



Sicaf immobilière de droit belge
Avenue Commandant Lothaire, 16 -18
B -1040 Bruxelles
tél. 02/740.14.50 – fax 02/740.14.59
info@homeinvest.be
site Web: www.homeinvestbelgium.be
RPM: 0420.767.885

Home Invest Belgium ayant opté pour le français comme langue officielle, seul le rapport annuel en français a force de preuve. La version néerlandaise constitue une traduction établie sous la responsabilité de Home Invest Belgium.

Het jaarverslag in het Nederlands is beschikbaar op de zetel van de vennootschap.



r a p p o r t
a n n u e l

2 0 0 5





TABLE DES MATIERES :

| | |
|---|----|
| PARTIE I : Chiffres clés | 3 |
| PARTIE II : Document d'enregistrement | 5 |
| I. FACTEURS DE RISQUE | |
| 1. Les risques propres à l'investissement immobilier | 5 |
| 2. Le risque de taux – Politique en matière de crédits | 5 |
| 3. Non renouvellement des crédits à leur échéance | 6 |
| 4. Résiliation ou échéance de baux importants | 6 |
| 5. Impayés - Contentieux | 6 |
| II. HOME INVEST BELGIUM | |
| 1. Profil | 7 |
| 2. Message aux actionnaires | 8 |
| 3. Corporate Governance | 10 |
| III. RAPPORT DE GESTION | |
| 1. Mission et stratégie | 15 |
| 2. Rétrospective 1999-2005 | 15 |
| 3. Faits marquants de l'exercice | 16 |
| 4. Synthèse des comptes annuels (Belgian GAAP) | 18 |
| IV. RAPPORT IMMOBILIER | |
| 1. Le secteur immobilier résidentiel | 26 |
| 2. Rapport de l'expert immobilier pour l'exercice 2004-2005 | 31 |
| 3. Le portefeuille immobilier de Home Invest Belgium | 32 |
| V. HOME INVEST BELGIUM EN BOURSE | |
| 1. Cotation et comparaisons | 52 |
| 2. Décote et prime | 54 |
| 3. Volume traité et vélocité | 55 |
| 4. Politique de dividende | 56 |
| 5. Return pour l'actionnaire | 56 |
| 6. Actionnariat – Free Float | 57 |
| VI. PERSPECTIVES | |
| 1. Evénements survenus depuis la clôture de l'exercice | 58 |
| 2. Prévisions 2006-2008 | 58 |
| 3. Rapport du Commissaire | 64 |
| VII. RAPPORT FINANCIER | |
| 1. Remarque préliminaire | 65 |
| 2. Bilan | 65 |
| 3. Compte de résultats | 67 |
| 4. Affectations et prélèvements | 68 |
| 5. Annexes | 68 |
| 6. Résumé des règles d'évaluation | 70 |
| 7. Rapports du Commissaire | 72 |
| VIII. DOCUMENT PERMANENT | |
| 1. Renseignements généraux | 76 |
| 2. Capital social | 79 |
| 3. Statuts coordonnés (au 31 décembre 2005) | 79 |
| 4. La Sicaf immobilière : cadre législatif et régime fiscal | 90 |
| IX. DECLARATIONS | |
| | 93 |
| AGENDA DE L'ACTIONNAIRE | |
| | 97 |



Résidence les Mèlèzes

PARTIE I : CHIFFRES CLÉS

CHIFFRES CLÉS

PATRIMOINE IMMOBILIER

| Chiffres globaux | 31/12/05 (19 mois) | 31/05/04 | 31/05/03 | 31/05/02 | 31/05/01 | 31/05/00 |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Superficie totale | 73 871 m ² | 58 602 m ² | 49 358 m ² | 44 735 m ² | 40 472 m ² | 34 626 m ² |
| Nombre d'immeubles ^{(1) (2)} | 56 | 52 | 49 | 47 | 44 | 22 |
| Nombre de sites | 26 | 22 | 19 | 17 | 16 | 12 |
| Nombre de baux | 621 | 510 | 426 | 390 | 340 | 318 |
| Taux d'occupation ⁽³⁾ en % | 91,26 ⁽⁴⁾ | 97,79 | 97,34 | 97,35 | 97,67 | 99,08 |

(1) Dont 28 maisons unifamiliales depuis l'exercice 2001, contre 8 précédemment.

(2) Le mode de calcul a été modifié fin 2005.

(3) Taux moyen sur l'exercice, garanties locatives comprises sur les surfaces inoccupées.

(4) En excluant l'immeuble Giotto (réceptionné en mars 2005) le taux d'occupation moyen s'élève à 94,50%.

RÉSULTATS

| En € milliers ⁽¹⁾ | 31/12/05 (19 mois) | 31/05/04 | 31/05/03 | 31/05/02 | 31/05/01 | 31/05/00 |
|---------------------------------------|-----------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Revenus d'exploitation ⁽²⁾ | 11 134,9 | 6 108,6 | 5 309,5 | 4 292,4 | 3 881,5 | 3 501,4 |
| Résultat d'exploitation | 7 038,1 | 3 892,2 | 3 337,0 | 2 871,4 | 2 724,9 | 2 550,2 |
| Résultat opérationnel avant impôts | 5 010,0 | 3 009,0 | 2 435,6 | 2 421,4 | 2 482,9 | 2 373,6 |
| Résultat net courant | 4 978,1 | 3 009,0 | 2 434,0 | 2 421,4 | 2 485,6 | 2 517,7 |
| Résultat sur portefeuille | 6 358,1 | 4 178,8 | 1 286,4 | 257,6 | 916,3 | 1 079,4 |
| Résultat exceptionnel | 202,9 | - | 28,9 | 131,1 | 238,5 | - |
| Résultat de l'exercice | 11 539,1 | 7 187,8 | 3 749,3 | 2 810,1 | 3 640,5 | 3 597,1 |
| Dividende | 5 098,7 | 2 934,0 | 2 434,9 | 2 359,4 | 2 258,5 | 2 162,6 |

(1) Ces résultats sont présentés selon le schéma comptable dérogatoire octroyé à la Sicafi le 8 mars 2006 par le ministre de l'Economie pour une période de trois ans, par rapport au schéma tel que défini par l'Arrêté Royal du 10 avril 1995 (article 62).

(2) Revenus locatifs incluant les garanties et les revenus financiers de l'immeuble de la rue de Belgrade et, depuis le 1^{er} décembre 2003, de la Résidence Lemaire, sous déduction des impayés.

BILANS

| En € milliers | 31/12/05 (19 mois) | 31/05/04 | 31/05/03 | 31/05/02 | 31/05/01 | 31/05/00 |
|--|-----------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Juste valeur du portefeuille ⁽¹⁾ | 118 106,8 | | | | | |
| Valeur d'investissement du portefeuille ⁽²⁾ | 128 939,8 | 84 573,9 | 66 927,9 | 57 288,2 | 51 361,1 | 44 261,4 |
| Fonds propres | 69 079,4 | 62 549,7 | 44 050,9 | 42 730,5 | 42 076,3 | 39 453,7 |
| Dettes totales ⁽³⁾ | 55 539,7 | 33 221,2 | 25 243,7 | 18 851,3 | 11 947,1 | 7 608,5 |
| Taux d'endettement ⁽³⁾ en % | 44,5 | 34,6 | 36,3 | 31,1 | 22,1 | 16,1 |

(1) Valeur nette définie par la norme comptable IAS 40 et calculée suivant la méthode expliquée au point 3.2 du chapitre III ci-après.

(2) Valeur d'investissement, frais d'actes compris, telle qu'estimée par l'expert immobilier, hors créances à long et à court terme de son phytocentre rue de Belgique et du leasing immobilier Résidence Lemaire.

(3) Selon les prescriptions de l'Arrêté Royal du 10 juin 2001, y compris le montant du dividende proposé à l'assemblée générale ordinaire de mai 2006.

RATIOS

| En % | 31/12/05 (19 mois) | 31/05/04 | 31/05/03 | 31/05/02 | 31/05/01 | 31/05/00 |
|--|-----------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Rendement brut sur loyers perçus ou garantis | 6,48 | 7,46 | 7,84 | 8,12 | 8,13 | 8,10 |
| Marge d'exploitation ⁽¹⁾ | 63,21 | 63,72 | 62,85 | 66,90 | 70,20 | 72,83 |
| Marge opérationnelle avant impôts ⁽²⁾ | 44,99 | 49,26 | 45,87 | 56,41 | 63,97 | 67,79 |
| Marge nette courante ⁽³⁾ | 44,71 | 49,26 | 45,84 | 56,41 | 64,04 | 71,91 |
| Rendement courant des fonds propres ⁽⁴⁾ | 4,78 | 5,65 | 5,61 | 5,71 | 6,10 | 3,87 |
| Taux de distribution ⁽⁵⁾ | 98,4 | 98,3 | 98,9 | 92,4 | 82,9 | 85,9 |

(1) Résultat d'exploitation / revenus d'exploitation.

(3) Résultat net courant / revenus d'exploitation.

(5) Dividende / résultat net courant + résultat exceptionnel.

(2) Résultat opérationnel avant impôts / revenus d'exploitation.

(4) Résultat net courant courant (multiplié par 12/19^{èmes} au 31/12/2005) / fonds propres moyens sur l'exercice.

DONNÉES PAR ACTION⁽¹⁾

| En € | 31/12/05 (19 mois) | 31/05/04 | 31/05/03 | 31/05/02 | 31/05/01 | 31/05/00 |
|--|-----------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Actif net réévalué ⁽²⁾ | 46,91 | 42,67 | 38,54 | 37,39 | 36,95 | 35,76 |
| Résultat d'exploitation | 4,79 | 2,87 | 2,92 | 2,52 | 2,44 | 2,31 |
| Résultat opérationnel avant impôts | 3,41 | 2,22 | 2,13 | 2,12 | 2,22 | 2,15 |
| Résultat net courant | 3,39 | 2,22 | 2,13 | 2,12 | 2,22 | 2,28 |
| Résultat sur portefeuille | 4,33 | 3,08 | 1,13 | 0,23 | 0,82 | 0,98 |
| Résultat de l'exercice | 7,85 | 5,29 | 3,28 | 2,47 | 3,26 | 3,26 |
| Accroissement de valeur ⁽³⁾ | 4,24 | 4,13 | 1,15 | 0,44 | 1,19 | 1,3 |
| Dividende (brut) net ⁽⁴⁾ | 3,47 | 2,16 | 2,13 | 2,07 | 2,02 | 1,96 |
| Return pour l'actionnaire ⁽⁵⁾ | 7,71 | 6,29 | 3,28 | 2,51 | 3,21 | 3,26 |
| Return en % ⁽⁶⁾ | 11,41 | 16,32 | 8,77 | 6,79 | 8,98 | 9,46 |

(1) Calculées sur base du nombre moyen d'actions ayant jouissance entière, sauf en ce qui concerne l'actif net réévalué calculé en tenant compte du nombre d'actions en fin d'exercice.

(2) Valeur nette d'inventaire après répartition.

(3) Différence entre les valeurs nettes d'inventaire en fin et en début d'exercice.

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

(5) Dividende + accroissement de valeur pendant l'exercice.

(6) Idem, divisé par la valeur nette d'inventaire après répartition en début d'exercice (et multiplié par 12/19èmes au 31/12/2005).

NOMBRE D'ACTIONS

| Actions ordinaires | 31/12/05 (19 mois) | 31/05/04 | 31/05/03 | 31/05/02 | 31/05/01 | 31/05/00 |
|---|-----------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| En fin d'exercice | 1 472 453 | 1 465 909 | 1 143 137 | 1 143 137 | 1 138 666 | 1 103 362 |
| Nombre moyen d'actions ayant jouissance entière | 1 469 353 | 1 358 318 | 1 143 137 | 1 139 784 | 1 118 072 | 1 103 362 |



AGENDA DE L'ACTIONNAIRE

- | | |
|--|-----------------------------------|
| - Assemblée générale ordinaire de l'exercice 2004-2005 Assemblée générale extraordinaire (1 ^{re} convocation) Résultats trimestriels au 31 mars 2006 ⁽¹⁾ | Le 3 mai 2006 |
| - Mise en paiement du solde de dividende de l'exercice 2004-2005 Service financier : Fortis Banque et ING Belgique (coupon n° 7) | Le 12 mai 2006 |
| - Assemblée générale extraordinaire (2 ^e convocation) | Le 22 mai 2006 |
| - Résultats semestriels au 30 juin 2006 ⁽¹⁾ | Le 1 ^{er} septembre 2006 |
| - Résultats trimestriels au 30 septembre 2006 ⁽¹⁾ | Le 24 novembre 2006 |
| - Résultats annuels au 31 décembre 2006 ⁽¹⁾ | Le 9 mars 2007 |
| - Assemblée générale ordinaire de l'exercice 2006 | Le 2 mai 2007 |
| - Mise en paiement du dividende de l'exercice 2006 | Le 11 mai 2007 |

(1) Ces communiqués comprendront, entre autres, la valorisation du portefeuille immobilier et la valeur nette d'inventaire par action.

Conformément à l'article 14 de la Loi du 22 avril 2003 relative aux offres publiques de titres, la Commission bancaire, financière et des assurances a autorisé l'utilisation du présent rapport annuel comme document d'enregistrement pour tout appel public à l'épargne qui serait effectué par la Société, jusqu'à la publication de son prochain rapport annuel, 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 et d'un résumé afin de constituer un prospectus au sens de l'article 52 de la Loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement. Ce prospectus devra être soumis à l'approbation de la Commission bancaire, financière et des assurances conformément à l'article 129 de la loi précitée.

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



Winston Churchill

PARTIE II : DOCUMENT D'ENREGISTREMENT

I. FACTEURS DE RISQUE

Les principaux facteurs de risque auxquels la Sicafi est confrontée font l'objet d'un suivi régulier tant par le management que par le Conseil d'administration, qui a déterminé des politiques prudentes en la matière.

1.1. LES RISQUES PROPRES À L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

Tout investissement comporte un certain degré de risque. Il en est de même pour les investissements en biens immobiliers en général, et en immobilier titrisé ou indirect en particulier. L'investissement dans une Sicafi possédant un portefeuille diversifié de biens immobiliers offre toutefois une répartition certaine de ce risque.

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

- l'évolution de l'offre et de la demande sur le marché acquisitif,
- l'évolution de l'offre et de la demande sur le marché locatif,
- l'obsolescence du bien immobilier sur le plan technique.

Il faut aussi signaler que:

- les loyers sont indexés, ce qui signifie que les revenus locatifs d'une Sicafi évoluent avec l'inflation, à taux d'occupation constants ;
- 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 fluctue également en fonction du marché boursier et de l'évolution des taux d'intérêt.

Le Conseil d'administration et l'équipe de management de Home Invest Belgium s'efforcent d'apporter constamment une valeur ajoutée élevée au portefeuille de la Sicafi, par la qualité de sa gestion commerciale et technique, ainsi que par la sélection rigoureuse des nouveaux investissements et l'analyse fine des opportunités en matière de désinvestissement.

1.2. LE RISQUE DE TAUX – POLITIQUE EN MATIÈRE DE CRÉDITS

En matière de financement de ses activités, la Sicafi maintient une politique claire et prudente, qui se traduit par la volonté de ne pas exposer la société – et ses actionnaires – à d'éventuelles hausses futures des taux. L'objectif arrêté par le Conseil d'administration consiste en effet à maintenir sous les 15% la quote-part des crédits à taux flottant (non couverts) par rapport à la valeur d'investissement du patrimoine immobilier.

La Sicafi poursuit par ailleurs une gestion dynamique de la trésorerie disponible, utilisée pour réduire temporairement – sous réserve de reprises d'encours ultérieures – certaines des lignes de crédit.

À la clôture de l'exercice, la trésorerie réellement disponible s'établissait comme suit :

- € 369 760 sous forme de liquidités disponibles
- € 1 24 416 sous forme de reprises d'encours immédiatement disponibles sur diverses lignes de crédit (hors crédit ING de € 9,4 millions).



Elle attache enfin une attention particulière à l'obtention des meilleures conditions de financement et l'Administrateur délégué entretient à cet effet, en toute indépendance, des relations étroites avec différentes institutions financières de la place.

Les résultats de cette politique prudente apparaissent dans le tableau ci-après des lignes de crédit dont Home Invest Belgium disposait au 31 décembre 2005.

Home Invest Belgium n'a donné aucun immeuble en hypothèque, ni conféré d'autres gages à ses créanciers.

Le Conseil d'administration estime avoir ainsi couvert le risque de taux de manière adéquate.

1.4. RÉSILIATION OU ÉCHÉANCE DE BAUX IMPORTANTS

Compte tenu des particularités de l'immobilier résidentiel et du type d'immeubles dans lesquels Home Invest Belgium a investi, le risque de résiliation est reporté sur un grand nombre de locataires différents et sur des localisations géographiques diversifiées. Aucun immeuble important du portefeuille n'est donné en location à un seul locataire.

Ce risque peut donc être considéré comme négligeable.

| | Montant des lignes | Prélevé | Type de couverture | Echéances |
|---|-----------------------|---------------------|--------------------|-----------|
| Crédits à taux flottant (sans couverture) | ING : € 3 300 000 | 100% | - | 31/05/07 |
| | ING : € 1 600 000 | 100% | - | 27/02/08 |
| | ING : € 2 500 000 | 100% | - | 25/07/10 |
| | FORTIS : € 3 300 000 | 100% | - | 31/05/07 |
| | ING : € 446 208 | € 400 000 | - | - |
| | FORTIS : € 446 208 | € 200 000 | - | - |
| | ING : € 9 400 000 | Prélèvement en 2006 | - | 30/09/12 |
| Crédits à taux flottant (avec couverture) | ING : € 1 487 361 | 100% | IRS | 4/09/06 |
| | DEXIA : € 5 825 000 | 100% | COLLAR | 17/17/07 |
| | ING : € 4 960 000 | 100% | IRS | 14/6/09 |
| | FORTIS : € 14 500 000 | € 13 550 000 | IRS | 31/08/08 |
| | DEXIA : € 12 150 000 | 100% | IRS | 31/08/10 |

1.3. NON RENOUVELLEMENT DES CRÉDITS À LEUR ÉCHÉANCE

Les crédits accordés sont tous de type « bullet », faisant l'objet d'un remboursement unique à leur échéance finale.

Compte tenu du statut légal et réglementaire des Sicaf immobilières, qui ont pour vocation d'investir dans des actifs immobiliers présentant peu de risques – notamment dans le domaine de l'immobilier résidentiel –, le Conseil d'administration estime que le risque de non obtention de nouvelles lignes de crédit pour assurer le remboursement d'une ligne venue à échéance est négligeable. Comme démontré par le tableau ci-dessus, la Sicafi s'attache cependant à obtenir des crédits confirmés de longue durée et à étaler dans le temps leurs échéances finales.

1.5. IMPAYÉS - CONTENTIEUX

En ce qui concerne les impayés également, la Sicafi bénéficie sans conteste de son positionnement dans le secteur « moyen - moyen supérieur » du marché, de la multiplicité de ses locataires et de la qualité des locataires sélectionnés.

Les impayés non recouvrables des six premiers exercices se sont élevés en moyenne à 0,2% des loyers encaissés.



Giotto

II. HOME INVEST BELGIUM

1. PROFIL

Home Invest Belgium est la première Sicafi résidentielle d'initiative privée du pays. Investie à près de 79 % en immeubles de logement à part entière –maisons d'habitation et appartements – elle constitue dès lors la principale référence en termes d'organisme de placement collectif en immobilier résidentiel belge.

A cet égard, Home Invest Belgium constitue un véhicule d'investissement intéressant pour différents types d'investisseurs :

• Pour les propriétaires

Home Invest Belgium propose une solution idéale à tous ceux qui sont séduits par l'investissement immobilier résidentiel et qui souhaitent bénéficier des avantages, notamment fiscaux, qu'un apport d'immeubles résidentiels en Sicafi peut générer, tout en évitant les soucis liés à la lourdeur de la gestion quotidienne.

• Pour les investisseurs privés

Home Invest Belgium apporte une réponse adéquate aux investisseurs privés qui, attirés par l'immobilier indirect, ne trouvent pas de diversification suffisante parmi les certificats immobiliers et les autres Sicafis existantes, qui sont quasi tous consacrés aux immeubles à usage professionnel.

• Pour les investisseurs institutionnels

Home Invest Belgium s'adresse aussi aux investisseurs institutionnels qui souhaitent, par la voie indirecte, opérer un retour vers l'immobilier de logement, mais ne disposent pas des équipes spécialisées pour le gérer.

• Pour les investisseurs en général

Enfin, Home Invest Belgium cible l'investisseur en général, quelle que soit sa personnalité juridique, qui souhaite diversifier son portefeuille et disposer d'un placement à rendement direct appréciable, avec des perspectives de croissance régulière, tout en réduisant sensiblement son risque, compte tenu du nombre très élevé de baux, de l'âge moyen assez jeune du portefeuille et du professionnalisme de la gestion.

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**.

Fortis Banque et ING Belgique en ont été les **promoteurs**. Fortis Banque agit en tant que **banque dépositaire** et ING Belgique comme **banque dépositaire déléguée**.

L'évaluation du portefeuille immobilier est confiée à un **expert immobilier indépendant**, la S.A. Winssinger & Associés.

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 ING Financial Markets, son « **liquidity provider** ».

2. MESSAGE AUX ACTIONNAIRES

Mesdames, Messieurs,

Le sixième exercice de Home Invest Belgium s'est étalé sur une durée exceptionnelle de dix-neuf mois, de juin 2004 à décembre 2005. Il a été marqué par la poursuite de la croissance dans l'Euroland et en Belgique, en particulier sous l'impulsion de la relance de l'activité économique aux Etats-Unis et en Asie.

Cette reprise de l'activité économique constitue un des facteurs à l'origine de l'intérêt soutenu pour le marché de l'investissement immobilier, principalement dans le secteur de l'immobilier résidentiel, où l'augmentation des prix s'est poursuivie de manière significative.

La hausse des prix s'explique également par le niveau très bas des taux d'intérêt, rendant l'accès à la propriété plus aisé, ainsi que par la prise de conscience chez bon nombre d'investisseurs des mérites de l'investissement immobilier résidentiel : il constitue en effet une diversification utile – voire indispensable –, ne subissant que faiblement les effets des retournements conjoncturels.

Globalement, le marché locatif reste équilibré et ne connaît pas de surchauffe : les loyers continuent à bénéficier de taux de croissance proches de l'inflation sur base annuelle. En ce qui concerne les biens et localisations haut de gamme – secteur qui continue à subir légèrement les effets de la mauvaise conjoncture des années précédentes, ayant entraîné une contraction de la demande et des budgets disponibles –, un excédent d'offre est perceptible. Dans ce secteur, il n'est pas rare de devoir consentir des baisses de loyer à l'occasion d'une nouvelle location. Cette tendance a cependant été peu constatée dans le secteur du « moyen - moyen supérieur » privilégié par votre Sicafi.

Au cours de l'exercice, Home Invest Belgium a pu conclure, à des conditions intéressantes, diverses opérations d'expansion de son portefeuille immobilier, dont la valeur d'investissement a ainsi augmenté de 52 %, approchant les € 130 millions.

Mentionnons en premier lieu la réception provisoire, en mars 2005, de l'immeuble à appartements *Giotto* à Evere, dont le vide locatif des premiers mois a comme prévu influencé les résultats de l'exercice écoulé au-delà des garanties obtenues. Dès 2006

toutefois, cet immeuble contribuera de manière significative à la croissance des résultats opérationnels.

La Sicafi a par ailleurs pu réaliser l'intégration dans son patrimoine des immeubles *Grote Markt* à Saint-Nicolas et *Rue Belliard* à Bruxelles par le biais de fusions intervenues au mois de mai 2005.

Enfin, un immeuble principalement résidentiel, situé avenue Winston Churchill à Uccle, a été acquis en septembre 2005.

Le Conseil d'administration est heureux d'avoir pu aboutir dans ces différentes transactions et exprime sa confiance dans le potentiel de ces biens, tant en termes de rendement direct qu'en croissance de valeur.

Le taux d'occupation moyen pour les dix-neuf mois de l'exercice sous revue s'élève à 91,26 %, immeuble *Giotto* compris, et à 94,5% hors l'immeuble *Giotto* qui n'a été réceptionné qu'au mois de mars 2005. Ce dernier résultat est en amélioration par rapport au taux (également hors *Giotto*) de 93,78 % relevé pour les douze premiers mois de l'exercice, mais reste inférieur au taux moyen de 97,79 % enregistré pour l'ensemble de l'exercice précédent.

Le résultat net courant de l'exercice s'est élevé à € 5 millions, contre € 3 millions en 2003-2004. En le ramenant sur une période de douze mois, pour le rendre comparable à celui de l'exercice 2003-2004, on constate une hausse de 4,5%.

Un résultat exceptionnel de € 0,2 million a par ailleurs pu être réalisé, ce qui n'avait pas été le cas au cours de l'exercice 2003-2004. Il provient essentiellement de l'extourne de provisions antérieurement constituées, dont le maintien ne se justifiait plus.

Une nouvelle fois, le résultat sur portefeuille a été significatif, s'élevant à € 6,4 millions de plus-values latentes nettes, contre € 4,2 millions pour l'exercice précédent.

En conséquence, le résultat de l'exercice se monte à € 11,5 millions. En le ramenant sur une période de douze mois, on observe un taux de croissance de 1,4 % par rapport au résultat précédent qui s'élevait à € 7,2 millions.

Après affectation des plus-values latentes nettes à un compte de réserve indisponible, le bénéfice de l'exercice à affecter atteint

ainsi € 5,2 millions. Ce bénéfice, ramené sur une période de douze mois, est en hausse de 9,6 % (€ 3 millions en 2003-2004).

Par action, et ramené sur période de douze mois, le résultat distribuable s'élève à € 2,23, contre € 2,20 pour l'exercice antérieur. Tenant compte de l'acompte sur dividende de € 2,19 distribué en septembre 2005, le Conseil d'administration vous propose en conséquence la distribution d'un solde de dividende de € 1,28 par action en circulation au 1^{er} juin 2005, équivalent aux sept derniers mois de l'exercice prolongé. La distribution bénéficiaire est ainsi de € 3,47 par action pour l'ensemble de l'exercice, montant qui, ramené sur une période de douze mois, est en augmentation de 1,4 % par rapport à celui de € 2,16 distribué pour l'exercice 2003-2004.

Sur base de ce dividende, le taux de distribution bénéficiaire ressortirait à 98,41 % et le report à nouveau accumulé à ce jour s'élèverait à € 1 226 863, ce qui représente quelque € 0,83 par action.

Sur l'ensemble de l'exercice, la valeur nette d'inventaire par action a été portée à € 46,91, après affectation bénéficiaire, en hausse de 9,9 % par rapport à sa valeur au 31 mai 2004.

Pour l'actionnaire, le return global réalisé au cours des cinq derniers exercices de la Sicafi s'élève donc au taux moyen appréciable de 10,46 % par exercice, tandis que celui de l'exercice écoulé, ramené sur douze mois, s'établit à lui seul à 11,41 %. Le return annuel moyen, calculé sur base du cours de Bourse s'élève quant à lui au niveau appréciable de 13,65 % depuis le lancement de la Sicafi en juin 1999.

Le Conseil d'administration reste confiant dans l'avenir du secteur de l'immobilier résidentiel. 79,67 % du portefeuille immobilier de la Sicafi est situé dans la Région de Bruxelles-Capitale, zone géographique privilégiée par Home Invest Belgium. La demande locative émanant des expatriés est certes restée relativement calme au cours de l'exercice écoulé, mais elle devrait à présent s'accélérer sous les effets combinés de la poursuite de la reprise économique et de l'élargissement de l'Union européenne. Enfin, nous tenons à remercier vivement nos collaborateurs pour leur dynamisme et la qualité de leur engagement, facteurs qui ont contribué de manière importante à l'obtention des résultats de Home Invest Belgium au cours de l'exercice écoulé.

Bruxelles, le 29 mars 2006



LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

De gauche à droite sur la photo:

Philippe Gosse
Administrateur

Gaëtan Hannecart
Administrateur

Xavier Mertens
Administrateur délégué

Michel Pleeck
Président du Conseil d'administration

Thierry Rousselle
Représentant permanent de la S.A. Transga
Administrateur

Ghislaine Darquennes-Strauven
Administrateur

Marcus Van Heddeghem
Administrateur

3. CORPORATE GOVERNANCE

3.1. INTRODUCTION

Le Code belge de gouvernance d'entreprise a été publié le 9 décembre 2004 à l'initiative conjointe de la Commission bancaire, financière et des assurances (CBFA), d'Euronext Brussels et de la FEB.

L'objectif de ce Code est d'imposer aux sociétés cotées en bourse des règles et directives pour les inciter à de bonnes pratiques en matière de gouvernance, en prêtant spécialement attention à la protection des actionnaires, en particulier celle des actionnaires minoritaires.

Il ne s'agit pas d'une législation, mais de règles de conduite auxquelles est reconnue une autorité morale incontestable. Un des piliers du nouveau Code est constitué par la publication d'informations importantes. Ainsi, les sociétés cotées en bourse sont tenues de publier sur leur site Web une Charte Corporate Governance à dater du 1^{er} janvier 2006, et d'inclure dans leur rapport annuel un chapitre spécifique sur la gouvernance d'entreprise.

Home Invest Belgium entend se conformer aux règles édictées dans ce code.

3.2. SOCIÉTÉ ANONYME

Home Invest Belgium a opté d'emblée pour la forme juridique de société anonyme, celle-ci offrant les meilleures garanties d'égalité de traitement pour tous les actionnaires.

De plus, la société a développé progressivement sa propre organisation pour assurer la gestion générale de l'entreprise, la gestion commerciale et technique, ainsi que la gestion financière et administrative. Cette gestion comprend par ailleurs la prospection de nouveaux investissements, l'identification et la négociation d'acquisitions et de désinvestissements, ainsi que le développement d'immeubles pour compte propre.

Depuis le mois de février 2004, plus aucune tâche de gestion n'est sous-traitée. ⁽¹⁾

(1) Les tâches confiées à Home Invest Management filiale à 100 %, n'étant pas considérées comme sous-traitées.

3.3. CONSEIL D'ADMINISTRATION

3.3.1. Composition

Le Conseil d'administration de Home Invest Belgium se compose actuellement de sept administrateurs, dont six non exécutifs et un exécutif, en l'occurrence l'administrateur délégué. Sur les sept administrateurs, trois sont indépendants en vertu des conditions de l'article 524, § 4 et des critères d'indépendance du Code des sociétés.

La composition du Conseil d'administration doit garantir la prise de décisions dans l'intérêt de la société. La préférence est donnée à des personnes possédant une connaissance approfondie de l'immobilier, en particulier de l'immobilier résidentiel, et/ou bénéficiant d'expérience en gestion financière d'une société cotée, spécialement d'une Sicaif immobilière.

Il importe dès lors que les membres du Conseil d'administration fassent preuve de complémentarité en termes de connaissances et d'expérience.

Présentation des nouveaux administrateurs nommés en cours d'exercice :

Thierry Rousselle, représentant permanent de Transga S.A. (filiale de AXA Belgium)

Formation : Ingénieur civil en construction (UCL), Diplômé en Business administration IAG (UCL), Cepac Solvay (ULB) et maîtrise en fiscalité Solvay (ULB)

Bref aperçu de la composition du Conseil d'administration de Home Invest Belgium:

ADMINISTRATEUR EXÉCUTIF :

Xavier Mertens : Administrateur délégué

Adresse professionnelle : Home Invest Belgium S.A.
Avenue Commandant Lothaire 16-18, 1040 Bruxelles
Autres fonctions : néant

Taux de présence aux conseils pendant l'exercice : 100%

Rémunération et avantages : le coût total de la rémunération de l'administrateur délégué pour l'exercice 2004-2005 (dix-neuf mois) s'est élevé à € 226 561 à titre d'honoraires fixes. Il n'a pas perçu d'honoraires variables. Il ne bénéficie pas d'autres composantes de rémunération, ou d'autres avantages, tels que pensions complémentaires, couvertures d'assurances, attribution d'actions Home Invest Belgium ou d'options d'achat sur de telles actions.

L'administrateur délégué n'est pas rémunéré pour sa participation aux séances du Conseil d'administration.
Dispositions contractuelles: l'Administrateur délégué est engagé avec la Sicafi dans le cadre d'une convention d'entreprise, conclue au mois de mai 2002, un avenant ayant été signé en décembre 2005 (voir aussi chapitre IX, point 4.1).
Nombre d'actions Home Invest Belgium détenues : 140
Expiration du mandat : Assemblée générale de 2009

ADMINISTRATEURS NON EXÉCUTIFS

Michel Pleeck : Président

Adresse professionnelle : ING Belgique S.A.
Avenue Marnix 24, 1000 Bruxelles
Autres fonctions : Head of Real Estate, ING Corporate Finance
Taux de présence aux conseils pendant l'exercice : 100%
Rémunération et avantages : néant
Nombre d'actions Home Invest Belgium détenues : 200
Expiration du mandat : Assemblée générale de 2010

Ghislaine Darquennes : Administrateur

Adresse professionnelle : Fortis Banque S.A.
Montagne du Parc 3, 1000 Bruxelles
Autres fonctions : Director, Corporate Finance & Capital Markets, Fortis Banque
Taux de présence aux conseils pendant l'exercice : 94%
Rémunération et avantages : néant
Nombre d'actions Home Invest Belgium détenues : 30
Expiration du mandat : Assemblée générale de 2010

Philippe Gosse : Administrateur indépendant

Adresse professionnelle : Burco S.A.
Terhulpesteenweg 10, 1560 Hoeilaert
Autres fonctions : Président de Burco S.A.
Taux de présence aux conseils pendant l'exercice : 50%
Rémunération et avantages : néant
Nombre d'actions Home Invest Belgium détenues : néant
Expiration du mandat : Assemblée générale de 2010

Gaëtan Hannecart : Administrateur indépendant

Adresse professionnelle : Matexi S.A.
Franklin Rooseveltlaan 180, 8790 Waregem
Autres fonctions : Administrateur délégué de Matexi S.A.
Taux de présence aux conseils pendant l'exercice : 44%
Rémunération et avantages : néant
Nombre d'actions Home Invest Belgium détenues : néant
Expiration du mandat : Assemblée générale de 2008

Thierry Rousselle : Administrateur ⁽¹⁾

Adresse professionnelle : AXA Belgium S.A.
Boulevard du Souverain 25, 1170 Bruxelles
Autres fonctions : Directeur Placements Immobiliers, AXA Belgium S.A.
Taux de présence aux conseils pendant l'exercice : 85%
Rémunération et avantages : néant
Nombre d'actions Home Invest Belgium détenues : 200
Expiration du mandat : Assemblée générale de 2010

Marcus Van Heddeghem : Administrateur indépendant

Adresse professionnelle : Redevco Belgium S.A.
Boulevard Anspach 1, Bte 1, 1000 Bruxelles
Autres fonctions : Administrateur délégué de Redevco Belgium S.A.
Taux de présence aux conseils pendant l'exercice : 75%
Rémunération et avantages : néant
Nombre d'actions Home Invest Belgium détenues : néant
Expiration du mandat : Assemblée générale de 2008

3.3.2. Compétences et fonctionnement du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration de Home Invest Belgium détermine la stratégie de l'entreprise et prend les décisions ultimes en matière d'investissements et de désinvestissements.

Il établit les comptes semestriels et annuels de Home Invest Belgium, ainsi que le rapport annuel rédigé en prévision de l'Assemblée générale des actionnaires. Il approuve les rapports de fusion, décide de l'utilisation du capital autorisé et convoque les Assemblées générales ordinaires et extraordinaires des actionnaires. Il veille à la rigueur, à l'exactitude et à la transparence des communications adressées aux actionnaires, aux analystes financiers et au public, sous forme de prospectus, rapports annuels et semestriels et de communiqués de presse.

Il délègue la gestion journalière à un Administrateur délégué, qui lui fait régulièrement rapport sur sa gestion et lui soumet un budget annuel ainsi qu'une situation trimestrielle.

(1) En sa qualité de représentant permanent de Transga S.A., Administrateur.



Le Conseil d'administration se réunit au moins sept fois par an et chaque fois qu'une opération particulière ou exceptionnelle le nécessite. Au cours de l'exercice 2004-2005, qui comportait dix-neuf mois, il s'est réuni seize fois.

Le Conseil d'administration ne peut délibérer valablement que si au moins la moitié de ses membres sont présents ou représentés. Si cette condition n'est pas remplie, une nouvelle réunion peut être convoquée, qui délibérera valablement sur les points figurant à l'ordre du jour de la réunion précédente, à condition qu'au moins deux administrateurs soient présents ou représentés.

Il n'y a pas de règles statutaires particulières en matière de prise de décision par le Conseil d'administration.

Deux administrateurs spécialement désignés à cet effet assurent le contrôle de la gestion journalière conformément aux prescriptions de l'Arrêté Royal du 10 avril 1995 relatif aux Sicafis. Cette fonction est assumée par les deux administrateurs représentant les promoteurs de la Sicafi, à savoir Michel Pleeck, Président, et Ghislaine Darquennes, Administrateur.

Une distinction nette est instaurée entre les responsabilités de l'Administrateur délégué et celles du Président du Conseil d'administration. Ce dernier dirige le Conseil d'administration, s'assure de l'établissement de l'ordre du jour des réunions et de la transmission en temps utile des informations nécessaires aux administrateurs. L'Administrateur délégué est chargé, quant à lui, de la gestion journalière de la société. Tous deux sont en contact régulier sur l'évolution des affaires. Le Conseil d'administration veille à ce que l'Administrateur délégué dispose de pouvoirs suffisants pour assumer ses obligations et responsabilités.

3.3.3. Comités spécialisés

Principe général :

Chez Home Invest Belgium, les fonctions des comités, plus particulièrement celles du Comité d'audit, du Comité de nomination et du Comité de rémunération sont en fait assurées par le Conseil d'administration dans son ensemble – sauf en ce qui concerne le Comité d'investissement (voir ci-après) – vu la dimension restreinte de la Sicafi et la fréquence des réunions de son Conseil, sur base de rapports établis selon

le cas par le Président ou l'Administrateur délégué et de l'audition ponctuelle du Commissaire en ce qui concerne plus particulièrement le Comité d'audit.

Les responsabilités et le fonctionnement de ces comités sont expliqués de manière détaillée dans la Charte Corporate Governance consultable sur le site Web de la Sicafi.

Comité d'investissement :

Le Comité d'investissement est composé de quatre administrateurs, parmi lesquels le Président et l'Administrateur délégué, et un des Portfolio Managers de la société. Il est présidé par l'Administrateur délégué.

Il se réunit minimum sept fois l'an, et dans tous les cas à une fréquence permettant de s'acquitter réellement de ses responsabilités. Le nombre de réunions est publié dans le rapport annuel.

Il est l'organe d'analyse, de sélection et de suivi des dossiers d'investissement (et de désinvestissement).

Au cours de l'exercice écoulé, qui comportait exceptionnellement 19 mois, ce comité s'est réuni neuf fois.

L'approbation définitive des dossiers d'investissement et de désinvestissement est confiée au Conseil d'administration.

3.3.4. Pouvoirs de représentation

Dans tous les cas constitutifs d'un acte de disposition se rapportant à un bien immobilier (tel que défini à l'article 2, 4° de l'A.R. du 10 avril 1995 relatif aux Sicafs immobilières), la Société est représentée par deux administrateurs agissant conjointement.

3.4. MANAGEMENT EXECUTIF

Le management exécutif de la société est assuré par l'Administrateur délégué, Xavier Mertens, le Conseil ayant décidé de ne pas mettre en place de Comité de direction à l'heure actuelle.

L'Administrateur délégué est assisté par une équipe de cinq collaborateurs, qui émargent au pay-roll de Home Invest Management, filiale détenue à 100%.

Cette équipe est principalement composée de deux Property Managers, Marc Coppieters et Xuan Nguyen pour la gestion immobilière et par le Finance Manager, Jean-Luc Colson, pour la gestion financière.

3.5. COMMISSAIRE

Le Commissaire de Home Invest Belgium est Monsieur André Clybouw, réviseur d'entreprises, administrateur de la SCCRL PKF, Réviseurs d'entreprises, établie Potvlietlaan 6, à 2600 Anvers.

Le mandat du Commissaire prendra fin après l'Assemblée générale qui approuvera les comptes annuels de l'exercice se clôturant le 31 décembre 2006. Au cours de l'exercice écoulé, ses honoraires pour la révision des comptes se sont élevés à € 21 005 TVAC. Ses prestations complémentaires font l'objet de facturations distinctes qui se sont élevées au total à € 17 280 TVAC au cours de l'exercice écoulé.

Ces honoraires ne concernent pas la révision des comptes annuels de Home Invest Management S.A., filiale à 100%, et pour laquelle la SCCRL PKF, Réviseurs d'entreprises, a été nommée Commissaire par décision de l'Assemblée générale des actionnaires de Home Invest Management du 15 décembre 2005, pour une rémunération annuelle de € 1 513 TVAC.

3.6. EXPERT IMMOBILIER

La S.A. Winssinger & Associés, représentée par M. Philippe Winssinger, a été désignée en qualité d'expert immobilier indépendant de la Sicafi.

Winssinger & Associés réalise l'évaluation des biens immobiliers au moment de l'acquisition, de l'apport, de la vente d'immeubles ou de la fusion de société(s) immobilière(s) avec la Sicafi, ainsi qu'à la fin de chaque trimestre et de l'exercice.

Sa rémunération annuelle, plafonnée, a été fixée en mai 2005 à 0,06% (HTVA) de la valeur d'investissement du portefeuille. La rémunération annuelle est payée par tranches trimestrielles sur base de la valeur d'investissement du portefeuille calculée à la fin du trimestre correspondant.

3.7. PREVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊT

Les règles légales de prévention de conflits d'intérêt qui s'appliquent à Home Invest Belgium sont les articles 523 et 524 du Code des sociétés ainsi que l'article 24 de l'Arrêté Royal du 10 avril 1995.

La Commission bancaire, financière et des assurances est informée préalablement par la Sicafi quand, à l'occasion d'une transaction avec la Sicafi (ou avec une société dont elle a le contrôle), un des administrateurs (ou une société liée à celui-ci) agit comme contrepartie ou si un avantage quelconque est obtenu par lui.

Si Home Invest Belgium se propose de conclure avec un administrateur ou une société liée à celui-ci une opération qui n'est pas couverte par l'article 523 du Code des sociétés (par exemple, parce qu'il s'agit d'une opération habituelle conclue dans des conditions et sous les garanties normales du marché), Home Invest Belgium estime néanmoins nécessaire que cet administrateur le signale aux autres administrateurs avant la délibération du Conseil d'administration et qu'il s'abstienne d'assister à la délibération du Conseil d'administration relative à cette opération et de prendre part au vote.

Par ailleurs, en vue d'éviter tout risque de conflit d'intérêt, les négociations de Home Invest Belgium avec ses différents banquiers, notamment dans le cadre de demandes de crédits et d'opérations de couverture de taux, sont entièrement confiées à l'Administrateur délégué dans le cadre de la gestion journalière. Après conclusion des telles opérations, il informe le Conseil d'administration des conditions obtenues et s'abstient de dévoiler les conditions proposées par les autres banques.

Enfin, en cas de conflit d'intérêt dans le chef de la S.A. Winssinger & Associés, l'expert immobilier agréé de Home Invest Belgium, à l'occasion d'une transaction d'investissement, la société ferait appel à un autre expert immobilier agréé pour l'évaluation du bien concerné jusqu'à son intégration éventuelle dans le patrimoine immobilier de la Sicafi.

Au cours de l'exercice 2004-2005, aucun conflit d'intérêts direct ou indirect au sens du Code des sociétés ou du Code belge de gouvernance d'entreprise n'a été enregistré.

3.8. PREVENTION DES DELITS D'INITIES

Compte tenu de la réputation d'intégrité de Home Invest Belgium, le Conseil d'administration a mis en place un Code de conduite relatif aux transactions sur les actions et les autres instruments financiers de la Société par des administrateurs et des collaborateurs de la Société ou de ses filiales.

Ce Code détermine entre autres :

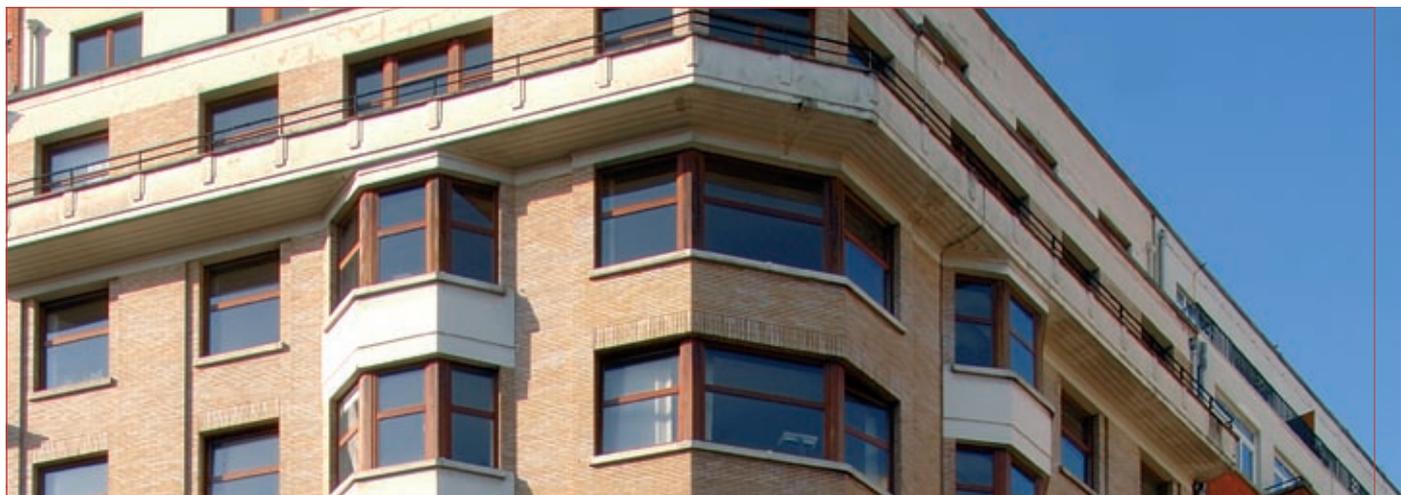
- les limites pour l'exécution de transactions sur les actions de la Société pendant une période déterminée précédant la publication de ses résultats financiers (« périodes fermées »),
- la désignation d'un « compliance officer » qui a pour mission d'assurer le suivi du respect du Code de conduite par les administrateurs et les collaborateurs de la Société,
- la notification préalable au « compliance officer », avant toute transaction portant sur des actions de la Société,
- la transaction ne pouvant se faire qu'après réponse positive du « compliance officer ».

3.9. 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 relatif aux Sicafis. En sa qualité de dépositaire, Fortis Banque est tenue de remplir les obligations découlant de la loi du 4 décembre 1990 et de son arrêté d'exécution du 10 avril 1995. Le dépositaire est en possession de tous les actes et documents officiels relatifs aux modifications dans l'actif de la Sicafi et se charge d'actualiser l'inventaire à chaque changement du parc immobilier. Sa rémunération est calculée semestriellement sur base du total de l'actif, suivant les tranches suivantes:

- | | |
|-------------------------------|--------|
| • de € 0 à € 125 millions : | 0,030% |
| • de € 125 à € 250 millions: | 0,010% |
| • au delà de € 250 millions : | 0,005% |

Home Invest Belgium et Fortis Banque ont également signé une convention de banque dépositaire délégataire avec ING Belgique pour la garde d'une partie des actifs sous forme d'espèces.



Belliard

III. RAPPORT DE GESTION

1. MISSION ET STRATÉGIE

Home Invest Belgium considère tant ses actionnaires que ses locataires comme ses principaux clients. La Sicafi attache donc autant d'importance à la qualité des services rendus à ses locataires qu'à la « shareholders' value ».

En ce qui concerne ses actionnaires, la **mission** de Home Invest Belgium consiste à leur apporter le return le plus élevé possible, lequel se compose du rendement net immédiat et de la création de valeur à terme, dans le respect du cadre légal relatif aux Sicaf immobilières résidentielles, à savoir actuellement:

- 60 % minimum en immeubles d'habitation en Belgique
- 20% maximum par ensemble immobilier ⁽¹⁾
- 50 % maximum de taux d'endettement
- 80 % minimum de distribution du produit net.

En vue de la réalisation de cette mission, le Conseil d'administration a mis au point les **critères d'investissement** suivants :

- le rendement net immédiat combiné à la présence d'un potentiel de plus-value. Ainsi, la possibilité d'investir dans des dossiers présentant un rendement de départ faible est ouverte, pour autant qu'une plus-value tangible par rapport à l'investissement de départ puisse être attendue à terme
- la sécurité, tant du point de vue technique (pas de risque de travaux de rénovation à court terme) que commercial (pas de risque de vide structurel)
- la liquidité, tant en ce qui concerne le marché locatif local que les possibilités de revente en bloc ou au détail

- la localisation (ex : proximité des transports en commun, maisons situées dans un clos...)
- la pérennité des matériaux et de l'architecture (ex : style indémodable).

Pour ce faire, la Sicafi continuera à améliorer sa connaissance du marché de l'immobilier résidentiel en Belgique, notamment par le biais de contacts avec les agents et les experts immobiliers locaux. Elle disposera ainsi d'un solide socle de connaissances lui permettant progressivement d'investir davantage en amont dans des dossiers à développer ou en cours de développement.

Le Conseil reste, par ailleurs, favorable à l'investissement dans des complexes multifonctionnels comprenant une partie de bureaux ou de commerces.

Enfin, au niveau géographique, la Région de Bruxelles-Capitale reste l'axe d'investissement prioritaire, les autres villes importantes entrant également en ligne de compte, pour autant qu'elles soient en expansion et situées dans une région connaissant une situation économique saine.

2. RÉTROSPECTIVE 1999-2005

Dès son lancement en juin 1999, Home Invest Belgium s'est profilée comme exerçant le métier d'investisseur immobilier patrimonial, axé sur l'achat, la mise en location et la gestion de biens immobiliers en vue d'en maximiser le revenu net et le potentiel de plus-value.

(1) Des dérogations peuvent être accordées par la CBFA dans certains cas. A ce jour, aucune dérogation n'a été demandée par Home Invest Belgium.



2.1. LA CROISSANCE DU PORTEFEUILLE

En six ans et demi d'existence, la Sicafi a presque triplé son portefeuille.

Quelques grandes réalisations sont à l'origine de cette croissance appréciable:

- la fusion avec la S.A. Mons Real Estate, propriétaire de 20 maisons unifamiliales à Ghlin (*Clos Saint-Géry*) en avril 2001
- la fusion avec la S.A. Les Résidences du Quartier Européen en mai 2002
- l'achat de l'immeuble *Cours Saint-Michel* en juillet 2002
- l'apport de trois immeubles détenus par AXA Belgium rémunéré en actions nouvelles de la Sicafi en décembre 2003
- l'achat clé sur porte du complexe *Giotto*, réceptionné en mars 2005
- la fusion avec la S.A. 205 Rue Belliard et la S.A. Patroonshuis au mois de mai 2005.

2.2. LES PLUS-VALUES – PART DES PLUS-VALUES DANS LE RÉSULTAT

Les six premiers exercices de la Sicafi ont une nouvelle fois confirmé le fait que l'immobilier résidentiel est générateur de plus-values. Celles-ci trouvent leur origine dans de nombreux facteurs, notamment la croissance continue du nombre des ménages, la raréfaction des terrains à bâtir et la baisse des taux d'intérêt.

L'importance de ces plus-values apparaît clairement à l'examen des résultats des six premiers exercices, leur quote-part dans le résultat global pour l'actionnaire s'élevant, en moyenne, à près de 43,3 % sur la période.

A ce jour, ces plus-values sont restées presque exclusivement latentes, le Conseil d'administration ayant privilégié la croissance du portefeuille. La vente par unités séparées de l'immeuble *Résidence La Pyramide* à Liège a été lancée au début de l'exercice 2006. Cette décision s'inscrit dans la stratégie, arrêtée en juin 2005 par le Conseil d'administration, de procéder, lorsque les circonstances sont favorables, à des arbitrages sur portefeuille, en vue, d'une part, de privilégier l'investissement dans des immeubles récents disposant d'une taille suffisante et, d'autre part, de générer des plus-values effectivement réalisées.

3. FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

3.1. EXERCICE D'UNE DURÉE EXCEPTIONNELLE DE DIX-NEUF MOIS

Le 12 mai 2005, l'Assemblée générale de Home Invest Belgium décidait de prolonger jusqu'au 31 décembre 2005 l'exercice qui devait normalement se clôturer le 31 mai 2005. L'exercice sous revue s'est donc distingué par une durée exceptionnelle de dix-neuf mois, tandis que les exercices futurs viendront à échéance au 31 décembre de chaque année.

3.2. INVESTISSEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

3.2.1. Rentrée de l'immeuble Giotto dans le patrimoine des immeubles de placement

Depuis sa réception provisoire au mois de mars 2005, l'immeuble *Giotto*, sis avenue du Frioul à 1140 Evere, fait partie du patrimoine immobilier de placement de la Sicafi. Cet immeuble, qui comporte 85 appartements, comptant en majorité 2 chambres, est à présent l'immeuble le plus important du patrimoine de la Sicafi, avec une juste valeur de € 15 427 333 en fin d'exercice, pour un investissement de € 14,2 millions tous frais compris.

Les accords intervenus avec le promoteur comportaient un ensemble de garanties, donnant lieu à un décompte à la date du 31 octobre 2005, le promoteur étant en charge de la commercialisation jusqu'à cette date.

Compte tenu des critères convenus et des résultats de la commercialisation à cette date, le décompte s'est élevé à la somme de € 343 112 HTVA due par le promoteur à Home Invest Belgium, dont € 193 000 ont été imputés en recettes de l'exercice 2004-2005, le solde étant reporté sur l'exercice 2006.

A la date du 27 mars 2006, 74 baux d'appartements étaient signés – soit +/- 87 % des 85 appartements existants – et le rendement brut attendu sur la valeur d'investissement, après la location intégrale prévue pour mi-2006, devrait atteindre le taux appréciable de 5,95 %.

3.2.2. Investissement dans l'immeuble Rue Belliard 205, à 1040 Bruxelles

Cet investissement a pu être réalisé par le biais d'une fusion, en date du 12 mai 2005, avec la S.A. 205 Rue Belliard, propriétaire de cet immeuble comportant 18 appartements d'une surface totale de 2 256 m² hors sol et 4 emplacements de parking, ainsi que 11 boxes de parking dans un immeuble sis rue des Nerviens 35, à 1040 Bruxelles.

Cet immeuble entièrement loué bénéficie d'un permis bureaux récent, et d'une localisation de premier ordre à proximité immédiate du Rond-Point Schuman.

A la clôture de l'exercice, le rendement brut sur la valeur d'investissement de cet immeuble s'élevait à 7,06 %.

3.2.3. Investissement dans l'immeuble Grote Markt 31-32, à 9100 Saint-Nicolas

L'intégration de cet immeuble à usage mixte a également pu être réalisée par le biais d'une fusion avec la S.A. Patroonshuis en date du 12 mai 2005.

Il s'agit d'un immeuble neuf, sis Grote Markt 31-32 à 9100 Saint-Nicolas, qui totalise une superficie hors sol de 2 752 m² et qui compte 37 emplacements de parkings à l'arrière de l'immeuble. Le rez-de-chaussée, à usage commercial et de bureaux, est loué par bail emphytéotique de 27 ans à ING Belgique, les étages étant composés de 16 appartements, dont 15 étaient loués à la clôture de l'exercice.

3.2.4. Acquisition de l'immeuble Avenue Winston Churchill 18-22, à 1180 Uccle

Enfin, en date du 1^{er} septembre 2005, la Sicafi procédait à l'acquisition, au prix de € 2 900 000 tous frais compris, d'un immeuble principalement résidentiel de 1 733 m², sis avenue Winston Churchill 18-22, à 1180 Uccle. Cet immeuble bénéficie d'une localisation recherchée dans une des meilleures artères résidentielles de la capitale, dans un quartier où la Sicafi ne disposait pas encore d'actifs jusqu'à ce jour. Après sa rénovation approfondie, en cours actuellement, cet immeuble devrait à son tour contribuer positivement aux résultats de la Sicafi, avec un rendement brut attendu de 5,87 % sur la valeur d'investissement.

3.3. MAINTIEN D'UN TAUX D'OCCUPATION ÉLEVÉ

Dans le cadre d'un marché locatif relativement difficile, principalement dans le secteur haut de gamme, Home Invest Belgium a une nouvelle fois réussi à atteindre un taux d'occupation remarquable de 91,26 % en moyenne sur l'ensemble de l'exercice, nonobstant l'entrée en cours d'exercice dans le patrimoine, au mois de mars 2005, de l'immeuble *Giotto* (94,50% hors *Giotto*) ce taux ayant en outre augmenté au cours des sept derniers mois de l'exercice.

Ce résultat appréciable a pu être obtenu grâce à la politique de commercialisation dynamique qui a été menée par la Sicafi au cours de l'exercice et aux actions proactives menées par son équipe de gestion, dédiée à la maximalisation du rendement locatif.

3.4. ADAPTATION DES RÈGLES D'ÉVALUATION – ACTIVATION HORS DROITS DES IMMEUBLES DU PORTEFEUILLE

Home Invest Belgium a décidé de préciser, avec effet au 1^{er} janvier 2005, les règles d'évaluation de son portefeuille immobilier, en vue d'assurer une image plus fidèle de la juste valeur (« fair value ») de ce portefeuille en cas de revente aux conditions normales du marché.

Ainsi, les immeubles résidentiels ou mixtes de son portefeuille, dont la nature et la conception se prêtent à une revente par unités séparées, c'est-à-dire plus de 85 % de son portefeuille, seront dorénavant évalués à leur valeur de vente au détail et non plus à leur valeur de vente en bloc. Les autres immeubles du portefeuille, qui ne bénéficient pas de cette faculté de revente au détail, continueront en revanche à être évalués suivant les mêmes critères que par le passé.

Par ailleurs, pour assurer une activation conforme à la juste valeur (« fair value ») des immeubles composant le portefeuille immobilier, les valeurs d'investissement des immeubles, telles que déterminées par l'expert immobilier agréé de la Sicafi sont déterminées comme suit en ce qui concerne la déduction des droits d'enregistrement:

- pour les immeubles résidentiels ou mixtes, dont la nature et la conception se prêtent à une revente par unités séparées, Home Invest Belgium déduit de cette évaluation l'intégralité des droits d'enregistrement, suivant la réglementation régionale applicable (10 % ou 12,5 %) ;



- pour les autres immeubles du portefeuille, la Sicafi apporte sur l'évaluation de l'expert une correction de 2,5 % en moins, si leur valeur d'investissement est supérieure à € 2 500 000. Cette correction a été arrêtée au niveau du secteur, sur base d'un large échantillon de transactions, et correspond à la moyenne des frais de transaction effectivement payés en Belgique sur des transactions de ce type au cours de la période 2003 – 2005 ;
- toutefois, si la valeur d'investissement de ces autres immeubles est inférieure à ce montant de € 2 500 000, l'intégralité des droits d'enregistrement sera retirée du montant de l'évaluation, suivant la réglementation régionale applicable.

Les conséquences de ces changements de méthode d'activation ont été intégrées dans les comptes de l'exercice 2004-2005, et sont explicitées au point 4.3.2 ci-après. Les règles d'évaluation de la Sicafi ont été modifiées à cet effet et sont reprises au chapitre VIII du présent rapport annuel.

4. SYNTHÈSE DES COMPTES ANNUELS (BELGIAN GAAP)

(voir aussi le chapitre VII)

4.1. SCHÉMA DE PRÉSENTATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2004-2005 EN BELGIAN GAAP

Les comptes de l'exercice sous revue ont été établis conformément aux règles comptables applicables sur base de la législation belge (Belgian GAAP), et d'une nouvelle dérogation au schéma belge de présentation des comptes annuels, obtenue par la Sicafi auprès du ministre de l'Economie le 8 mars 2006. Cette nouvelle dérogation est d'application pour les comptes des exercices 2005, 2006 et 2007.

Conformément à cette dérogation, les résultats de Home Invest Belgium sont donc présentés en trois parties :

- les résultats opérationnels qui reprennent les éléments récurrents de la gestion du portefeuille immobilier, tels que les loyers, les charges d'exploitation, les charges financières et les impôts
- les résultats exceptionnels
- et enfin, les résultats sur portefeuille qui comprennent tant les plus- et moins-values réalisées que les plus- et moins-values latentes actées sur les immeubles du portefeuille.

Les comptes de l'exercice 2006 seront quant à eux établis en tenant compte des règles IAS/IFRS. En effet, la publication imminente d'un nouvel Arrêté Royal portant sur l'application des normes IAS/IFRS au secteur des Sicafi, devrait rendre inutile à l'avenir l'utilisation de la dérogation obtenue au-delà de la présentation des comptes de l'exercice 2004-2005.

A cet effet, et conformément aux normes comptables IAS/IFRS, les comptes de l'exercice 2004-2005 ont été retraités à partir du 1^{er} janvier 2005, de manière à permettre la comparaison avec la publication des comptes trimestriels, semestriels et annuels de l'exercice 2006, notamment en ce qui concerne les retraitements de la valeur du portefeuille immobilier en « juste valeur » (cfr section 3.4 ci-avant).

4.2. BILANS 2003-2005

| En € milliers | Y6 | Y5 | Y4 |
|-------------------------------------|-------------------|------------------|------------------|
| ACTIF | 2004-2005 | 2003-2004 | 2002-2003 |
| | (19 mois) | | |
| ACTIFS IMMOBILISES | | | |
| Immobilisations incorporelles | 13,00 | 15,23 | |
| Terrains et constructions | 115 186,15 | 83 497,00 | 66 039,00 |
| Installations machines et outillage | 20,73 | 36,76 | 2,40 |
| Mobilier | 635,73 | 571,21 | 640,54 |
| Autres Immobilisations corporelles | 1 987,82 | 360,22 | 148,85 |
| Immobilisations en cours | 2 346,62 | 8 196,44 | |
| Autres Immobilisations financières | 6,57 | 0,56 | 0,43 |
| ACTIFS CIRCULANTS | | | |
| Créances à plus d'un an | 1 689,77 | 1 805,44 | 1 044,40 |
| Créances à un an au plus | 2 322,58 | 717,44 | 831,77 |
| Liquidités | 369,76 | 907,19 | 760,84 |
| Comptes de régularisation | 207,84 | 35,38 | 36,31 |
| TOTAL DE L'ACTIF | 124 786,54 | 96 142,86 | 69 504,54 |
| PASSIF | | | |
| CAPITAUX PROPRES | | | |
| Capital | 41 958,21 | 41 950,00 | 32 707,09 |
| Prime d'émission | 5 002,09 | 5 002,09 | |
| Réserve légale | 31,81 | 30,99 | 30,99 |
| Réserves indisponibles | 14 068,20 | 7 678,23 | 3 476,03 |
| Réserves disponibles | 330,86 | 330,67 | 330,67 |
| Plus-value de réévaluation | 6 461,33 | 6 434,49 | 6 434,49 |
| Bénéfice (perte) reporté(e) | 1 226,86 | 1 123,26 | 1 071,63 |
| DETTES | | | |
| Dettes à long terme | 49 520,9 | 24 520,30 | 22 065,00 |
| Dettes à court terme | 864,63 | 5 293,45 | 112,63 |
| Dettes commerciales | 3 082,70 | 473,44 | 631,21 |
| Dividendes à payer | 2 071,48 | 2 933,97 | 2 434,88 |
| Comptes de régularisation | 167,51 | 371,96 | 209,91 |
| TOTAL DU PASSIF | 124 786,54 | 96 142,86 | 69 504,54 |



4.3. COMMENTAIRES SUR LE BILAN 2004 - 2005

4.3.1. Actif

Les **immobilisations incorporelles** s'élevaient à 0,01 million et se rapportent à l'investissement dans le logiciel spécialisé Winlris.

Durant l'exercice, le portefeuille immobilier « **terrains et constructions** » existant au 1^{er} juin 2004, d'une valeur d'investissement de € 84,57 millions, a été porté à € 128,9 millions en valeur d'investissement, principalement grâce à la conclusion des opérations suivantes :

- l'intégration dans le patrimoine de placement de la Sicafi de l'immeuble *Giotto*, lors de sa réception provisoire au mois de mars 2005, pour la somme de € 14,2 millions tous frais compris
- le transfert à la société, par voie de fusion au mois de mai 2005, de l'immeuble *Rue Belliard* pour la somme de € 3,5 millions
- le transfert à la société, par voie de fusion au mois de mai 2005, de l'immeuble *Grote Markt*, pour la somme de € 5,4 millions
- l'acquisition en septembre 2005 de l'immeuble *Winston Churchill*, pour la somme de € 2,9 millions, tous frais compris
- divers travaux de rénovation, principalement dans l'immeuble *Winston Churchill*, pour la somme de € 0,3 million, le solde provenant des ajustements de valeur des immeubles du portefeuille comptabilisés en cours d'exercice.

Les règles d'évaluation des terrains et constructions sont établies conformément aux principes généraux comptables applicables en Belgique et plus particulièrement à l'Arrêté Royal du 4 mars 1991 relatif à certains organismes de placement collectif (OPC), modifié depuis lors, et à l'Arrêté Royal du 10 avril 1995 relatif aux Sicaf immobilières. Comme exposé ci-dessus au point 3.4, elles ont été modifiées en prévision de l'application des règles IAS/IFRS, en vue d'assurer une activation du patrimoine immobilier de Home Invest Belgium à sa juste valeur (« fair value »). Les règles ainsi modifiées, reprises au chapitre VIII du présent rapport annuel, sont d'application à l'exercice sous revue. En conséquence la juste valeur (« fair value ») des terrains et constructions au 31 décembre 2005 s'élève à la somme de € 118,1 millions. La contrepartie de ces changements a été comptabilisée au passif sous la rubrique réserve indisponible (voir point 4.3.2 ci-après).

Le poste « **installations, machines et outillage** » se réduit à € 0,02 million en raison des amortissements effectués en cours d'exercice sur la plateforme informatique.

La valeur nette des **meubles** s'établit à € 0,63 million, contre € 0,57 million au 31 mai 2004, compte tenu des nouveaux investissements effectués et des amortissements comptabilisés en cours d'exercice.

Ce poste comprend tant les meubles de différents logements meublés, que ceux achetés pour les besoins de la Sicafi.

Les **autres immobilisations corporelles**, d'un montant de € 2 millions, représentent principalement la valorisation de l'immeuble *La Pyramide* mis en vente début 2006.

Le solde, d'une valeur de € 0,3 million au 31 décembre 2005, représente la valeur actuelle des options d'achat exerçables par les locataires des immeubles *Rue de Belgrade* et *Résidence Lemaire* dans le cadre d'opérations de bail emphytéotique et de leasing immobilier, ainsi que de travaux d'aménagement aux nouveaux locaux pris en location par la Sicafi à concurrence de € 0,01 million.

Les **immobilisations en cours et acomptes versés** s'élevaient à la somme de € 2,3 millions et correspondent aux sommes dues en fin d'exercice dans le cadre de l'acquisition du projet *Résidence Columbus* à Jambes, dont l'acte a été passé le 8 février 2006, après clôture de l'exercice (voir aussi chapitre VI, Événements survenus depuis la clôture de l'exercice).

Les **autres immobilisations financières** comprennent les parts de Home Invest Management achetées en 2004 pour € 1, le solde étant constitué des fonds avancés à différentes copropriétés.

Les **créances à plus d'un an**, d'un montant de € 1,7 million, représentent précisément la partie à long terme des créances de loyers à charge des locataires des immeubles *Rue de Belgrade* et *Résidence Lemaire*.

Les **créances à un an au plus** s'élevaient à la somme de € 2,3 millions et comprennent principalement :

- des créances commerciales de € 0,36 million qui incluent principalement € 0,20 million de loyers échus non encore payés et € 0,16 million de loyers et autres sommes déjà perçus, mais afférents au prochain exercice

- d'autres créances qui se montent à € 1,97 million, en augmentation sensible par rapport à la fin de l'exercice précédent (€ 0,33 million), à la suite de la comptabilisation de différents postes découlant de la fusion avec les sociétés 205 Rue Belliard et Patroonshuis. Il s'agit plus particulièrement de versements anticipés s'élevant à € 0,79 million et d'une créance de précompte mobilier pour € 0,42 million. Pour le surplus, ce poste comprend un compte courant ouvert en faveur de Home Invest Management pour € 0,30 million, les fonds de roulement avancés aux syndicats pour € 0,39 million et les créances à court terme des opérations de bail emphytéotique et de leasing immobilier, s'élevant à € 0,07 million.

Il n'y a pas de **placements de trésorerie** et les **valeurs disponibles** s'élevant à la somme de € 0,37 million. Rappelons que les liquidités générées par l'activité de la Sicafi sont utilisées en réduction temporaire de certaines lignes de crédit plutôt qu'en placements de trésorerie ou valeurs disponibles.

A noter qu'à la date du 31 décembre 2005, la Sicafi possède en outre des possibilités de reprise d'encours sur différentes lignes de crédit pour un montant de € 1,24 million.

Les **comptes de régularisation** restent peu élevés : € 0,21 million. Leur montant comprend les produits déjà acquis représentant les intérêts (payés en une seule fois chaque année) sur la créance de l'immeuble *Rue de Belgrade*, ainsi que la partie de la garantie obtenue du promoteur de l'immeuble *Giotto* reportée à l'exercice 2006.

4.3.2. Passif

Dans le cadre des fusions intervenues en cours d'exercice, le montant du capital a été augmenté très légèrement, pour s'élever à la somme de € 41,96 millions, contre € 41,95 millions précédemment, tandis que celui de la **prime d'émission** est resté inchangé à € 5,0 millions. Au 31 décembre 2005, le capital est représenté par 1 472 453 actions.

Les **plus-values de réévaluation** ont augmenté marginalement à € 6,5 millions contre € 6,4 millions précédemment, de même que la **réserve légale**, qui se monte à € 0,03 million.

La **réserve indisponible** a été portée de € 7,7 millions à € 14,1 millions à la suite des opérations suivantes comptabilisées dans ce poste :

- d'une part, le solde net des plus- et moins-values latentes sur le portefeuille immobilier de la Sicafi, qui s'est élevé à la somme de € 6,4 millions,
- d'autre part, les effets de l'évaluation au détail des immeubles résidentiels ou mixtes, dont la nature et la conception se prêtent à une revente par unités séparées (comme expliqué au point 3.4 ci-dessus) et dont l'impact positif s'est élevé à € 10,9 millions,

- enfin, par les corrections apportées à la fin de l'exercice pour passer du système antérieur de comptabilisation du patrimoine immobilier en valeur d'investissement (frais d'acte compris) à une évaluation en juste valeur (« fair value »), c'est-à-dire hors frais d'acte, suivant les règles énoncées ci-dessus au point 3.4 et dont les effets négatifs se sont élevés à € 10,8 millions.

La **réserve disponible** reste inchangée au montant de € 0,33 million.

Le **report à nouveau** s'élève à € 1,23 million, en légère augmentation par rapport à l'exercice antérieur. En effet, le montant distribué sous forme de dividende est légèrement inférieur au bénéfice de l'exercice.

Les **dettes à plus d'un an** se montent à € 49,5 millions, un montant en hausse sensible par rapport à celui de € 24,5 millions l'an passé. Elles comportent principalement les dettes bancaires pour un montant total de € 49,3 millions, en augmentation de € 25 millions à la suite du financement par crédits bancaires des opérations de croissance du portefeuille immobilier et du refinancement à long terme de crédits venant à échéance en cours d'exercice. Le surplus de ce poste s'élève à € 0,25 million et se rapporte aux garanties locatives constituées par des locataires et conservées sur un compte bancaire distinct.

Les **dettes à moins d'un an** s'établissent à € 6 millions contre € 8,7 millions. Elles sont en diminution par rapport à la situation à la fin de l'exercice précédent en raison du refinancement à long terme de crédits venus à échéance en cours d'année. Ce poste comprend pour le surplus:

- des dettes commerciales (€ 3,1 millions) vis-à-vis de divers fournisseurs ainsi que les engagements correspondant aux sommes à payer début février 2006, lors de l'acte authentique d'acquisition de la *Résidence Columbus* à Jambes (€ 2,4 millions)
- des dettes fiscales, salariales et sociales de € 0,8 million comprenant principalement l'« exit tax » découlant des fusions en cours d'exercice
- d'autres dettes s'élevant à € 2,1 millions et représentant presque exclusivement le montant du solde de dividende proposé au titre des sept derniers mois de l'exercice 2004-2005 (€ 1,9 million).

Les **comptes de régularisation** de € 0,2 million comprennent principalement la quote-part d'intérêts afférente à l'exercice futur pour un montant de € 0,1 million et des produits à reporter pour le montant de € 0,1 million.



4.4. RÉSULTATS 2003-2005

| En € | Y6 | Y5 | Y4 |
|--|------------------------|------------------|------------------|
| | 2004-2005 (19 mois) | 2003-2004 | 2002-2003 |
| A. Résultats opérationnels | | | |
| Produits d'exploitation | 11 943 389 | 6 342 460 | 5 558 585 |
| Charges d'exploitation | -4 905 328 | -2 450 285 | -2 221 538 |
| Bénéfice d'exploitation | 7 038 061 | 3 892 175 | 3 337 047 |
| Produits financiers | 203 678 | 87 106 | 80 985 |
| Charges financières | -2 231 764 | -970 284 | -982 462 |
| Résultat opérationnel avant impôts | 5 009 975 | 3 008 997 | 2 435 571 |
| Régularisation d'impôts | -31 862 | | -1 594 |
| Résultat net courant | 4 978 113 | 3 008 997 | 2 433 977 |
| B. Résultats exceptionnels | | | |
| | 202 891 | | 28 874 |
| C. Résultats sur portefeuille | | | |
| Plus-values et moins-values réalisées | | -23 404 | |
| Reprise de plus-values latentes | | 108 404 | |
| Plus-values latentes | 6 723 067 | 4 444 205 | 1 831 056 |
| Moins-values latentes | -364 964 | -350 407 | -544 632 |
| Solde net des variations du portefeuille | 6 358 103 | 4 178 799 | 1 286 424 |
| D. Résultat de l'exercice | | | |
| | 11 539 107 | 7 187 795 | 3 749 274 |
| Par action, en € | | | |
| Nombre d'actions moyen pondéré | 1 469 353 | 1 358 318 | 1 143 137 |
| Résultat net courant | 3,39 | 2,22 | 2,13 |
| Résultat sur portefeuille | 4,33 | 3,08 | 1,13 |
| Résultat de l'exercice | 7,85 | 5,29 | 3,28 |
| Dividende brut/net | 3,47 | 2,16 | 2,13 |

4.5. COMMENTAIRES SUR LES RÉSULTATS 2004-2005 (EXERCICE DE DIX-NEUF MOIS)

4.5.1. Les résultats opérationnels

Les **produits d'exploitation** se montent à € 11,9 millions par rapport à € 6,3 millions pour l'exercice précédent. En les ramenant sur une période de douze mois pour les rendre comparables à ceux de l'exercice 2003-2004, la croissance s'élève à 18,9 %. Ils comprennent principalement les loyers (en ce compris les sommes perçues sur base des garanties locatives), à concurrence de € 11,03 millions.

Cette progression remarquable peut être attribuée principalement aux facteurs suivants :

- la durée de dix-neuf mois de l'exercice
- l'entrée dans le portefeuille de la Sicafi en cours d'exercice des immeubles *Giotto, Grote Markt, Belliard, et Winston Churchill*
- le fait que les immeubles apportés par le groupe AXA Belgium, avec effet au 1^{er} octobre 2003, ont influencé l'année pleine au cours de l'exercice sous revue.

Les **charges d'exploitation** se sont élevées à € 4,9 millions par rapport à € 2,5 millions pour l'exercice précédent. Elles

comprennent principalement le poste **services et biens divers** pour € 3,5 millions. Ce dernier montant reprend principalement :

- les dépenses d'entretien et de rénovation des immeubles pour un total de € 0,78 million
- les frais d'exploitation du complexe *Les Résidences du Quartier Européen* pour € 0,52 million
- les commissions payées aux agents immobiliers pour la conclusion de nouveaux baux pour € 0,21 million
- les honoraires de la société de gestion pour € 0,71 million, et
- ceux de l'Administrateur délégué pour € 0,23 million.

Les **amortissements** se sont élevés à € 0,19 million et se rapportent presque exclusivement à l'amortissement du mobilier de certains appartements, ainsi que du mobilier utilisé par la Sicafi, de son matériel de bureau et de son infrastructure informatique.

Les **autres charges d'exploitation** s'élèvent à € 1,2 million et contiennent principalement les précomptes immobiliers payés (€ 1,1 million).

A ce stade, le **bénéfice d'exploitation** s'élève à € 7 millions contre € 3,9 millions pour l'exercice précédent. En le redressant sur une période de douze mois pour le rendre comparable à celui de l'exercice 2003-2004, la croissance s'élève à 14,2 %.

Les **frais financiers nets** (charges – produits) se sont élevés à € 2 millions, en nette augmentation par rapport au € 0,9 million de l'exercice passé.

En conséquence, le **résultat opérationnel avant impôts** s'élève à € 5 millions, contre € 3 millions l'an dernier, en hausse de 5,2% après redressement sur une période de douze mois.

Le **résultat net courant** pour la période s'élève également à € 5 millions par rapport à € 3 millions pour l'exercice précédent. En le redressant sur une période de douze mois pour le rendre comparable à celui de l'exercice 2003-2004, la hausse s'élève à 4,5 %.

4.5.2. Le résultat exceptionnel

Le **résultat exceptionnel** s'élève à € 0,2 million, contre zéro pour l'exercice 2003-2004. Il provient pour la plus grande partie de l'extourne de provisions antérieurement constituées et dont le maintien ne se justifie plus.

4.5.3. Les résultats sur portefeuille

Des **plus-values latentes**, s'élevant au montant remarquable de € 6,7 millions contre € 4,4 millions pour l'exercice précédent ont pu être comptabilisées. Calculées par comparaison des

valeurs d'investissement (frais d'acquisition compris) en début et en fin d'exercice, elles ont principalement trait aux immeubles *Résidence Romanza* à Anvers (+28,2%), *Résidences du Quartier Européen* à Bruxelles (+26 %), *Jardins de la Cambre* à Ixelles (+25,4%), *Jourdan-Monnaies* à Saint-Gilles (+25,4%), *Bosquet-Jourdan* également à Saint-Gilles (+ 26,6%), *Les Mélézes* à Woluwe-Saint-Lambert (+25,6%), les appartements *Charles Woeste* à Jette (+28%) et la *Résidence La Pyramide* à Liège (+35,1%).

Elles résultent aussi, à concurrence de € 0,5 million, de la comptabilisation en date du 12 mai 2005, immédiatement après la fusion par absorption des sociétés 205 Rue Belliard et Patroonshuis, de la réévaluation par l'expert immobilier des immeubles appartenant à ces sociétés par rapport à leur valeur d'intégration dans le patrimoine.

En ce qui concerne les **moins-values latentes** actées pour un total de € 0,36 million, par rapport à € 0,35 million pour l'exercice antérieur, elles se rapportent aux maisons de repos *Résidence du Melkriek* et *Toque d'Argent*.

Le **résultat sur portefeuille** s'établit ainsi au montant appréciable de € 6,4 millions contre € 4,2 millions au 31 mai 2004, en hausse de plus de 50 %.

4.5.4. Le résultat de l'exercice

Au total, le **résultat de l'exercice** s'élève donc à € 11,5 millions contre € 7,2 millions précédemment. En le retraitant sur une période de douze mois pour le rendre comparable à celui de l'exercice 2003-2004, la croissance est de 1,4 %.

4.6. AFFECTATION DU BÉNÉFICE

Après affectation des plus-values latentes nettes à un compte de réserve indisponible, le **bénéfice de l'exercice à affecter** s'élève ainsi à € 5,2 millions par rapport à € 3 millions pour l'exercice antérieur. En le retraitant sur une période de douze mois pour le rendre comparable à celui de l'exercice 2003-2004, la croissance s'élève à 9,6 %. Cependant, il se rapporte à un nombre moyen d'actions en croissance de 8,2 %, compte tenu du fait que les nouvelles actions attribuées dans le cadre des fusions avec les sociétés 205 Rue Belliard et Patroonshuis ont eu droit au dividende à partir du 1^{er} mars 2005.

Conformément à l'article 60 de l'Arrêté Royal du 10 avril 1995, il n'a pas été opéré d'amortissements sur les immeubles, mais bien sur le mobilier des logements meublés, sur le mobilier, les aménagements et le matériel informatique de la Sicafi, à concurrence de € 0,2 million.



Conformément à l'article 119, §4 de la loi du 4 décembre 1990, dite « Loi sur les opérations financières et les marchés financiers », aucune dotation à la **réserve légale** n'a été opérée. Aucun événement ne s'est produit au cours de l'exercice 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.

En conséquence, et compte tenu d'un report bénéficiaire antérieur de € 1,1 million, le Conseil d'administration propose à l'Assemblée générale des actionnaires de Home Invest Belgium :

| | |
|---|----------------|
| - de mettre en report à nouveau | |
| un montant global de | € 1 226 862,73 |
| - de distribuer au titre de rémunération | |
| du capital un dividende de | € 5 098 679,75 |
| Résultat à affecter : | € 6 325 542,48 |

Compte tenu du paiement, au mois de septembre 2005, d'un acompte sur dividende de € 2,19 par action aux 1 465 909 actions existantes au 1^{er} juin 2004 et de € 0,55 par action aux 6 544 actions nouvelles créées dans le cadre des fusions intervenues en cours d'exercice et qui n'ont droit au dividende qu'à partir du 1^{er} mars 2005, soit au total € 3 213 939,91, il est proposé à l'assemblée générale de distribuer un **solde de dividende** de € 1,28 par action aux 1 472 453 actions de la société en circulation au 31 décembre 2005.

Ce dividende est distribué brut pour net en raison du statut de Home Invest Belgium comme Sicaf immobilière dans le secteur résidentiel.

Il sera payable à partir du 12 mai 2006 contre remise du coupon n° 7 détaché des actions au porteur aux guichets de Fortis Banque et de ING Belgique, et par virement automatique sous valeur jour pour les actionnaires nominatifs.

4.7. PARTICIPATIONS

La Sicafi déclare posséder comme seule participation les actions de la S.A. Home Invest Management, sa filiale à 100% depuis le 27 février 2004. Compte tenu notamment de l'importance très réduite de cette société par rapport aux comptes de la Sicafi, Home Invest Belgium a été dispensée de consolider cette participation.

4.8. HONORAIRES DU COMMISSAIRE

Le Commissaire bénéficie d'honoraires s'élevant à € 12 003 l'an pour la certification des comptes annuels et la revue des comptes semestriels.

4.9. 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 décembre 2005.

4.10. TABLEAU DE FINANCEMENT

| | 31/12/2005 | 31/05/2004 | 31/05/2003 |
|---|-----------------------|-----------------------------|----------------------|
| A. Activités opérationnelles | | | |
| I. Résultat de l'exercice à affecter | 5 181 004,71 | 3 008 996,50 ⁽¹⁾ | 2 462 850,84 |
| II. Amortissements, provisions, impôts différés et réductions de valeur | 193 941,06 | 90 525,37 | 88 433,44 |
| Flux opérationnel | 5 374 945,77 | 3 099 521,87 | 2 551 284,28 |
| B. Activités sur portefeuille | | | |
| III. Plus- ou moins-values réalisées | | 85 000,00 | |
| IV. Exit tax | | | |
| Flux sur le portefeuille | | 85 000,00 | |
| C. Activités d'investissement | | | |
| V. Acquisitions immobilisations incorporelles | -3 872,00 | -15 488,00 | |
| VI. Produits des cessions d'immeubles et droits réels sur immeubles | | 915 000,00 | |
| VII. Produits des cessions d'autres actifs de placement | | | |
| VIII. Acquisition d'immeubles et de droits réels sur immeubles | -26 969 139,97 | -14 467 208,20 | -8 353 181,48 |
| IX. Acquisition et vente d'autres actifs immobilisés | 5 624 001,26 | -8 275 090,16 | -11 783,51 |
| Flux d'investissements | -21 349 010,71 | -21 842 786,36 | -8 364 964,99 |
| D. Activités de financement | | | |
| X. Augmentation des capitaux propres | | 14 245 000,00 | |
| XI. Acquisition de capitaux propres | 89 199,12 | | |
| XII. Variation des dettes à plus d'un an | 25 000 560,75 | 2 455 301,74 | 12 937 500,41 |
| XIII. Variation des provisions pour grosses rénovations | | | |
| XIV. Variation des dettes à moins d'un an | -2 682 044,92 | 5 522 136,78 | -6 547 112,97 |
| XV. Dividendes à distribuer pour l'exercice | -5 098 679,75 | -2 933 967,60 | -2 434 881,81 |
| XVI. Variation du besoin de fonds de roulement (hors trésorerie) | -1 872 397,36 | -483 858,14 | 269 425,40 |
| Flux de financement | 15 436 637,84 | 18 804 612,78 | 4 224 931,03 |
| E. Valeur disponibles et placements de trésorerie | | | |
| XVII. A l'ouverture de l'exercice | 907 186,94 | 760 839,65 | 2 349 589,33 |
| XVIII. A la clôture de l'exercice | 369 759,84 | 907 186,94 | 760 839,65 |
| Variation nette de la trésorerie | -537 427,10 | 146 348,29 | -1 588 749,68 |

(1) En ce compris au 31/05/2004 la moins-value réalisée sur la cession de l'immeuble Résidence Lemaire (leasing immobilier)



Grote Markt

IV. RAPPORT IMMOBILIER⁽¹⁾⁽²⁾

Les points 1. et 2. ci-après constituent une reproduction littérale de certaines parties du rapport de l'expert immobilier agréé, tandis que les points repris ensuite contiennent des éléments d'information complémentaires, basés pour leur plus grande partie sur les données comptables, ou celles reprises dans les différents rapports d'évaluation périodiques de l'expert immobilier agréé.

1. LE SECTEUR IMMOBILIER RÉSIDENTIEL (RAPPORT D'EXPERTISE DE WINSSINGER & ASSOCIÉS AU 31 DÉCEMBRE 2005)

ÉTAT DU MARCHÉ IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

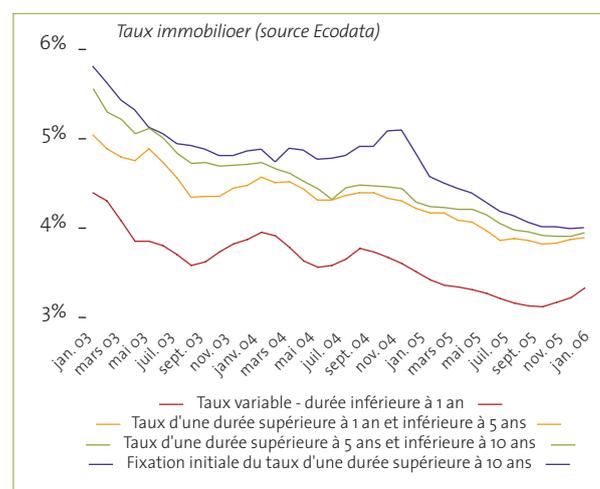
TENDANCES GÉNÉRALES

Parmi les principales tendances observées en 2005, ayant eu un impact sur le marché immobilier en Belgique, nous relevons :

Évolution des taux d'intérêt hypothécaires

Alors qu'il y a de cela un an, la plupart des analystes prévoyaient une remontée importante des taux hypothécaires, et par conséquent, un impact significatif sur le prix des transactions immobilières, les taux hypothécaires ont, au contraire, continué à baisser pendant la majeure partie de l'année 2005 pour atteindre leur point le plus bas en septembre.

Le maintien depuis quelques années des taux hypothécaires à un niveau plancher constitue l'un des facteurs déterminants de cette hausse du niveau des prix. La hausse des prix est en quelque sorte compensée par une capacité d'emprunt plus élevée auprès des ménages.



A partir de septembre, les taux à long terme se sont stabilisés, tandis que les taux à court terme ont été caractérisés par une légère croissance. Dès lors, ce sont les formules d'emprunt hypothécaire à taux fixe qui retrouvent les faveurs du public, alors que la formule des taux révisibles était la plus prisée les années précédentes. Selon certaines informations, en 2005 pas moins de 60% des contrats d'emprunt étaient conclus à taux fixe.⁽³⁾

(1) Le rapport immobilier ne fait pas partie des éléments qui ont été soumis au contrôle du Commissaire

(2) La différence entre les notions de « valeur d'investissement » et de « juste valeur » est reprise parmi les définitions au point 3.4 du chapitre III et au point 2 du présent chapitre

(3) L'Echo du 23 février 2006

Allongement de la durée des emprunts hypothécaires

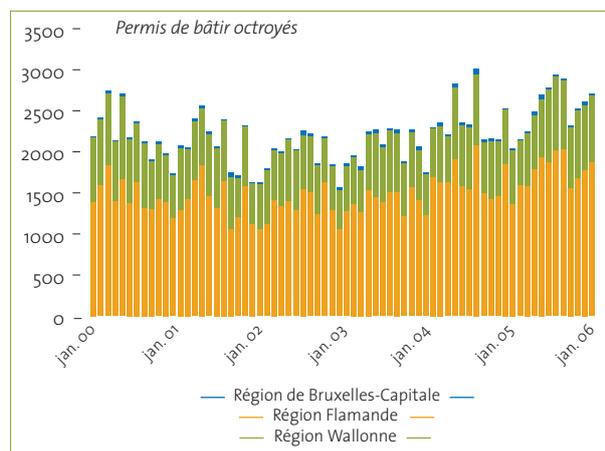
Une autre nouvelle tendance observée en 2005 sur le marché immobilier a été l'allongement de la durée des crédits. Des prêts à taux fixe sur trente ans étaient déjà possibles, mais certains organismes financiers proposent désormais sur le marché des formules sur 40 ans fixe. Ces formules sont généralement destinées aux plus jeunes clients (jusqu'à 35 ans).

Cette nouvelle tendance enregistrée sur le marché, combinée avec la faiblesse des taux d'intérêt et la diversité des formules proposées, augmente la capacité d'emprunt des candidats acquéreurs et leur permet de faire face à l'augmentation des prix immobiliers de ces dernières années.

Augmentation du nombre de permis de bâtir

D'après les chiffres disponibles de l'INS, le nombre de permis de bâtir autorisés en Belgique en 2005 aurait augmenté de 8 % par rapport à 2004⁽¹⁾. Cet indicateur nous confirme également que, au lieu de s'essouffler, le marché de la construction résidentielle continue à bénéficier d'une évolution largement favorable.

C'est logiquement en Région flamande qu'ont été attribués la majorité de ces permis (69 %), suivi de la Wallonie (29 %) et de Bruxelles (2 %).



Évolution de l'offre de logements

L'évolution moyenne du nombre de logements dans un bâtiment⁽²⁾ est en augmentation régulière depuis près de dix ans.

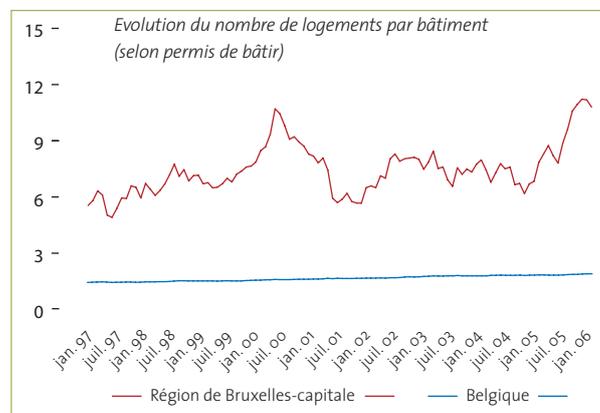
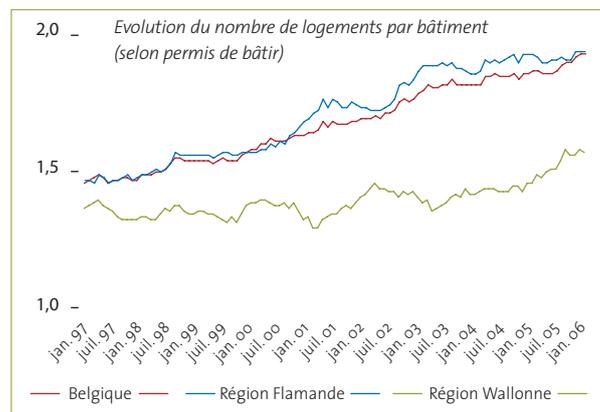
En octobre 2005, cet indice était de 1,90 pour l'ensemble du territoire belge (1,91 en Région Flamande, 1,55 en Région

Wallonne et 10,81 en Région de Bruxelles-Capitale), alors qu'il n'était que de 1,44 en 1997 (1,45 en Région Flamande, 1,35 en Région Wallonne et 5,54 en Région de Bruxelles-Capitale).

Cette croissance est un indicateur clair de la demande de plus en plus forte des ménages belges pour des appartements, au détriment des maisons unifamiliales. Ce phénomène s'explique pour partie par les prix de plus en plus élevés des maisons unifamiliales, qui deviennent inabordable pour certaines catégories de la population.

Cependant, cette augmentation est également à mettre en relation avec la diminution de la taille moyenne des ménages, elle-même en raison de facteurs sociologiques (vieillesse de la population, familles monoparentales, jeunes couples sans enfant, célibataires).

C'est à Bruxelles que ce phénomène semble le plus perceptible, avec un doublement du nombre de logements moyen par bâtiment en l'espace de 10 ans. La Wallonie, malgré une augmentation de son indice, confirme toutefois sa ruralité par rapport aux autres régions.



(1) Chiffres disponibles en février 2006. La série chronologique s'arrête en octobre 2005 : 26 198 autorisations durant les 10 premiers mois de l'année 2005 contre 24 088 sur la même période en 2004.

(2) Cet indice est le ratio entre le nombre de logements et le nombre de bâtiments par permis de bâtir (Source INS – Ecodata – DTZ Research)



LE MARCHÉ EN RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Généralités

Selon les notaires de Bruxelles⁽¹⁾, le prix moyen des transactions immobilières enregistrées à Bruxelles (tous types de biens confondus) a été nettement supérieur pendant l'année 2005 par rapport à l'année 2004.

En outre, cette envolée importante des prix au cours de l'année 2005 aurait touché presque toutes les catégories de biens analysées (à savoir les maisons unifamiliales ou de rapport, les appartements et les terrains à bâtir) ainsi que l'ensemble des communes de la Région de Bruxelles-Capitale. En effet, si le prix moyen par transaction dans les communes prisées du Sud de Bruxelles reste en constante augmentation, le développement important des communes du Nord de Bruxelles constaté au cours de l'année 2004 (Anderlecht, Berchem, Jette, Koekelberg, Ganshoren ...) s'est également prolongé au cours de l'année 2005.

Cette croissance s'explique, outre les raisons d'ordre financier abordées dans le premier chapitre, par des facteurs propres au marché bruxellois :

- La demande sur le marché bruxellois est sans cesse plus pressante, portée par un environnement international ouvert, mais néanmoins plus abordable que dans les capitales voisines.
- Les changements de la structure familiale (augmentation du nombre de familles monoparentales, célibat prolongé, divorces, etc.) observés depuis plusieurs années, ont eu pour effet d'augmenter mécaniquement la demande pour les logements de plus petite taille (petites maisons, appartements, etc).

De son côté, le marché locatif souffre quelque peu, notamment à Bruxelles, toujours en raison de ces niveaux de taux d'intérêt particulièrement bas incitant des candidats locataires à devenir propriétaires. Dès lors, les loyers stagnent et peuvent même diminuer dans le secteur du haut de gamme.

Le rendement brut pouvant être obtenu d'un immeuble résidentiel est variable en fonction des catégories de biens et de leur situation. Dans les quartiers les plus demandés, ces rendements restent inchangés et peuvent être résumés comme suit :

- Maisons d'habitation moyennes : 3,50 à 5,00 %
- Appartements : 4,00 à 5,50 %
- Immeubles de rapport : 5,00 à 6,00 %

Notons que dans certains quartiers moins recherchés, ou en devenir, une prime de risque est toujours possible, mais ne peut être déterminée sans une étude approfondie du bien en question.

Les maisons unifamiliales

À Bruxelles, le marché des maisons unifamiliales, pourtant déjà qualifié de presque inabordable pour la majorité des ménages, est à la hausse, et cela dans toutes les communes bruxelloises. Cette hausse est parfois même conséquente, confirmant ainsi que ce type de bien est devenu un véritable produit de luxe.

Les hausses les plus significatives ont été enregistrées à Bruxelles, Koekelberg et Jette avec des hausses de plus de 35 % par rapport aux chiffres 2004.

Sur base des indices fournis par les notaires, la commune la plus abordable est Anderlecht où malgré une hausse de près de 13 % par rapport à 2004, le prix moyen d'une maison unifamiliale s'élève à € 196 000 (seule commune bruxelloise avec un prix moyen inférieur à € 200 000).

Les communes les plus chères de Bruxelles sur le marché des maisons unifamiliales sont Ixelles, Uccle, Woluwe-Saint-Pierre et Bruxelles (prix moyen entre € 396 000 et € 449 000).

En ce qui concerne le marché des villas, les deux communes les plus onéreuses restent Woluwe-Saint-Pierre et Uccle, cette dernière commune restant devant avec un prix moyen de € 836 000 par transaction contre € 698 000 à Woluwe-Saint-Pierre.

(1) "L'immobilier à Bruxelles en 2005" par Valéry Collard

Les maisons de commerce et de rapport

En 2004, le marché des biens de commerce et de rapport pouvait être considéré comme stable voire en légère baisse. Pour l'année 2005, la hausse des prix est quasiment constante, presque sur toutes les communes bruxelloises.

Il faut pourtant constater, et c'est étonnant au regard de la hausse des prix, que le nombre de transactions concernant ce type de biens est à la baisse.

A noter également une relative baisse du prix moyen à Uccle (€ 302 000, -22 % par rapport à 2004), peu en ligne avec l'augmentation quasi générale.

Les appartements

- Le marché des appartements **une chambre** en 2005 est globalement à la hausse par rapport à 2004 (de + 8 % à + 40 %). A noter toutefois une baisse du prix moyen à Berchem Sainte-Agathe et à Ganshoren qui deviennent les communes les plus abordables pour ce type de biens avec un prix moyen respectif de € 79 000 et € 83 000. Auderghem et Forest sont en haut de l'affiche avec un prix moyen par transaction de +/- € 143 000.
- Plus que pour tout autre catégorie de bien, l'envolée du prix moyen pour les appartements **deux chambres** est importante et ce pour toutes les communes bruxelloises. On constate de très nettes augmentations à Saint-Gilles (+46 %), Laeken (+31 %), Molenbeek (+30 %) ou Watermael-Boitsfort (+26 %).

Les communes les plus prisées en 2005, pour ce type d'appartements, sont Etterbeek (€ 210 000), Ixelles (€ 198 000), Woluwe-Saint-Pierre (€ 196 000), Bruxelles (€ 193 000) et Uccle (€ 192 000).

Il est également important de souligner que le nombre de transactions est sensiblement à la hausse, signe que l'appartement deux chambres est le produit par excellence recherché par les candidats acquéreurs, beaucoup plus que la maison unifamiliale devenue pour beaucoup inaccessible.

- Le marché des appartements **trois chambres** a subi des variations importantes au cours de l'année 2005, tant à la hausse (Bruxelles, Saint-Gilles, Ganshoren) qu'à la baisse (Watermael-Boitsfort, Uccle, Woluwe-Saint-Lambert et Woluwe-Saint-Pierre). Dans cette catégorie de biens, Bruxelles, Ixelles et Uccle sont en haut de l'affiche avec des prix moyens oscillant entre € 294 000 et € 310 000.

LE MARCHÉ EN RÉGION FLAMANDE

- En Région Flamande, le prix de vente moyen des **maisons unifamiliales** a augmenté de 7,6 % ⁽¹⁾. Des différences importantes sont toutefois à signaler selon les provinces. Ainsi, c'est en Flandre Orientale que la croissance a été la plus forte (+14,7 %), suivi du Brabant Flamand (+11,9 %), de la Flandre Occidentale (+6,6%) et du Limbourg (+3,5 %), alors que la province d'Anvers a de son côté enregistré une légère diminution (-2,1 %). Les prix de vente moyens ont évolué dans une fourchette comprise entre € 143 000 (Flandre Occidentale) et € 221 400 (Brabant Flamand).
- En ce qui concerne les **appartements**, la croissance a été de 5,3 % dans l'ensemble de la Région. Les plus fortes hausses ont été observées en province d'Anvers (+8,3 %) et dans celle du Brabant Flamand (+7,1 %), alors que des décotes ont été constatées dans le Limbourg (-6,2 %) et en Flandre Orientale (-2,3 %). Les prix de vente se situent entre € 116 000 (Limbourg) et € 152 000 (Brabant Flamand).
- Le marché de la **côte belge** fait état d'un prix moyen d'environ € 195 000 pour une maison unifamiliale, en augmentation de 14,3 % par rapport à 2004, alors que le prix moyen d'un appartement était de € 141 500 (+7,6 %).

LE MARCHÉ EN RÉGION WALLONNE

En Région Wallonne, il convient toujours de distinguer le Brabant Wallon et – dans une moindre mesure – le sud de la province du Luxembourg, du reste de la région. D'une manière générale, les prix moyens ont continué à progresser en 2005.

- Dans le Brabant Wallon, le prix moyen d'une **maison unifamiliale** est généralement estimé à € 250 000, avec des pointes à plus de € 400 000 dans les communes les plus prisées du sud de Bruxelles. Dans le reste de la Région Wallonne, les prix moyens varient généralement entre € 100 000 (Hainaut) et € 160 000 (Namur), mais de grosses variations locales sont également à signaler. La Chambre des Notaires signale par ailleurs que la hausse des prix a été beaucoup plus forte pour les maisons modestes que pour celles haut de gamme, lesquelles se vendent plus difficilement.
- Quant aux **appartements**, les Notaires constatent une forte demande pour les appartements petits et moyens. Leur prix semble évoluer moins vite que celui des terrains et des maisons, mais ils sont toutefois soutenus, surtout pour les nouvelles constructions.

(1) Source : Square Info n° 15, d'après Etude ERA.



CONCLUSION

Les valeurs immobilières ont donc continué à bien progresser en 2005, notamment à Bruxelles.

Cette hausse s'explique par plusieurs facteurs :

- tout d'abord par la **faiblesse des taux d'intérêt** évoquée plus haut, au cours de l'année 2005 qui permet d'emprunter davantage pour une mensualité identique. En outre, de nouveaux mécanismes de financement (allongement de la durée des crédits, formules « branche 23 », etc.) ont également été mis en place pour permettre aux candidats-acquéreurs d'étendre leur capacité d'emprunt.
- La **baisse de la fiscalité immobilière** en Flandre (diminution des droits d'enregistrement) et en Région de Bruxelles-Capitale (abattement des droits d'enregistrement), ainsi que les primes octroyées sont d'autres facteurs du renchérissement des valeurs.
- Effets probables de la **D.L.U.** : cet élément a certainement joué un rôle, bien que ce phénomène ne puisse être mesuré.
- Une certaine **méfiance pour les placements à risque** : face aux déboires boursiers du début de la décennie, beaucoup d'investisseurs ont préféré, encore en 2005, investir en immobilier, qui permet d'engranger non seulement un rendement locatif relativement stable, mais encore une plus-value à terme.
- De même, les **faibles rendements des placements bancaires** ont induit un regain d'intérêt pour l'immobilier de la part des investisseurs. Désormais un rendement net de 4 % pour un bien immobilier n'est plus considéré comme insuffisant, d'autant plus qu'il est généralement assorti d'une belle plus-value potentielle en capital.
- Une **meilleure déductibilité fiscale** des crédits et assurances vie pour la première habitation est également parfois avancée comme une explication supplémentaire de la croissance des prix observée en 2005.

En ce qui concerne le type de bien recherché, le succès de la maison unifamiliale reste indéniable, surtout auprès de ménages comptant des enfants. Ce type de bien est le plus recherché mais devient de plus en plus rare, ce qui induit une forte pression sur les prix. La province garde à cet égard un fort pouvoir de séduction. Inversement, Bruxelles continue à exercer un fort pouvoir d'attraction auprès d'une population plus jeune et généralement célibataire.



Giotto

2. RAPPORT DE L'EXPERT IMMOBILIER POUR L'EXERCICE 2004-2005

« Mesdames, Messieurs,

Concerne : Evaluation au 31 décembre 2005

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous avons l'honneur de vous donner notre opinion sur la Valeur d'Investissement du patrimoine de la SICAFI HOME INVEST BELGIUM à la date du 31 décembre 2005.

Nous avons effectué nos évaluations suivant la méthode d'actualisation des produits locatifs et en conformité avec les normes IVS (International Valuation Standards).

Selon l'usage, notre mission est réalisée sur base des renseignements communiqués par HOME INVEST BELGIUM en ce qui concerne l'état locatif, les charges et taxes à supporter par le bailleur, les travaux à réaliser, ainsi que tout autre élément pouvant influencer la valeur des immeubles. Nous supposons ces renseignements exacts et complets.

Tel que précisé de manière explicite dans nos rapports d'évaluation, ceux-ci ne comprennent en aucune manière une expertise de la qualité structurelle et technique des immeubles, ainsi qu'une analyse de la présence éventuelle de matériaux nocifs. Ces éléments sont bien connus de HOME INVEST BELGIUM qui gère son patrimoine de manière professionnelle et procède à une due diligence technique et juridique avant l'acquisition de chaque immeuble.

La **Valeur d'Investissement** est définie comme la valeur la plus probable pouvant être raisonnablement obtenue dans des conditions normales de vente entre des parties consentantes et bien informées, avant déduction des frais de mutation.

La **Juste Valeur** ('fair value') peut être obtenue comme suit :

- pour les immeubles résidentiels ou mixtes, dont la nature et la conception se prêtent à une revente par unités séparées, en déduisant de la Valeur d'Investissement les frais de mutation qui s'élèvent à 10 % en Région Flamande et à 12,5 % en Région de Bruxelles-Capitale et en Région Wallonne ;
- pour les autres immeubles du portefeuille, en déduisant de la Valeur d'Investissement un taux de 2,5 % si cette valeur est supérieure à € 2 500 000, et les frais de mutation complets, aux taux précités de 10 % et de 12,5 %, si leur Valeur d'Investissement est inférieure à € 2 500 000.

L'analyse de l'historique des cessions réalisées sur le marché belge durant les années 2003 à 2005 incluses donne en effet un taux moyen de coûts de transaction de 2,5 % pour les immeubles vendus en bloc d'une valeur d'investissement de plus de € 2 500 000.

Ce taux de 2,5 % sera revu périodiquement et adapté pour autant que l'écart constaté sur le marché institutionnel soit supérieur à +/- 0,5 %.

Lors de notre analyse du portefeuille, nous avons relevé les points suivants :

- 1) le patrimoine est constitué de 83,15 % d'immeubles résidentiels dont 3,39 % de maisons de repos, de 9,34 % de superficies commerciales et de 7,51 % de surfaces de bureaux.
- 2) le taux d'occupation du parc immobilier au 31 décembre 2005 est de 92,97 % (y compris les garanties locatives sur le vide), hors *Giotto*. En tenant compte de l'immeuble *Giotto*, le taux d'occupation est de 87 %.
- 3) la moyenne du niveau des loyers perçus ou garantis est supérieure de 11,08 % à la valeur locative normale estimée pour le patrimoine à ce jour.

Sur base des remarques faites aux paragraphes précédents, nous confirmons que la Valeur d'Investissement du patrimoine immobilier de HOME INVEST BELGIUM au 31 décembre 2005 s'élève à € 128 939 823 (cent vingt huit millions neuf cent trente-neuf mille huit cent vingt-trois euros).

La valeur probable de réalisation du patrimoine immobilier de HOME INVEST BELGIUM au 31 décembre 2005 correspondant à la Juste Valeur ('fair value'), au sens du référentiel IAS/IFRS, s'établirait à € 118 106 816 (cent dix huit millions cent et six mille huit cent seize euros).

Nous vous prions, Mesdames, Messieurs, de croire en nos sentiments les meilleurs. »

Bruxelles, le 6 février 2006
WINSSINGER & ASSOCIES S.A.

Benoît FORGEUR
Administrateur

Philippe WINSSINGER
Administrateur

3. LE PORTEFEUILLE IMMOBILIER DE HOME INVEST BELGIUM

3.1. EVOLUTION DU PORTEFEUILLE

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

(1) Valeur d'investissement déterminée par l'expert immobilier agréé, frais d'acte compris.

(2) Taux moyen pour le trimestre considéré, garanties locatives incluses, immeuble Giotto en cours de location inclus à partir du 12 mars 2005.

A la date du 31 décembre 2005, la juste valeur du portefeuille s'élevait donc à € 118,1 millions, tandis que la valeur d'investissement atteignait € 128,9 contre € 84,6 millions au 31 mai 2004, ce qui représente presque un triplement par rapport au portefeuille immobilier de départ qui s'élevait au 1^{er} juin 1999 à € 43,2 millions.

Au cours de l'exercice sous revue, cette croissance s'explique principalement par :

- l'élargissement du portefeuille suite à l'intégration des immeubles *Giotto*, *Belliard*, *Grote Markt* et *Winston Churchill*,
- l'appréciation en valeur du portefeuille (solde des plus- et moins-values latentes provenant des résultats de l'expertise périodique du portefeuille).

Quant au taux d'occupation moyen sur l'ensemble de l'exercice, il s'élève à 91,26 % (94,50 % hors immeuble *Giotto*, réceptionné au mois de mars 2005). Il présente donc un léger fléchissement par rapport à celui, exceptionnel, de 97,79 % de l'exercice précédent, en raison d'un marché locatif qui reste morose, principalement dans le secteur « haut de gamme » du marché.



Belliard



3.2. DÉTAIL DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

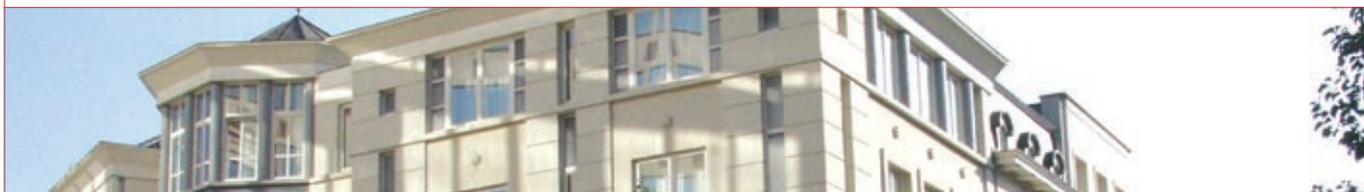
| Situation des biens immobiliers au 31 décembre 2005 | | Année ⁽¹⁾ | Baux | Surface | Loyers bruts ⁽²⁾ |
|---|------------------|----------------------|------------|----------------|-----------------------------|
| Dénomination | Commune | | Nbr | m ² | € |
| Bruxelles-Capitale | | | 491 | 57 043 | 6 526 071 |
| Rue Lebeau | Bruxelles | 1998 | 12 | 1 153 | 225 857 |
| Rés. du Quartier Européen ⁽⁷⁾ | Bruxelles | 1997 | 50 | 4 290 | 625 042 |
| Clos de la Pépinière | Bruxelles | 1993 | 25 | 3 144 | 462 913 |
| Belliard | Bruxelles | 1932 | 18 | 2 256 | 264 858 |
| Avenue de l'Yser | Etterbeek | 1974 | 15 | 1 961 | 257 584 |
| Cours Saint-Michel | Etterbeek | 2001 | 32 | 3 438 | 436 797 |
| Giotto | Evere | 2005 | 85 | 8 647 | 936 966 |
| Rue de Belgrade ⁽⁸⁾ | Forest | 1999 | 1 | 1 368 | - |
| Les Jardins de la Cambre | Ixelles | 1992 | 28 | 3 552 | 439 449 |
| Résidence Charles Woeste | Jette | | 106 | 8 086 | 750 125 |
| * appartements/studios | | 1998 | 92 | 5 091 | 425 533 |
| * galerie marchande | | 1996 | 14 | 2 995 | 324 592 |
| Résidence Lemaire ⁽⁸⁾ | Molenbeek | 1990 | 1 | 754 | - |
| Résidence La Toque d'Argent | Molenbeek | 1990 | 1 | 1 618 | 111 552 |
| Bosquet – Jourdan | Saint-Gilles | 1997 | 27 | 2 326 | 273 787 |
| Jourdan – Monnaies | Saint-Gilles | 2002 | 26 | 2 814 | 329 673 |
| Résidence Melkriek | Uccle | 1998 | 1 | 1 971 | 229 566 |
| Av. André Ryckmans | Uccle | 1990 | 8 | 2 196 | 235 869 |
| Av. Montana / D. des Gendarmes | Uccle | 1996 | 7 | 1 379 | 187 212 |
| Résidence les Mélèzes | Woluwé St. Lamb. | 1995 | 37 | 4 357 | 564 741 |
| Winston Churchill | Uccle | 2006 | 11 | 1 733 | 194 080 |
| Région flamande | | | 37 | 5 246 | 472 026 |
| Résidence Romanza | Wilrijk | 1991 | 20 | 2 494 | 153 593 |
| Grote Markt | Saint-Nicolas | 2004 | 17 | 2 752 | 318 433 |
| Région wallonne | | | 93 | 11 582 | 1 350 871 |
| Clos Saint-Géry | Ghlin | 1993 | 1 | 4 140 | 298 999 |
| Place du Jeu de Balle | Lasne | 1999 | 7 | 1 198 | 141 413 |
| Résidence La Pyramide | Liège-ville | 1995 | 24 | 1 812 | 128 210 |
| Galerie de l'Ange | Namur-centre | | 61 | 4 432 | 782 249 |
| * appartements/studios | | 1995 | 50 | 1 880 | 233 857 |
| * galerie marchande | | 2002 | 11 | 2 552 | 548 392 |
| Total | | | 621 | 73 871 | 8 348 968 |

(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 annuel moyen sur l'exercice comptable, garanties locatives comprises



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

(5) = Valeur d'investissement (frais d'acte compris)

(6) = (loyers bruts - assurances - précompte immobilier) / valeur d'investissement

(7) = Hors frais de gestion des meublés

(8) = Valorisation de l'option d'achat à l'échéance

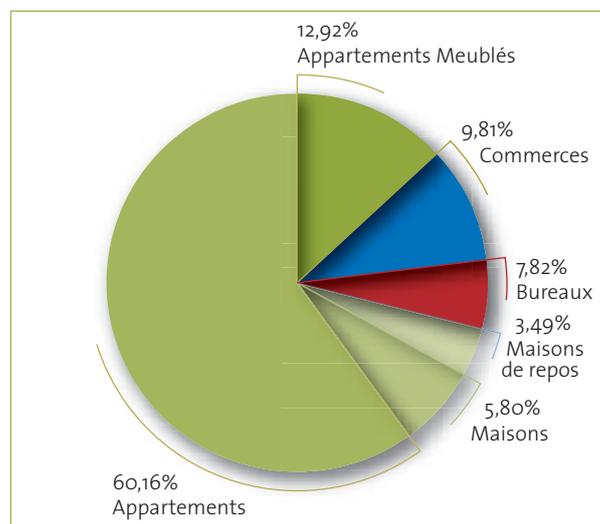
(9) = 94,50% hors Giotto, réceptionné en mars 2005



3.3. ANALYSE DE LA RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

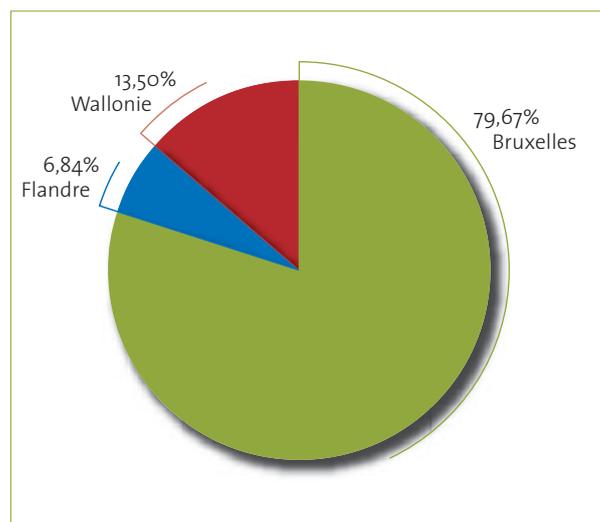
Répartition par type d'immeubles, en fonction de la juste valeur

Au 31 décembre 2005, le portefeuille immobilier de la Sicafi comportait 82 % de surfaces résidentielles situées en Belgique, un pourcentage nettement supérieur aux 60 % requis par la législation fiscale pour être reconnue comme Sicafi résidentielle et bénéficier d'une exonération de précompte mobilier.



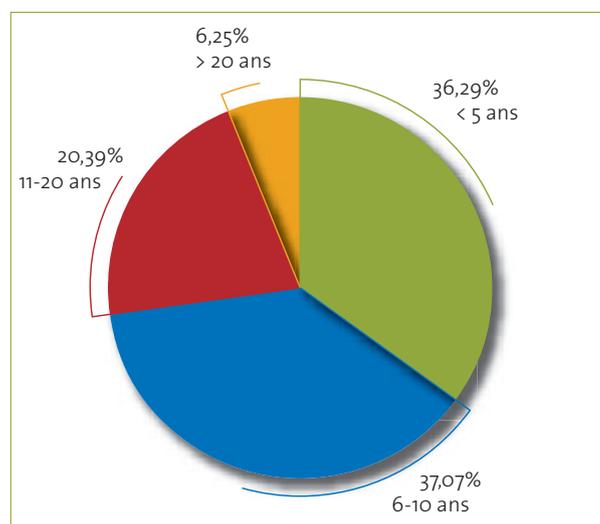
Répartition géographique, en fonction de la juste valeur

A la même date, le portefeuille était situé à près de 80 % dans la Région de Bruxelles-Capitale, ce qui reflète la stratégie d'investissement menée par la Sicafi.



Répartition par âge des immeubles, en fonction de la juste valeur

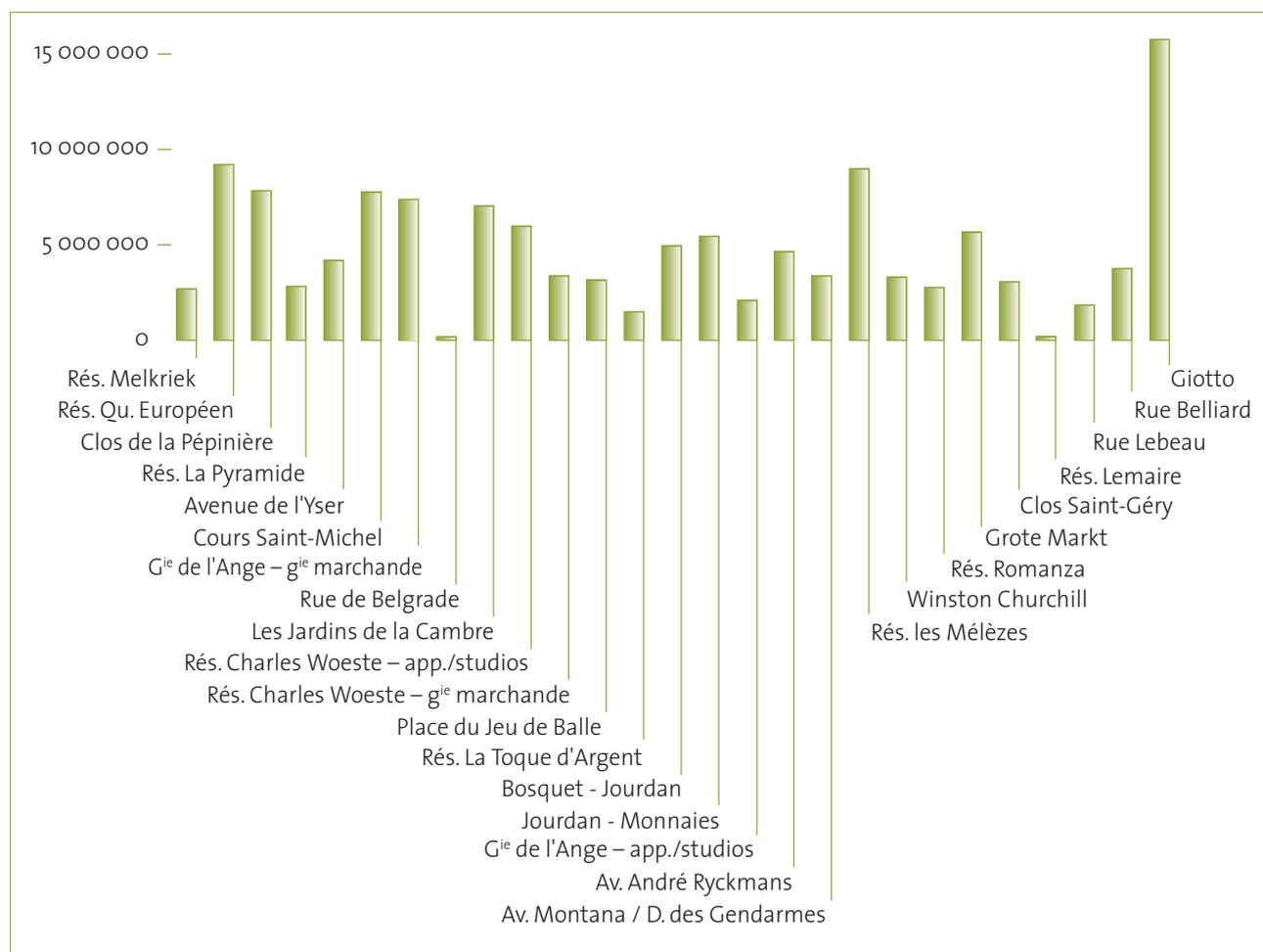
La Sicafi investit prioritairement dans des immeubles récents (moins de dix ans d'âge) ou récemment rénovés, lesquels représentent près de 73 % du portefeuille. Ce choix permet de limiter les frais de maintenance et de rénovation à court terme et tend à maximiser le potentiel de plus-values à moyen terme.



Répartition par immeuble, en fonction de la juste valeur

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

l'immeuble *Giotto* étant dorénavant le plus important du patrimoine de Home Invest Belgium, avec 13 % du portefeuille.



3.4. DESCRIPTION DÉTAILLÉE DES IMMEUBLES

L'analyse détaillée du portefeuille immobilier reprend les principales caractéristiques et les chiffres clés de chaque immeuble. Voici la définition des notions utilisées. Les montants sont exprimés en euros.

- Les **surfaces locatives** sont celles prises en compte par l'expert immobilier de la Sicafi. Elles comprennent 50 % de la surface des terrasses et 10 % de celle des jardins privatifs.
- Le **loyer brut en cours** est le dernier revenu locatif brut, mensuel ou trimestriel, soit celui prévalant au 31 décembre 2005, lequel est annualisé et comprend les garanties locatives éventuelles et la valeur locative estimée sur les surfaces inoccupées. Il tient compte des meubles s'il y en a. Il peut donc différer du loyer réellement encaissé pendant l'exercice, tel qu'il figure dans le compte de résultats, s'il existe par exemple une vacance locative ou s'il y a eu une indexation dans l'intervalle.

- La **valeur locative estimée brute (VLE)** est la valeur locative que l'expert immobilier estime correspondre à un loyer de marché.
- Le **taux d'occupation** est le taux d'occupation moyen, calculé sur base des loyers, et hors garanties locatives, sur l'ensemble de l'exercice, c'est-à-dire du 1^{er} juin 2004 au 31 décembre 2005.
- La **juste valeur** (« fair value ») constitue « le montant pour lequel un actif pourrait être échangé entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale » (cfr définition de l'IAS 40). Elle ne comprend donc pas les frais d'acte, et est calculée en appliquant à l'évaluation du patrimoine de Home Invest Belgium par son expert immobilier agréé (en valeur d'investissement) les retraitements exposés au point 3.4. du chapitre III.
- La **valeur d'investissement** est la valeur de marché, frais d'acte compris, telle que déterminée par l'expert immobilier. Elle comprend les meubles quand il y en a. Depuis l'exercice 2004-2005, les immeubles résidentiels ou mixtes du portefeuille,



dont la nature et la conception se prêtent à une revente par unités séparées, sont évalués à leur valeur de vente au détail et non plus à leur valeur de vente en bloc (comme pour les exercices antérieurs).

- Le **rendement immobilier brut** est le rapport entre le loyer brut en cours et la valeur d'investissement.
- Le **rendement immobilier brut sur investissement initial** est le rapport entre le loyer brut en cours et la valeur d'investissement de l'immeuble au moment de son entrée dans le portefeuille.

- Le **rendement immobilier net** est le rapport entre le loyer net en cours (= loyer brut en cours – précompte immobilier – prime d'assurance) et la valeur d'investissement.
- La **valeur moyenne du m² bâti** est le rapport entre la valeur d'investissement (hors meubles) et le nombre de m² pondéré (tous types de surfaces confondus, hors parkings).

BRUXELLES-CAPITALE

Rue Lebeau



| | |
|---------------------------|---|
| Adresse : | Rue Lebeau 57, 59 et 61 B - 1000 Bruxelles |
| Statut juridique : | Pleine propriété |
| Année de construction : | 1997/1998 |
| Localisation : | L'immeuble est situé à proximité immédiate de la place du Grand Sablon |
| Description : | Immeuble comprenant 10 appartements meublés sur 5 niveaux (9 appartements une chambre, 1 appartement deux chambres et 2 commerces au rez-de-chaussée) |
| Surfaces locatives : | appartements 884 m ² commerces 171 m ² sous-sol (magasins) 98 m ² total 1 153 m ² |
| Emplacements de parking : | néant |
| Superficie de terrain : | 2,18 ares |

| Baux de résidence principale et commerciaux | 31/12/2005 | 31/05/2004 | 31/05/2003 | 01/08/2001 |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Loyer brut en cours | 225 857 | 203 129 | 207 348 | 216 644 |
| Valeur locative estimée brute | 168 807 | 174 125 | 169 850 | 170 377 |
| Taux d'occupation en % | 95,26 | 99,30 | 96,4 | 100 |
| Juste valeur | 2 806 222 | | | |
| Valeur d'investissement | 3 157 000 | 2 782 000 | 2 657 000 | 2 677 250 |
| Rendement immobilier brut en % | 7,15 | 7,30 | 7,80 | 8,09 |
| Rendement immobilier brut sur invest. initial en % | 8,44 | 7,59 | 7,74 | 8,09 |
| Rendement immobilier net en % | 6,85 | 6,96 | 7,45 | 7,71 |
| Valeur moyenne du m ² bâti | 2 683 | 2 361 | 2 252 | 2 174 |

BRUXELLES-CAPITALE

Les Résidences du Quartier Européen



| | |
|---------------------------|--|
| Adresse : | Rue Joseph II, 82-84, rue Philippe Le Bon, 6-10 et rue Stévin, 19-23, à B - 1000 Bruxelles |
| Statut juridique : | Pleine propriété |
| Année de construction : | 1997/1998 |
| Localisation : | L'ensemble immobilier est situé en plein « Quartier Léopold », à proximité immédiate des principaux bâtiments de l'Union européenne |
| Description : | Le complexe immobilier est constitué de trois immeubles comportant au total 50 unités locatives, soit 46 appartements ou flats meublés, 2 appartements non meublés et 2 petites surfaces de bureau |
| Surfaces locatives : | appartements/flats meublés 3 876m ² appartements/flats non meublés 236m ² bureaux 178m ² total 4 290m ² |
| Emplacements de parking : | 50 emplacements de parking en sous-sol |
| Superficie de terrain : | 21,29 ares |

| Meublés, baux de résidence principale et de bureaux | 31/12/2005 | 31/05/2004 | 31/05/2003 | 01/03/2002 |
|---|------------|------------|------------|------------|
| Loyer brut en cours ⁽¹⁾ | 749 732 | 815 964 | 916 367 | 748 783 |
| Taux d'occupation en % | 82,93 | 92,50 | 98 | 78,6 |
| Loyer net en cours ⁽¹⁾ | 524 812 | 541 455 | 641 858 | 474 274 |
| Valeur locative estimée nette ⁽²⁾ | 488 337 | 433 446 | 443 104 | 443 289 |
| Juste valeur | 8 185 778 | | | |
| Valeur d'investissement ⁽³⁾ | 9 209 000 | 7 830 000 | 7 132 000 | 6 604 000 |
| Rendement immobilier brut en % | 8,14 | 10,42 | 12,85 | 11,34 |
| Rendement immobilier brut sur invest. initial en % | 11,35 | 12,36 | 13,88 | 11,34 |
| Rendement immobilier net en % ⁽⁴⁾ | 5,30 | 5,54 | 6,07 | 6,71 |
| Valeur moyenne du m ² bâti | 1 739 | 1 493 | 1 354 | 1 233 |

(1) Hors VLE sur vides

(2) VLE déterminée par l'expert

(3) Meubles compris

(4) Valeur locative estimée nette sur valeur d'investissement.

BRUXELLES-CAPITALE

Clos de la Pépinière



| | |
|---------------------------|--|
| Adresse : | Rue de la Pépinière 6 à 14 et rue Thérésienne 5 à 9 B - 1000 Bruxelles |
| Statut juridique : | Pleine propriété |
| Date d'investissement : | le 15 décembre 2003 |
| Année de construction : | 1993 |
| Localisation : | Le complexe immobilier est situé à l'arrière du Palais Royal, entre la rue de Bréderode et la rue de Namur, à proximité de la Porte de Namur |
| Description : | Complexe immobilier mixte comprenant 18 appartements de haut standing et 7 surfaces de bureau au rez-de-chaussée |
| Surfaces locatives : | résidentiel 2 513 m ² bureau 631 m ² total 3 144 m ² |
| Emplacements de parking : | 31 emplacements de parking en sous-sol |
| Superficie de terrain : | 9,32 ares |

| Baux résidentiels et de bureaux | 31/12/2005 | 31/05/2004 | 15/12/2003 |
|--|------------|------------|------------|
| Loyer brut en cours | 462 913 | 439 823 | 394 856 |
| Valeur locative estimée brute | 411 787 | 429 724 | 429 724 |
| Taux d'occupation en % | 89,73 | 98,80 | 100 |
| Juste valeur | 6 965 333 | | |
| Valeur d'investissement | 7 836 000 | 6 579 000 | 6 354 000 |
| Rendement immobilier brut en % | 5,91 | 6,69 | 6,21 |
| Rendement immobilier brut sur invest. initial en % | 7,29 | 6,92 | 6,21 |
| Rendement immobilier net en % | 5,49 | 6,03 | 5,59 |
| Valeur moyenne du m ² bâti | 2 265 | 1 854 | 1 791 |

BRUXELLES-CAPITALE

Avenue de l'Yser



| | |
|---------------------------|--|
| Adresse : | Avenue de l'Yser 13 B - 1040 Etterbeek (Bruxelles) |
| Statut juridique : | Pleine propriété |
| Année de construction : | 1974, rénovations partielles en 2001 et 2005 |
| Localisation : | L'immeuble est situé face au Parc du Cinquantenaire. Il s'agit d'une localisation très recherchée, à proximité des principaux bâtiments de l'Union européenne |
| Description : | L'immeuble se compose d'un penthouse, de 14 appartements et d'une conciergerie |
| Surfaces locatives : | 1 penthouse 210 m ² 14 appartements 1 701 m ² 1 conciergerie 50 m ² total 1 961 m ² |
| Emplacements de parking : | 12 emplacements de parking en sous-sol |
| Superficie de terrain : | 6,35 ares |

| Baux de résidence principale | 31/12/2005 | 31/05/2004 | 31/05/2003 | 01/06/1999 |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Loyer brut en cours | 257 584 | 237 610 | 232 519 | 201 364 |
| Valeur locative estimée brute | 218 103 | 218 103 | 217 053 | 205 950 |
| Taux d'occupation en % | 94,60 | 100 | 99,8 | 100 |
| Juste valeur | 3 719 111 | | | |
| Valeur d'investissement | 4 184 000 | 3 295 000 | 3 098 000 | 2 602 882 |
| Rendement immobilier brut en % | 6,16 | 7,21 | 7,51 | 7,74 |
| Rendement immobilier brut sur invest. initial en % | 9,90 | 9,13 | 8,93 | 7,74 |
| Rendement immobilier net en % | 5,61 | 6,52 | 6,78 | 6,96 |
| Valeur moyenne du m ² bâti | 1 996 | 1 580 | 1 495 | 1 251 |

BRUXELLES-CAPITALE

Cours Saint-Michel



| | |
|---------------------------|--|
| Adresse : | Rue de la Grande Haie 96 B - 1040 Etterbeek (Bruxelles) |
| Statut juridique : | Copropriété |
| Année de construction : | 2001 |
| Localisation : | L'immeuble est situé rue de la Grande Haie, au lieu-dit Cours Saint-Michel |
| Description : | L'immeuble de huit niveaux comprend 32 appartements deux chambres. Il fait partie d'un complexe comprenant cinq immeubles et une galerie commerciale |
| Surfaces locatives : | 3 438 m ² |
| Emplacements de parking : | 32 emplacements de parking en sous-sol |
| Superficie de terrain : | 1ha 27a 12ca (pour la totalité du site) |

| Baux de résidence principale | 31/12/2005 | 31/05/2004 | 31/05/2003 | 18/07/2002 |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Loyer brut en cours | 436 797 | 431 794 | 430 498 | 413 792 |
| Valeur locative estimée brute | 408 544 | 415 420 | 413 804 | 413 792 |
| Taux d'occupation en % | 95,39 | 93,95 | 65,9 | 49,7 |
| Juste valeur | 6 906 667 | | | |
| Valeur d'investissement | 7 770 000 | 6 312 000 | 5 877 000 | 5 826 975 |
| Rendement immobilier brut en % | 5,62 | 6,84 | 7,33 | 7,10 |
| Rendement immobilier brut sur invest. initial en % | 7,50 | 7,41 | 7,39 | 7,10 |
| Rendement immobilier net en % | 4,84 | 6,05 | 6,48 | 6,53 |
| Valeur moyenne du m ² bâti | 2 027 | 1 664 | 1 561 | 1 556 |

BRUXELLES-CAPITALE

Rue de Belgrade



| | |
|---------------------------|--|
| Adresse : | Rue de Belgrade 78-84 B - 1190 Forest (Bruxelles) |
| Statut juridique : | Pleine propriété |
| Année de construction : | 1998/1999 |
| Localisation : | L'ensemble immobilier est situé à proximité de la gare du Midi |
| Description : | Le complexe comprend 12 appartements deux chambres, 4 appartements quatre chambres et 4 studios. Il est donné en emphytéose à la commune de Forest pour 27 ans (6 ans sont déjà écoulés) |
| Surfaces locatives : | 1 368 m ² |
| Emplacements de parking : | 6 emplacements de parking extérieurs couverts |
| Superficie de terrain : | 17,27 ares |

| Bail emphytéotique (sept. 1999 – août 2026) | 31/12/2005 | 31/05/2004 | 31/05/2003 | 01/09/2000 |
|--|--------------------------|------------|------------|------------|
| Loyer brut en cours ⁽¹⁾ | 81 849 | 80 767 | 79 293 | 75 883 |
| Valeur locative estimée brute | 86 389 | 86 389 | 86 389 | 86 174 |
| Taux d'occupation en % | 100 | 100 | 100 | 100 |
| Juste valeur | 159 596 ⁽³⁾ | | | |
| Valeur d'investissement | 1 165 222 ⁽²⁾ | 1 201 337 | 1 220 721 | 1 065 942 |
| Rendement immobilier brut en % | 7,02 | 6,72 | 6,50 | 7,12 |
| Rendement immobilier brut sur invest. initial en % | 7,68 | 7,58 | 7,44 | 7,12 |
| Rendement immobilier net en % | 7,02 | 6,72 | 6,50 | 7,12 |
| Valeur moyenne du m ² bâti | 852 | 878 | 892 | 779 |

(1) Produit financier réel (= revenu de la créance). (2) Dont € 954 310 pour la créance à long terme, € 31 366 pour la créance à court terme et € 179 546 pour l'option d'achat à la fin de l'emphytéose. (3) Hors créances à court et à long terme.

BRUXELLES-CAPITALE

Résidence Les Jardins de la Cambre



| | |
|---------------------------|--|
| Adresse : | Rue des Echevins 75 et avenue de l'Hippodrome 96 B - 1050 Ixelles (Bruxelles) |
| Statut juridique : | Pleine propriété |
| Année de construction : | 1992 |
| Localisation : | Le complexe est situé dans un quartier fort recherché, à proximité des Etangs d'Ixelles, de l'Abbaye de la Cambre et de la place Flagey |
| Description : | Il se compose de 2 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 locatives : | appartements 3 070 m ² bureaux et archives 482 m ² total 3 552 m ² |
| Emplacements de parking : | 31 emplacements de parking en sous-sol |
| Superficie de terrain : | 13,09 ares |

| Baux de résidence principale et de bureaux | 31/12/2005 | 31/05/2004 | 31/05/2003 | 01/06/1999 |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Loyer brut en cours | 439 449 | 409 152 | 380 966 | 341 785 |
| Valeur locative estimée brute | 379 256 | 373 419 | 361 103 | 329 734 |
| Taux d'occupation en % | 95,14 | 98,3 | 97,8 | 99,7 |
| Juste valeur | 6 250 667 | | | |
| Valeur d'investissement | 7 032 000 | 5 579 000 | 5 067 000 | 4 300 953 |
| Rendement immobilier brut en % | 6,25 | 7,33 | 7,52 | 7,95 |
| Rendement immobilier brut sur invest. initial en % | 10,22 | 9,51 | 8,86 | 7,95 |
| Rendement immobilier net en % | 5,76 | 6,72 | 6,85 | 7,27 |
| Valeur moyenne du m ² bâti | 1 851 | 1 474 | 1 360 | 1 162 |

BRUXELLES-CAPITALE

Résidence Charles Woeste I (logements)



| | |
|---------------------------|--|
| Adresse : | Avenue Charles Woeste 290-312 B - 1090 Jette (Bruxelles) |
| Statut juridique : | Copropriété |
| Année de construction : | 1983, rénovations en 1995, 1996, 1997 et 1998 |
| Localisation : | L'immeuble est situé à proximité de la place Werrie, dans un quartier mixte à vocation principalement résidentielle. La situation est centrale et proche d'une galerie marchande faisant également partie du portefeuille de Home Invest Belgium (Charles Woeste II) |
| Description : | L'immeuble fait partie d'un complexe mixte résidentiel et commercial. Il comprend 92 appartements ou studios |
| Surfaces locatives : | 30 studios 1 104 m ² 58 appartements 3 637 m ² 4 penthouses 350 m ² total 5 091 m ² |
| Emplacements de parking : | 10 boxes et 20 emplacements de parkings situés dans un immeuble contigu du même complexe |

Baux de résidence principale

| | 31/12/2005 | 31/05/2004 | 31/05/2003 | 01/06/1999 |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Loyer brut en cours | 425 533 | 402 620 | 399 853 | 288 352 |
| Valeur locative estimée brute | 383 759 | 383 778 | 383 778 | 362 879 |
| Taux d'occupation en % | 96,50 | 100 | 99,4 | 83,0 |
| Juste valeur | 5 312 000 | | | |
| Valeur d'investissement | 5 976 000 | 4 669 000 | 4 592 000 | 4 387 715 |
| Rendement immobilier brut en % | 7,12 | 8,62 | 8,71 | 8,27 |
| Rendement immobilier brut sur invest. initial en % | 9,70 | 9,18 | 9,11 | 8,27 |
| Rendement immobilier net en % | 6,09 | 7,31 | 7,39 | 6,92 |
| Valeur moyenne du m ² bâti | 1 120 | 872 | 860 | 831 |

BRUXELLES-CAPITALE

Résidence Charles Woeste II (commercial)



| | |
|-------------------------|--|
| Adresse : | Avenue Charles Woeste 290-312 B - 1090 Jette (Bruxelles) |
| Statut juridique : | Copropriété |
| Année de construction : | 1983, rénovations en 1995, 1996 et 2005 |
| Localisation : | L'immeuble est situé à proximité de la place Werrie, dans un quartier mixte à vocation principalement résidentielle, et dispose d'une zone de chalandise importante (voir aussi la Résidence Charles Woeste I) |
| Description : | Ce complexe commercial comprend une galerie marchande et une grande surface de distribution alimentaire, cette dernière ne faisant pas partie du portefeuille de Home Invest Belgium |
| Surfaces locatives : | 2 995 m ² , dont 525 m ² au niveau -1 |

Baux commerciaux

| | 31/12/2005 | 31/05/2004 | 31/05/2003 | 01/06/1999 |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Loyer brut en cours | 324 592 | 287 725 | 290 142 | 306 668 |
| Valeur locative estimée brute | 286 834 | 284 012 | 284 012 | 310 338 |
| Taux d'occupation en % | 79,01 | 91 | 99,9 | 100 |
| Juste valeur | 3 295 610 | | | |
| Valeur d'investissement | 3 378 000 | 3 294 000 | 3 396 000 | 3 600 653 |
| Rendement immobilier brut en % | 9,61 | 8,73 | 8,54 | 8,52 |
| Rendement immobilier brut sur invest. initial en % | 9,01 | 7,99 | 8,06 | 8,52 |
| Rendement immobilier net en % | 9,61 | 8,73 | 8,48 | 8,46 |
| Valeur moyenne du m ² bâti | 1 282 | 1 233 | 1 275 | 1 157 |

BRUXELLES-CAPITALE

Résidence Lemaire



| | |
|---------------------------|--|
| Adresse : | Avenue Joseph Lemaire 13-15 B - 1080 Molenbeek-Saint-Jean (Bruxelles). |
| Statut juridique : | Leasing immobilier en faveur de la SPRL « Home Management » |
| Année de construction : | 1990 |
| Localisation : | L'immeuble est situé dans un quartier résidentiel en bordure du boulevard L. Mettwie, à proximité de la chaussée de Gand |
| Description : | L'immeuble abrite une maison de repos de 25 lits, répartis en 9 chambres simples et 8 chambres doubles |
| Surfaces locatives : | superstructure 632 m ² sous-sol 122 m ² total 754 m ² |
| Emplacements de parking : | 6 parkings extérieurs |
| Superficie de terrain : | 4,04 ares |

| Leasing immobilier (décembre 2003 – novembre 2018) | 31/12/2005 | 31/05/2004 | 31/05/2003 | 01/06/1999 |
|--|------------------------|------------|------------|------------|
| Loyer brut en cours | 55 666 ⁽¹⁾ | 59 386 | 89 442 | 75 935 |
| Valeur locative estimée brute | 68 014 | 68 014 | 67 875 | 80 558 |
| Taux d'occupation en % | 100 | 100 | 100 | 100 |
| Juste valeur | 171 802 ⁽³⁾ | | | |
| Valeur d'investissement | 961 159 ⁽²⁾ | 1 000 310 | 919 000 | 1 023 404 |
| Rendement immobilier brut en % | 5,79 | 5,94 | 9,73 | 7,42 |
| Rendement immobilier brut sur invest initial en % | 5,44 | 5,80 | 8,74 | 7,42 |
| Rendement immobilier net en % | 5,79 | 5,94 | 9,69 | 7,37 |
| Valeur moyenne du m ² bâti | 1 275 | 1 327 | 1 219 | 1 357 |

(1) Produit financier réel (= revenu de la créance). (2) Dont € 735 463 pour la créance à long terme, € 32 419 pour la créance à court terme et € 193 277 pour l'option d'achat à la fin de l'emphytéose. (3) Hors créances à court et à long terme.

BRUXELLES-CAPITALE

Résidence La Toque d'Argent



| | |
|---------------------------|---|
| Adresse : | Rue Van Kalck 30-32 B - 1080 Molenbeek-Saint-Jean (Bruxelles) |
| Statut juridique : | Pleine propriété |
| Année de construction : | 1989-1990, rénovation en 2002 |
| Localisation : | L'immeuble est situé dans le quartier résidentiel compris entre le boulevard L. Mettwie et le boulevard Ed. Machtens |
| Description : | Le bien abrite une maison de repos. Il comprend 22 chambres une personne et 10 chambres de deux personnes, pour maximum 40 lits |
| Surfaces locatives : | superstructure 1 303 m ² sous-sol 315 m ² total 1 618 m ² |
| Emplacements de parking : | 8 parkings en sous-sol |
| Superficie de terrain : | 5,18 ares |

| Bail civil (avril 2006 – mars 2009) | 31/12/2005 | 31/05/2004 | 31/05/2003 | 01/06/1999 |
|---|------------|------------|------------|------------|
| Loyer brut en cours | 111 552 | 104 112 | 96 684 | 162 420 |
| Valeur locative estimée brute | 125 789 | 128 540 | 128 540 | 160 635 |
| Taux d'occupation en % | 100 | 100 | 55,7 | 100 |
| Juste valeur | 1 328 889 | | | |
| Valeur d'investissement | 1 495 000 | 1 533 000 | 1 526 000 | 2 057 516 |
| Rendement immobilier brut en % | 7,46 | 6,79 | 6,34 | 7,89 |
| Rendement immobilier brut sur invest initial en % | 5,42 | 5,06 | 4,70 | 7,89 |
| Rendement immobilier net en % | 7,41 | 6,74 | 6,28 | 7,85 |
| Valeur moyenne du m ² bâti | 924 | 947 | 943 | 1 272 |

BRUXELLES-CAPITALE

Immeuble Bosquet - Jourdan



| | |
|---------------------------|--|
| Adresse : | Rue Bosquet 72 et rue Jourdan 71 B - 1060 Saint-Gilles (Bruxelles) |
| Statut juridique : | Pleine propriété |
| Année de construction : | 1997 |
| Localisation : | L'immeuble est situé à proximité immédiate du goulet de l'avenue Louise et de l'avenue de la Toison d'Or |
| Description : | Complexe immobilier comprenant 27 appartements de tailles variées, 1 commerce, ainsi qu'un terrain constructible |
| Surfaces locatives : | résidentiel 2 251 m ² commercial 75 m ² total 2 326 m ² |
| Emplacements de parking : | 15 parkings en sous-sol |
| Superficie de terrain : | 16,13 ares |

| Baux de résidence principale | 31/12/2005 | 31/05/2004 | 15/12/2003 |
|--|------------|------------|------------|
| Loyer brut en cours | 273 787 | 259 318 | 243 700 |
| Valeur locative estimée brute | 248 350 | 248 350 | 248 382 |
| Taux d'occupation en % | 94,41 | 99,66 | 100 |
| Juste valeur | 4 394 667 | | |
| Valeur d'investissement | 4 944 000 | 3 906 000 | 3 768 000 |
| Rendement immobilier brut en % | 5,54 | 6,64 | 6,47 |
| Rendement immobilier brut sur invest. initial en % | 7,27 | 6,88 | 6,47 |
| Rendement immobilier net en % | 5,06 | 6,04 | 5,84 |
| Valeur moyenne du m ² bâti | 1 787 | 1 438 | 1 389 |

BRUXELLES-CAPITALE

Immeuble Jourdan - Monnaies



| | |
|---------------------------|---|
| Adresse : | Rue Hôtel des Monnaies 24 à 34 et rue Jourdan 115 à 121 et 125, à B - 1060 Saint-Gilles (Bruxelles). |
| Statut juridique : | Pleine propriété |
| Date d'investissement : | Le 15 décembre 2003 |
| Année de construction : | 2002 |
| Localisation : | L'immeuble est situé entre la rue Jourdan et la rue Hôtel des Monnaies, à proximité du goulet de l'avenue Louise et de l'avenue de la Toison d'Or |
| Description : | Complexe immobilier comprenant 26 appartements |
| Surfaces locatives : | résidentiel 2 814 m ² |
| Emplacements de parking : | 15 parkings en sous-sol |
| Superficie de terrain : | 9,45 ares |

| Baux de résidence principale | 31/12/2005 | 31/05/2004 | 15/12/2003 |
|--|------------|------------|------------|
| Loyer brut en cours | 329 673 | 312 608 | 310 560 |
| Valeur locative estimée brute | 296 048 | 296 048 | 296 048 |
| Taux d'occupation en % | 96,16 | 98,91 | 100 |
| Juste valeur | 4 835 556 | | |
| Valeur d'investissement | 5 440 000 | 4 336 000 | 4 202 000 |
| Rendement immobilier brut en % | 6,06 | 7,21 | 7,39 |
| Rendement immobilier brut sur invest. initial en % | 7,85 | 7,44 | 7,39 |
| Rendement immobilier net en % | 5,60 | 6,63 | 6,80 |
| Valeur moyenne du m ² bâti | 1 800 | 1 453 | 1 413 |

BRUXELLES-CAPITALE

Résidence du Melkriek



| | |
|---------------------------|--|
| Adresse : | Rue du Melkriek 100 B - 1180 Uccle (Bruxelles) |
| Statut juridique : | Pleine propriété |
| Année de construction : | 1998 |
| Localisation : | L'immeuble est situé dans un quartier recherché de la banlieue sud-ouest de l'agglomération bruxelloise, facile d'accès par la rue de Stalle |
| Description : | Il abrite une maison de repos de 63 lits répartis en 31 chambres individuelles et 16 chambres de 2 personnes |
| Surfaces locatives : | superstructure 1 581 m ² sous-sol 390 m ² total 1 971 m ² |
| Emplacements de parking : | 6 emplacements extérieurs |
| Superficie de terrain : | 9,69 ares |

| Bail commercial de 9 ans (juin 1998-mai 2007) | 31/12/2005 | 31/05/2004 | 31/05/2003 | 01/06/1999 |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Loyer brut en cours | 229 566 | 220 627 | 218 215 | 262 371 |
| Valeur locative estimée brute | 212 949 | 223 983 | 227 334 | 255 478 |
| Taux d'occupation en % | 100 | 100 | 100 | 100 |
| Juste valeur | 2 622 439 | | | |
| Valeur d'investissement | 2 688 000 | 2 842 000 | 2 935 000 | 3 445 720 |
| Rendement immobilier brut en % | 8,54 | 7,76 | 7,43 | 7,61 |
| Rendement immobilier brut sur invest. initial en % | 6,66 | 6,40 | 6,33 | 7,61 |
| Rendement immobilier net en % | 8,48 | 7,70 | 7,38 | 7,59 |
| Valeur moyenne du m ² bâti | 1 364 | 1 442 | 1 489 | 1 748 |

BRUXELLES-CAPITALE

Maisons unifamiliales Ryckmans



| | |
|---------------------------|--|
| Adresse : | Avenue André Ryckmans 5-19 B - 1180 Uccle (Bruxelles) |
| Statut juridique : | Pleine propriété |
| Année de construction : | 1990 |
| Localisation : | Le bien est situé à proximité du centre commercial du Vivier d'Oie, dans un quartier résidentiel calme de bon standing |
| Description : | Le bien se compose de huit maisons unifamiliales, réparties en 2 blocs comprenant chacun 2 maisons deux façades et 2 maisons trois façades |
| Surfaces locatives : | 2 196 m ² |
| Emplacements de parking : | 8 garages en sous-sol |
| Superficie de terrain : | 42,63 ares |

| Baux de résidence principale | 31/12/2005 | 31/05/2004 | 31/05/2003 | 01/06/1999 |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Loyer brut en cours | 235 869 | 228 296 | 224 582 | 195 000 |
| Valeur locative estimée brute | 216 600 | 209 808 | 206 310 | 193 431 |
| Taux d'occupation en % | 100 | 99,05 | 100 | 87,9 |
| Juste valeur | 4 123 556 | | | |
| Valeur d'investissement | 4 639 000 | 3 877 000 | 3 446 000 | 2 602 882 |
| Rendement immobilier brut en % | 5,08 | 5,89 | 6,52 | 7,49 |
| Rendement immobilier brut sur invest. initial en % | 9,06 | 8,77 | 8,63 | 7,49 |
| Rendement immobilier net en % | 4,70 | 5,43 | 6,01 | 7,32 |
| Valeur moyenne du m ² bâti | 2 112 | 1 765 | 1 569 | 1 195 |

BRUXELLES-CAPITALE

Villas Montana/Gendarmes



| | |
|---------------------------|--|
| Adresse : | Avenue Montana 21 – drève des Gendarmes 17 B - 1180 Uccle (Bruxelles) |
| Statut juridique : | Pleine propriété |
| Année de construction : | 1996 |
| Localisation : | Les deux immeubles se situent dans un quartier résidentiel de haut standing, à proximité du Bois de la Cambre et de la Forêt de Soignes |
| Description : | L'ensemble, situé dans un parc d'une vingtaine d'ares, est composé de deux villas à appartements, l'une de 5 appartements et l'autre de 2 appartements |
| Surfaces locatives : | Montana 420 m ² Gendarmes 959 m ² total 1 379 m ² |
| Emplacements de parking : | 14 emplacements de parking en sous-sol |
| Superficie de terrain : | 23,68 ares (au total) |

| Baux de résidence principale | 31/12/2005 | 31/05/2004 | 31/05/2003 | 01/06/1999 |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Loyer brut en cours | 187 212 | 185 160 | 184 304 | 178 092 |
| Valeur locative estimée brute | 173 015 | 176 251 | 175 188 | 172 658 |
| Taux d'occupation en % | 94,63 | 98,26 | 97,7 | 100 |
| Juste valeur | 3 004 444 | | | |
| Valeur d'investissement | 3 380 000 | 2 799 000 | 2 622 000 | 2 478 935 |
| Rendement immobilier brut en % | 5,54 | 6,62 | 7,03 | 7,18 |
| Rendement immobilier brut sur invest. initial en % | 7,55 | 7,47 | 7,43 | 7,18 |
| Rendement immobilier net en % | 5,18 | 6,19 | 6,58 | 6,63 |
| Valeur moyenne du m ² bâti | 2 273 | 1 887 | 1 793 | 1 701 |

BRUXELLES-CAPITALE

Résidence Les Mèlèzes



| | |
|---------------------------|--|
| Adresse : | Avenue de Calabre 34, 36, 38 B - 1200 Woluwé-Saint-Lambert (Bruxelles) |
| Statut juridique : | Copropriété, les biens de Home Invest Belgium représentant 92,5 % de l'ensemble |
| Année de construction : | 1995 |
| Localisation : | L'immeuble se trouve dans un quartier résidentiel récent, à proximité de l'avenue Marcel Thiry et du boulevard de la Woluwe |
| Description : | L'immeuble comporte 40 appartements, dont 37 appartements ont été apportés à Home Invest Belgium ; certains appartements sont meublés |
| Surfaces locatives : | Calabre, 34 1 675 m ² Calabre, 36 1 044 m ² Calabre, 38 1 638 m ² total 4 357 m ² |
| Emplacements de parking : | 38 emplacements de parking en sous-sol |
| Superficie de terrain : | 21,28 ares (copropriété) |

| Baux de résidence principale | 31/12/2005 | 31/05/2004 | 31/05/2003 | 01/06/1999 |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Loyer brut en cours | 564 741 | 546 518 | 514 998 | 462 258 |
| Valeur locative estimée brute | 456 334 | 458 234 | 458 234 | 435 306 |
| Taux d'occupation en % | 94,34 | 93,93 | 96,4 | 95,5 |
| Juste valeur | 7 983 111 | | | |
| Valeur d'investissement | 8 981 000 | 7 153 000 | 6 701 000 | 6 147 759 |
| Rendement immobilier brut en % | 6,29 | 7,64 | 7,69 | 7,52 |
| Rendement immobilier brut sur invest. initial en % | 9,19 | 8,89 | 8,38 | 7,52 |
| Rendement immobilier net en % | 5,87 | 7,12 | 7,14 | 7,16 |
| Valeur moyenne du m ² bâti | 1 845 | 1 472 | 1 381 | 1 263 |

BRUXELLES-CAPITALE

Winston Churchill



| | |
|---------------------------|---|
| Adresse : | Avenue Winston Churchill 18-22 B - 1180 Uccle (Bruxelles) |
| Statut juridique : | Pleine propriété |
| Année de construction : | Rénovation complète en 2005-2006 |
| Localisation : | L'immeuble est situé dans une des meilleures artères résidentielles de la capitale, à proximité de la place Vanderkindere |
| Description : | Il comporte 10 appartements, dont certains sont meublés, ainsi qu'une surface de bureau au rez-de-chaussée |
| Surfaces locatives : | Appartements 1 213 m ² Bureaux 520 m ² total 1 733 m ² |
| Emplacements de parking : | 12 emplacements de parking en sous-sol |
| Superficie de terrain : | 6,10 ares |

| Baux de résidence principale et de bureau | 31/12/2005 | 01/09/2005 |
|--|------------|------------|
| Loyer brut en cours | 194 080 | 194 080 |
| Valeur locative estimée brute | 194 080 | 194 080 |
| Taux d'occupation en % | 76,85 | |
| Juste valeur | 2 937 778 | |
| Valeur d'investissement | 3 305 000 | 2 900 000 |
| Rendement immobilier brut en % | 5,87 | 6,69 |
| Rendement immobilier brut sur invest. initial en % | 6,69 | 6,69 |
| Rendement immobilier net en % | 5,54 | 6,31 |
| Valeur moyenne du m ² bâti | 1 907 | 1 673 |

BRUXELLES-CAPITALE

Rue Belliard



| | |
|---------------------------|---|
| Adresse : | Rue Belliard 205 B - 1000 Bruxelles |
| Statut juridique : | Pleine propriété |
| Année de construction : | 1932 |
| Localisation : | L'immeuble se trouve au coin de la Rue Belliard et de l'avenue d'Auderghem, en face du parc du Cinquantenaire, et à proximité immédiate du rond-point Schuman |
| Description : | L'immeuble comporte 18 surfaces de bureaux |
| Surfaces locatives : | bureaux 2 256 m ² |
| Emplacements de parking : | 4 boîtes de parking couverts à l'extérieur de l'immeuble, et 11 boîtes à proximité (avenue des Nerviens) |
| Superficie de terrain : | 6,19 ares |

| Baux de bureau | 31/12/2005 | 12/05/2005 |
|--|------------|------------|
| Loyer brut en cours | 264 858 | 233 051 |
| Valeur locative estimée brute | 251 100 | 246 700 |
| Taux d'occupation en % | 99,41 | 100 |
| Juste valeur | 3 659 512 | |
| Valeur d'investissement | 3 751 000 | 3 500 000 |
| Rendement immobilier brut en % | 7,06 | 6,66 |
| Rendement immobilier brut sur invest. initial en % | 7,57 | - |
| Rendement immobilier net en % | 7,06 | 6,66 |
| Valeur moyenne du m ² bâti | 1 481 | 1 419 |

BRUXELLES-CAPITALE

Résidence Giotto



| | |
|---------------------------|---|
| Adresse : | Avenue du Frioul 2-10 B - 1140 Evere (Bruxelles) |
| Statut juridique : | Pleine propriété |
| Année de construction : | 2005 |
| Localisation : | L'immeuble se trouve au coin de l'avenue du Frioul et de la rue de Genève et bénéficie d'une localisation calme, avec à l'arrière une vue directe sur un parc public nouvellement aménagé |
| Description : | L'immeuble comporte 85 appartements |
| Surfaces locatives : | appartements 8 310 m ² terrasses 501 m ² jardins 872 m ² total 8 647 m ² (surface pondérée) |
| Emplacements de parking : | 85 emplacements de parking en sous-sol |
| Superficie de terrain : | 24,81 ares |

Baux de résidence principale

| | 31/12/2005 | 11/03/2005 |
|--|----------------------|------------|
| Loyer brut en cours | 936 966 | 951 462 |
| Valeur locative estimée brute | 993 348 | 993 348 |
| Taux d'occupation en % | 21,80 ⁽¹⁾ | |
| Juste valeur | 15 427 333 | |
| Valeur d'investissement | 15 759 000 | 14 584 000 |
| Rendement immobilier brut en % | 5,95 | 6,81 |
| Rendement immobilier brut sur invest. initial en % | 6,42 | - |
| Rendement immobilier net en % | 5,41 | 6,23 |
| Valeur moyenne du m ² bâti | 1 611 | 1 489 |

(1) 49,6% garanties comprises

RÉGION FLAMANDE

Résidence Romanza



| | |
|---------------------------|---|
| Adresse : | Klaproosstraat 72A et 72B B - 2610 Wilrijk (Anvers) |
| Statut juridique : | Copropriété |
| Année de construction : | 1991 |
| Localisation : | L'immeuble est situé au sud d'Anvers, à 800 m du centre de la commune et à proximité d'un accès à l'autoroute E19 |
| Description : | Il comprend deux blocs de chacun 10 appartements, et un niveau de parkings en sous-sol |
| Surfaces locatives : | Bloc 72A 1 247 m ² Bloc 72B 1 247 m ² total 2 494 m ² |
| Emplacements de parking : | 20 emplacements de parking en sous-sol |
| Superficie de terrain : | 1ha 69 ares 30 ca (pour la totalité du site) |

Baux de résidence principale

| | 31/12/2005 | 31/05/2004 | 31/05/2003 | 01/06/1999 |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Loyer brut en cours | 153 593 | 151 773 | 148 064 | 132 168 |
| Valeur locative estimée brute | 145 494 | 145 494 | 145 494 | 145 494 |
| Taux d'occupation en % | 96,53 | 96,31 | 97,1 | 100 |
| Juste valeur | 2 518 182 | | | |
| Valeur d'investissement | 2 770 000 | 2 160 000 | 2 033 000 | 1 955 880 |
| Rendement immobilier brut en % | 5,54 | 7,03 | 7,28 | 6,76 |
| Rendement immobilier brut sur invest. initial en % | 7,85 | 7,76 | 7,57 | 6,76 |
| Rendement immobilier net en % | 5,09 | 6,44 | 6,67 | 6,23 |
| Valeur moyenne du m ² bâti | 1 054 | 823 | 773 | 745 |

RÉGION FLAMANDE

Grote Markt



| | |
|---------------------------|--|
| Adresse : | Grote Markt 31-32 B – 9100 Saint-Nicolas |
| Statut juridique : | Pleine propriété (tréfonds sur le rez-de-chaussée) |
| Année de construction : | 2004 |
| Localisation : | L'immeuble est situé sur la Grand Place de Saint-Nicolas |
| Description : | Il comprend une surface commerciale et de bureaux au rez-de-chaussée, 16 appartements aux étages ainsi que 37 emplacements de parkings à l'arrière |
| Surfaces locatives : | Rez-de-chaussée à usage commercial et de bureaux 1 330 m ² Appartements 1 422 m ² total 2 752 m ² |
| Emplacements de parking : | 37 emplacements de parking à l'arrière |
| Superficie de terrain : | 24,63 ares |

| Bail emphytéotique (2005-2032) et baux de résidence principale | 31/12/2005 | 12/05/2005 |
|--|------------|------------|
| Loyer brut en cours | 318 433 | 340 750 |
| Valeur locative estimée brute | 319 191 | 311 725 |
| Taux d'occupation en % | 97,17 | 98,00 |
| Juste valeur | 5 559 182 | |
| Valeur d'investissement | 5 661 000 | 5 400 000 |
| Rendement immobilier brut en % | 5,63 | 6,31 |
| Rendement immobilier brut sur invest. initial en % | 5,90 | - |
| Rendement immobilier net en % | 5,44 | 6,13 |
| Valeur moyenne du m ² bâti | 1 616 | 1 560 |

RÉGION WALLONNE

Clos Saint-Géry



| | |
|---------------------------|--|
| Adresse : | Rue de Tournai 1-20 B - 7011 Ghlin |
| Statut juridique : | Pleine propriété |
| Année de construction : | 1993 |
| Localisation : | Le clos est situé dans la périphérie nord de Mons, dans un quartier en plein développement résidentiel |
| Description : | Il est composé de 20 maisons unifamiliales trois façades, louées à USAREUR Real Estate, représentant les Etats-Unis d'Amérique |
| Surfaces locatives : | 207 m ² par maison, tous types de surface confondus |
| Emplacements de parking : | 20 garages intérieurs |
| Superficie de terrain : | 1 ha 51 a 18 ca. Les parcelles varient entre 4 a 70 ca et 10 a 57 ca |

| Bail de résidence principale | 31/12/2005 | 31/05/2004 | 31/05/2003 | 01/01/2001 |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Loyer brut en cours | 298 999 | 292 899 | 288 319 | 278 538 |
| Valeur locative estimée brute | 155 000 | 155 000 | 155 000 | 154 686 |
| Taux d'occupation en % | 100 | 100 | 100 | 100 |
| Juste valeur | 2 728 889 | | | |
| Valeur d'investissement | 3 070 000 | 2 702 000 | 2 731 000 | 2 597 924 |
| Rendement immobilier brut en % | 9,74 | 10,84 | 10,56 | 10,72 |
| Rendement immobilier brut sur invest. initial en % | 11,51 | 11,27 | 11,10 | 10,72 |
| Rendement immobilier net en % | 9,06 | 10,06 | 9,80 | 9,99 |
| Valeur moyenne du m ² bâti | 742 | 653 | 660 | 590 |

RÉGION WALLONNE

Place du Jeu de Balle

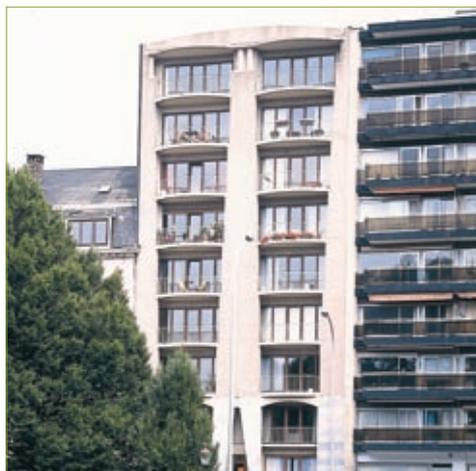


| | |
|---------------------------|--|
| Adresse : | Place du Jeu de Balle 1 B – 1380 Lasne |
| Statut juridique : | Pleine propriété |
| Année de construction : | 1999 |
| Localisation : | L'immeuble est situé au centre du village de Lasne, dans une zone résidentielle et de services, le long de la route remontant vers Ohain |
| Description : | L'immeuble se compose de 4 duplex et d'un appartement, en ce qui concerne sa partie résidentielle, et de 2 commerces au rez-de-chaussée |
| Surfaces locatives : | résidentiel 600 m ² commercial 598 m ² , dont 196 m ² en sous-sol total 1 198 m ² |
| Emplacements de parking : | 6 emplacements de parking en sous-sol |
| Superficie de terrain : | 6,73 ares |

| Baux de résidence principale et commerciaux | 31/12/2005 | 31/05/2004 | 31/05/2003 | 27/02/2003 |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Loyer brut en cours | 141 413 | 138 922 | 138 272 | 136 470 |
| Valeur locative estimée brute | 136 997 | 136 997 | 136 997 | 137 597 |
| Taux d'occupation en % | 94,91 | 100 | 100 | 100 |
| Juste valeur | 1 858 667 | | | |
| Valeur d'investissement | 2 091 000 | 1 994 000 | 1 868 000 | 1 867 000 |
| Rendement immobilier brut en % | 6,76 | 6,97 | 7,40 | 7,31 |
| Rendement immobilier brut sur invest. initial en % | 7,57 | 7,44 | 7,66 | 7,56 |
| Rendement immobilier net en % | 5,49 | 6,71 | 7,12 | 7,02 |
| Valeur moyenne du m ² bâti | 1 656 | 1 588 | 1 495 | 1 484 |

RÉGION WALLONNE

Résidence La Pyramide



| | |
|---------------------------|--|
| Adresse : | Quai Mativa 24-24A, à B - 4020 Liège |
| Statut juridique : | Copropriété, les biens de Home Invest Belgium représentant 92,3 % de l'ensemble |
| Année de construction : | L'immeuble situé à l'avant a été construit en 1995 ; l'immeuble arrière a été rénové en 1995 |
| Localisation : | Le complexe se trouve à proximité du centre de Liège, à front de la Meuse, à hauteur du Parc de la Boverie |
| Description : | Le bâtiment avant comprend 17 appartements, dont 15 appartements appartiennent à Home Invest Belgium. Le bâtiment arrière est également accessible par le Quai Mativa et comprend 9 appartements qui sont tous propriété de Home Invest Belgium |
| Surfaces locatives : | Immeuble avant 1 402 m ² Immeuble arrière 410 m ² total 1 812 m ² |
| Emplacements de parking : | 6 emplacements extérieurs, dont 5 apportés à Home Invest Belgium, et 15 boxes couverts à l'arrière du complexe, dont 14 boxes apportés à Home Invest Belgium |
| Superficie de terrain : | 11,39 ares |

| Baux de résidence principale | 31/12/2005 | 31/05/2004 | 31/05/2003 | 01/06/1999 |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Loyer brut en cours | 128 210 | 126 655 | 117 920 | 120 176 |
| Valeur locative estimée brute | 119 732 | 118 740 | 119 850 | 120 261 |
| Taux d'occupation en % | 95,29 | 96 | 96,5 | 100 |
| Juste valeur | 1 643 556 | | | |
| Valeur d'investissement | 1 849 000 | 1 369 000 | 1 456 000 | 1 611 308 |
| Rendement immobilier brut en % | 6,93 | 9,25 | 8,10 | 7,46 |
| Rendement immobilier brut sur invest. initial en % | 7,96 | 7,86 | 7,32 | 7,46 |
| Rendement immobilier net en % | 6,18 | 8,23 | 6,89 | 6,71 |
| Valeur moyenne du m ² bâti | 954 | 695 | 734 | 820 |

RÉGION WALLONNE

Galerie de l'Ange



| | |
|---------------------------|---|
| Adresse : | Rue de l'Ange 16-20 et rue de la Monnaie 4-14 B - 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 : | Le complexe est situé dans une excellente localisation commerciale et résidentielle, au centre de la ville, à proximité de la place d'Armes |
| Description : | Il se compose d'un rez-de-chaussée à usage commercial, subdivisé en magasins directement accessibles à partir de la rue de l'Ange ou de la rue de la Monnaie, d'appartements et de studios, ainsi que de quelques bureaux |
| Surfaces locatives : | magasins 1 675 m ² appartements 1 880 m ² bureaux et archives 578 m ² réserves 299 m ² total 4 432 m ² |
| Emplacements de parking : | néant |
| Superficie de terrain : | 18,23 ares |

| Baux de résidence principale, commerciaux et civils | 31/12/2005 | 31/05/2004 | 31/05/2003 | 01/06/1999 |
|---|------------|------------|------------|------------|
| Loyer brut en cours | 782 249 | 750 789 | 740 806 | 695 867 |
| Valeur locative estimée brute | 726 773 | 726 773 | 726 774 | 632 380 |
| Taux d'occupation en % | 99,78 | 99,38 | 97,4 | 96,6 |
| Juste valeur | 9 708 271 | | | |
| Valeur d'investissement | 10 202 000 | 9 226 000 | 8 723 000 | 6 965 808 |
| Rendement immobilier brut en % | 7,67 | 8,14 | 8,49 | 9,99 |
| Rendement immobilier brut sur invest. initial en % | 11,23 | 10,78 | 10,63 | 9,99 |
| Rendement immobilier net en % | 7,36 | 7,80 | 8,14 | 9,43 |
| Valeur moyenne du m ² bâti | 2 460 | 2 223 | 2 102 | 1 817 |



Jourdan-Monnaies

V. HOME INVEST BELGIUM EN BOURSE⁽¹⁾

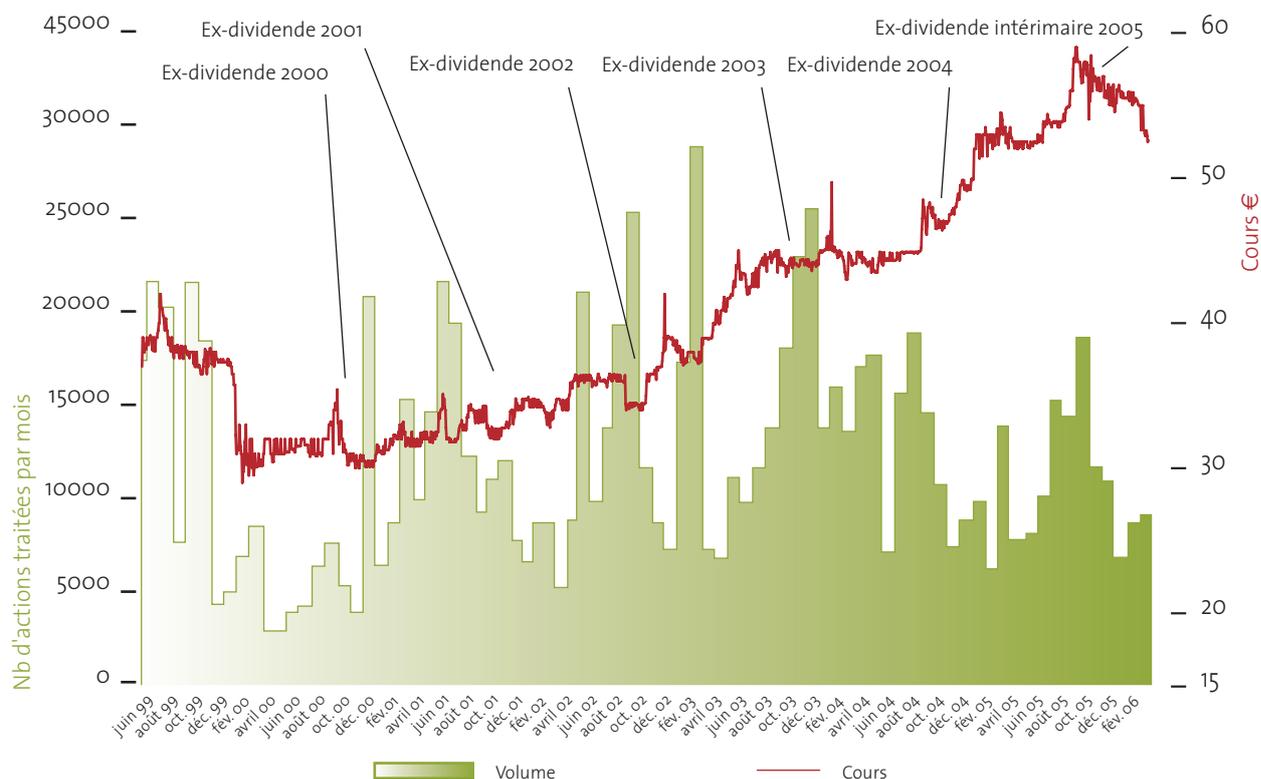
1. COTATION⁽²⁾ ET COMPARAISONS

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 € 44 et € 59, ce dernier cours ayant été atteint au mois de septembre 2005.

Au 29 décembre 2005, dernier jour de cotation de l'exercice sous revue, le cours s'établissait à € 55,50.

La diminution apparente du nombre de titres cédés sur le marché s'explique notamment par l'accroissement du volume des titres traités en blocs hors bourse.

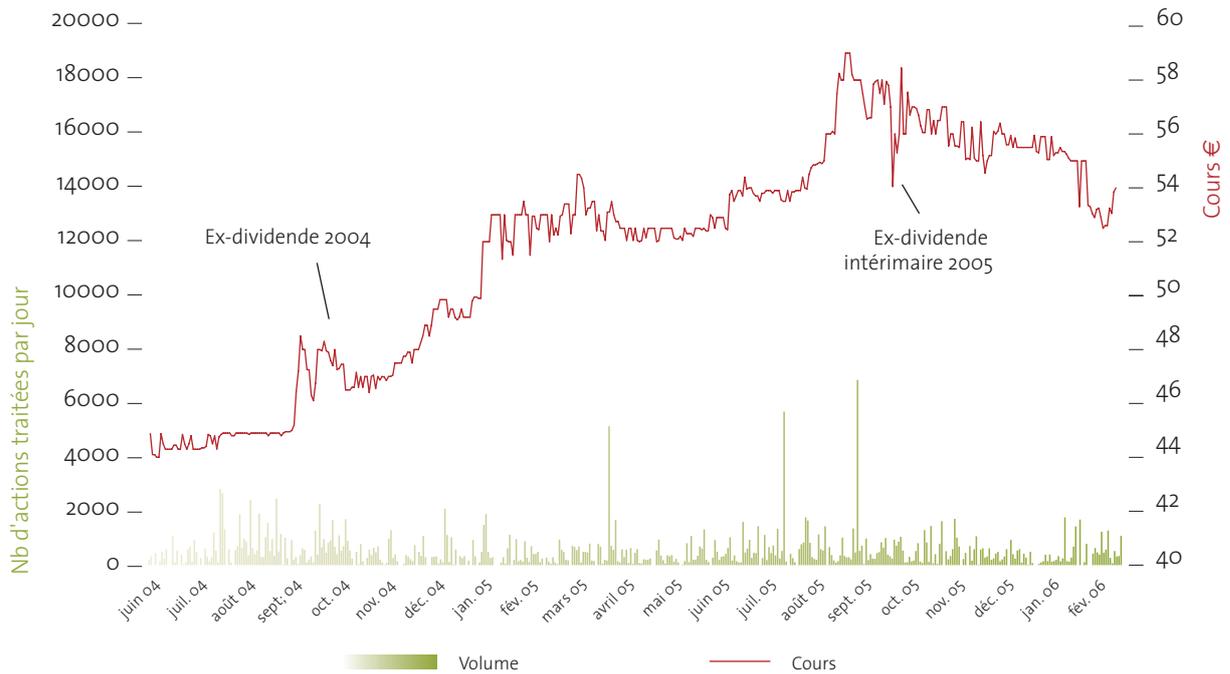
Evolution du cours de bourse depuis l'introduction en Bourse 1999-2006



(1) Ce chapitre ne fait pas partie des éléments qui ont été soumis au contrôle du Commissaire

(2) Code-ISIN : BE 0003760742 – Symbole : HOMI

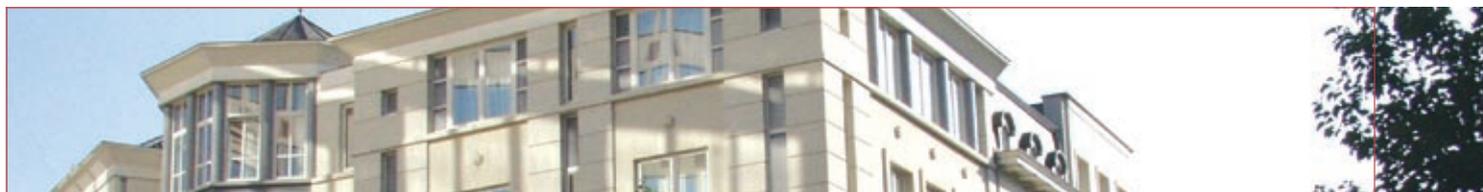
Évolution du cours pendant l'exercice prolongé 2004-2005



Comparaison de l'évolution boursière: Home Invest Belgium – BEL 20 – Indice ING Sicafi Prix depuis l'introduction en bourse

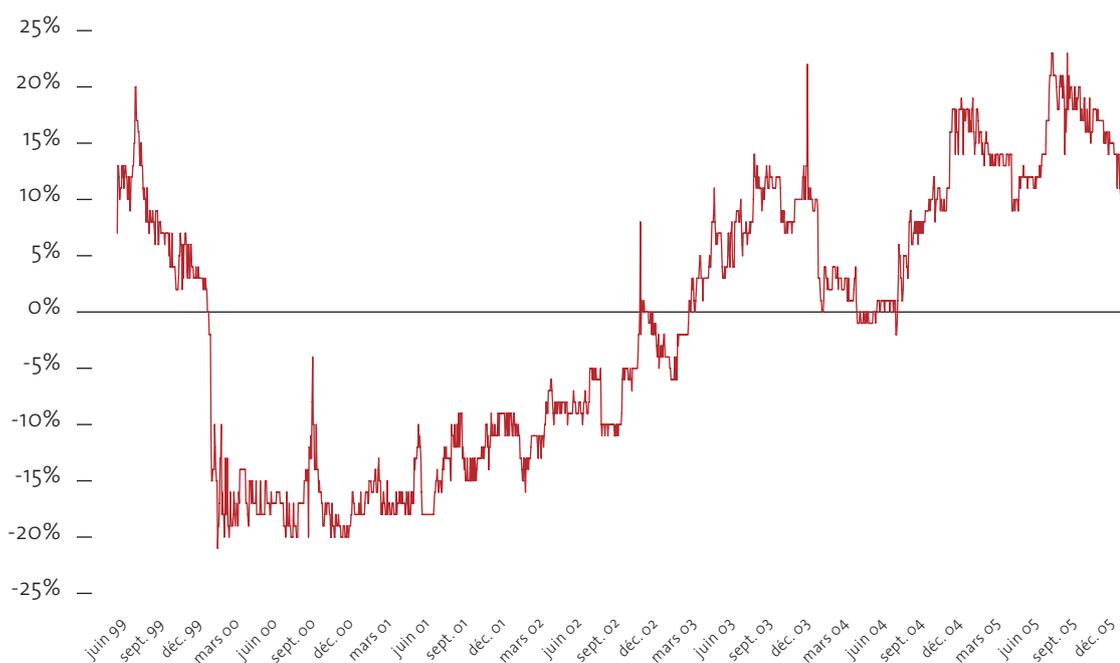


(1) Des informations complémentaires sur les indices peuvent être obtenues auprès d'Euronext Brussels (BEL20) et ING Belgique (Indice ING Sicafi Prix)



2. DÉCOTE ET PRIME

Évolution du cours de bourse par rapport à la valeur nette d'inventaire



Évolution trimestrielle de la valeur nette d'inventaire par action

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

L'action Home Invest Belgium s'est traitée avec une prime par rapport à la valeur nette d'inventaire pendant presque toute la durée de l'exercice. Cette prime s'est toutefois progressivement réduite ces derniers mois et s'élevait à 15,6 % à la clôture de l'exercice.

La valeur nette d'inventaire après répartition connaissait en effet une nouvelle progression significative de 9,9 % par rapport à son niveau en début d'exercice, en passant de € 42,67 à € 46,91, et de 36,1 % par rapport à son niveau lors de l'introduction en bourse en juin 1999.

Cette évolution ascendante et régulière de la valeur nette d'inventaire est à rapprocher de celle du cours de Bourse sur longue période.

Home Invest Belgium en effet a bénéficié :

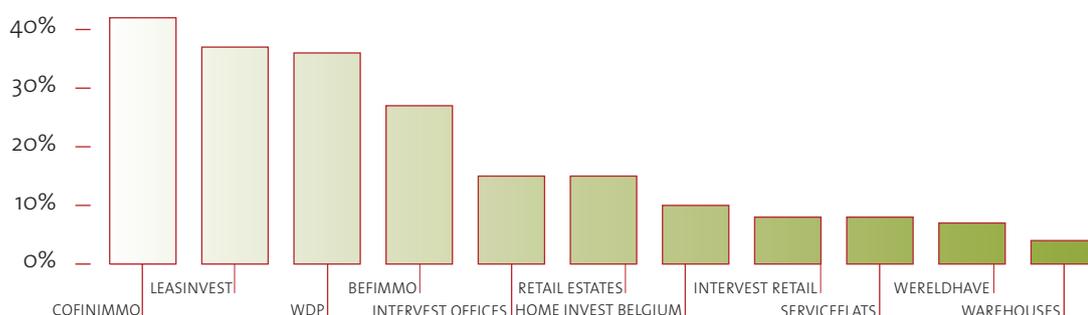
- d'une part d'avoir été créée au meilleur moment du cycle actuel de l'immobilier résidentiel, c'est-à-dire en juin 1999,
- et d'autre part, d'avoir toujours privilégié le véritable immobilier résidentiel – appartements, maisons unifamiliales et studios – au détriment d'autres types d'investissement résidentiels procurant un moindre potentiel de plus-values.

3. VOLUME TRAITÉ ET VÉLOCITÉ

On relèvera que le **taux de vélocité** a été plus faible qu'au cours des exercices antérieurs, mais qu'il reste toujours appréciable avec ses 10,36 % par rapport au nombre total d'actions émises, Home Invest Belgium étant ainsi en septième position parmi l'ensemble des Sicafis cotées.

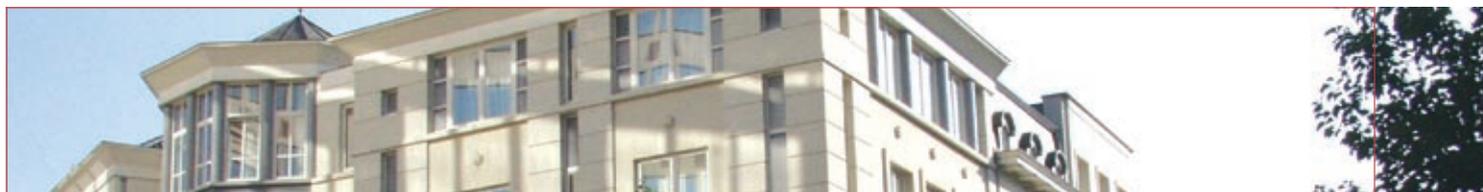
On notera toutefois que cette vélocité ralentie ne tient pas compte de nombreuses transactions de blocs réalisées à l'intervention de ING Financial Markets en sa qualité de « liquidity provider » de l'action Home Invest Belgium.

Taux de vélocité des 11 Sicafis entre janvier et décembre 2005⁽¹⁾



| | 2005 | 2003/2004 | 2002/2003 | 2001/2002 | 2000/2001 | 1999/2000 |
|--------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nombre d'actions traités | 133 148 | 190 711 | 177 893 | 130 736 | 106 864 | 137 036 |
| En € | 7 261 525 | 8 416 221 | 6 487 632 | 4 363 070 | 3 372 356 | 4 951 363 |

(1) Ratio entre le volume annuel traité et le nombre total d'actions émises



4. POLITIQUE DE DIVIDENDE

Home Invest Belgium se propose d'assurer sur longue période à ses actionnaires un dividende en augmentation égale ou supérieure à l'inflation.

Pour l'exercice 2006, un dividende de € 2,24, en croissance de 2,3 % – supérieure à l'inflation attendue –, peut être raisonnablement attendu, tandis que le taux de distribution devrait retomber à 93 %, hors plus-values prévisibles sur la vente par appartement de la *Résidence La Pyramide*.

Une politique sélective d'arbitrages sur portefeuille, dès à présent entamée par la vente au détail de l'immeuble *Résidence la Pyramide*, devrait en effet contribuer à une croissance plus rapide des bénéfices distribuables.

Enfin, une partie non négligeable des bénéfices des six premiers exercices a été reportée à nouveau chaque année, pour s'élever actuellement à € 0,83 par action, ce qui devrait permettre, si nécessaire, de lisser la courbe des dividendes à l'avenir.

5. RETURN POUR L'ACTIONNAIRE

La rentabilité d'un placement se mesure tant au regard du rendement immédiat qui peut en être retiré, que de l'accroissement de valeur que ce placement peut présenter. L'addition de ces deux composantes constitue le return annuel du placement.

Dans le cas d'une Sicafi, le poids du rendement immédiat est certes important, mais la capacité à générer des plus-values constitue le véritable label de qualité pour l'avenir.

| En € | 31/12/2005 (19 mois) | 31/05/2004 | 31/05/2003 | 31/05/2002 | 31/05/2001 | 31/05/2000 | 01/06/1999 |
|--|-------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Valeur nette d'inventaire ⁽¹⁾ | 46,91 | 42,67 | 38,54 | 37,39 | 36,95 | 35,76 | 34,46 |
| Accroissement de valeur | 4,24 | 4,13 | 1,15 | 0,44 | 1,19 | 1,30 | |
| Dividende brut/net | 3,47 | 2,16 | 2,13 | 2,07 | 2,02 | 1,96 | |
| Return par action | 7,71 | 6,29 | 3,28 | 2,51 | 3,21 | 3,26 | |
| Return par action ⁽²⁾ en % | 11,41 ⁽³⁾ | 16,32 | 8,77 | 6,79 | 8,98 | 9,46 | |

(1) Après distribution

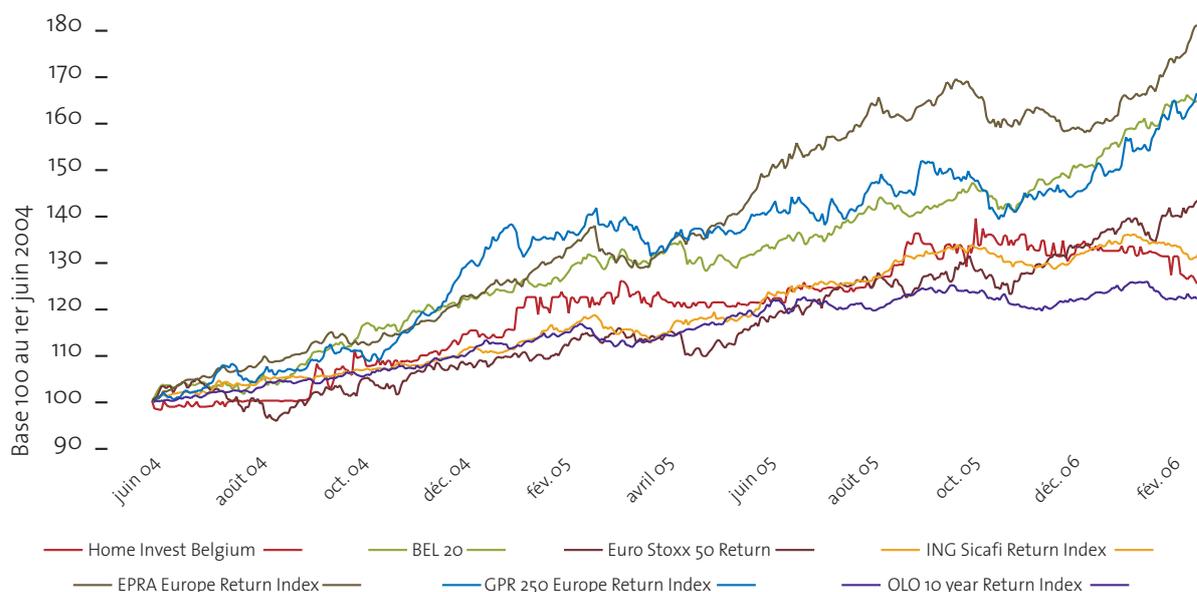
(2) Dividende de l'exercice plus accroissement de la valeur nette d'inventaire pendant l'exercice, divisé par la valeur nette d'inventaire en début d'exercice.

(3) Ramené sur douze mois (12/19^{èmes})

Le **return** dégagé sur l'exercice, ramené sur une période de douze mois, s'élève ainsi au résultat appréciable de 11,41 %, ce qui donne lieu à un return annuel moyen au cours des six premiers exercices de 10,3 % l'an, démontrant ainsi la capacité de Home Invest Belgium à créer de la valeur pour ses actionnaires. Quant au return boursier annuel moyen, calculé par rapport au prix d'émission de l'action Home Invest Belgium au mois de juin 1999 (€ 36,50), il s'élève à 13,65 %.

En outre, ce return ne peut être comparé tel quel avec celui des autres Sicafis, en raison du fait que ces derniers sont calculés avant précompte mobilier de 15 % sur les dividendes, alors que Home Invest Belgium n'est pas soumise à ce précompte, mais doit en revanche, en tant que Sicafi résidentielle, supporter le **précompte immobilier** sur la majeure partie de son patrimoine, sans pouvoir le récupérer comme les autres Sicafis. Or, il faut savoir que le total des **précomptes immobiliers** payés par la Sicafi au Service public fédéral Finances au cours de l'exercice écoulé a représenté 14,4 % du montant des dividendes à répartir.

Comparaison de l'évolution du return de Home Invest Belgium par rapport aux indices return immobiliers, aux indices return boursiers et à l'OLO Return



Des informations complémentaires sur ces indices peuvent être obtenues auprès de ING Belgique (ING Sicafi Return Index), Euronext Brussels (BEL20 et OLO 10 year Return Index) et par

consultation des sites Web www.epra.com (EPRA Europe Return Index) et www.stoxx.be (Eurostoxx 50 Return).

6. ACTIONNARIAT – FREE FLOAT

A la date de clôture des comptes de Home Invest Belgium, soit au 31 décembre 2005, les actionnaires ayant fait connaître le nombre d'actions détenues étaient les suivants :

| Actionnaires | Nombre d'actions et de droits de vote ⁽¹⁾ | En % du capital |
|-------------------------------------|--|-----------------|
| Groupe AXA | 322 772 | 21,92% |
| | AXA Belgium S.A. | 12,15% |
| | TRANSGA S.A. | 9,77% |
| Groupe ARCO | 102 575 | 6,97% |
| | ARCOPAR S.C.R.L. | 5,27% |
| | ARCOTRADE S.A. | 1,70% |
| Comptoir d'escompte de Namur S.N.C. | 40 000 | 2,72% |
| Autres actionnaires nominatifs | 1 293 | 0,09% |
| Total connu ⁽²⁾ | 466 640 | 31,69% |
| Free Float | 1 005 813 | 68,31% |
| Total général | 1 472 453 | 100,00% |

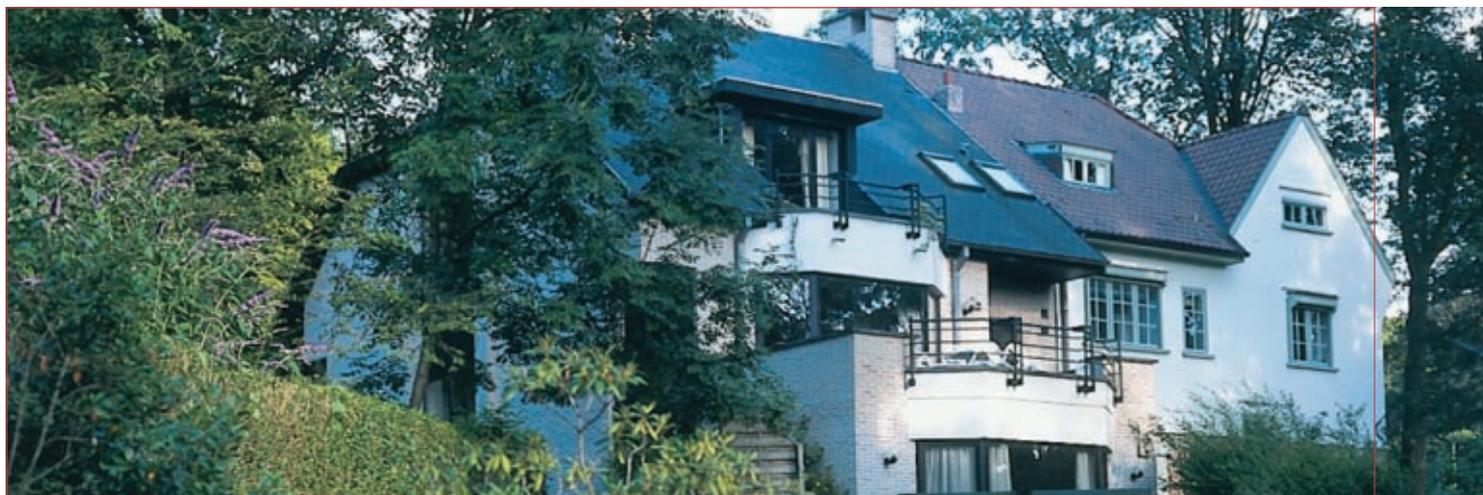
(1) Toutes les actions sont entièrement libérées et chaque action donne droit à un seul droit de vote.

(2) Sur base, soit des déclarations de transparence, soit des inscriptions dans le registre des actionnaires nominatifs.

Depuis la date de fin d'exercice, il n'y a pas eu, à la connaissance de Home Invest Belgium, de nouvelle déclaration de transparence. Pour rappel, l'article 8 des statuts de Home Invest Belgium prévoit expressément que tout actionnaire atteignant, soit à la hausse, soit à la baisse, les seuils respectifs de 3 %, 5 % ou un multiple de 5 % du capital est tenu d'en avvertir la Sicafi et la Commission bancaire, financière et des assurances, par le biais d'une déclaration dite de transparence.

La Sicafi n'est pas détenue ou contrôlée par un actionnaire dominant.

A la clôture de l'exercice Home Invest Management, filiale à 100 % de Home Invest Belgium, détenait 5 332 actions de Home Invest Belgium, qui lui ont été attribuées au mois de mai 2005 dans le cadre des fusions avec les sociétés 205 Rue Belliard et Patroonshuis.



Montana-Gendarmes

VI. PERSPECTIVES

1. ÉVÉNEMENTS SURVENUS DEPUIS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

En date du 8 février 2006, Home Invest Belgium procédait à la signature de l'acte d'acquisition de la *Résidence Columbus* en cours de construction Rue de l'Orjo à Jambes. Après finition, cet immeuble comportera 51 appartements et 44 emplacements de parking extérieurs, pour un investissement total en fin de chantier, toutes taxes comprises, ne dépassant pas la somme de € 6 500 000. La rentabilité brute de départ devrait s'élever à +/- 5,60 %, tandis que la rentabilité de la première année est en outre garantie par le promoteur à concurrence de € 200 000 maximum.

Une deuxième opération a été conclue en date du 8 mars 2006. Elle porte sur la fusion par absorption de la S.A. Immobilière du Prince d'Orange, dont le portefeuille immobilier comporte principalement onze maisons unifamiliales à Waterloo et à Uccle. De construction récente, elles sont rassemblées sur trois sites, parmi lesquels un clos privé de six maisons à Waterloo. Ce portefeuille immobilier, intégralement loué, a été valorisé à € 5 250 000, et devrait dégager une rentabilité brute de départ de +/- 5,50 % (hors un terrain à bâtir situé à Maransart).

Signalons enfin le lancement de la vente, par unités séparées, de la *Résidence La Pyramide* à Liège.

2. PRÉVISIONS 2006-2008

2.1. PASSAGE AU RÉFÉRENTIEL IAS/IFRS À PARTIR DU 1^{ER} JANVIER 2006

Bien que n'établissant pas de comptes consolidés, Home Invest Belgium publiera ses états financiers statutaires à partir du 1^{er} janvier 2006 sur base du référentiel International Financial Reporting Standards (IFRS) tel qu'adopté dans l'Union européenne, avec une information comparative pour les douze derniers mois de l'exercice 2005. Cette décision vise à assurer la comparabilité des comptes de Home Invest Belgium avec ceux des autres Sicafis et sociétés immobilières cotées qui publieront également leurs comptes conformément aux normes IFRS.

La procédure de conversion des états financiers au référentiel IFRS est en cours. Les différents retraitements à opérer par rapport aux normes comptables belges ont été identifiés. Les prévisions établies ci-après intègrent les modifications qui découleront de l'utilisation du référentiel IFRS.

2.2. HYPOTHÈSES DE TRAVAIL

Les prévisions ont été réalisées à **périmètre constant**, en tenant toutefois compte de :

- l'intégration dans le portefeuille, avec effet au 1^{er} janvier 2006, du patrimoine immobilier de la Société Immobilière du Prince d'Orange
- la mise en vente, par unités séparées, de la *Résidence La Pyramide* à Liège. Il a été supposé que les actes authentiques de vente seraient répartis de manière égale sur les exercices 2006 et 2007
- l'entrée progressive dans le patrimoine, courant 2007, de la *Résidence Columbus* à Jambes et son impact appréciable à partir de l'exercice 2008.

Ces prévisions ont été établies immeuble par immeuble, sur base de l'expérience acquise par le passé, plus particulièrement en ce qui concerne le turnover locatif, le **niveau des loyers** et les charges courantes de rénovation et d'entretien. Pour les exercices postérieurs à 2006, une **hypothèse d'inflation** de 1,75 % l'an a été retenue.

Le **taux d'occupation global** prévisionnel, *Giotto* et *Résidence Columbus* compris, a été estimé avec prudence à +/- 94,50 % pour chacun des trois exercices à venir.

En ce qui concerne le coût de **funding**, les prévisions tiennent compte d'un renchérissement progressif du coût du crédit par rapport à son niveau à la fin de l'exercice écoulé. Il a ainsi été supposé que les taux à 3 mois (hors marge) augmenteraient progressivement de leur niveau actuel de +/- 2,50 % jusqu'à 3,20 %, tandis que les taux à 5 ans (OLO à 5 ans hors marge) monteraient progressivement de leur niveau actuel de +/- 3,30 % à 4 %.

Enfin, conformément aux dispositions de l'IAS 40, les prévisions ne prennent plus en compte l'**amortissement du mobilier** de certains appartements de la Sicafi. La valeur de ce mobilier sera dorénavant englobée dans l'évaluation du patrimoine immobilier, telle que déterminée par l'expert immobilier agréé de la Sicafi. L'amortissement du mobilier de bureau et du matériel d'exploitation de la Sicafi est par contre toujours intégré dans les prévisions.

Le Conseil d'administration et le management peuvent exercer une certaine influence sur la réalisation plus ou moins grande des hypothèses suivantes : périmètre du portefeuille, niveau de loyers, taux d'occupation et coût de funding (marge). L'hypothèse d'inflation par contre est totalement en dehors de leur contrôle.

2.3. COMMENTAIRES

Actifs immobilisés

Les **immobilisations incorporelles** représentent l'investissement dans le logiciel de gestion WinIris.

La **valeur du portefeuille immobilier** est basée sur l'estimation du portefeuille immobilier de Home Invest Belgium par l'expert indépendant de la Sicafi en date du 31 décembre 2005 et celle des opérations d'investissement et de désinvestissement mentionnés ci-avant. Ces montants ont été retraités en juste valeur conformément aux règles exposées au point 3.4 du chapitre III, et cette juste valeur a ensuite été projetée dans l'avenir sur base des taux de capitalisation retenus par l'expert pour chacun des immeubles du portefeuille, appliqués aux loyers prévisionnels.

Quant à l'investissement en cours dans l'immeuble *Résidence Columbus* à Jambes, comptabilisé sous la rubrique immobilisations en cours, il devrait se monter en septembre 2007 à maximum € 6 500 000. Les prévisions tiennent compte du phasage des réceptions provisoires de cet immeuble en trois étapes et de la garantie locative obtenue.

Il a par ailleurs été tenu compte de la vente progressive des appartements et garages de la *Résidence La Pyramide*, répartie de manière égale sur les exercices 2006 et 2007.

Comme signalé ci-dessus, il n'est plus opéré d'**amortissements** sur le mobilier des appartements depuis l'exercice 2006. Le poste amortissements comprend donc exclusivement les amortissements sur le mobilier de bureau et le matériel d'exploitation.

Produits d'exploitation

L'évolution des **revenus locatifs** tient principalement compte des facteurs suivants :

- des nouveaux investissements immobiliers réalisés au cours de l'exercice 2004-2005, qui génèrent dorénavant des revenus en année pleine (*Giotto*, *Belliard*, *Grote Markt*, *Winston Churchill*)
- de l'investissement progressif dans la *Résidence Columbus* à Jambes, pour lequel il a été prévu que les intérêts intercalaires et les autres charges (TVA, droits d'enregistrement, frais de notaire...) seront activés jusqu'à la dernière réception provisoire des travaux, prévue pour le mois de septembre 2007. L'impact positif de l'investissement dans cet immeuble sera donc peu perceptible en 2007 mais appréciable à partir de l'exercice 2008



- d'une évolution des loyers – à la hausse ou à la baisse – évaluée immeuble par immeuble pour l'année 2006 en fonction de l'expérience acquise dans le cadre de leur gestion et de leur commercialisation. Comme indiqué ci-dessus, une hypothèse d'inflation de 1,75 % a été retenue pour les exercices 2007 et 2008
 - de l'emphytéose sur l'immeuble *Rue de Belgrade* et du leasing immobilier sur la *Résidence Lemaire* qui, suivant les normes comptables, sont comptabilisés comme des créances générant des produits financiers. Ces produits financiers ont toutefois été assimilés à des revenus locatifs dans le business plan prévisionnel
 - d'un taux de vacance locative évalué avec prudence, immeuble par immeuble, en fonction de l'expérience acquise durant les exercices précédents. Ces prévisions tiennent également compte :
 - a. pour l'immeuble *Giotto*, d'une hypothèse de location progressive des appartements non encore loués au cours des six premiers mois de l'exercice 2006. Rappelons que la Sicafi a bénéficié fin octobre 2005 des sommes dues par le promoteur-vendeur dans le cadre des garanties contractuelles, s'élevant à € 343 111,73 HTVA, dont € 150 111,32 ont été reportés à l'exercice 2006. Le manque à gagner découlant de la vacance locative de *Giotto* au cours des premiers mois de 2006 devrait ainsi être intégralement couvert ;
 - b. pour l'immeuble *Winston Churchill*, d'une location progressive des appartements en cours de rénovation pendant les six premiers mois de l'exercice ;
 - c. de diverses garanties locatives, principalement celle obtenue du promoteur du projet *Résidence Colombus* à Jambes, plafonnée à € 200 000.
- Les **autres produits d'exploitation** concernent les indemnités à recevoir lors des ruptures anticipées de baux et les indemnités liées aux dégâts locatifs.
- Charges d'exploitation immobilière*
- D'une manière générale, les **charges d'exploitation** augmentent en fonction de la croissance du portefeuille immobilier.
- Les charges propriétaire reprennent les charges que la Sicafi doit supporter lors de vacances locatives. Les montants s'appuient sur les prévisions de vacance locative établies immeuble par immeuble.
 - La rémunération de la gestion immobilière est calculée sur base des taux convenus avec Home Invest Management, soit, depuis le 1^{er} janvier 2006, 0,51 % de la juste valeur du patrimoine, déterminée conformément aux principes repris au point 3.4. du chapitre III ci-dessus, majoré de 1% sur le produit des ventes effectivement réalisées. Il a été supposé que ce taux resterait d'application pendant les trois exercices à venir. Cette rémunération n'est pas soumise à la TVA.
 - Les frais de commercialisation ont été évalués en fonction des loyers bruts estimés, et sur base d'une estimation fine du « turnover locatif », rendue possible par l'expérience acquise au cours des exercices antérieurs. Les taux de commissionnement retenus sont ceux habituellement pratiqués sur le marché.
 - Les frais d'entretien sont stables par rapport à ceux enregistrés pour l'exercice écoulé (retraités sur douze mois), au cours duquel la Sicafi a souhaité procéder à des travaux d'entretien plus significatifs dans ses immeubles *Résidence Romanza*, *Les Mèlèzes*, *Yser*, *Charles Woeste* (appartements), *Jardins de la Cambre* et *Galerie de l'Ange*. Rappelons que ces frais d'entretien sont à charge de l'occupant pour ce qui concerne les commerces, les bureaux et les maisons de repos. Ils ont été estimés immeuble par immeuble.
 - Les frais de rénovation ont été évalués en nette croissance par rapport à ceux exposés pour les exercices antérieurs, respectivement à € 262 153, € 204 070 et € 231 608 pour les trois exercices à venir, tenant compte de la croissance significative du portefeuille et d'une planification aussi précise que possible des travaux de rénovation prévisibles.
 - Les charges spécifiques aux meublés comportent l'ensemble des frais directement liés à l'exploitation des *Résidences du Quartier Européen*, à l'exception du précompte immobilier et des primes d'assurance. Ils recouvrent principalement la location et le nettoyage du linge, les consommations de gaz et d'électricité, ainsi que les honoraires et commissions revenant à la société Home in Brussels. L'estimation est basée sur les données de l'exercice clôturé et sur les projections retenues pour les exercices à venir.
 - Conformément aux indications ci-dessus, il est mis fin à l'amortissement du mobilier des appartements meublés, tandis que l'amortissement du mobilier de bureau et du matériel d'exploitation de la Sicafi est intégré dans le poste charges administratives des prévisions (voir ci-après).

- Le précompte immobilier et les charges d'assurance : en ce qui concerne les actifs résidentiels, le précompte immobilier ne peut être répercuté sur les locataires, contrairement à ce qui est le cas pour les maisons de repos, les surfaces commerciales et les bureaux. Dans la majorité des cas, ce précompte est donc à charge de la Sicafi. L'évaluation de ce poste est établie sur base des charges réelles.

Charges administratives

Elles concernent toutes les charges qui ne sont pas directement liées à l'exploitation immobilière.

- Elles comprennent principalement les honoraires dus à l'Administrateur délégué, au Commissaire, à l'expert immobilier indépendant et aux conseillers de la Sicafi. L'évaluation de ce poste est basée sur les chiffres découlant des contrats en cours, majorés pour tenir compte de la croissance du portefeuille immobilier de Home Invest Belgium.
- Les frais liés à la cotation en bourse (Euronext Brussels, CBFA, taxe d'abonnement) sont également en hausse. Ils varient en effet en fonction de l'évolution de la valeur nette d'inventaire globale de la Sicafi.

Résultats financiers

Les charges financières sont estimées en croissance. Celle-ci s'explique principalement :

- a. d'une part, par les hypothèses de hausse des taux d'intérêt retenues (voir sub 2.2. ci-dessus) ;
- b. d'autre part, par le fait que le portefeuille immobilier de Home Invest Belgium a crû de plus de 50 % au cours de l'exercice précédent, croissance financée en grande partie par le recours à l'endettement.

Bénéfice sur portefeuille

A noter que ces prévisions n'intègrent rien du bénéfice escompté par Home Invest Belgium sur la revente de la *Résidence La Pyramide* à Liège, bénéfice qui peut être raisonnablement estimé à € 150 000 pour chacun des deux exercices à venir.

Le Conseil d'administration se prononcera en fin d'exercice sur la distribution – ou non – des plus-values effectivement réalisées.

Affectation des résultats – Taux de distribution

Il est prévu pour les trois exercices à venir de distribuer un dividende s'élevant respectivement à € 2,24, € 2,28 et € 2,32, montant en hausse régulière par rapport à celui de l'exercice précédent.

Le taux de distribution prévisionnel est en diminution sensible par rapport à celui des derniers exercices : 92,69 % en 2006, 92,54 % en 2007 et 93,29 % en 2008, ces chiffres témoignant de la capacité de la Sicafi de poursuivre la croissance de sa rentabilité courante tout en assurant une augmentation appréciable de son dividende.

En effet, l'ensemble des charges et produits a été calculé de manière prudente. En ce qui concerne les charges, elles recouvrent en principe tous les risques et charges susceptibles d'entrer en ligne de compte dans la gestion de Home Invest Belgium.

Il appartiendra le cas échéant au Conseil d'administration de proposer une autre répartition bénéficiaire si le résultat net courant réellement atteint dépasse sensiblement le montant prévu dans le business plan.



COMPTES DE RÉSULTATS PRÉVISIONNELS

| En € | Y6 2004-2005 Ramené à 12 mois (12/19 ^e) | Y7 2006 | Y8 2007 | Y9 2008 |
|---|--|------------------|------------------|------------------|
| Revenus locatifs | 7 044 151 | 8 623 797 | 8 913 710 | 9 190 214 |
| Autres produits | 68 834 | 80 884 | 103 150 | 113 397 |
| PRODUITS D'EXPLOITATION | 7 112 984 | 8 704 681 | 9 016 861 | 9 303 611 |
| Charges d'exploitation | -2 095 528 | -2 505 704 | -2 565 688 | -2 681 198 |
| Charges propriétaire | -51 803 | -87 138 | -67 929 | -68 071 |
| Gestion | -446 530 | -624 844 | -657 922 | -681 740 |
| Commercialisation | -186 840 | -248 399 | -250 551 | -269 191 |
| Entretien | -394 994 | -394 284 | -440 921 | -439 746 |
| Rénovation | -121 852 | -262 153 | -204 071 | -231 609 |
| Charges spécifiques aux meublés | -305 241 | -311 709 | -314 506 | -319 914 |
| Amortissements des meubles | -91 074 | | | |
| Précompte immobilier et assurances | -497 194 | -577 178 | -629 788 | -670 928 |
| RESULTAT IMMOBILIER | 5 017 456 | 6 198 977 | 6 451 173 | 6 622 413 |
| Charges administratives | -526 562 | -575 112 | -601 584 | -620 173 |
| Honoraires Admin. dél., Commissaire, expert immobilier, conseillers et divers | -315 119 | -323 336 | -335 233 | -347 148 |
| Frais liés à la cotation | -211 443 | -251 777 | -266 352 | -273 025 |
| RESULTAT D'EXPLOITATION | 4 490 894 | 5 623 865 | 5 849 589 | 6 002 240 |
| Charges financières nettes | -1 346 823 | -1 881 914 | -2 034 548 | -2 151 504 |
| Revenus financiers | 17 805 | 10 000 | 10 175 | 10 534 |
| Charges financières | -1 364 627 | -1 891 914 | -2 044 723 | -2 162 038 |
| RESULTAT NET COURANT | 3 144 072 | 3 741 951 | 3 815 040 | 3 850 737 |
| Autres opérations | 128 142 | pm | pm | pm |
| BENEFICE A AFFECTER | 3 272 214 | 3 741 951 | 3 815 040 | 3 850 737 |
| Bénéfice/Perte reporté(e) ex précédent (1) | | 1 605 079 | 1 878 495 | 2 163 063 |
| TOTAL A AFFECTER | | 5 347 030 | 5 693 535 | 6 013 799 |
| Report à nouveau | | 1 878 495 | 2 163 063 | 2 421 388 |
| Dividendes | | -3 468 535 | -3 530 473 | -3 592 411 |
| Dividende par action | | 2,24 | 2,28 | 2,32 |
| Nbre de titres moyen | | 1 548 453 | 1 548 453 | 1 548 453 |
| Taux de distribution en % | | 92,69 | 92,54 | 93,29 |

(1) en ce compris les résultats reportés de la S.A. Immobilière Prince d'Orange

BILANS PROSPECTIFS

| En milliers d'€ | Y6 | Y7 | Y8 | Y9 |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| ACTIF | 2004-2005 | 2006 | 2007 | 2008 |
| ACTIFS IMMOBILISES | 117 849,97 | 129 138,93 | 132 829,13 | 135 260,97 |
| Immobilisations incorporelles | 12,97 | 7,49 | 3,61 | |
| Terrains et bâtiments | 116 829,7 | 123 537,95 | 131 512,74 | 133 944,72 |
| Immobilisations en cours | | 4 266,67 | | |
| Installations, machines et outillage | 57,45 | 43,35 | 18,57 | 15,96 |
| Meubles | 611,88 | 945,72 | 945,72 | 945,72 |
| Autres immobilisations corporelles | 331,4 | 337,20 | 347,92 | 354,01 |
| Autres immobilisations financières | 6,57 | 0,56 | 0,56 | 0,56 |
| ACTIFS CIRCULANTS | 4 589,95 | 3 852,70 | 5 022,78 | 5 343,18 |
| Créances à plus d'un an | 1 689,77 | 1 500,00 | 1 500,00 | 1 500,00 |
| Créances à un an au plus | 2 322,58 | 2 000,00 | 2 000,00 | 2 000,00 |
| Liquidités | 369,76 | 319,31 | 1 490,45 | 1 811,96 |
| Comptes de régularisation | 207,84 | 33,39 | 32,33 | 31,22 |
| TOTAL DE L'ACTIF | 122 439,92 | 132 991,63 | 137 851,91 | 140 604,15 |
| PASSIF | | | | |
| CAPITAUX PROPRES | 69 079,36 | 73 068,05 | 75 733,06 | 78 423,37 |
| Capital | 41 958,21 | 42 873,02 | 42 873,02 | 42 873,02 |
| Prime d'émission | 5 002,09 | 5 002,09 | 5 002,09 | 5 002,09 |
| Réserve légale | 31,81 | 31,81 | 31,81 | 31,81 |
| Réserves indisponibles | 14 068,2 | 16 358,81 | 18 739,25 | 21 171,24 |
| Réserves disponibles | 330,86 | 462,50 | 462,50 | 462,50 |
| Plus-value de réévaluation | 6 461,33 | 6 461,33 | 6 461,33 | 6 461,33 |
| Bénéfice (perte) reporté | 1 226,86 | 1 878,50 | 2 163,06 | 2 421,39 |
| DETTES | 53 360,56 | 59 923,57 | 62 118,85 | 62 180,78 |
| Dettes à long terme | 49 520,87 | 55 287,53 | 57 420,87 | 57 420,87 |
| Dettes à court terme | 901,33 | 500,00 | 500,00 | 500,00 |
| Dettes commerciales | 736,08 | 500,00 | 500,00 | 500,00 |
| Dividendes à payer | 2 034,77 | 3 468,53 | 3 530,47 | 3 592,41 |
| Comptes de régularisation | 167,51 | 167,51 | 167,51 | 167,51 |
| TOTAL DU PASSIF | 122 439,92 | 132 991,63 | 137 851,91 | 140 604,15 |
| Taux d'endettement après affectation du résultat en % | 44,51 | 44,93 | 44,94 | 44,10 |

3. RAPPORT DU COMMISSAIRE

« RAPPORT DU COMMISSAIRE SUR LES COMPTES PREVISIONNELS 2006, 2007, 2008 REPRIS SOUS LE CHAPITRE VI (PERSPECTIVES)

La valeur du portefeuille immobilier est basée sur l'estimation du portefeuille par l'expert immobilier en date du 31 décembre 2005, ensuite projetée dans l'avenir sur base des taux de capitalisation retenus par l'expert à la même date. Les plus-values latentes sur le portefeuille immobilier sont ajoutées aux réserves indisponibles et ne figurent pas dans les comptes de résultats prévisionnels.

1. NOTRE MISSION

Nous avons vérifié les prévisions de la S.A. HOME INVEST BELGIUM telles que reprises au chapitre VI du rapport annuel 2005.

Ces prévisions, y compris les hypothèses sous-jacentes reprises sous le point 2.2 du chapitre VI du rapport annuel, ont été établies sous la responsabilité du Conseil d'administration de la Société. Notre mission est d'émettre un rapport de vérification de ces prévisions.

Il convient de rappeler que des hypothèses ne peuvent pas faire l'objet d'une certification de la part du Commissaire qui en effet ne peut se porter garant ni de la validité des hypothèses ni de leur réalisation.

Notre avis ne pourra porter que sur la manière dont les états prévisionnels ont été établis. Nous ne pouvons que nous assurer de la conformité des méthodes comptables utilisées avec celles qui avaient été suivies pour l'établissement des derniers comptes annuels.

2. NOS TRAVAUX

En conformité avec les normes générales de révision de l'Institut des réviseurs d'entreprises en matière de vérification d'informations financières prospectives, nos travaux ont consisté principalement dans le rassemblement d'informations auprès de la direction, l'analyse mathématique des tableaux présentés et le constat que les hypothèses ont été appliquées de façon correcte.

Les prévisions ont été établies immeuble par immeuble. En ce qui concerne le niveau des loyers, une hypothèse d'inflation de 1,75 % l'an a été retenue et le taux d'occupation a été estimé à 94,50 %.

Le coût de funding est basé sur la moyenne des estimations des trois banques, tenant compte d'un accroissement progressif jusqu'à 3,20 % pour les taux à court terme et 4 % pour les taux à long terme.

Nonobstant les précautions prises, il ne peut être exclu que les résultats réels soient différents des prévisions et que les écarts soient significatifs. Lors de l'interprétation des prévisions, il convient de tenir compte des facteurs de risque développés dans le chapitre I du rapport annuel, ainsi que de la manière dont le S.A. HOME INVEST BELGIUM gère ses risques tel qu'expliqué dans le rapport de gestion.

3. NOTRE OPINION

Sur base de notre vérification des données sur lesquelles sont basées les hypothèses, aucun élément n'est apparu sur base duquel nous devrions conclure que les hypothèses utilisées ne formeraient pas une base raisonnable pour les prévisions. De plus, nous sommes d'avis que les prévisions ont été établies et commentées de façon correcte sur base de ces hypothèses en conformité avec les règles d'évaluation appliquées lors de l'établissement des comptes annuels.

Anvers, le 30 mars 2006 »

André Clybouw
Commissaire agréé



Clos de la Pépinière

VII. RAPPORT FINANCIER

1. REMARQUE PRÉLIMINAIRE

Au 31 décembre 2005, Home Invest Belgium détenait 100 % du capital de sa filiale Home Invest Management S.A. Compte tenu de l'importance négligeable de cette société par rapport au patrimoine et à la situation financière de la Sicafi, Home Invest

Belgium a été dispensée de consolider cette participation, sur base notamment de l'article 107 de l'Arrêté Royal du 30 janvier 2001. Les comptes sociaux sont donc les seuls établis et publiés. Ils sont basés sur les règles comptables belges, Home Invest Belgium ayant décidé de publier ses comptes conformément aux normes IFRS à partir du 1^{er} janvier 2006.

2. BILAN (montants en €)

| | Exercice | Exercice | Exercice |
|--|-----------------------|----------------------|----------------------|
| ACTIF | 31/12/2005 (19 mois) | 31/05/2004 | 31/05/2003 |
| ACTIFS IMMOBILISES | 120 196 589,01 | 92 677 410,51 | 66 831 221,86 |
| II. Immobilisations incorporelles | 12 971,21 | 15 229,87 | |
| III. Immobilisations corporelles | 120 177 049,31 | 92 661 618,22 | 66 830 788,30 |
| A. Terrains et constructions | 115 186 145,97 | 83 497 000,00 | 66 039 000,00 |
| B. Installations, machines et outillage | 20 734,15 | 36 758,04 | 2 397,63 |
| C. Mobilier et matériel roulant | 635 732,98 | 571 209,12 | 640 540,67 |
| E. Autres immobilisations corporelles | 1 987 816,21 | 360 214,88 | 148 850,00 |
| F. Immobilisations en cours et acomptes versés | 2 346 620,00 | 8 196 436,18 | |
| IV. Immobilisations financières | 6 568,49 | 562,42 | 433,56 |
| A. Entreprises liées | 1,00 | 1,00 | |
| 1. Participations | 1,00 | 1,00 | |
| C. Autres immobilisations financières | 6 567,49 | 561,42 | 433,56 |
| 2. Créances et cautionnements en numéraire | 6 567,49 | 561,42 | 433,56 |
| ACTIFS CIRCULANTS | 4 589 955,24 | 3 465 445,57 | 2 673 313,71 |
| V. Créances à plus d'un an | 1 689 773,03 | 1 805 441,19 | 1 044 399,24 |
| B. Autres créances | 1 689 773,03 | 1 805 441,19 | 1 044 399,24 |
| VII. Créances à un an au plus | 2 322 582,93 | 717 440,15 | 831 766,93 |
| A. Créances commerciales | 356 829,41 | 391 336,06 | 389 642,95 |
| B. Autres créances | 1 965 753,52 | 326 104,09 | 442 123,98 |
| IX. Valeurs disponibles | 369 759,84 | 907 186,94 | 760 839,65 |
| X. Comptes de régularisation | 207 839,44 | 35 377,29 | 36 307,89 |
| TOTAL DE L'ACTIF | 124 786 544,25 | 96 142 856,08 | 69 504 535,57 |



| | Exercice | Exercice | Exercice |
|---|-----------------------|----------------------|----------------------|
| PASSIF | 31/12/2005 (19 mois) | 31/05/2004 | 31/05/2003 |
| CAPITAUX PROPRES | 69 079 358,34 | 62 549 731,48 | 44 050 903,77 |
| I. Capital | 41 958 209,66 | 41 950 000,00 | 32 707 087,34 |
| A. Capital souscrit | 41 958 209,66 | 41 950 000,00 | 32 707 087,34 |
| II. Primes d'émission | 5 002 087,34 | 5 002 087,34 | |
| III. Plus-values de réévaluation | 6 461 328,80 | 6 434 488,40 | 6 434 488,40 |
| IV. Réserves | 14 430 869,81 | 8 039 895,95 | 3 837 693,05 |
| A. Réserve légale | 31 810,30 | 30 989,34 | 30 989,34 |
| B. Réserves indisponibles | 14 068 196,13 | 7 678 232,66 | 3 476 029,76 |
| 2. Autres | 14 068 196,13 | 7 678 232,66 | 3 476 029,76 |
| D. Réserves disponibles | 330 863,38 | 330 673,95 | 330 673,95 |
| V. Bénéfice reporté | 1 226 862,73 | 1 123 259,79 | 1 071 634,98 |
| DETTES | 55 707 185,91 | 33 593 124,60 | 25 453 631,80 |
| VIII. Dettes à plus d'un an | 49 520 865,27 | 24 520 304,52 | 22 065 002,78 |
| A. Dettes financières | 49 272 361,15 | 24 283 759,37 | 21 849 166,89 |
| 4. Etablissements de crédit | 49 272 361,15 | 24 283 759,37 | 21 849 166,89 |
| D. Autres dettes | 248 504,12 | 236 545,15 | 215 835,89 |
| IX. Dettes à un an au plus | 6 018 812,74 | 8 700 857,66 | 3 178 720,89 |
| A. Dettes à plus d'un an échéant dans l'année | | 4 957 870,50 | |
| C. Dettes commerciales | 3 082 703,98 | 473 442,05 | 454 611,57 |
| 1. Fournisseurs | 3 082 703,98 | 473 442,05 | 454 611,57 |
| E. Dettes fiscales, salariales et sociales | 845 857,19 | 196 816,32 | 176 596,85 |
| 1. Impôts | 845 857,19 | 196 816,32 | 176 596,85 |
| F. Autres dettes | 2 090 251,57 | 3 072 728,79 | 2 547 512,47 |
| X. Comptes de régularisation | 167 507,90 | 371 962,42 | 209 908,13 |
| TOTAL DU PASSIF | 124 786 544,25 | 96 142 856,08 | 69 504 535,57 |

3. COMPTE DE RÉSULTATS (montants en €)

| | Exercice | Exercice | Exercice |
|--|----------------------|---------------------|---------------------|
| | 31/12/2005 (19 mois) | 31/05/2004 | 31/05/2003 |
| RESULTATS OPERATIONNELS | | | |
| I. Ventes et prestations | 11 943 388,90 | 6 342 460,13 | 5 558 585,36 |
| A. Chiffre d'affaires | 11 026 223,93 | 6 053 358,22 | 5 262 042,14 |
| C. Autres produits d'exploitation | 917 164,97 | 289 101,91 | 296 543,22 |
| II. Coût de ventes et des prestations | -4 905 327,83 | -2 450 285,13 | -2 221 537,70 |
| A. Services et biens divers | -3 482 486,63 | -1 735 938,89 | -1 578 653,41 |
| C. Amortissements | -193 941,06 | -90 525,37 | -88 433,44 |
| F. Autres charges d'exploitation | -1 228 900,14 | -623 820,87 | -554 450,85 |
| III. Bénéfice (perte) d'exploitation (+) (-) | 7 038 061,07 | 3 892 175,00 | 3 337 047,66 |
| IV. Produits financiers | 203 678,06 | 87 105,97 | 80 985,22 |
| B. Produits des actifs circulants | 203 678,06 | 87 105,97 | 80 985,22 |
| V. Charges financières | -2 231 764,03 | -970 284,46 | -982 461,56 |
| A. Charges des dettes | -2 221 522,22 | -966 895,04 | -978 555,05 |
| C. Autres charges financières | -10 241,81 | -3 389,42 | -3 906,51 |
| VI. Impôts sur le résultat (-) (+) | -31 861,78 | | -1 594,23 |
| A. Impôts (-) | -31 861,78 | | -1 594,23 |
| VII. Bénéfice (perte) courant(e) (+)(-) | 4 978 113,32 | 3 008 996,51 | 2 433 977,09 |
| RESULTATS SUR PORTEFEUILLE | | | |
| VIII. Plus- et moins-values sur réalisation d'éléments du portefeuille (par rapport à leur valeur d'acquisition) | | -23 404,10 | |
| A. Biens immobiliers (au sens de l'A.R. du 10/4/95) | | -23 404,10 | |
| 1. Immeubles et droits réels sur des immeubles | | -23 404,10 | |
| - Moins-values | | -23 404,10 | |
| VIII. bis Reprise de variations de la valeur de marché déjà actées avant sur des éléments de portefeuille réalisés (-) (+) | | 108 404,10 | |
| - Moins-values | | 108 404,10 | |
| IX. Variation de la valeur de marché des éléments du portefeuille | 6 358 102,78 | 4 093 798,80 | 1 286 423,52 |
| A. Biens immobiliers (au sens de l'A.R. du 10/4/95) | 6 358 102,78 | 4 093 798,80 | 1 286 423,52 |
| 1. Immeubles et droits réels sur des immeubles | 6 358 102,78 | 4 093 798,80 | 1 286 423,52 |
| - Plus-values | 6 723 067,22 | 4 444 205,30 | 1 831 055,88 |
| - Moins-values | -364 964,44 | -350 406,50 | -544 632,36 |
| X. Bénéfice (Perte) sur portefeuille (+) (-) | 6 358 102,78 | 4 178 798,80 | 1 286 423,52 |
| PRODUITS EXCEPTIONNELS | | | |
| XI. Produits exceptionnels | 202 891,39 | | 28 873,75 |
| B. Autres produits exceptionnels | 202 891,39 | | 28 873,75 |
| XIII. Bénéfice (Perte) exceptionnelle (+) (-) | 202 891,39 | | 28 873,75 |
| RESULTATS A AFFECTER | | | |
| XIV. Bénéfice (Perte) de l'exercice (+) (-) | 11 539 107,49 | 7 187 795,31 | 3 749 274,36 |
| XV. Affectation de la variation de la valeur de marché du portefeuille | -6 358 102,78 | -4 202 202,90 | -1 286 423,52 |
| A. Transfert aux réserves indisponibles (-) | -6 358 102,78 | -4 202 202,90 | -1 286 423,52 |
| XVI. Bénéfice (Perte) à affecter (+) (-) | 5 181 004,71 | 2 985 592,41 | 2 462 850,84 |



4. AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

| | Exercice | Exercice | Exercice |
|---|----------------------|---------------|---------------|
| | 31/12/2005 (19 mois) | 31/05/2004 | 31/05/2003 |
| A. Bénéfice (perte) à affecter (+) (-) | 6 325 542,48 | 4 057 227,39 | 3 506 516,75 |
| 1. Bénéfice (perte) de l'exercice à affecter (+) (-) | 5 181 004,71 | 2 985 592,41 | 2 462 850,84 |
| 2. Bénéfice (perte) reporté de l'exercice précédent (+) (-) | 1 144 537,77 | 1 071 634,98 | 1 043 665,91 |
| D. Bénéfice (Perte) à reporter | -1 226 862,73 | -1 123 259,79 | -1 071 634,98 |
| 1. Bénéfice à reporter (-) | -1 226 862,73 | -1 123 259,79 | -1 071 634,98 |
| F. Bénéfice à distribuer | -5 098 679,75 | -2 933 967,60 | -2 434 881,81 |
| 1. Rémunération du capital | -5 098 679,75 | -2 933 967,60 | -2 434 881,81 |

5. ANNEXES (montants en €)

| III. ÉTAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES | 1. Terrains et constructions | 2. Installations, machines et outillage | 3. Mobilier et matériel roulant |
|---|--|---|---|
| a) VALEUR D'ACQUISITION | | | |
| Au terme de l'exercice précédent | 71 455 538,10 | 40 171,62 | 766 900,28 |
| Mutations de l'exercice | | | |
| * Acquisitions, y compris la production immobilisée | 18 778 162,57 | 5 908,16 | 215 404,43 |
| * Transferts d'une rubrique à une autre (+) (-) | 6 552 880,62 | | |
| Au terme de l'exercice | 96 786 581,29 | 46 079,78 | 982 304,71 |
| b) PLUS-VALUES | | | |
| Au terme de l'exercice précédent | 14 981 280,39 | | |
| Mutations de l'exercice | | | |
| * Actées | 6 723 067,22 | | |
| Au terme de l'exercice | 21 704 347,61 | | |
| c) AMORTISSEMENTS ET REDUCTIONS DE VALEUR | | | |
| Au terme de l'exercice précédent | 2 939 818,49 | 3 413,58 | 195 691,16 |
| Mutations de l'exercice: | | | |
| * Actées | 364 964,44 | 21 932,05 | 150 880,57 |
| Au terme de l'exercice | 3 304 782,93 | 25 345,63 | 346 571,73 |
| d) VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE (a)+(b)-(c) | 115 186 145,97 | 20 734,15 | 635 732,98 |
| | 4. Location-financement et droits similaires | 5. Autres immobilisations corporelles | 6. Immobilisations en cours et acomptes |
| a) VALEUR D'ACQUISITION | | | |
| Au terme de l'exercice précédent | | 319 976,17 | 8 196 436,18 |
| Mutations de l'exercice | | | |
| * Acquisitions, y compris la production immobilisée | | 4 502,33 | 2 346 620,00 |
| * Transferts d'une rubrique à une autre | | 1 643 555,56 | (8 196 436,18) |
| Au terme de l'exercice | | 1 968 034,06 | 2 346 620,00 |

| | | |
|--|---------------------|---------------------|
| b) PLUS-VALUES | | |
| Au terme de l'exercice précédent | 42 301,08 | |
| Mutations de l'exercice : | | |
| * Actées | 2 658,44 | |
| * Annulées (-) | (8 117,22) | |
| Au terme de l'exercice | 36 842,30 | |
| c) AMORTISSEMENTS ET REDUCTIONS DE VALEUR | | |
| Au terme de l'exercice précédent | 2 062,37 | |
| Mutations de l'exercice: | | |
| * Actées | 14 997,78 | |
| Au terme de l'exercice | 17 060,15 | |
| d) VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE (a)+(b)-(c) | 1 987 816,21 | 2 346 620,00 |

| VII. COMPTES DE REGULARISATION | Exercice |
|---|------------|
| Intérêts acquis aux créances d'emphytéose | 14 839,17 |
| Garantie de location | 193 000,27 |

| VIII. ÉTAT DU CAPITAL | Montants | Nombre d'actions |
|--|---------------|------------------|
| 1. Capital social | | |
| - Au terme de l'exercice précédent | 41 950 000,00 | 1 465 909 |
| - Modifications au cours de l'exercice: | | |
| Fusions 205 Rue Belliard et Patroonshuis | 8 209,66 | 6 544 |
| - Au terme de l'exercice | 41 958 209,66 | 1 472 453 |
| 2. Représentation du capital | | |
| 2.1. Catégories d'actions | | |
| Actions ordinaires sans désignation de valeur nominale | 41 958 209,66 | 1 472 453 |
| 2.2. Actions nominatives ou au porteur | | |
| Nominatives | | 364 065 |
| Au porteur | | 1 108 388 |

| X. ÉTAT DES DETTES | | | |
|--|-------------------------|---|---------------------------------|
| A. VENTILATION DES DETTES A L'ORIGINE A PLUS D'UN AN, EN FONCTION DE LEUR DUREE RESIDUELLE | 1. échéant dans l'année | 2. Ayant plus d'un an et 5 ans au plus à courir | 3. ayant plus de 5 ans à courir |
| Dettes financières | | 49 272 361,15 | |
| 4. Etablissements de crédit | | 49 272 361,15 | |
| Autres dettes | | 248 504,12 | |
| TOTAL | | 49 520 865,27 | |

| XI. COMPTES DE RÉGULARISATION | Exercice |
|----------------------------------|-----------|
| - Intérêts sur crédits à imputer | 74 425,27 |
| - Revenus locatifs à reporter | 93 377,96 |

| XII. RÉSULTATS D'EXPLOITATION | Exercice | Exercice précédent |
|---|--------------|--------------------|
| F. AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION | | |
| Impôts et taxes relatifs à l'exploitation | 1 160 715,40 | 598 290,51 |
| Autres | 68 184,74 | 25 530,36 |



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 8 mars 2006, obtenu du ministre de l'Economie 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 deux 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 encours 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 sur base de la dernière valeur bilantaire ou, si elle est plus récente, de 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 Sicafs immobilières, restent bien entendu d'application.

6. 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 constituant des biens immobiliers 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 Sicaf 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.

Les biens immobiliers sont évalués par l'expert immobilier à leur valeur d'investissement, c'est-à-dire « frais de transaction inclus ». Cette valeur englobe donc les droits d'enregistrement en cas de cession d'un bien, selon la réglementation régionale applicable au bien concerné.

Par ailleurs, les immeubles résidentiels ou mixtes, dont la nature et la conception se prêtent à une revente par unités séparées, sont évalués par l'expert immobilier de Home Invest Belgium en tenant compte de leur valeur de marché normale pouvant être obtenue dans le cadre d'une vente par unités séparées.

Afin d'assurer la « juste valeur » des biens immobiliers reprise à l'actif du bilan, le Conseil d'administration appliquera ensuite les décotes suivantes:

- sur les évaluations des immeubles résidentiels ou mixtes, dont la nature et la conception se prêtent à une revente par unités séparées, la totalité des droits d'enregistrement sera retirée, au tarif applicable ;
- sur les évaluations des autres immeubles dont la valeur d'expertise dépasse le montant de € 2 500 000, une décote forfaitaire de 2,5 % sera apportée ;
- sur les évaluations des autres immeubles dont la valeur d'expertise est inférieure au montant de € 2 500 000, la totalité des droits d'enregistrement sera retirée au tarif applicable.

Ces évaluations ainsi retraitées lient la Sicafi en ce qui concerne l'établissement de ses comptes annuels, sous réserve d'une autre évaluation retenue par le Conseil d'administration, conformément à la réglementation applicable.

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.

En dérogation aux articles 57, 61 et 67 de l'Arrêté Royal du 30 janvier 2001 relatif aux comptes annuels 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.

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, dans les comptes sociaux, aux réserves indisponibles, par le bais d'une rubrique d'affectation spécialisée, située sous la ligne de détermination du résultat de l'exercice.

En dérogation aux articles 61 et 65 de l'Arrêté Royal relatif aux comptes annuels 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.

Depuis le 1^{er} mars 2002, lors de la fusion par absorption de la S.A. Les Résidences du Quartier Européen, société propriétaire des appartements meublés, la Sicafi applique des amortissements linéaires à concurrence de 10% par an prorata temporis sur les meubles.

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 pro rata temporis.

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

| | |
|---|-------------|
| | linéaire |
| Installations, machines et outillage | 10 % - 20 % |
| Matériel roulant | 20% |
| Mobilier de bureau et d'appartements | 10 % |
| Informatique (hard- et software) | 20% - 33% |
| Aménagements aux locaux pris à bail par la Sicafi | 33% |

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 de 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 30 janvier 2001 relatif aux comptes annuels des sociétés, 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 « Réserves indisponibles ».

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 résultats.

DETTES

Les dettes sont évaluées à leur valeur nominale.

7. RAPPORTS DU COMMISSAIRE

« RAPPORT DU COMMISSAIRE SUR L'EXERCICE CLÔTURÉ LE 31 DECEMBRE 2005 PRÉSENTÉ A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ ANONYME HOME INVEST BELGIUM

Conformément aux dispositions légales et réglementaires, 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 se clôturant le 31 décembre 2005 dont le total du bilan s'élève à € 124 786 544,25 et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de € 11 539 107,49. Nous avons également procédé aux vérifications spécifiques complémentaires requises par le Code des Sociétés. Les comptes annuels ont été établis conformément au droit comptable belge.

L'établissement des comptes annuels et l'appréciation des informations à reprendre dans le rapport de gestion relèvent de la responsabilité de l'organe de gestion de la société. Notre responsabilité en tant que commissaire consiste à examiner ces documents sur la base des normes générales de révision applicables en Belgique.

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'informations.

Nous avons examiné par sondages la justification des montants figurant dans les comptes annuels. Nous avons évalué l'application des règles d'évaluation et le bien fondé 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 de l'Economie 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 indisponible, 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 de HOME INVEST BELGIUM SA clôturés au 31 décembre 2005 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 et sont conformes au droit comptable belge.

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 :

- Sur la base des informations dont nous disposons, le rapport de gestion contient les informations requises par la loi et concorde avec les comptes annuels.
- Comme indiqué dans l'annexe des comptes annuels, les règles d'évaluation appliquées pour l'élaboration des états financiers ont été modifiées par rapport à l'exercice précédent. Le Conseil d'administration a motivé et commenté ces changements, qui sont résumés ci-après, dans son rapport annuel.

Les immeubles résidentiels ou mixtes du portefeuille, dont la nature et la conception se prêtent à une revente par unités séparées, sont dorénavant évalués à leur valeur de vente au détail et non plus à leur valeur de vente en bloc. Les autres immeubles du portefeuille, continuent en revanche à être évalués suivant les mêmes critères que par le passé. Ce changement résulte en un impact positif de € 10,9 millions, comptabilisé dans les réserves indisponibles.

Par ailleurs, les immeubles composant le portefeuille immobilier sont dorénavant repris à l'actif du bilan à leur juste valeur (« fair value »), hors frais de transaction. L'impact négatif de € 10,8 millions est également comptabilisé en réserves indisponibles.

- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- Nous ne devons vous signaler aucune opération conclue ou décision prise en violation des statuts ou de la loi sur les sociétés. L'affectation des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.
- Au cours de l'exercice, un acompte sur dividende a été distribué à propos duquel nous avons établi le rapport qui est joint en annexe, conformément aux exigences légales.

Anvers, le 30 mars 2006 »

André Clybouw
Commissaire agréé



RAPPORT SPÉCIAL DRESSÉ PAR LE COMMISSAIRE EN VERTU DE L'ARTICLE 618 DU CODE DES SOCIÉTÉS, EN VUE DU PAIEMENT D'UN DIVIDENDE INTÉRIMAIRE AU MOIS DE SEPTEMBRE 2005

« RAPPORT AU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SA HOME INVEST BELGIUM CONCERNANT L'ÉTAT RÉSUMANT LA SITUATION ACTIVE ET PASSIVE CLÔTURÉ LE 31 MAI 2005. »

1. MISSION

En application de l'article 618 du Code des Sociétés, nous avons l'honneur de vous faire rapport sur l'état résumant la situation active et passive de la SA Home Invest Belgium clôturé le 31 mai 2005.

Dans le cadre de notre mission de commissaire de la SA Home Invest Belgium nous avons contrôlé cet état résumant la situation active et passive.

Ce rapport a été rédigé conformément aux dispositions légales servant de base d'information au Conseil d'administration en vue de prendre une décision relative à la distribution d'un dividende intérimaire.

Le Conseil d'administration propose de distribuer un dividende intérimaire de € 2,19 par action, sauf pour les 6 544 actions nouvelles qui ont été émises le 12 mai 2005 à l'occasion de la fusion par absorption des sociétés, la SA 205 Rue Belliard et la SA Patroonshuis, qui n'ont droit à un dividende qu'à partir du 1^{er} mars 2005. Elles recevront par conséquent un dividende intérimaire de € 0,55 par action. Le montant total à distribuer à titre de dividende intérimaire s'élève ainsi à € 3 213 939,91.

2. COMMENTAIRES AU SUJET DE L'ÉTAT RÉSUMANT LA SITUATION ACTIVE ET PASSIVE

L'état résumant la situation active et passive de la SA Home Invest Belgium clôturé le 31 mai 2005, dont le total du bilan s'élève à € 120 307 004,19, a été représenté en annexe par comparaison avec le bilan au 31 mai 2004.

Ce bilan au 31 mai 2004 fait partie intégrante des comptes annuels clôturés à la date que nous avons certifiée, et approuvés par l'Assemblée Générale des Actionnaires du 15 septembre 2004.

L'état résumant la situation active et passive au 31 mai 2005 a été établi conformément au droit comptable et résulte de la comptabilité de la SA Home Invest Belgium. Les règles d'évaluation adoptées sont consistantes avec celles appliquées au 31 mai 2004.

Les mutations aux rubriques des capitaux propres au 31 mai 2005 par rapport au 31 mai 2004 sont expliquées par :

- le bénéfice net de l'exercice à concurrence de € 8 148 643,35 tel qu'il ressort du compte de résultats clôturé au 31 mai 2005, dont un montant de € 4 928 522,32 est affecté aux réserves indisponibles. Ceci représente une augmentation de la valeur marchande du portefeuille immobilier au cours de l'exercice. Cette présentation est conforme au schéma divergent approuvé par le Ministre des Affaires Economiques. Le solde du bénéfice net s'élève à € 3 220 121,03
- l'imputation du solde des éléments des capitaux propres des sociétés SA 205 Rue Belliard et SA Patroonshuis qui ont fusionné le 28 février 2005 avec la SA Home Invest Belgium, à concurrence de € 57 338,43.

3. CONTRÔLES RÉALISÉS

D'un entretien avec la direction nous avons pu constater que l'organisation administration et le contrôle interne n'ont pas subi de modifications par rapport à l'année précédente. Considérant l'activité de la société et tel qu'il résulte de notre contrôle de l'exercice précédent, ils sont considérés suffisants.

Vu qu'il s'agit en l'occurrence d'une situation intérimaire de l'actif et du passif, nous n'avons pas effectué toutes les procédures normalement requises lors d'un contrôle de fin d'année.

Le contrôle de l'état résumant la situation active et passive clôturé au 31 mai 2005 a été effectué sous forme d'un contrôle limité conformément à la recommandation en matière de contrôles de l'IRE relative au contrôle limité, et consistait principalement en :

- une comparaison analytique de l'état financier au 31 mai 2005 avec celui au 31 mai 2004, où le rapport a été établi entre l'évolution des résultats et la mutation des rubriques du bilan;
- un entretien avec la direction concernant les circonstances financières et économiques actuelles de la société et les perspectives d'avenir;

- une analyse critique de quelques postes importants de l'actif et du passif du bilan, en particulier l'évolution depuis les derniers comptes annuels;
- le contrôle de la concordance des comptes intermédiaires et les données comptables.

Nous nous sommes assurés également que la décision prise en matière de la distribution d'un dividende intermédiaire est conforme aux statuts.

4. LIMITES RELATIVES À LA RÉPARTITION DU BÉNÉFICE RÉSULTANT DU CODE DES SOCIÉTÉS

Conformément à l'article 618 du Code des Sociétés la distribution d'un dividende intermédiaire ne peut s'opérer que sur le bénéfice de l'exercice en cours augmenté du bénéfice reporté, sans prélèvement aux réserves constituées et compte tenu des réserves qui doivent être constituées en vertu d'une disposition légale ou statutaire.

L'affectation des résultats doit s'opérer conformément à l'article 62 de l'AR du 10 avril 1995 afférant aux SICAFS immobilières. Conformément à l'article 616 du Code des Sociétés aucun montant ne doit être déduit du bénéfice disponible.

Conformément à l'article 617 du Code des Sociétés aucune distribution ne peut être faite lorsque l'actif net deviendrait inférieur au montant du capital libéré, augmenté de toutes les réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer. L'actif net à considérer ne peut comprendre :

- le montant non encore amorti des frais d'établissement et d'extension;
- sauf cas exceptionnels le montant non encore amorti des frais de recherche et de développement.

5. CONCLUSION

Nous avons procédé à un contrôle limité de l'état intermédiaire résumant la situation active et passive de la SA Home Invest Belgium au 31 mai 2005, tel que stipulé par l'article 618 du Code des Sociétés. De cet état comptable au 31 mai 2005, dont le total du bilan s'élève à € 120 307 004,19, il ressort que la société, après constitution des amortissements et provisions nécessaires, a un bénéfice disponible à affecter de € 4 364 658,80. Ce montant est composé du bénéfice reporté d'années précédentes (€ 1 144 537,77) et le résultat réalisé durant la période du 1er juin 2004 jusqu'au 31 mai 2005 (€ 3 220 121,03), les variations de la valeur marchande du portefeuille immobilier exclues.

L'affectation des résultats doit s'opérer conformément à l'article 62 de l'AR du 10 avril 1995 concernant les SICAFS immobilières. En vertu de l'article 616 du Code des Sociétés, aucun montant ne doit être déduit du bénéfice disponible. Le montant du bénéfice disponible pour distribution s'élevant à € 4 364 658,80 est supérieur au montant du dividende intermédiaire, soit € 3 213 939,91, dont la distribution est proposée.

Etant donné que notre rapport ne vise qu'à informer le Conseil d'administration de la décision de distribuer un dividende intermédiaire, notre contrôle s'est limité à l'analyse, la comparaison et la discussion de l'information financière fournie par la société, et était donc moins approfondi qu'un contrôle exhaustif des comptes annuels.

Notre contrôle n'a pas révélé des faits qui pourraient modifier considérablement l'état résumant la situation active et passive, et nous estimons dès lors que le Conseil d'administration peut procéder à la distribution d'un dividende intermédiaire conformément aux dispositions de l'article 618 du Code des Sociétés.

Anvers, le 4 juillet 2005. »

André CLYBOUW,
Commissaire agréé.



Rue Lebeau

VIII. DOCUMENT PERMANENT

1. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

1.1. DÉNOMINATION SOCIALE

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

1.2. SIÈGE SOCIAL

Le siège social de la société est établi à B – 1040 Bruxelles, avenue Commandant Lothaire 16 -18.

1.3. FORME JURIDIQUE

Société anonyme (S.A.) 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 à l'annexe 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 par décision de l'Assemblée générale extraordinaire du 12 mai 2005. Cette modification a été publiée à l'annexe du Moniteur belge du 9 juin 2005 sous le numéro 05081039.

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

1.5. DURÉE

La société a été constituée pour une durée indéterminée.

1.6. REGISTRE DES PERSONNES MORALES

Home Invest Belgium est immatriculée au registre des personnes morales (RPM) sous le numéro 0420.767.885.

1.7. OBJET SOCIAL

(CF. : ARTICLE 3 DES STATUTS COORDONNÉS)

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 4 décembre 1990 relative aux opérations financières et aux marchés financiers.

Par immeubles on entend :

- i. les biens immobiliers tels que définis aux articles 517 et suivants 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 4 décembre 1990 relative aux opérations financières et aux marchés financiers ;
- v. les certificats immobiliers visés à l'article 106 de la Loi du 4 décembre 1990 relative aux opérations financières et aux marchés financiers ainsi qu'à l'article 44 de l'Arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux Sicafs 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 tels que compris dans la définition donnée aux immeubles par les Arrêtés royaux, pris en exécution de la Loi du 4 décembre 1990 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 Sicafs 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 10 avril 1995 relatif aux Sicafs immobilières ;
- 3. prendre en leasing des immeubles, avec ou sans option d'achat, conformément à l'article 46 de l'Arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux Sicafs 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 10 avril 1995 relatif aux Sicafs immobilières.

La société peut également, conformément à la législation applicable aux Sicafs 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 10 avril 1995 relatif aux Sicafs 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 l'Union européenne ou être commercialisées sur un marché de l'Union 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 10 avril 1995 relatif aux Sicafs 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 10 avril 1995 relatif aux Sicafs 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.

La société ne peut pas octroyer de crédits, sauf à une de ses filiales.

1.8. CHANGEMENTS DE L'OBJET SOCIAL ET DE LA POLITIQUE DE PLACEMENT

La société ne peut apporter de changement à son objet social et à sa politique de placement qu'en conformité avec ses statuts, plus particulièrement l'article 29 qui précise les conditions de majorité et de quorum de présence, et dans le respect des dispositions légales et réglementaires applicables aux Sicafs immobilières.



1.9. 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. Ils 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 à l'annexe 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 ou par consultation du site Web de la société (www.homeinvestbelgium.be)

1.10. COMMISSAIRE

Le Commissaire de la Sicafi est M. André Clybouw, réviseur d'entreprises, administrateur de la SCCRL PKF, Réviseurs d'entreprises, établie Potvlietlaan, 6 à B – 2600 Anvers.

Il est membre de l'association professionnelle des réviseurs d'entreprise (I.R.E.).

1.11. BANQUE DÉPOSITAIRE

Fortis Banque, ayant son siège social Montagne du Parc 3 à 1000 Bruxelles, a été désignée comme banque dépositaire de Home Invest Belgium au sens de l'article 12 et suivants de l'Arrêté royal.

Home Invest Belgium et Fortis Banque ont également signé une convention de banque dépositaire délégataire avec ING Belgique, dont le siège social est établi Avenue Marnix 24 à 1000 Bruxelles, pour la garde d'une partie des actifs sous forme d'espèces.

Tant Fortis Banque que ING Belgique sont soumises au contrôle de la Commission bancaire, financière et des assurances.

1.12. LIQUIDITY PROVIDER

ING Financial Markets intervient en qualité de liquidity provider de l'action Home Invest Belgium. Sa rémunération annuelle s'élève à € 5 000 HTVA.

1.13. EXPERTS IMMOBILIERS

La S.A. Winssinger & Associés, ayant son siège social Avenue Louise 380 à 1050 Bruxelles, représentée par M. Philippe Winssinger, a été désignée en qualité d'expert immobilier indépendant de la Sicafi.

Winssinger & Associés réalise l'évaluation des biens immobiliers au moment de l'acquisition, de l'apport, de la vente d'immeuble ou de la fusion de(s) société(s) immobilière(s) avec la Sicafi, ainsi qu'à la fin de chaque trimestre et de l'exercice.

2. CAPITAL SOCIAL

2.1. CAPITAL ÉMIS

Le capital social de Home Invest Belgium au 31 décembre 2005 s'élève à € 41 958 209,66. Il est représenté par 1 472 453 actions sans désignation de valeur nominale. Ce capital est entièrement libéré.

2.2. CAPITAL AUTORISÉ

Le Conseil d'administration de la Sicafi est autorisé à augmenter en une ou plusieurs fois le capital et à émettre des obligations convertibles ou des droits de souscription à concurrence d'un montant maximum de € 41 958 209,66. Ces augmentations de capital peuvent être effectuées par souscription en espèces, apports en nature, ou par incorporation de réserves ou de primes d'émission.

Cette autorisation est conférée pour une durée de cinq ans prenant cours le 9 juin 2005, date de publication à l'annexe du Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 12 mai 2005. Au 31 décembre 2005, le solde du capital autorisé s'élevait encore au montant de € 41 958 209,66.

3. STATUTS COORDONNÉS (AU 31 DÉCEMBRE 2005)

« TITRE I - FORME - DENOMINATION - SIEGE - OBJET -
REPARTITION DES PLACEMENTS - DUREE

FORME ET DÉNOMINATION

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 438 du Code des sociétés.

2.3. ÉVOLUTION 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 | BEF 6 000 000 | Augmentation du capital | BEF 1 000 | 6 000 |
| 13/04/1999 | - | Nouvelle représentation du capital (par division) | - | 26 115 |
| 01/06/1999 | BEF 1 373 650 000 | Apports en nature d'immeubles et ... | - | - |
| 01/06/1999 | BEF 10 931 | ...augmentation de capital en espèces (arrondis) | BEF 1 411,89 | 972 919 |
| 01/06/1999 | BEF 1 500 000 | Fusion par absorption de la S.A. Socinvest | - | 97 078 |
| 01/06/1999 | BEF -71 632 706 | Réduction du capital par apurement des pertes | - | - |
| Total au 01/06/1999 | € 32 493 343,44 | | | 1 103 362 |
| 04/09/2001 | € 62 000,00 | Fusion par absorption de la S.A. Mons Real Estate | € 32,00 | 35 304 |
| Total au 31/05/2001 | € 32 555 343,44 | | | 1 138 666 |
| 31/05/2002 | € 151 743,90 | Fusion par absorption de la S.A. Les Résidences du Quartier Européen | € 34,78 | 4 471 |
| Total au 31/05/2002 et au 31/05/2003 | € 32 707 087,34 | | | 1 143 137 |
| 15/12/2003 | € 5 118 338,36 | Apport en nature d'immeubles par AXA Belgium | € 44,13 | 178 890 |
| 15/12/2003 | € 4 116 712,93 | Apport en nature d'immeubles par TRANSGA | € 44,13 | 143 882 |
| 15/12/2003 | € 7 861,37 | Incorporation d'une partie du compte « Primes d'émission » | - | - |
| Total au 31/05/2004 | € 41 950 000,00 | | | 1 465 909 |
| 12/05/2005 | € 3 472,00 | Fusion par absorption de la S.A. 205 Rue Belliard | € 51,01 | 3 220 |
| 12/05/2005 | € 4 737,66 | Fusion par absorption de la S.A. Patroonshuis | € 51,01 | 3 324 |
| Total au 31/12/2005 | € 41 958 209,66 | | | 1 472 453 |



SIEGE

Article 2

Le siège de la société est établi à Etterbeek (B-1040 Bruxelles), avenue Commandant Lothaire 16-18.

Il peut être transféré à tout autre endroit en Belgique, par décision du conseil d'administration.

OBJET

Article 3: 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 tels 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 l'Union Européenne ou être commercialisées sur un marché de l'Union 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.

RÉPARTITION DES PLACEMENTS

Article 4 Politique de Placement

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.

Les immeubles résidentiels seront géographiquement répartis dans l'ensemble de la Belgique et, le cas échéant, dans des Etats membres de l'Union Européenne.

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."

DURÉE

Article 5

La société a une durée indéterminée.

TITRE II - CAPITAL - ACTIONS

CAPITAL

Article 6

1. Capital social

Le capital social souscrit est fixé à la somme de quarante et un millions neuf cent cinquante-huit mille deux cent neuf euros soixante-six cents (€41 958 209,66-) et est représenté par un million quatre cent septante-deux mille quatre cent cinquante-trois (1 472 453) actions, sans désignation de valeur nominale, numérotées de 1 à 1 472 453, représentant chacune une fraction équivalente du capital, et conférant les mêmes droits et avantages.

2. Capital autorisé

Le conseil d'administration est expressément autorisé à augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant maximum de quarante et un millions neuf cent cinquante-huit mille deux cent neuf euros soixante-six cents (€ 41 958 209,66-) aux dates et suivant les modalités à fixer par lui, conformément à l'article 603 du Code des sociétés. Dans les mêmes conditions, le conseil d'administration est autorisé à émettre des obligations convertibles ou des droits de souscription.

Cette autorisation est conférée pour une durée de cinq ans à dater de la publication aux Annexes au Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du douze mai deux mille cinq.

Lors de toute augmentation de capital, le conseil d'administration fixe le prix, la prime d'émission éventuelle et les conditions d'émission des actions nouvelles, à moins que l'assemblée générale n'en décide elle-même.

Les augmentations de capital ainsi décidées par le conseil d'administration peuvent être effectuées par souscription en espèces ou apports en nature ou par incorporation de réserves ou de primes d'émission, avec ou sans création de titres nouveaux, le tout dans le respect des dispositions légales, les augmentations pouvant donner lieu à l'émission d'actions avec ou sans droit de vote. Ces augmentations de capital peuvent également se faire par la conversion d'obligations convertibles ou l'exercice de droits de souscription – attachés ou non à une autre valeur mobilière – pouvant donner lieu à la création d'actions avec ou sans droit de vote.



Lorsque les augmentations de capital décidées en vertu de cette autorisation comportent une prime d'émission, le montant de celle-ci, après imputation éventuelle des frais, est affecté à un compte indisponible dénommé « prime d'émission » qui constituera, à l'égal du capital, la garantie des tiers et ne pourra être réduit ou supprimé que par une décision de l'assemblée générale statuant dans les conditions de quorum et de majorité requises comme pour une réduction du capital, sous réserve de son incorporation au capital.

3. Acquisition d'actions propres

La société peut acquérir par voie d'achat ou prendre en gage ses propres actions dans les conditions prévues par la loi.

Par décision de l'assemblée générale extraordinaire du douze mai deux mille cinq, le conseil d'administration est autorisé à acquérir des actions de la société à un prix unitaire égal à minimum nonante pour cent (90%) de la dernière Valeur nette d'inventaire publiée avant la date de la transaction, et de maximum cent cinq pour cent (105%) de ladite Valeur, et ce pour une durée de dix-huit mois à dater de ladite assemblée générale extraordinaire, étant entendu que la société ne pourra à aucun moment détenir plus de dix pour cent du total des actions émises.

La société est en outre autorisée, sans qu'aucune autorisation préalable complémentaire de l'assemblée générale ne soit nécessaire, à acquérir par voie d'achat des actions de la société lorsque cette acquisition est nécessaire pour éviter à la société un dommage grave et imminent. Cette autorisation est consentie pour une durée de trois ans à dater de la publication aux Annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale du douze mai deux mille cinq et est prorogeable pour des termes identiques.

Elle est autorisée à aliéner les actions acquises par la société, en bourse ou hors bourse, aux conditions fixées par le conseil d'administration, sans autorisation préalable de l'assemblée générale.

Les autorisations visées ci-dessus s'étendent aux acquisitions et aliénations d'actions de la société par une ou plusieurs filiales directes de celle-ci, au sens des dispositions légales relatives à l'acquisition d'actions de leur société mère par des sociétés filiales.

4. Augmentation de capital

Le capital de la société peut être augmenté par décision de l'assemblée générale délibérant conformément à l'article 558 et, le cas échéant, à l'article 560 du Code des 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 à son propre capital.

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 Sicaif 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 602 du Code des 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 - CESSION D'ACTIONS

Article 7

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 8

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, financière et des assurances, 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 existant 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 alinéa.

TITRE III - ADMINISTRATION ET CONTRÔLE

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Article 9

La société est administrée par un Conseil composé d'au moins trois (3) administrateurs et de maximum neuf (9) 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.

L'assemblée générale doit nommer parmi les membres du Conseil d'administration au moins trois (3) administrateurs indépendants. Par administrateur indépendant, on entend un administrateur répondant aux critères prévus par l'article 524 § 4, alinéa 2 du Code des sociétés.



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. Ce droit devient une obligation chaque fois que le nombre d'administrateurs effectivement en fonction n'atteint plus le minimum statutaire.

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 compétence professionnelle et l'expérience requises pour cette fonction et doivent répondre de la gestion autonome de la société.

DÉLÉGATION DE COMPÉTENCES

Article 10

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

Conformément à l'article 524bis du Code des sociétés et sans préjudice de ce qui est indiqué ci-dessous à propos de la gestion journalière et la délégation, le conseil d'administration peut déléguer ses pouvoirs de gestion à un comité de direction, composé de plusieurs membres, qu'ils soient administrateurs ou non, sans que cette délégation puisse porter sur la politique générale de la société, sur l'ensemble des actes réservés par la loi ou les statuts au conseil d'administration ou sur les décisions ou opérations auxquelles l'article 524ter du Code des sociétés est applicable, auquel cas la procédure d'information du conseil d'administration prévue par l'article 524ter, paragraphe 2 sera suivie.

Le conseil d'administration est chargé de la surveillance du comité de direction.

Le conseil d'administration fixe le mode de fonctionnement du comité de direction, les conditions de désignation de ses membres, leur révocation, leur rémunération et la durée de leur mission.

Lorsqu'une personne morale est désignée comme membre du comité de direction, celle-ci est tenue de désigner parmi ses associés, gérants, administrateurs ou travailleurs, un représentant permanent chargé de l'exécution de cette mission au nom et pour le compte de cette personne morale.

Le conseil peut déléguer la gestion journalière de la société, la gestion d'un ou de 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, elle soit exercée ou contrôlée, soit par deux administrateurs agissant conjointement, soit par un administrateur délégué agissant seul, désigné par le conseil d'administration.

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.

COMPÉTENCES

Article 11

Le conseil d'administration est habilité à poser tous les 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 Sicaef Immobilières et propose, le cas échéant, toute modification à la liste des experts reprise au dossier joint lors de la demande d'agrément en tant que Sicaef Immobilière.

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

REPRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ

Article 12

La société est valablement représentée 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, soit encore en cas d'existence d'un comité de direction, dans les limites des pouvoirs conférés audit comité de direction, par deux membres de celui-ci agissant conjointement. 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 Sicaef Immobilières.

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

La société peut être représentée à l'étranger par toute personne expressément désignée 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 au Moniteur belge, sont valablement signés, 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.

RÉUNIONS DU CONSEIL ET MODE DE DÉLIBÉRATION

Article 13

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 14

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

Si le conseil d'administration a désigné un président parmi ses membres, chaque réunion du conseil est présidée par le président. En son absence, le conseil d'administration peut désigner un président parmi les membres présents.

La personne qui préside la réunion peut désigner un secrétaire, administrateur ou non.

Article 15

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.

Toutefois, aucun membre du conseil ne peut ainsi représenter plus d'un de ses collègues, si le conseil ne comporte pas plus de six membres, et plus de deux de ses collègues si le conseil comporte plus de six membres.

Article 16

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 sont présents ou représentés.



Article 17

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 de 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 521 du Code des 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 et/ou dans le cadre d'une téléconférence. Cette procédure ne peut cependant pas être suivie pour la détermination des comptes annuels et la mise en oeuvre du capital autorisé.

Article 18

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.

RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS

Article 19

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, financière et des assurances, 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 Sicaf Immobilières.

PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

Les administrateurs, les personnes chargées de la gestion journalière et les mandataires de la société ne peuvent pas agir comme cocontractant 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, financière et des assurances.

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 Sicaf Immobilières.

Les articles 523 et 524 du Code des sociétés restent entièrement d'application.

COMMISSAIRE

Article 20

Le contrôle des opérations de la société est confié à un ou plusieurs commissaires désignés par l'assemblée générale pour une période renouvelable de trois ans, parmi les membres de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises agréés pour la révision des comptes des sociétés d'investissement et figurant sur la liste de la Commission bancaire, financière et des assurances. 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, financière et des assurances, il(s) confirme(nt) de même l'exactitude des données que la société a transmises à la Commission bancaire, financière et des assurances, 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 - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DES ACTIONNAIRES

Article 21

Une assemblée générale, appelée «assemblée annuelle», se tient chaque année le premier mercredi du mois de mai à quinze heures. Si cette date tombe sur 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 deux (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, financière et des assurances, 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 DÉLIBÉRATION

Article 22

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 vingt-quatre jours avant l'assemblée. Sauf pour les assemblées générales annuelles qui se tiennent au lieu, jour et heure indiqués dans les statuts et dont l'ordre du jour se limite aux sujets habituels, la convocation doit paraître vingt-quatre jours avant l'assemblée dans un organe de presse de diffusion nationale. Si une nouvelle convocation est nécessaire, et pour autant que la date de la deuxième assemblée a été indiquée dans la première convocation, le délai pour cette seconde assemblée est ramené à dix-sept jours avant l'assemblée.

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 trois 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 23

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 24

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 25

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, 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 26

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 27

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

Article 28

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 peuvent être prises à la majorité des voix présentes ou représentées.

Article 29

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 le Code des 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 Sicaf Immobilières, tout projet de modification des statuts doit en outre être présenté au préalable à la Commission bancaire, financière et des assurances.

TITRE V - EXERCICE - COMPTES ANNUELS - DIVIDENDES

Article 30

L'exercice commence le premier janvier et prend fin le trente et un décembre de chaque année.

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 31

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 déterminé conformément à l'article 62 de l'Arrêté Royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq sur les Sicaf Immobilières.

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 32

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 33

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 34

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 35

En cas de dissolution de la société, quelle 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 rapport de participation.



Article 36

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 GÉNÉRALES

ÉLECTION DE DOMICILE

Article 37

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 à cet endroit.

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 439, 441, 448, 440, 456, 4°, 477, 462, 141, 165, 166, 167, 559 et 616 du Code des sociétés (auparavant 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.

TITRE VIII - DISPOSITION TRANSITOIRE

Article 38

Exceptionnellement, compte tenu de la décision prise par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires, le douze mai deux mille cinq, de modifier la date de clôture de l'exercice social, l'exercice social commencé le premier juin deux mille quatre, se clôturera le trente et un décembre deux mille cinq, et sera ainsi prolongé de sept mois. Corrélativement, il n'y aura pas d'assemblée générale en deux mille cinq et la prochaine assemblée générale annuelle qui se tiendra le premier mercredi du mois de mai deux mille six à quinze heures, aura à se prononcer sur les comptes annuels arrêtés au trente et un décembre deux mille cinq. »

4. LA SICAF IMMOBILIÈRE : CADRE LÉGISLATIF ET RÉGIME FISCAL

4.1. CADRE LÉGISLATIF ⁽¹⁾

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 les Arrêtés royaux du 10 avril 1995 et du 10 juin 2001. 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, « Fiscale Beleggingsinstellingen (FBI) » aux Pays-Bas, « Grundwertpapiere » en Allemagne, et les « Sociétés d'Investissements Immobilières Cotées » (SIICs) en France.

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

(1) Situation au 31 décembre 2005

Contrôlée par la Commission bancaire, financière et des assurances (CBFA), la Sicafi est soumise à une réglementation spécifique dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

- Il s'agit d'une société à capital fixe avec un capital minimum de départ de € 1,24 million.
- La société prend la forme de Société Anonyme (S.A.) ou de Société en Commandite par Actions (S.C.A.).
- 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.
- La comptabilisation du portefeuille se fait à la juste valeur, 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 CBFA. A noter que, depuis la publication de l'Arrêté royal du 10 juin 2001, cette dérogation n'est plus possible si le taux d'endettement dépasse les 33 %.
- Les règles sont très strictes en matière de conflits d'intérêt.
- La Sicafi ne paie des impôts que sur les dépenses non admises (DNA) et les avantages anormaux et bénévoles. Il y a donc exonération de l'impôt des sociétés (ISOC), pour autant qu'au moins 80 % du produit net soit distribué.
- Aucun précompte mobilier n'est dû sur les dividendes distribués par les Sicafs immobilières résidentielles, comme Home Invest Belgium. Elles doivent à cet effet investir au minimum 60 % de leur portefeuille en immeubles d'habitation situés en Belgique.

Les sociétés qui demandent à la Commission bancaire, financière et des assurances 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 16,5 % 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.

4.2. RÉGIME FISCAL

Les informations données ci-après sont basées sur la législation fiscale et l'usage en matière de fiscalité en vigueur au moment de la rédaction du présent rapport annuel. Elles sont dès lors susceptibles d'être modifiées à l'avenir, y compris avec un effet rétroactif, et sont communiquées à titre purement informatif. Chaque actionnaire et chaque investisseur potentiel sont invités à s'informer de leur situation fiscale auprès de leurs conseillers.

4.2.1. 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 Home Invest Belgium, en tant que Sicafi résidentielle, a investi plus de 60 % de son patrimoine en immeubles d'habitation situés en Belgique.

Personnes physiques belges

Pour les personnes physiques belges qui agissent à titre privé et sont assujetties à l'impôt des personnes physiques, il n'y a pas d'imposition des dividendes perçus.

Pour les personnes physiques belges qui agissent à titre professionnel, les dividendes perçus sont imposables au taux normal de l'impôt des personnes physiques.

Personnes morales belges

Pour les contribuables assujettis à l'impôt des personnes morales, il n'y a pas d'imposition des dividendes perçus.

Sociétés belges et sociétés étrangères ayant un établissement stable en Belgique

Les sociétés belges et les sociétés étrangères ayant un établissement stable en Belgique sont, en principe, imposées sur les dividendes d'une Sicafi au taux de l'impôt des sociétés, sans application du régime des « revenus définitivement taxés » (RDT).

Le dividende sera donc imposable selon le régime de l'impôt des sociétés ou de l'impôt des non-résidents au taux de 33,99 % (correspondant au taux de base majoré de la contribution de crise de 3 %).

Non résidents, personnes physiques et sociétés étrangères sans établissement stable en Belgique

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

4.2.2. Plus- et moins-values sur la vente des actions

Personnes physiques belges

En Belgique, les plus-values réalisées par une personne physique lors de la vente d'actions dans le cadre de la gestion normale de son patrimoine privé ne sont pas imposables, tandis que les moins-values ne sont pas fiscalement déductibles. Les personnes physiques belges peuvent toutefois être soumises à une imposition de respectivement 33 % ou 16,5 %, à majorer des centimes additionnels communaux dont le taux dépend de la commune de résidence, si les plus-values réalisées sont considérées comme spéculatives.

Les personnes physiques belges détenant ces actions dans le cadre d'une activité professionnelle sont imposées sur la plus-value qu'elles réalisent sur la vente d'actions aux taux progressifs ordinaires de l'impôt des personnes physiques, ou à 16,5% si détenues depuis plus de cinq ans.

Personnes morales belges

Pour les personnes morales belges soumises à l'impôt des personnes morales, les plus-values réalisées sur la vente d'actions Home Invest Belgium ne sont, en principe, pas imposables en Belgique. Les moins-values enregistrées sur les actions ne sont pas fiscalement déductibles.

Sociétés belges et sociétés étrangères ayant un établissement stable en Belgique

Les plus-values réalisées sur les actions Home Invest Belgium par une société belge ou par une société étrangère ayant un établissement stable en Belgique sont entièrement imposables. Les moins-values (exprimées ou réalisées) ne sont pas fiscalement déductibles.

Non résidents, personnes physiques sans établissement stable en Belgique

Les plus-values réalisées par des non-résidents, personnes physiques, sur des actions Home Invest Belgium ressortissent en principe au patrimoine privé et ne sont pas imposables en Belgique. Les moins-values ne sont pas fiscalement déductibles. Les ressortissants des pays avec lesquels la Belgique a conclu une convention visant à prévenir la double imposition ne seront en principe pas soumis à l'imposition sur de telles plus-values.



Bosquet-Jourdan

IX. DÉCLARATIONS

1. DÉCLARATIONS QUI ONT TRAIT À L'AVENIR – INFORMATION DE TIERS – PERSONNES RESPONSABLES

Ce rapport annuel contient des déclarations qui ont trait à l'avenir.

De telles déclarations comprennent des risques inconnus, des incertitudes et d'autres facteurs qui pourraient avoir pour conséquence que les résultats, la situation financière, la performance et les réalisations actuelles sont différentes des résultats futurs, de la situation financière, de la performance et des réalisations exprimés ou implicitement communiqués par ces déclarations qui se rapportent à l'avenir. Compte tenu de ces facteurs incertains, les déclarations axées sur le futur ne comprennent aucune garantie.

Le Président Michel Pleeck et l'Administrateur délégué Xavier Mertens sont responsables de l'information communiquée dans ce rapport annuel, sous réserve de l'information fournie par des tiers, y compris les rapports du commissaire et de l'expert. Ils se sont efforcés à vérifier l'information reprise dans ce rapport annuel et déclarent qu'à leur connaissance, les données reprises dans ce rapport annuel correspondent à la réalité et qu'aucune donnée, pouvant altérer la portée de ce rapport annuel, n'a été omise.

2. INTERVENTIONS GOUVERNEMENTALES, PROCÉDURES JUDICIAIRES OU D'ARBITRAGE

Il n'existe aucune intervention gouvernementale, aucun procès ou aucune procédure d'arbitrage susceptible d'avoir un effet significatif sur la situation financière ou la rentabilité de Home Invest Belgium et, à la connaissance du Conseil d'administration et du management et de la Sicafi, il n'y a pas de situations ou de faits qui pourraient entraîner de telles interventions gouvernementales, procès ou arbitrages.

3. DÉCLARATION CONCERNANT LES RESTRICTIONS EN MATIÈRE DE POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Home Invest Belgium n'a, à l'heure actuelle, pas l'intention d'investir plus de 20 % de ses actifs dans d'autres sociétés de placement en immobilier.

4. DÉCLARATIONS CONCERNANT LES ADMINISTRATEURS

Home Invest Belgium déclare :

4.1. qu'à sa connaissance, au cours des cinq dernières années :

- aucun de ses administrateurs n'a été condamné pour fraude, aucune incrimination officielle et/ou sanction publique n'a été prononcée et aucune sanction n'a été imposée par une



autorité légale ou de supervision et que, dans leur capacité d'administrateur, ils n'ont pas été impliqués dans une faillite ;
- aucun contrat de travail ou de prestations de services n'a été conclu avec les administrateurs, qui prévoit le paiement d'indemnités lors du terme du contrat, sauf pour ce qui concerne la convention de prestation de services conclue avec l'Administrateur délégué. Ce contrat est résiliable à tout moment moyennant, en cas de résiliation par Home Invest Belgium, un préavis de minimum six mois et le paiement d'une indemnité de rupture fonction du nombre d'années d'exercice de la fonction, plafonnée à douze mois.

4.2. qu'à ce jour aucune option sur des actions Home Invest Belgium n'a été accordée.

4.3. qu'aucun lien de famille n'existe entre les administrateurs.

5. AUTRES MANDATS D'ADMINISTRATEUR EXERCÉS PENDANT LES 5 ANNÉES PRÉCÉDENTES

Michel Pleeck :

Le Patrimoine Immobilier S.A., Le Certificat Foncier S.A., IREC Westland S.A., L'Investissement Foncier S.A., L'Investissement Foncier Woluwé Shopping Center S.A., L'Investissement Foncier Woluwé Extension S.A., L'Investissement Foncier Westland Shopping Center S.A., L'Investissement Foncier Kortrijk Ring Shopping Center, Home Invest Management S.A., Seditel SC, Congrégation des Soeurs du Christ ASBL

Xavier Mertens :

Devimo-Consult S.A.*, Société Hôtelière du Wiltchers S.A.*, Citymo S.A.*, Emix SPRL, L'Investissement Foncier Westland Shopping Center S.A.*, Home Invest Management S.A.

Ghislaine Darquennes :

Metropolitan Buildings S.A., Immolouneuve S.A., Certinvest S.A.

Philippe Gosse :

Burco S.A., Belrest S.A., Refico S.A., Erecocom S.A., Valim S.A., Burco Polska Sp.zo.o, Babylon underwriting Ltd, GHR Sp.zo.o, Brepol Sp.zo.o, Le Marais S.A., Immobilière Figaro S.A., Nord 2 Appartements S.A., Nord 2 S.A., Eurotrust Consult KFT, Bernheim Comofi KFT

Gaëtan Hannecart :

Matexi N.V., Sibomat N.V., Entro N.V., Wilma Project Development N.V., QuaeroQ cva, UPSI-BVS, NFTE Belgium, Fortis Bank West-Vlaanderen (Advisory Board)

Thierry Rousselle

Leasinvest Real Estate S.A., Maison de l'Assurance S.C., Immoco, Brustar One S.A., Cabesa S.A., Cornaline House S.A., Immo Jean Jacobs S.A., Immobilière du Park Hotel S.A., La Tourmaline S.A., Lex 65 S.A., Messancy Réalisation S.A., Mucc S.A., Parc de l'Alliance S.A., Parc Louise S.A., QB19 S.A., Royaner S.A., Royawin S.A., Sodimco S.A., Transga S.A., Vepar S.A., Water-Leau S.A., Wathall S.A., Zaventem Properties S.A., Zaventem Properties II S.A.

Marcus Van Heddeghem

Redevco Retail Comm.V, Redevco Offices Comm.V, Redevco Industrial Comm.V, Leasinvest Real Estate SA, City Hotels SA, Befimmo SA, Compagnie du Zoute SA, Wilma Project Development S.A.*

* mandats terminés

6. INFORMATIONS FINANCIERES PRO FORMA

Au cours de l'exercice sous revue aucune opération n'a été conclue qui entraîne un impact de plus de 25 % sur un des indicateurs de l'activité de la société, au sens des paragraphes 91 et 92 de la recommandation du C.E.S.R. relative à l'implémentation du Règlement n° 809/2004 de la Commission européenne en matière de prospectus. La publication d'informations financières pro forma n'est donc pas requise.

7. COMMUNICATION FINANCIÈRE AUX ACTIONNAIRES – ENDROITS OÙ LES DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC SONT CONSERVÉS

L'acte constitutif et les statuts de Home Invest Belgium peuvent être consultés au Greffe du Tribunal de Commerce de Bruxelles et au siège social de la Société.

Les comptes annuels sont déposés auprès de la Banque Nationale de Belgique. Chaque année, les comptes annuels et les rapports y afférents sont envoyés aux actionnaires nominatifs et à toute personne qui en fait la demande.

Les rapports annuels, qui comprennent les comptes annuels statutaires, le rapport de gestion et le rapport du commissaire concernant les exercices 2001-2002, 2002-2003, 2003-2004 et 2004-2005 et les rapports d'expertise et les rapports trimestriels et semestriels y afférents, y compris les rapports du commissaire, peuvent être consultés au siège social de Home Invest Belgium. Le rapport annuel relatif à l'exercice 2004-2005 peut être consulté et téléchargé sur le site Web www.homeinvestbelgium.be.

La communication financière et les convocations des actionnaires aux assemblées générales des actionnaires sont publiées dans la presse financière (uniquement les communiqués trimestriels, semestriels et annuels et les autres publications obligatoires); le reste est uniquement disponible sur le site Web de Home Invest Belgium. Home Invest Belgium suit les directives de la Commission bancaire, financière et des assurances à ce sujet.

Les communiqués trimestriels, semestriels et annuels reprennent notamment la Valeur nette d'inventaire par action ainsi que la valorisation du portefeuille immobilier de Home Invest Belgium. Les décisions concernant la nomination et la révocation des membres du Conseil d'administration sont publiées dans les Annexes au Moniteur belge.

Chaque personne intéressée peut s'enregistrer gratuitement sur le site Web www.homeinvestbelgium.be afin de recevoir par courriel les communiqués de presse et l'information financière obligatoire.

8. CHANGEMENTS SIGNIFICATIFS DEPUIS LA FIN DE L'EXERCICE

Aucun changement significatif de la situation financière ou commerciale de Home Invest Belgium n'est survenu depuis la clôture de l'exercice 2005.

