financières, ainsi que la charge résiduaire d'impôt éventuel (impôt sur les dépenses non admises).

La structure des produits et charges d'exploitation est simplifiée en ce sens que les rubriques non pertinentes ont été éliminées (variation des en-cours de fabrication, achat et variation des stocks).

### **b. La section des résultats sur portefeuille**

Elle vise à acter en compte de résultats toutes les transactions et opérations comptables relatives à la valeur du portefeuille.

Les plus ou moins-values réalisées sont clarifiées par la présentation distincte des plus et moins-values (rubrique VIII). Celles-ci sont déterminées par rapport à la dernière valeur bilantaire ou, si elle est plus récente, la valeur d'acquisition.

Les variations de la valeur de marché du portefeuille (en plus et/ou moins-values) sont toutes reprises dans le compte de résultat dans une rubrique ad hoc (rubrique IX).

Le résultat de l'exercice est donc bien défini comme la somme des résultats opérationnels, des résultats sur portefeuille et des résultats exceptionnels. Cette dernière rubrique a été simplifiée par l'élimination des postes de produits et charges exceptionnels non pertinents dans le chef d'une Sicaf immobilière.

Afin de respecter le caractère non distribuable de l'ensemble des plus-values latentes sur le portefeuille, la variation de valeur de marché du portefeuille est affectée aux réserves indisponibles qui varient donc dans le temps en fonction de l'évolution des valeurs d'expertise, et ce, par le biais d'une rubrique d'affectation spécialisée (rubrique XV), située sous la ligne de détermination du bénéfice de l'exercice.

Les limitations et obligations relatives à la distribution de dividendes, telles qu'elles découlent de la législation applicable aux Sicaf immobilières, restent bien entendu d'application.

## 5. Résumé des règles d'évaluation

La comptabilité et les comptes annuels sont établis conformément à l'esprit et aux objectifs des dispositions de l'Arrêté Royal du 10 avril 1995 relatif aux Sicaf immobilières. Les principales règles d'évaluation déterminées par le Conseil d'administration sont résumées ci-après.

### Frais d'établissement

Les frais d'augmentation de capital, de modification de statuts, etc. ..., sont amortis à concurrence de 20% par an.

### Immobilisations corporelles

#### Biens immobiliers

Les immobilisations corporelles sont évaluées, lors de l'achat, à leur valeur d'acquisition, y compris les coûts supplémentaires, les droits d'enregistrement et la TVA non déductible.

Les biens immobiliers en construction, en rénovation ou en extension sont évalués en fonction de l'avancement des travaux à leur coût, y compris les coûts supplémentaires, les droits d'enregistrement et la TVA non déductible.

Un expert évalue à la fin de chaque exercice de façon précise les éléments suivants des immobilisations :

- les biens immobiliers, les biens immobiliers par destination et les sûretés réelles sur biens immobiliers détenus par la Sicafi ou, le cas échéant, par une société immobilière dont elle a le contrôle ;
- les droits d'option sur biens immobiliers détenus par la Sicafi ou, le cas échéant, par une société immobilière dont elle a le contrôle, ainsi que les biens immobiliers auxquels se rapportent ces droits ;
- les droits de contrats par lesquels la Sicafi ou, le cas échéant, une société immobilière dont elle a le contrôle, donne un ou plusieurs biens en leasing immobilier, ainsi que le bien sous-jacent.

Ces évaluations lient la Sicafi en ce qui concerne l'établissement de ses comptes annuels.

De plus, l'expert actualise à la fin de chacun des trois premiers trimestres de l'exercice, l'évaluation complète des biens immobiliers dont question ci-dessus détenus par la Sicafi ou, le cas échéant, par une société immobilière dont elle a le contrôle, sur base de l'évolution du marché et des caractéristiques propres des biens immobiliers concernés.

Les biens immobiliers sont donc évalués dans les comptes annuels à la valeur estimée par l'expert immobilier « acte en mains », c'est-à-dire frais, droits d'enregistrement et honoraires compris, sous réserve d'une autre évaluation retenue par le Conseil d'administration.

En dérogation aux articles 57, 61 et 67 de l'Arrêté Royal d'exécution du 30 janvier 2001 du Code des Sociétés, les réductions de valeur et les plus-values de réévaluation des biens immobiliers, telles que déterminées par l'expert et approuvées par le Conseil d'administration, sont inventoriées.

Les plus-values sur biens immobiliers sont directement comptabilisées à la rubrique III du passif « Plus-values de réévaluation ».

En dérogation aux articles 61 et 65 de l'Arrêté Royal d'exécution du Code des Sociétés du 30 janvier 2001, la Sicafi n'effectue pas d'amortissements sur les bâtiments, les sûretés réelles sur les bâtiments ou les biens immobiliers donnés en leasing à la Sicafi.

#### Immobilisations corporelles autres que des biens immobiliers

Les immobilisations corporelles, autres que des biens immobiliers, dont l'usage est limité dans le temps, sont évaluées à leur valeur d'acquisition, sous déduction des amortissements linéaires sur base de la durée de vie prévue.

Au cours de l'exercice de l'investissement, les amortissements sont comptabilisés pour douze mois. Si l'exercice social couvre moins de 12 mois, les amortissements sont calculés prorata temporis.

Les pourcentages d'amortissements suivants sur base annuelle sont appliqués:

	<u>linéaire</u>
Installations, machines et outillage	10 % - 20 %
Matériel de bureau et matériel roulant	10 % - 20 %

Au moment de la vente ou de la désaffectation des immobilisations corporelles, autres que des biens immobiliers, les valeurs d'acquisition et les amortissements s'y rapportant sont éliminés des comptes et les plus-values sont comptabilisées dans le compte de résultats.

## **Immobilisations financières**

Les immobilisations financières sont évaluées sur base de leur valeur de marché. Lors de l'achat, les immobilisations financières sont évaluées à leur valeur d'acquisition, sans tenir compte des coûts supplémentaires pris en charge par le compte des résultats. Le Conseil d'administration décidera de l'activation des coûts supplémentaires et, le cas échéant, de leur période d'amortissement. En dérogation aux articles 57 et 66 de l'Arrêté Royal d'exécution du code des Sociétés du 30 janvier 2001, les réductions de valeur et les plus-values de réévaluation des immobilisations financières détenues dans des sociétés immobilières et des organismes de placement immobilier liés sont inventoriées lors de chaque établissement d'inventaire.

Les plus-values comptabilisées sont directement reprises dans la rubrique III du passif « Plus-values de réévaluation ».

Les articles 10 et 14 §1 de l'arrêté Royal du 8 mars 1994 relatif à la comptabilité et aux comptes annuels de certains organismes de placement collectif avec un nombre variable de droits de participation sont d'application pour l'évaluation des immobilisations financières détenues dans des sociétés immobilières et des organismes de placement immobilier liés.

## **Créances**

Les créances à plus d'un an et à un an au plus sont évaluées à leur valeur nominale sous déduction des réductions de valeur pour créances douteuses ou irrécouvrables.

## **Placements de trésorerie**

Les placements de trésorerie sont évalués à leur valeur de marché, et si cela est impossible, à leur valeur d'acquisition, à l'exclusion des coûts supplémentaires qui sont repris dans le compte de résultats.

## **Provisions pour risques et charges**

Le Conseil d'administration examine chaque année la nécessité de constituer des provisions pour couvrir les risques et charges se rapportant à la Sicafi.

Il n'y a pas de provisions pour les réparations et le gros entretien des bâtiments. Ces frais sont chaque année directement repris dans le compte de résultat.

## **Dettes**

Les dettes sont évaluées à leur valeur nominale.

## 6. Rapport du Commissaire

**Rapport du Commissaire sur l'exercice clôturé le 31 mai 2001  
présenté à l'Assemblée Générale des actionnaires de la S.A. Home Invest Belgium,  
ayant son siège social à B-1000 Bruxelles, Avenue des Arts 46**

Mesdames,

Messieurs,

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous avons l'honneur de vous faire rapport sur l'exécution de la mission de révision qui nous a été confiée.

Nous avons procédé à la révision des comptes annuels établis sous la responsabilité du Conseil d'administration de la société, pour l'exercice 2000-2001 se clôturant le 31-05-2001, dont le total du bilan s'élève à EUR 54.148.054,02 et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de EUR 3.827.517,40. Nous avons également procédé aux vérifications spécifiques complémentaires requises par la loi.

### **Attestation sans réserve des comptes annuels**

Nos contrôles ont été réalisés en conformité avec les normes de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises. Ces normes professionnelles requièrent que notre révision soit organisée et exécutée de manière à obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'inexactitudes significatives compte tenu des dispositions légales et réglementaires applicables aux comptes annuels en Belgique.

Conformément à ces normes, nous avons tenu compte de l'organisation de la société en matière administrative et comptable ainsi que de ses dispositifs de contrôle interne. Les responsables de la société ont répondu avec clarté à nos demandes d'explications et d'informations.

Nous avons examiné par sondages la justification des montants figurant dans les comptes annuels. Nous avons évalué le bien-fondé des règles d'évaluation et des estimations comptables significatives faites par la société ainsi que la présentation des comptes annuels dans leur ensemble.

Nous estimons que ces travaux fournissent une base raisonnable à l'expression de notre opinion.

Le Ministre des Affaires Economiques a approuvé la demande de Home Invest Belgium, en dérogation de l'article 15 de la Loi du 17 juillet 1975, d'établir les comptes annuels selon un schéma différent. Cette dérogation vise à imputer les résultats non réalisés sur le portefeuille immobilier à une réserve non disponible, dont le solde négatif éventuel est pris en résultat, et à utiliser à cet effet un schéma adapté du compte des résultats qui différencie les résultats opérationnels, les résultats sur le portefeuille et les résultats exceptionnels.

A notre avis, compte tenu des dispositions légales et réglementaires qui les régissent, les comptes annuels clôturés au 31-05-2001 donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la société et les informations données dans l'annexe sont adéquates.

### **Attestations complémentaires**

Nous complétons notre rapport par les attestations complémentaires suivantes qui ne sont pas de nature à modifier la portée de l'attestation des comptes annuels :

- Le rapport de gestion contient les informations requises par la loi et concorde avec les comptes annuels.
- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue et les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- Nous ne devons vous signaler aucune opération conclue ou décision prise en violation des statuts, du Code des sociétés ou des dispositions légales relatives aux Sicaif immobilières. L'affectation des résultats proposée à l'Assemblée Générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.

Fait à Bruxelles,  
Le 3 septembre 2001

CVBA Van Geet, Derick & C<sup>o</sup>, Réviseurs d'Entreprises  
L'associé responsable, Hugo Van Geet  
Bld. Auguste Reyers 107  
1030 Bruxelles

# III. DOCUMENT PERMANENT – RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL

## 1. Identification

### 1.1. Raison sociale

Home Invest Belgium S.A., Société d'Investissement à Capital Fixe en Immobilier ou Sicaif Immobilière de droit belge (en abrégé Sicaifi de droit belge).

### 1.2. Siège Social

Le siège social de la société est établi à B-1000 Bruxelles, avenue des Arts 46.

Il peut être transféré en tout autre lieu en Belgique par simple décision du conseil d'administration.

### 1.3. Forme juridique

Société anonyme de droit belge

### 1.4. Constitution

Home Invest Belgium a été constituée le 4 juillet 1980 sous le nom de « Philadelphia S.A. », par acte passé devant le Notaire Daniel Pauporté à Bruxelles, publié aux Annexes du Moniteur belge du 12 juillet 1980 sous le numéro 1435-3.

Les statuts ont été modifiés à diverses reprises et pour la dernière fois le 9 avril 2001 selon acte passé devant le Notaire Eric Spruyt à Bruxelles, publié aux Annexes du Moniteur belge sous le numéro 990-623-459.

Home Invest Belgium est depuis le 16 juin 1999, agréée comme « Société d'Investissement à Capital Fixe en Immobilier de droit belge » et est inscrite sur la liste de la Commission bancaire et financière.

### 1.5. Durée

La société a été constituée pour une durée indéterminée.

### 1.6. Registre du Commerce et T.V.A.

La société est inscrite au Registre du Commerce à Bruxelles sous le n° 633.671. Son numéro de T.V.A. est le (BE) 420.767.885.

### 1.7. Objet social

La société a pour objet principal le placement collectif des moyens financiers du public en biens immobiliers tels que définis à l'article 122,§1 premièrement, 5° de la Loi du quatre décembre mil neuf cent nonante relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers.

Par immeubles on entend :

- i. les biens immobiliers tels que définis aux articles 517 et s. du Code Civil ainsi que les droits réels exercés sur ces biens immobiliers;
- ii. les actions avec droit de vote émises par des sociétés immobilières liées;
- iii. les droits d'option sur ces immeubles;
- iv. les parts d'autres organismes de placement en biens immobiliers inscrits à la liste visée à l'article 120,§1 alinéa 2 ou à l'article 137 de la Loi du quatre décembre mil neuf cent nonante relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers ;
- v. les certificats immobiliers visés à l'article 106 de la Loi du quatre décembre mil neuf cent nonante relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers ainsi qu'à l'article 44 de l'Arrêté Royal du dix avril mil

- neuf cent nonante-cinq relatif aux Sicaf Immobilières;
- vi. les droits découlant des contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement à la société ;
  - vii. ainsi que tous autres biens, actions ou droits tel que compris dans la définition donnée aux immeubles par les Arrêtés Royaux, pris en exécution de la Loi du quatre décembre mil neuf cent nonante relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers et applicables aux organismes de placement collectif investissant dans des immeubles.

Dans les limites de la politique de placement, telle que décrite à l'article 4 des statuts et conformément à la législation applicable aux Sicaf Immobilières, la société peut :

1. s'intéresser à l'achat, la rénovation, l'aménagement, la location, la sous-location, la gestion, l'échange, la vente, le lotissement, la soumission au régime de la copropriété des immeubles tels que décrits ci-dessus ;
2. s'intéresser à l'acquisition et au prêt d'autres titres conformément à l'article 51 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante cinq relatif aux Sicaf Immobilières;
3. prendre en leasing des immeubles, avec ou sans option d'achat, conformément à l'article 46 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante cinq relatif aux Sicaf Immobilières; et
4. à titre accessoire, donner des immeubles en leasing, avec ou sans option d'achat conformément à l'article 47 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante cinq relatif aux Sicaf Immobilières.

La société peut également, conformément à la législation applicable aux Sicaf Immobilières:

1. à titre accessoire ou temporaire, investir dans des valeurs, autres que des biens immobiliers et maintenir des liquidités conformément à l'article 41 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq relatif aux Sicaf Immobilières. Ces investissements et le maintien de liquidités feront l'objet d'une décision spéciale du conseil d'administration, qui justifiera leur caractère accessoire ou temporaire. La possession de valeurs mobilières doit être conciliable avec la poursuite à court ou à moyen terme de la politique de placement telle que décrite à l'article 4 des statuts. Lesdites valeurs doivent être cotées dans une bourse de valeurs mobilières d'un Etat-Membre de la Communauté Européenne ou être commercialisées sur un marché de la Communauté Européenne réglementé, fonctionnant de façon régulière, reconnu et accessible au public. Les liquidités peuvent être détenues dans toutes les monnaies sous la forme de dépôts à vue, à terme ou moyennant tout instrument du marché monétaire, dont la mobilisation peut aisément être obtenue;
2. consentir l'octroi d'hypothèques ou d'autres sûretés ou garanties dans le cadre du financement de biens immobiliers conformément à l'article 53 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante cinq relatif aux Sicaf Immobilières;
3. consentir l'octroi de crédits et se porter garant au profit d'une filiale de la société, qui est également un organisme de placement tel que visé à l'article 49 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante cinq relatif aux Sicaf Immobilières.

La société peut acquérir, louer ou donner en location, transférer ou échanger, et, en général, accomplir toutes les activités commerciales ou financières relatives à tous biens mobiliers ou immobiliers, qui sont, directement ou indirectement, en rapport avec son objet social, ainsi qu'exploiter tous droits intellectuels qui sont relatifs à ces biens et activités.

Pour autant que cela soit conforme au statut de Sicaf Immobilière, la société peut, au moyen d'un apport en espèces ou en nature, d'une fusion, d'une inscription, participation, intervention financière ou de toute autre manière, acquérir des actions dans toutes sociétés ou entreprises, existantes ou à constituer, en Belgique ou à l'étranger, dont l'objet social est identique au sien, ou de nature à favoriser l'exercice de son propre objet social.

## **1.8. Lieux où peuvent être consultés les documents accessibles au public**

Les statuts de la société peuvent être consultés au Greffe du Tribunal de Commerce de Bruxelles et au siège social de la société.

Les comptes annuels sont déposés à la Banque Nationale de Belgique et peuvent être consultés au Greffe du Tribunal de Commerce de Bruxelles.

Les comptes annuels de Home Invest Belgium sont envoyés chaque année, avec le rapport annuel, aux porteurs d'actions nominatives et aux personnes qui en font la demande.

Les décisions en matière de nomination et de révocation des organes de Home Invest Belgium sont publiées aux Annexes du Moniteur belge.

Les communiqués financiers concernant Home Invest Belgium sont publiés dans les journaux financiers.

Les autres publications peuvent être obtenues au siège social de Home Invest Belgium, ainsi qu'aux sièges sociaux de Fortis Banque et de la Banque Bruxelles Lambert, les promoteurs de la Sicafi.

## 2. Capital social

### 2.1. Capital émis

A la suite de la fusion avec la S.A. Mons Real Estate, le capital social de Home Invest Belgium s'élève au 31 mai 2001 à EUR 32.555.343,44 et est représenté par 1.138.666 actions sans désignation de valeur nominale. Ce capital est entièrement libéré.

### 2.2. Capital autorisé

Le conseil d'administration de la société est autorisé à augmenter en une ou plusieurs fois le capital à concurrence d'un montant maximum de EUR 32.493.343,44. Cette augmentation de capital peut être effectuée par un apport en espèces, en nature ou par incorporation de réserves ou primes d'émission.

Cette autorisation a été donnée le 1er juin 1999 pour une période de 5 ans, renouvelable une ou plusieurs fois par l'assemblée générale extraordinaire statuant dans les conditions fixées par la loi.

Au 31 mai 2001, le solde du capital autorisé s'élevait encore à un montant maximum de EUR 32.431.343,44.

### 2.3. Evolution du capital social

Date	Evolution du capital social	Modalité de l'opération	Prix d'émission	Nombre d'actions émises / existantes
04.07.1980	BEF 1.250.000	Constitution de la S.A Philadelphia	BEF 1.000	1.250
1983	+6.000.000	Augmentation du capital	BEF 1.000	+ 6.000 (AFV)
13.04.1999	-	Nouvelle représentation du capital (par division)	-	+ 26.115
01.06.1999	+1.373.650.000	Apports en nature d'immeubles et ...	-	-
01.06.1999	+10.931	... Augmentation de capital en espèces (arrondis)	BEF 1.411,89	+ 972.919
01.06.1999	+1.500.000	Fusion par absorption de la S.A. Socinvest	-	+ 97.078
01.06.1999	- 71.632.706	Réduction du capital par apurement des pertes	-	-
Total au 01.06.1999	BEF 1.310.778.225 EUR 32.493.343,44			1.103.362
09.04.2001	EUR 62.000	Fusion par absorption de la S.A. Mons Real Estate	EUR 32,00	+ 35.304
<b>Total au 31.05.2001</b>	<b>EUR 32.555.343,44</b>			<b>1.138.666</b>

### 3. Statuts Coordonnés (au 9 avril 2001)

#### TITRE I : FORME - DENOMINATION - SIEGE - OBJET - DUREE

##### FORME ET DENOMINATION

###### Article 1

La société revêt la forme d'une société anonyme de droit belge pour investir dans la catégorie immobilière, comme indiqué à l'article 122, §1 premier alinéa, 5° de la Loi du quatre décembre mil neuf cent nonante relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers. Elle porte la dénomination "HOME INVEST BELGIUM". Cette dénomination est suivie immédiatement de, et toutes les pièces émanant de la société comprennent, la mention : "Société d'Investissement Immobilière à Capital Fixe de droit belge" ou "Sicaf Immobilière de droit belge".

La société fait appel à l'épargne publique au sens de l'article 26 alinéa 2 de la Loi sur les Sociétés.

##### SIEGE ET OBJET

###### Article 2

Le siège de la société est établi à 1000 Bruxelles, Avenue des Arts, 46. Il peut être transféré à tout autre endroit en Belgique, par décision du conseil d'administration.

###### Article 3

La société a pour objet principal le placement collectif des moyens financiers du public en biens immobiliers tels que définis à l'article 122, §1 premièrement, 5° de la Loi du quatre décembre mil neuf cent nonante relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers.

Par immeubles on entend :

- i. les biens immobiliers tels que définis aux articles 517 et s. du Code Civil ainsi que les droits réels exercés sur ces biens immobiliers;
- ii. les actions avec droit de vote émises par des sociétés immobilières liées;
- iii. les droits d'option sur ces immeubles;
- iv. les parts d'autres organismes de placement en biens immobiliers inscrits à la liste visée à l'article 120, §1 alinéa 2 ou à l'article 137 de la Loi du quatre décembre mil neuf cent nonante relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers ;
- v. les certificats immobiliers visés à l'article 106 de la Loi du quatre décembre mil neuf cent nonante relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers ainsi qu'à l'article 44 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq relatif aux Sicaf Immobilières;
- vi. les droits découlant des contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement à la société ;
- vii. ainsi que tous autres biens, actions ou droits tel que compris dans la définition donnée aux immeubles par les Arrêtés Royaux, pris en exécution de la Loi du quatre décembre mil neuf cent nonante relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers et applicables aux organismes de placement collectif investissant dans des immeubles.

Dans les limites de la politique de placement, telle que décrite à l'article 4 des statuts et conformément à la législation applicable aux Sicaf Immobilières, la société peut :

1. s'intéresser à l'achat, la rénovation, l'aménagement, la location, la sous-location, la gestion, l'échange, la vente, le lotissement, la soumission au régime de la copropriété des immeubles tels que décrits ci-dessus ;
2. s'intéresser à l'acquisition et au prêt d'autres titres conformément à l'article 51 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante cinq relatif aux Sicaf Immobilières;
3. prendre en leasing des immeubles, avec ou sans option d'achat, conformément à l'article 46 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante cinq relatif aux Sicaf Immobilières; et
4. à titre accessoire, donner des immeubles en leasing, avec ou sans option d'achat conformément à l'article 47 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante cinq relatif aux Sicaf Immobilières.

La société peut également, conformément à la législation applicable aux Sicaf Immobilières:

1. à titre accessoire ou temporaire, investir dans des valeurs, autres que des biens immobiliers et maintenir des liquidités conformément à l'article 41 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq relatif aux Sicaf Immobilières. Ces investissements et le maintien de liquidités feront l'objet d'une décision spéciale du conseil d'administration, qui justifiera leur caractère accessoire ou temporaire. La possession de valeurs mobilières doit être conciliable avec la poursuite à court ou à moyen terme de la politique de placement telle que décrite à l'article 4 des statuts. Lesdites valeurs doivent être cotées dans une bourse de valeurs mobilières d'un Etat-Membre de la Communauté Européenne ou être commercialisées sur un marché de la Communauté Européenne réglementé, fonctionnant de façon régulière, reconnu et accessible au public. Les liquidités peuvent être détenues dans toutes les monnaies sous la forme de dépôts à vue, à terme ou moyennant tout instrument du marché monétaire, dont la mobilisation peut aisément être obtenue;
2. consentir l'octroi d'hypothèques ou d'autres sûretés ou garanties dans le cadre du financement de biens immobiliers conformément à l'article 53 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante cinq relatif aux Sicaf Immobilières;
3. consentir l'octroi de crédits et se porter garant au profit d'une filiale de la société, qui est également un organisme de placement tel que visé à l'article 49 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante cinq relatif aux Sicaf Immobilières.



La société peut acquérir, louer ou donner en location, transférer ou échanger, et, en général, accomplir toutes les activités commerciales ou financières relatives à tous biens mobiliers ou immobiliers, qui sont, directement ou indirectement, en rapport avec son objet social, ainsi qu'exploiter tous droits intellectuels qui sont relatifs à ces biens et activités.

Pour autant que cela soit conforme au statut de Sicaf Immobilière, la société peut, au moyen d'un apport en espèces ou en nature, d'une fusion, d'une inscription, participation, intervention financière ou de toute autre manière, acquérir des actions dans toutes sociétés ou entreprises, existantes ou à constituer, en Belgique ou à l'étranger, dont l'objet social est identique au sien, ou de nature à favoriser l'exercice de son propre objet social.

#### *POLITIQUE DE PLACEMENT*

##### Article 4

Les actifs de la société seront placés dans des biens immobiliers tels que définis à l'article 3 des statuts et dans le respect de l'article 51 de l'arrêté royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq relatif aux Sicaf Immobilières.

Afin de répartir les risques de manière optimale, les placements seront effectués dans des immeubles résidentiels reconnus pour leurs qualités et dont les surfaces varient entre mille (1.000) et dix mille (10.000) mètres carrés. Les immeubles résidentiels seront géographiquement répartis dans l'ensemble de la Belgique et, le cas échéant, dans des Etats membres de l'Union Européenne.

La société pourra placer quarante pourcent (40 %) maximum de ses actifs dans les biens immobiliers ne répondant pas aux critères mentionnés à l'alinéa précédent.

Les placements en biens mobiliers ne répondant pas à la définition des biens immobiliers dont question ci-dessus, seront évalués et exécutés en conformité avec les articles 56 et 57 de l'Arrêté Royal du quatre mars mil neuf cent nonante et un relatif à certaines organismes de Placement Collectif en valeurs mobilières ou en valeurs mobilières et liquidités.

#### *DUREE*

##### Article 5

La société a une durée indéterminée.

## **TITRE II : CAPITAL - ACTIONS**

### *CAPITAL*

#### Article 6

##### **1. Capital social**

Le capital social s'élève à trente-deux millions cinq cent cinquante-cinq mille trois cent quarante-trois euro quarante-quatre eurocent (EUR 32.555.343,44).

Il est représenté par 1.138.666 actions sans désignation de valeur nominale, représentant chacune un un million cent trente-huit mille six cent soixante-sixième (1/1.138.666ème) du capital.

Le capital est entièrement libéré.

##### **2. Capital autorisé**

Il est expressément autorisé au conseil d'administration d'augmenter le capital social en une ou plusieurs fois avec un montant maximum de EUR 32.493.343,44.

Cette autorisation est accordée au conseil d'administration pour une durée de cinq ans à compter de la publication aux annexes du Moniteur Belge de la modification de statuts décidée par l'assemblée générale extraordinaire du premier juin mil neuf cent nonante-neuf. Elle peut être renouvelée une ou plusieurs fois, chaque fois pour une période de cinq ans maximum.

Dans les limites fixées ci-dessus et sans porter préjudice aux dispositions impératives de la Loi sur les Sociétés, le conseil d'administration peut décider d'augmenter le capital, soit par un apport en numéraire, soit par un apport en nature, soit par la conversion des réserves ou primes d'émission avec ou sans émission de nouvelles actions.

Si le conseil d'administration demande le paiement d'une prime d'émission suite à sa décision de procéder à une augmentation de capital, le montant de cette prime sera consacré à un compte indisponible, appelé "prime d'émission", qui dans la même mesure que l'objet social visera à la garantie de tiers, et celui-ci sous réserve d'incorporation dans le capital, pourra uniquement être réduit ou supprimé sur décision de l'assemblée générale délibérant selon les conditions déterminées à l'article 72 de la Loi sur les Sociétés.

##### **3. Acquisition d'actions propres**

La société peut acquérir ses propres actions en vertu de la décision de l'assemblée générale prise en tenant compte des quorum de présence et de vote déterminés à l'article 70 bis de la Loi sur les Sociétés. L'acquisition a toujours lieu en échange d'espèces et se fait conformément aux dispositions de l'article 52 bis de la Loi sur les Sociétés.

L'assemblée générale fixe notamment le nombre maximum d'actions que la société peut acquérir ainsi que la contre-valeur minimale et maximale.

Le conseil d'administration est également habilité, pour une durée de trois ans à compter de la publication aux annexes du Moniteur Belge de la modification de statuts décidée par l'assemblée générale extraordinaire du neuf mars mil neuf cent nonante huit, à décider de l'acquisition ou de l'aliénation par la société d'actions propres en échange d'espèces, dans le cas où une telle acquisition serait nécessaire pour éviter un dommage grave et imminent pour la société.

Ce pouvoir du conseil d'administration peut être prorogé par l'assemblée générale pour la même période en tenant compte des conditions déterminées à l'article 70bis de la Loi sur les Sociétés.

#### **4. Augmentation de capital**

Le capital de la société peut être augmenté par décision de l'assemblée générale délibérant conformément à l'article 70 et, le cas échéant, à l'article 71 de la Loi sur les Sociétés, ou par décision du conseil d'administration dans le cadre du capital autorisé. Il est cependant interdit à la société de souscrire directement ou indirectement son propre capital.

L'augmentation de capital qui a lieu par souscription publique au cours des deux années qui suivent la date d'inscription de la société sur la liste visée à l'article 120, §1, 3e alinéa de la Loi du quatre décembre mil neuf cent nonante relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers, ne s'effectue cependant pas et le montant de souscription ainsi que, le cas échéant, les provisions et courtages payés, sont remboursés aux souscripteurs, si le montant du capital déjà investi majoré du montant total des souscriptions après la clôture de la période de souscription, est inférieur au budget d'investissement minimum prévu à l'article 4, §1, 6° de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq relatif aux Sicaf Immobilières.

L'alinéa précédent est repris dans les conditions d'émission des augmentations de capital effectuées au moyen de souscriptions publiques dans les deux ans suivant la date de souscription susmentionnée.

L'assemblée générale peut décider de l'émission d'actions sans désignation de valeur nominale sous la valeur de fraction des anciennes actions. La convocation de l'assemblée générale doit en faire expressément mention.

En cas d'augmentation de capital avec création de primes d'émission, le montant de cette prime doit être entièrement libéré lors de la souscription.

#### **5. Droit de préférence**

Conformément à l'article 11, §1 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq relatif aux Sicaf Immobilières, il ne peut être dérogé au droit de préférence des actionnaires lors d'une augmentation de capital par l'émission d'actions contre un apport en numéraire.

#### **6. Augmentation de capital par un apport en nature**

En cas d'une émission d'actions en échange d'un apport en nature, les conditions suivantes doivent être respectées :

- 1° l'identité de l'apporteur doit être mentionnée dans le rapport visé à l'article 34, §2, 3e alinéa de la Loi sur les Sociétés, ainsi que dans la convocation de l'assemblée générale réunie pour l'augmentation de capital;
- 2° le prix d'émission ne peut être inférieur au cours moyen de l'action durant les trente jours précédant l'apport;
- 3° le rapport visé en 1° doit également mentionner l'impact de l'apport proposé sur la situation des anciens actionnaires, en particulier en ce qui concerne leur participation au bénéfice et au capital.

#### *NATURE DES ACTIONS - CESSIION D'ACTIONS*

##### Article 6

Les actions sont au porteur ou nominatives, au choix de l'actionnaire. Elles sont toutes entièrement libérées et sans désignation de valeur nominale.

La société pourra émettre des actions dématérialisées par l'augmentation du capital ou par l'échange d'actions existantes au porteur ou nominatives. Chaque actionnaire pourra, à ses frais, demander l'échange soit en actions nominatives, soit en actions au porteur, soit en actions dématérialisées.

Conformément à l'article 109, §1, 3° de la Loi du quatre décembre mil neuf cent nonante sur les Opérations Financières et Marchés Financiers, plusieurs catégories d'actions peuvent être créées.

Les actions au porteur sont signées par deux administrateurs. Les signatures peuvent être remplacées par des cachets nominatifs. Les actions peuvent être émises comme actions unitaires ou comme actions collectives. Les actions collectives représentent plusieurs actions unitaires selon la forme à déterminer par le conseil d'administration. Par simple décision du conseil d'administration, elles peuvent être scindées en sous-actions qui rassemblées en nombre suffisant, même sans concordance de numéros, donnent les mêmes droits que l'action unitaire.

Chaque détenteur d'actions unitaires peut obtenir de la société l'échange de ses actions contre une ou plusieurs actions collectives au porteur qui représentent des titres unitaires et ce, à son choix ; chaque détenteur d'une action collective peut obtenir de la société l'échange de ces titres contre le nombre d'actions unitaires qu'ils représentent. Cet échange a lieu aux frais du détenteur.

Les actions nominatives sont inscrites au registre des actions tenu au siège social de la société. La propriété des actions est exclusivement prouvée par l'inscription au registre des actionnaires. Toute cession d'actions n'aura effet qu'après l'inscription au registre des actionnaires de la déclaration de cession, datée et signée par le cédant et le cessionnaire ou leurs fondés de pouvoir, ou après avoir rempli les formalités exigées par la loi pour la cession de créances. Des certificats d'inscription nominative seront délivrés aux actionnaires.

Les actions sont indivisibles et la société reconnaît un seul propriétaire par titre. Si plusieurs personnes exercent des droits sur la même action, l'exercice des droits y afférents sera suspendu jusqu'à ce qu'une seule personne soit désignée comme propriétaire du titre vis-à-vis de la société.

#### Article 7

Conformément aux prescriptions de la loi du deux mars mil neuf cent quatre-vingt-neuf, toute personne morale ou physique qui acquiert des actions ou d'autres instruments financiers donnant droit à une voix, qui représentent ou non le capital, est tenue de communiquer à la société ainsi qu'à la Commission Bancaire et Financière le nombre d'instruments financiers qu'elle détient, chaque fois que les droits de vote liés à ces instruments financiers atteignent soit trois pour cent (3%) soit cinq pour cent (5%) soit un multiple de cinq pour cent du nombre total des droits de vote à ce moment ou au moment où se présentent des circonstances pour lesquelles une telle communication est obligatoire.

La déclaration est également obligatoire en cas de cession d'actions lorsque, suite à cette cession, le nombre de droits de vote diminue en dessous des seuils déterminés aux premier et deuxième alinéas.

### **TITRE III : ADMINISTRATION ET CONTROLE**

#### *CONSEIL D'ADMINISTRATION*

#### Article 8

La société est administrée par un conseil composé d'au moins trois administrateurs, actionnaires ou non, qui sont nommés pour six ans maximum par l'assemblée générale des actionnaires et qui peuvent être révoqués à tout moment par cette assemblée.

Au cas où une ou plusieurs places d'administrateurs se libèrent, les administrateurs restants ont le droit d'assurer la vacance jusqu'à la prochaine assemblée générale qui procédera à la nomination définitive.

Au cas où une personne morale est nommée administrateur, elle est tenue de désigner une personne physique qui la représentera dans l'exercice de son mandat d'administrateur.

Tous les administrateurs et leurs représentants doivent posséder la confiance professionnelle exigée et l'expérience requise pour cette fonction et doivent répondre de la gestion autonome de la société.

#### *DELEGATION DE COMPETENCES*

#### Article 9

Le conseil d'administration peut désigner un président parmi ses membres.

Le conseil peut composer un comité de direction dont les membres sont choisis au sein ou en dehors du conseil. Le conseil détermine les compétences de ce comité et règle son fonctionnement.

Le conseil peut déléguer la gestion journalière de la société, la gestion d'un ou plusieurs secteurs d'activités ou l'exécution des décisions du conseil à un ou plusieurs administrateurs, directeurs ou mandataires.

La gestion journalière est organisée de façon à ce que, au sein du conseil d'administration, au moins deux administrateurs exercent conjointement la gestion journalière ou le contrôle sur la gestion journalière.

Le conseil, ainsi que les mandataires pour la gestion journalière dans le cadre de cette gestion, peuvent également octroyer des compétences spécifiques à une ou plusieurs personnes de leur choix.

Le conseil peut fixer la rémunération de chaque mandataire à qui des compétences spéciales ont été octroyées et ce, conformément à la Loi du quatre décembre mil neuf cent nonante relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers et à ses décisions d'exécution.

#### *COMPETENCES*

#### Article 10

Le conseil d'administration est habilité à poser tous actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet social et à accomplir tout ce qui n'est pas réservé par la loi ou par ces statuts à l'assemblée générale. La société est gérée dans l'intérêt exclusif des actionnaires.

Le conseil d'administration rédige le rapport semestriel ainsi que le projet de rapport annuel et des prospectus dont question à l'article 129 de la Loi du quatre décembre mil neuf cent nonante relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers.

Le conseil d'administration désigne l'expert conformément à l'article 7 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq sur les Sicaf Immobilières et propose, le cas échéant, toute modification à la liste des experts reprise au dossier joint aux Sicaf Immobilières lors de demande d'agrément en tant que Sicaf immobilière.

Le conseil d'administration choisit également un dépositaire et propose ce choix à la Commission Bancaire et Financière. Le cas échéant, le conseil d'administration propose la modification du dépositaire à la Commission Bancaire et Financière et ce, conformément à l'article 12, §2 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq sur les Sicaf Immobilières.

Le conseil d'administration informe le dépositaire de toute opération immobilière de la société conformément à l'article 13, §2 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq sur les Sicaf Immobilières.

## REPRESENTATION DE LA SOCIETE

### Article 11

La société est représentée valablement dans les actes et en justice, y compris dans les actes pour lesquels l'intervention d'un fonctionnaire public ou d'un notaire est exigée, soit par deux administrateurs agissant conjointement soit, dans le cadre de la gestion journalière, par un mandataire à cette gestion. Pour tout acte de disposition portant sur un immeuble, deux administrateurs doivent toujours agir conjointement conformément à l'article 18 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq sur les Sicaif Immobilières.

La société est en outre liée valablement par des mandataires spéciaux dans le cadre de leur mission.

La société peut être représentée à l'étranger par toute personne désignée expressément par le conseil d'administration.

Les copies ou extraits des procès-verbaux des assemblées générales des actionnaires et des réunions du conseil d'administration, en ce compris les extraits destinés à la publication aux annexes du Moniteur Belge, sont signés valablement, soit par un administrateur, soit par une personne qui est chargée de la gestion journalière ou qui a reçu un mandat exprès du conseil d'administration.

## REUNIONS DU CONSEIL ET MODE DE DELIBERATION

### Article 12

Le conseil d'administration est convoqué par son président, deux administrateurs ou l'administrateur délégué au moins trois jours avant la date prévue pour la réunion.

La convocation est envoyée valablement par courrier, poste aérienne, télégramme, télex ou télécopie. Toute convocation téléphonique est également valable.

Tout administrateur qui assiste à une réunion du conseil ou s'y fait représenter est considéré comme convoqué régulièrement. Un administrateur peut également renoncer à invoquer l'absence ou l'irrégularité de la convocation et ce, avant ou après la réunion à laquelle il n'était pas présent.

### Article 13

Les réunions du conseil d'administration se tiennent en Belgique ou à l'étranger, à l'endroit indiqué sur la convocation.

La réunion est présidée par le président ou, en son absence, par un administrateur désigné par ses collègues. La personne qui préside la réunion peut désigner un secrétaire, administrateur ou non.

### Article 14

Tout administrateur peut, soit par écrit, soit par télégramme, télex ou télécopie, donner procuration à un autre membre du conseil pour le représenter à une réunion bien déterminée. Un administrateur peut représenter un collègue.

### Article 15

Hormis les cas de force majeure, le conseil d'administration ne peut valablement délibérer et prendre de décision que si la moitié de ses membres sont présents ou représentés. Si cette condition n'est pas remplie, une nouvelle réunion peut être convoquée qui délibérera et décidera valablement des points qui étaient à l'ordre du jour de la réunion précédente, à condition qu'au moins deux administrateurs soient présents ou représentés.

### Article 16

Hormis les cas exceptionnels, la délibération et le vote ne peuvent concerner que les points repris dans l'ordre du jour.

Toute décision du conseil d'administration est prise à la majorité absolue des voix des administrateurs présents ou représentés et, en cas d'abstention de l'un ou plusieurs d'entre eux, à la majorité des autres administrateurs votant. En cas d'égalité de voix, la voix de celui qui préside la réunion est prépondérante.

Dans des cas exceptionnels, conformément à l'article 67 des Lois sur les Sociétés, lorsque la nécessité urgente et l'intérêt de la société l'exigent, les décisions du conseil d'administration peuvent être prises par accord écrit unanime des administrateurs. Cette procédure ne peut cependant pas être suivie pour la détermination des comptes annuels et la mise en oeuvre du capital autorisé.

### Article 17

Les décisions du conseil d'administration sont inscrites dans les procès-verbaux signés par le président de la réunion, le secrétaire et les membres qui le désirent. Ces procès-verbaux sont insérés dans un registre spécial. Les procurations sont attachées aux procès-verbaux de la réunion pour laquelle elles ont été données.

## REMUNERATION DES ADMINISTRATEURS

### Article 18

Les administrateurs sont remboursés pour les dépenses et frais normaux et justifiés qu'ils pourront faire valoir comme effectués dans l'exercice de leur fonction.

La rémunération ne sera ni directement ni indirectement liée aux opérations réalisées par la société et ne sera pas accordée à charge de la société, sauf avec l'accord préalable de la Commission bancaire et financière et pour autant que cela soit publié dans le rapport annuel conformément à l'article 20, §2 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq sur les Sicaif Immobilières.

## *PREVENTION DES CONFLITS D'INTERETS*

Les administrateurs, les personnes chargées de la gestion journalière et les mandataires de la société ne peuvent pas agir comme co-contractant dans des opérations avec la société ou avec une société qu'elle contrôle, et ne peuvent tirer aucun avantage d'opérations avec lesdites sociétés, sauf lorsque l'opération est faite dans l'intérêt de la société, dans le cadre de la politique d'investissement prévue et conformément aux conditions normales du marché.

Le cas échéant, la société doit en informer au préalable la Commission bancaire et financière.

Les opérations mentionnées au premier alinéa ainsi que les données de la communication préalable sont publiées immédiatement et sont expliquées dans le rapport annuel et, le cas échéant, dans le rapport semestriel.

L'information préalable ne vaut pas pour les opérations prévues à l'article 25 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq sur les Sicaif Immobilières.

Les articles 60 et 60bis de la Loi sur les Sociétés restent entièrement d'application.

## *COMMISSAIRE*

### Article 19

Le contrôle des opérations de la société est confié à un ou plusieurs commissaires désignés par l'assemblée générale parmi les membres de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises pour une période renouvelable de trois ans. La rémunération du commissaire est fixée par l'assemblée générale au moment de sa désignation.

Le(s) commissaire(s) contrôle(nt) et certifie(nt) également les données comptables reprises dans les comptes annuels de la société. A la demande de la Commission bancaire et financière, il(s) confirme(nt) de même l'exactitude des données que la société a transmises à la Commission Bancaire et Financière en application de l'article 133 de la Loi du quatre décembre mil neuf cent nonante relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers.

## **TITRE IV : ASSEMBLEES GENERALES DES ACTIONNAIRES**

### Article 20

Une assemblée générale, appelée "assemblée annuelle", se tient chaque année le troisième mercredi du mois de septembre à quinze heures. Si cette date tombe un jour férié légal, l'assemblée annuelle a lieu le jour ouvrable suivant, à la même heure.

Une assemblée générale extraordinaire peut être convoquée à chaque fois que l'intérêt de la société l'exige.

Ces assemblées générales peuvent être convoquées par le conseil d'administration ou par le(s) commissaire(s) et doivent être convoquées à la demande des actionnaires qui représentent un cinquième du capital social.

Lorsque la société ne parvient pas, après une période de 2 ans à partir de la date d'inscription sur la liste comme visé à l'article 120, §1, deuxième alinéa de la Loi du quatre décembre mil neuf cent nonante relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers, à diversifier ses placements conformément aux statuts et dispositions réglementaires en la matière, l'assemblée générale doit se réunir pour délibérer et décider sur la dissolution éventuelle de la société et, le cas échéant, sur d'autres mesures annoncées à l'ordre du jour, sauf si la Commission Bancaire et Financière a accordé une dérogation conformément à l'article 42, §3, deuxième alinéa de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq sur les Sicaif Immobilières.

Les assemblées générales se tiennent au siège de la société ou à tout autre endroit indiqué dans la lettre de convocation ou d'une autre manière.

## *CONVOCATION ET MODE DE DELIBERATION*

### Article 21

La convocation aux assemblées générales ainsi qu'aux assemblées générales extraordinaires se fait via une annonce qui paraît une seule fois au Moniteur Belge au moins huit jours avant l'assemblée, ainsi que deux fois à huit jours d'intervalle au moins et la seconde fois, huit jours au moins avant l'assemblée, dans un organe de presse de diffusion nationale et dans un organe de presse régional du siège de la société.

La convocation mentionne l'ordre du jour de l'assemblée et les propositions de décision. Les détenteurs d'actions nominatives reçoivent une convocation par recommandé huit jours avant l'assemblée.

L'actionnaire qui participe à l'assemblée ou s'y fait représenter est considéré comme convoqué régulièrement. Un actionnaire peut également, avant et après la réunion de l'assemblée générale à laquelle il n'a pas assisté, renoncer à invoquer l'absence ou l'irrégularité de la convocation.

Pour être admis à l'assemblée, les détenteurs d'actions au porteur doivent déposer leurs actions, au plus tard cinq jours ouvrables avant la date de l'assemblée prévue, au siège de la société ou dans un établissement financier mentionné dans la convocation.

Dans le même délai, les détenteurs d'actions nominatives ou leurs représentants doivent faire part de leur intention de participer à l'assemblée par simple lettre à adresser au siège de la société. L'accomplissement de ces formalités ne peut être exigé s'il n'en est pas fait mention dans la convocation à l'assemblée.

## Article 22

Tout actionnaire peut se faire représenter à une assemblée générale par un mandataire, actionnaire ou non. Les mandats peuvent être donnés par écrit par télégramme, télex ou télécopie et sont déposés au bureau de l'assemblée.

Les copropriétaires, les usufruitiers et les nu-propriétaires, les créanciers gagistes et les débiteurs donneurs de gages doivent se faire représenter respectivement par une seule et même personne.

## Article 23

Tous les actionnaires ou leurs mandataires sont tenus, avant de participer à l'assemblée, de signer la liste de présence en indiquant le nom, le(s) prénom(s) et le domicile des actionnaires et du nombre d'actions qu'ils représentent.

## Article 24

Les assemblées générales sont présidées par le président du conseil d'administration ou, en l'absence de ce dernier, par un administrateur désigné par ses collègues ou par un membre de l'assemblée désigné par cette dernière. Le président de l'assemblée désigne le secrétaire.

Si le nombre de personnes présentes le permet, l'assemblée désigne deux scrutateurs sur proposition du président.

Les procès-verbaux des assemblées générales sont signés par le président de l'assemblée, le secrétaire, les scrutateurs, les administrateurs présents et le(s) commissaire(s) et les actionnaires qui le souhaitent.

Ces procès-verbaux sont conservés dans un registre spécial. Les mandats sont attachés aux procès-verbaux de l'assemblée pour laquelle ils ont été donnés.

## Article 25

Les administrateurs répondent aux questions qui leur sont posées par les actionnaires au sujet de leur rapport ou des points portés à l'ordre du jour.

Le(s) commissaire(s) répond(ent) aux questions qui lui(leur) sont posées par les actionnaires au sujet de son(leur) rapport de contrôle.

## Article 26

Une action donne droit à une voix. Une abstention est considérée comme une voix négative.

## Article 27

Aucune assemblée ne peut délibérer sur des sujets qui n'ont pas été repris à l'ordre du jour, sauf si tous les actionnaires sont présents et consentent unanimement à délibérer sur les nouveaux points.

Sauf dans les cas déterminés à l'article suivant, l'assemblée générale peut délibérer valablement, quel que soit le nombre d'actions présentes ou représentées, et les décisions sont prises à la majorité des voix présentes ou représentées.

## Article 28

Lorsque l'assemblée générale doit délibérer sur :

- une modification des statuts,
- une augmentation ou une réduction du capital social,
- l'émission d'actions en dessous du pair comptable,
- l'émission d'obligations convertibles ou de droits de souscription,
- la dissolution de la société,

la moitié au moins des actions qui représentent l'ensemble du capital doit être représentée à l'assemblée. Si cette condition n'est pas remplie, une nouvelle assemblée doit être convoquée, qui décidera valablement, quel que soit le nombre d'actions représentées.

Les décisions sur les sujets précités ne sont valablement prises qu'à une majorité des trois quarts des voix qui ont participé au vote. Ceci sans déroger aux autres règles de présence et de majorité prévues dans la Loi sur les Sociétés, entre autres au sujet de la modification de l'objet social, l'acquisition, le nantissement ou l'aliénation d'actions propres par les sociétés, la dissolution de la société si, après une perte, ses actifs nets sont tombés à moins d'un quart du capital social et la conversion de la société en une société ayant une autre forme juridique.

Conformément à l'article 9 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq sur les Sicaif Immobilières, tout projet de modification des statuts doit en outre être proposé au préalable à la Commission bancaire et financière.

## **TITRE V : EXERCICE - COMPTES ANNUELS - DIVIDENDES**

### Article 29

L'exercice commence le premier juin de chaque année et prend fin le trente et un mai de l'année suivante.

A la fin de chaque exercice, le conseil d'administration dresse un inventaire et établit les comptes annuels composés du bilan, du compte de résultat et de l'annexe. Ces documents sont établis conformément à la loi. Le conseil d'administration dresse également un inventaire lors de l'émission d'actions ou lors du rachat de celles-ci ailleurs qu'en Bourse.

Les comptes annuels sont signés valablement en vue de leur publication, soit par un administrateur, soit par une personne chargée de la gestion journalière ou mandatée expressément par le conseil d'administration.

#### Article 30

Conformément à l'article 119, §4 de la Loi du quatre décembre mil neuf cent nonante relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers, la société n'est pas tenue de constituer une réserve légale. D'autre part, la société est tenue de distribuer au minimum, comme rémunération du capital, quatre-vingt pour cent (80%) du produit net comme déterminé à l'article 62 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq sur les Sicaf Immobilières, comme rémunération du capital.

Le produit net est égal au bénéfice de l'exercice diminué des réductions de valeur reprises dans le compte des résultats, les reprises sur réductions de valeur et les plus-values lors de la réalisation des actifs immobilisés.

Ces plus-values ne sont exclues que dans la mesure où elles sont réinvesties dans un délai de quatre (4) ans à partir du premier jour de l'exercice au cours duquel les plus-values ont été réalisées. La partie des plus-values réalisées qui n'a pas été réinvestie pour la période de quatre (4) ans, est jointe au produit net de l'exercice qui suit cette période.

L'assemblée annuelle décide sur proposition du conseil d'administration de la destination des vingt pour cent (20%) maximum restants du bénéfice net.

#### Article 31

Le paiement des dividendes dont la distribution a été décidée par l'assemblée annuelle s'effectue aux moments et aux lieux déterminés par elle ou par le conseil d'administration.

#### Article 32

Le conseil d'administration peut décider de procéder à la distribution de dividendes intérimaires et de fixer la date de paiement de ces dividendes.

#### Article 33

Toute distribution de dividendes ou de dividendes intérimaires qui a eu lieu en contravention avec la loi doit être restituée par l'actionnaire qui l'a reçue, si la société prouve que l'actionnaire savait que la distribution en sa faveur était contraire aux prescriptions ou ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances.

### **TITRE VI : DISSOLUTION - LIQUIDATION**

#### Article 34

En cas de dissolution de la société, quel qu'en soit la cause ou le moment, un ou plusieurs liquidateurs désignés par l'assemblée générale ou, faute d'une telle désignation, les administrateurs qui sont en fonction à ce moment-là et agissant conjointement, sont chargés de la liquidation.

En l'absence d'autres dispositions dans l'acte de nomination, les personnes chargées de la liquidation disposent à cette fin des compétences les plus étendues.

L'assemblée des actionnaires détermine le mode de liquidation.

Si la société, au cours des deux années qui suivent l'inscription sur la liste comme visé à l'article 120, §1, deuxième alinéa de la Loi du quatre décembre mil neuf cent nonante relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers, est dissoute et mise en liquidation, les Promoteurs rembourseront les rémunérations, provisions et frais payés par les actionnaires lors de l'acquisition d'actions de la société, majorés des rémunérations payées par la société pour les services rendus par une société à laquelle est liée la société ou un Promoteur de la société ou avec laquelle la société ou un Promoteur de la société a un lien de participation.

#### Article 35

Sauf en cas de fusion ou de scission, l'actif net de la société, après amortissement de tout le passif, est réparti équitablement entre tous les actionnaires de la société en proportion du nombre d'actions qu'ils détiennent.

### **TITRE VII : DISPOSITIONS GENERALES**

#### *ELECTION DE DOMICILE*

#### Article 36

Tout administrateur et liquidateur de la société qui est domicilié à l'étranger est censé pendant la durée de sa fonction avoir élu domicile au siège de la société où toutes les communications, significations et citations peuvent lui être adressées valablement.

Les clauses qui sont contraires aux dispositions impératives de la Loi du quatre décembre mil neuf cent nonante relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers ou à ses décisions d'exécution et plus précisément l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq sur les Sicaf Immobilières sont considérées comme non écrites.

Conformément à l'article 119, §4 de la Loi du quatre décembre mil neuf cent nonante relative aux Opérations Financières et aux Marchés Financiers, les articles 29, §1,2 et 5; 29 ter; 46, 1er et 2e alinéas; 64, §2; 70bis; 77, 6e alinéa de la Loi sur les Sociétés ne sont pas d'application à la société ».

## 4. Banque dépositaire

Fortis Banque a été désignée comme banque dépositaire de Home Invest Belgium au sens de l'article 12 et suivants de l'Arrêté Royal.

En sa qualité de banque dépositaire de Home Invest Belgium, Fortis Banque est tenue de remplir les engagements et obligations prescrits par la Loi du 4 décembre 1990 et son Arrêté d'exécution du 10 avril 1995.

Sa rémunération est calculée semestriellement sur base du total de l'actif, suivant les tranches suivantes :

- de BEF 0 à BEF 5 milliards : 0,030% HTVA
- de BEF 5 à BEF 10 milliards : 0,010% HTVA
- au delà de BEF 10 milliards : 0,005% HTVA

## 5. Experts immobiliers

L'évaluation des biens immobiliers au moment de l'apport, la vente ou la fusion avec la Sicafi, et à la fin de l'exercice, a été réalisée et continue à être réalisée par la SA Winssinger & Associés, représentée par M. Philippe Winssinger.

La SA Winssinger & Associés a été désignée en qualité d'expert immobilier indépendant de la Sicafi pour une période de 3 ans renouvelable.

Sa rémunération est de 0,08% HTVA de la valeur estimée du portefeuille « acte en mains ». La rémunération annuelle est payée par tranches trimestrielles sur la base de la valeur du portefeuille calculée à la fin du trimestre correspondant.

Arthur Andersen Real Estate Services Group a été nommé comme expert immobilier à titre subsidiaire dans les cas éventuels de conflits d'intérêts potentiels dans le chef de Winssinger & Associés.

## 6. Commissaire

Le Commissaire de la Sicafi Home Invest Belgium est la CVBA Van Geet, Derick & Co, Boulevard Auguste Reyers, 107 à B-1000 Bruxelles, représentée par l'associé responsable Hugo Van Geet, réviseur d'entreprise.

La rémunération du Commissaire s'élève à BEF 400.000 HTVA indexé, soit EUR 9.915,74 par an.



La Commission bancaire et financière a autorisé, en date du 6 septembre 2001, l'utilisation du présent rapport annuel comme document de référence pour tout appel public à l'épargne qui serait effectué par la société, jusqu'à la publication de son prochain rapport annuel, dans le cadre du Titre II de l'Arrêté Royal n° 185 du 9 juillet 1935, au moyen de la procédure d'information dissociée.

Dans le cadre de cette procédure, le présent rapport annuel devra être accompagné d'une note d'opération afin de constituer un prospectus au sens de l'article 129 de la loi du 4 décembre 1990.

Ce prospectus devra être soumis à l'approbation de la Commission bancaire et financière conformément à l'article 129 de la loi précitée.



Sicaf immobilière de droit belge

Avenue des Arts, 46

B-1000 Brussel

☎ 02/550.02.60 – 📠 02/550.02.78

✉ [Home.Invest.Belgium@skynet.be](mailto:Home.Invest.Belgium@skynet.be)

TVA: 420.767.885

RC: Bruxelles 633.671