

HOME INVEST BELGIUM

Naamloze vennootschap
Woluwedal 60 bus 4
1200 Brussel
Ondernemingsnummer: 0420.767.885

(« Home Invest Belgium » of de « Vennootschap »)

Bijzonder verslag van de raad van bestuur met betrekking tot de beoogde wijziging van het maatschappelijk doel in overeenstemming met artikel 559 van het Wetboek van Vennootschappen

Dames en Heren,

Wij hebben het genoeg om de wijziging van het maatschappelijk doel van de Vennootschap in het kader van de aanneming door de Vennootschap van het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap zoals bepaald door de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschap (hierna de "GVV-Wet") en haar uitvoeringsbesluit (het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014, hierna het « **GVV-KB** ») aan de algemene vergadering voor te stellen.

I. CONTEXT

De GVV-Wet biedt aan de in de vastgoedsector actief zijnde operationele entiteiten de mogelijkheid om toe te treden tot een specifiek statuut.

Zij staat eveneens aan vastgoedbevak toe om, onder bepaalde voorwaarden en binnen een tijdspanne, van statuut te veranderen om dat van "gereguleerde vastgoedvennootschap" ("**GVV**") aan te nemen.

De Vennootschap heeft het voornemen om aan haar aandeelhouders voor te stellen om gebruik te maken van deze mogelijkheid, onder de voorwaarden uiteengezet in het Informatiedocument dat op de website van de Vennootschap werd bekendmaakt.

Rekening houdend met de inwerkingtreding van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders (hierna, de "**AIFM wet**")¹, moet de Vennootschap immers een keuze maken: aangezien vastgoedbevaks voortaan automatisch zullen worden beschouwd als AIFM, zal zij ofwel moeten kiezen voor het behoud van het statuut van vastgoedbevak en dus voor het nieuwe statuut, ofwel voor het nieuwe GVV statuut (met uitsluiting van dat van AIF).

De Vennootschap is van oordeel dat het aannemen van het GVV statuut in het belang is van de aandeelhouders en van de Vennootschap.

II. BEOOGDE WIJZIGING

Momenteel bepaalt artikel 3 van de statuten van de Vennootschap dat:

«

I. De vennootschap heeft als voornaamste doel het collectief beleggen van uit het publiek aangetrokken financieringsmiddelen in vastgoed zoals gedefinieerd in artikel 7, 1ste lid, 5° van de Wet van 20 juli 2004 en artikel 2, 20° van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010. Onder vastgoed wordt begrepen:

- i. onroerende goederen zoals gedefinieerd in de artikelen 517 e.v. van het Burgerlijk Wetboek alsook zakelijke rechten op onroerende goederen;
- ii. aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, die exclusief of gezamenlijk worden gecontroleerd door de vastgoedbevak;
- iii. optierechten op vastgoed;
- iv. aandelen van openbare of institutionele vastgoedbevaks, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle wordt uitgeoefend;
- v. rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de in artikel 129 van de wet bedoelde lijst;
- vi. rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de in artikel 129 van de wet bedoelde lijst, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevaks;
- vii. vastgoedcertificaten, zoals bedoeld in artikel 5, §4, van de Wet van 16 juni 2006;
- viii. rechten die voortvloeien uit contracten waarbij aan de vastgoedbevak één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruikersrechten worden verleend;

¹ De wet vormt de omzetting naar Belgisch recht van de Europese richtlijn met betrekking tot de beheerders van alternatieve beleggingsfondsen (in het Engels, "*alternative investment funds managers*", zodat deze richtlijn de "**AIFM richtlijn**" wordt genoemd en dat deze wet de "**AIFM wet**" zal worden genoemd).

ix. alsook alle andere goederen, aandelen of rechten die als vastgoed gedefinieerd worden door de Wetgeving van toepassing op de Vastgoedbevaks.

Binnen de grenzen van het beleggingsbeleid, zoals omschreven in artikel 4 van de statuten en in overeenstemming met wetgeving die van toepassing is op de Vastgoedbevaks, mag de vennootschap, rechtstreeks of via een dochteronderneming

1. zich inlaten met de aankoop, de verbouwing, de inrichting, de verhuur, de onderverhuur, het beheer, de ruil, de verkoop, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede eigendom van vastgoed zoals hierboven beschreven;
2. zich inlaten met het verwerven en uitlenen van financiële instrumenten overeenkomstig en binnen de perken van de wetgeving op de Vastgoedbevaks, alsook met inachtnaam van het bepaalde in artikel 4.2 iii b & c van deze statuten;
3. onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing nemen overeenkomstig artikel 36 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot Vastgoedbevaks; en
4. onroerende goederen in leasing geven; overeenkomstig artikel 37 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot Vastgoedbevaks mag het in leasing geven van onroerende goederen met koopoptie slechts als bijkomende activiteit worden uitgeoefend, behoudens indien deze goederen bestemd zijn voor doeleinden van algemeen belang met inbegrip van sociale huisvesting en onderwijs

II. De vennootschap mag tevens in overeenstemming met de wetgeving die van toepassing is op de Vastgoedbevaks:

1. ten bijkomende of tijdelijke titel, beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot Vastgoedbevaks en niet-toegewezen liquide middelen bezitten. Deze beleggingen en het aanhouden van voormelde liquide middelen, zullen het voorwerp uitmaken van een bijzondere beslissing van de Raad van bestuur, die hun bijkomend of tijdelijk karakter zal rechtvaardigen. Het in bezit houden van roerende waarden moet verenigbaar zijn met het nastreven op korte of middellange termijn van het beleggingsbeleid zoals beschreven in artikel 4 van de statuten. De effecten moeten toegelaten zijn tot een Belgische of buitenlandse gereguleerde markt zoals bedoeld in artikel 2, 3°, 5° of 6° van de Wet van 2 augustus 2002. De liquiditeiten kunnen in alle munten gehouden worden onder de vorm van deposito's op zicht, of op termijn of door elk instrument van de geldmarkt, vatbaar voor gemakkelijke mobilisatie;
2. hypotheeken of andere zekerheden of waarborgen verlenen in het kader van de financiering van haar vastgoedactiviteiten of deze van de groep vastgoed binnen de perken en in overeenstemming met de Wetgeving op de Vastgoedbevaks alsook met inachtnaam van het bepaalde in artikel 4.2 iv van deze statuten;

Handwritten signature in blue ink.

3. kredieten verstrekken en zekerheden stellen ten gunste van een dochteronderneming van de vennootschap binnen het kader van de Wetgeving van toepassing op de Vastgoedbevaks alsook met inachtnaam van het bepaalde in artikel 4.2 ii van deze statuten;
4. verrichtingen met betrekking tot afdekkingsinstrumenten afsluiten, voor zover deze er enkel toe strekken het rente-en wisselkoersrisico af te dekken en met uitsluiting elke speculatieve verrichting.

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

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

De Raad van Bestuur stelt voor om deze bepaling als volgt te vervangen:

« **Artikel 3 - Doel**

§. 1 De Vennootschap heeft als uitsluitend doel:

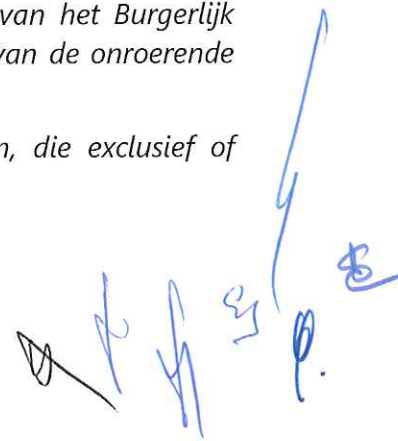
(a) om rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV regelgeving, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en

(b) om, binnen de grenzen van de GVV wetgeving, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, vi tot x van de GVV-wet.

Onder vastgoed wordt verstaan,

i. de onroerende goederen zoals gedefinieerd in artikel 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, en de zakelijke rechten op onroerende goederen, met uitsluiting van de onroerende goederen van bosbouwkundige, landbouwkundige of mijnbouwkundige aard;

ii. de aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, die exclusief of gezamenlijk worden gecontroleerd door de Vennootschap;



iii. de optierechten op vastgoed;

iv. de aandelen van openbare of institutionele gereglementeerde vastgoedvennootschappen, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle wordt uitgeoefend door de Vennootschap;

v. de rechten die voortvloeien uit contracten waarbij aan de Vennootschap één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend;

vi. de aandelen van openbare vastgoedbevaks;

vii. de rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders bedoelde lijst;

viii. de rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere Lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders bedoelde lijst, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevaks;

ix. de aandelen uitgegeven door vennootschappen (i) met rechtspersoonlijkheid; (ii) die ressorteren onder het recht van een andere Lidstaat van de Europese Economische Ruimte; (iii) waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt en/of die onderworpen zijn aan een regime van prudentieel toezicht; (iv) waarvan de hoofdactiviteit bestaat uit de verwerving of de oprichting van onroerende goederen in het vooruitzicht van de terbeschikkingstelling ervan aan gebruikers, of het rechtstreekse of onrechtstreekse bezit van deelnemingen in bepaalde types van entiteiten met een soortgelijk maatschappelijk doel; en (v) die zijn vrijgesteld van de belasting op de inkomsten uit de winst die uit de in de bepaling onder (iv) hierboven bedoelde activiteit voortvloeit, mits naleving van bepaalde wettelijke verplichtingen, en die minstens verplicht zijn om een deel van hun inkomsten onder hun aandeelhouders te verdelen (de "Real Estate Investment Trusts" (verkort "REIT's") genoemd);

x. vastgoedcertificaten, zoals bedoeld in artikel 5, § 4, van de wet van 16 juni 2006.

In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de Vennootschap met name alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de verbouwing, de

Several handwritten signatures in blue ink are visible in the bottom right corner of the page.

renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.

§ 2. De Vennootschap kan bijkomend of tijdelijk beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de GVV wetgeving. Deze beleggingen zullen uitgevoerd worden in overeenstemming met het risicobeheerbeleid aangenomen door de Vennootschap en zullen gediversifieerd zijn, zodat zij een passende risicodiversificatie verzekeren. De Vennootschap mag eveneens niet-toegewezen liquide middelen aanhouden in alle munten in de vorm van zicht- of termijndeposito's of in de vorm van enig ander gemakkelijk verhandelbaar monetair instrument.

De Vennootschap mag bovendien verrichtingen betreffende afdekkingsinstrumenten aangaan, voor zover deze er uitsluitend toe strekken het rente- en wisselkoersrisico te dekken in het kader van de financiering en het beheer van het vastgoed van de Vennootschap en met uitsluiting van elke verrichting van speculatieve aard.

§ 3. De Vennootschap mag één of meer onroerende goederen in leasing nemen of geven. De activiteit van het met aankoopoptie in leasing geven van onroerende goederen mag alleen als bijkomstige activiteit worden uitgeoefend, tenzij deze onroerende goederen bestemd zijn voor een doel van algemeen belang met inbegrip van sociale huisvesting en onderwijs (in dit geval mag de activiteit als hoofdactiviteit worden uitgeoefend).

§ 4. De Vennootschap kan zich door middel van een fusie of op een andere wijze, interesseren in alle zaken, ondernemingen of vennootschappen met een soortgelijk of aanvullend doel en die van dien aard zijn dat ze de ontwikkeling van haar bedrijf zullen promoten en, in het algemeen, kan ze alle verrichtingen uitoefenen die rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking hebben op haar maatschappelijk doel evenals alle voor de verwezenlijking van haar maatschappelijk doel relevante of nodige daden

De vennootschap is gehouden al haar activiteiten en verrichtingen uit te voeren in overeenstemming met de regels en binnen de beperkingen waarin de GVV regelgeving en gelijk welke andere toepasselijke wetgeving voorzien."

De raad van bestuur stelt ook voor om artikel 4 van de statuten met betrekking tot het beleggingsbeleid op te heffen.



III. SAMENVATTENDE STAAT VAN ACTIVA EN PASSIVA VAN DE VENNOOTSCHAP

De raad van bestuur voegt als Bijlage bij dit verslag een staat van activa en passiva van de Vennootschap, opgesteld op 30 juni 2014, toe.

De commissaris van de Vennootschap heeft eveneens het verslag opgesteld dat vereist wordt door artikel 559 van het Wetboek van Vennootschappen.

IV. VERANTWOORDING VAN DE WIJZIGING VAN DE MAATSCHAPPELIJK DOEL

De Vennootschap heeft momenteel het statuut van vastgoedbevak en heeft als maatschappelijk doel (artikel 3 van de huidige statuten) de belegging van haar financiële middelen in onroerende goederen in overeenstemming met de regels betreffende de vastgoedbevaks (namelijk de wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles en het koninklijk besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks).

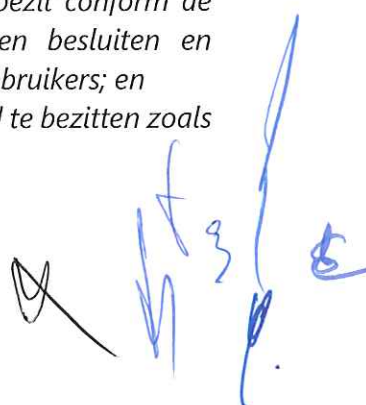
Voor de redenen genoemde in de Informatiedocument, beoogt de Vennootschap het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap aan te nemen.

In dit verband bepaalt artikel 77 van de GVV-wet uitdrukkelijk dat de aanneming van het statuut van gereguleerde vastgoedvennootschap (hierna "GVV") de wijziging van het maatschappelijk doel van de vastgoedvennootschap vereist om het in overeenstemming te brengen met de bepalingen van GVV wetgeving.

Artikel 4 van de GVV-wet bepaald dat :

« De openbare gereguleerde vastgoedvennootschap oefent uitsluitend een activiteit uit die erin bestaat

- (a) rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van deze wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en*
- (b) in voorkomend geval en binnen de grenzen van artikel 7b), vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, vi tot x.*



In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap met name alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerend goederen. »

Vastgoed wordt omschreven in artikel 2, 5°.

De openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen en hun dochtervennootschappen kunnen eveneens:

- Vastgoed bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, vi tot x, en optierechten op dergelijke activa voor zover de reële waarde ervan 20 % van de geconsolideerde activa van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap niet overschrijdt (art. 7, b);
- leasingovereenkomsten sluiten onder de in het GVV koninklijk besluit bepaalde voorwaarden (art. 5);
- bijkomend of tijdelijk en binnen de grenzen en voorwaarden van het GVV koninklijk besluit, beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de GVV wetgeving en niet-toegewezen liquide middelen bezitten (art. 7, a);
- indien hun statuten dit toelaten, intekenen op toegelaten afdekkingsinstrumenten met uitzondering van speculatieve verrichtingen (art. 8).

Om als GVV vergund te worden en deze vergunning te behouden, moet de Vennootschap uitsluitend een activiteit uitoefenen die erin bestaat, rechtstreeks of onrechtstreeks, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers in tegenstelling tot een activiteit die erin bestaat, zoals momenteel het geval is, zijn financiële middelen in vastgoed te plaatsen (de GVV zijn gewone commerciële bedrijven en niet, zoals vastgoedbevak, beleggingsvennootschappen). Ze kan ook de hiervoor beschreven verwante activiteiten onder de vermelde voorwaarden uitoefenen. Bovendien hebben de GVV's, in tegenstelling tot de vastgoedbevak, geen beleggingsbeleid dat zij in hun statuten zouden moeten beschrijven, maar een strategie dat zij in hun jaarlijkse verslag moeten beschrijven.

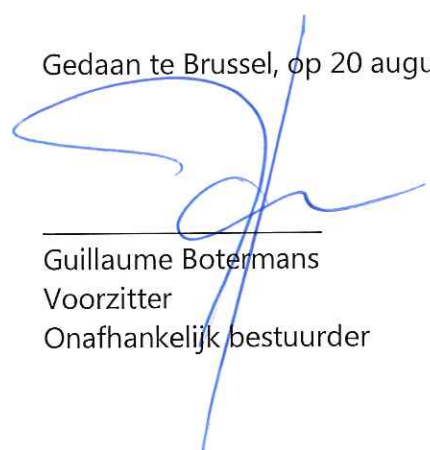
Derhalve is de wijziging van het maatschappelijk doel noodzakelijk om zich te conformeren aan de GVV wetgeving en zich in staat te stellen om de activiteiten van een gereguleerde

vastgoedvennootschap uit te oefenen. De bepaling met betrekking tot het beleggingsbeleid moet eveneens verwijderd worden.

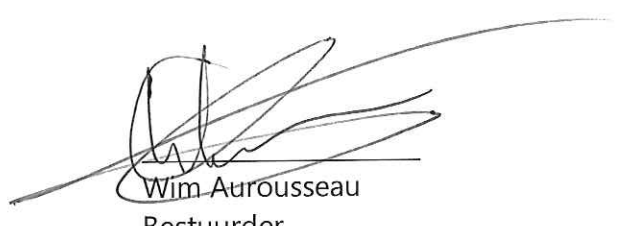
Housing life

De beoogde wijziging van het maatschappelijk doel is derhalve in het belang van de Vennootschap en de raad van bestuur stelt voor dat de aandeelhouders voor deze wijziging stemmen.

Gedaan te Brussel, op 20 augustus 2014



Guillaume Botermans
Voorzitter
Onafhankelijk bestuurder



Wim Aourousseau
Bestuurder



Koen Dejonckheere
Onafhankelijk bestuurder



Johan Van Overstraeten
Bestuurder



Lieven Van Overstraeten
Bestuurder



Eric Spiessens
Onafhankelijk bestuurder

Sophie Lambrighs
Bestuurder

Bijlage: Samenvattende staat van activa en passiva van de Vennootschap op 30 juni 2014.

BALANS HIB STATUTAIR

HIB Stat
30/06/2014

ACTIVA	322.808.435
I. Vaste Activa	
A. Goodwill	13.970
B. Immateriële vaste activa	321.277.025
C. Vastgoedbeleggingen	191.640
D. Andere materiële vaste activa	361.286
E. Financiële vaste activa	964.515
F. Vorderingen financiële leasing	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	0
H. Uitgestelde belastingen - activa	0
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	0
II. Vlottende activa	19.919.086
A. Activa bestemd voor verkoop	7.069.192
B. Financiële vlottende activa	0
C. Vorderingen financiële leasing	78.666
D. Handelsvorderingen	3.557.830
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	6.147.505
F. Kas en kasequivalenten	2.537.328
G. Overlopende rekeningen	528.565
TOTAAL ACTIVA	342.727.521
EIGEN VERMOGEN	
A. Kapitaal	75.999.055
B. Uitgiftepremies	24.903.199
C. Reserves	
a. Wettelijke reserve (+)	98.778
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	105.079.747
c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij	-28.488.588
d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten	-1.097.156
e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten	0
f. Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (+/-)	0
g. Reserve voor de omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een	0
h. Reserve voor eigen aandelen (-)	0
i. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar	0
j. Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegdpensioensregelingen (+/-)	0
k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (+/-)	0
l. Reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële	0
m. Andere reserves (+/-)	1.781.255
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren (+/-)	14.832.741
D. Nettoresultaat van het boekjaar	9.299.036
EIGEN VERMOGEN	202.408.068
PASSIVA	
I. Langlopende verplichtingen	113.663.376
A. Voorzieningen	0
B. Langlopende financiële schulden	106.598.700
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	7.064.676
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	0
E. Andere langlopende verplichtingen	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0
II. Kortlopende verplichtingen	26.656.076
A. Voorzieningen	0
B. Kortlopende financiële schulden	21.856.460
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	3.850.636
E. Andere kortlopende verplichtingen	83.021
F. Overlopende rekeningen	865.960
PASSIVA	140.319.453
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN PASSIVA	342.727.521