

DÉCLARATION INTERMÉDIAIRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

## Actualisation au 31 mars 2012 de l'évaluation du portefeuille

Croissance (+ 4,17 %) de la juste valeur du portefeuille immobilier<sup>1</sup>

Taux d'occupation de 95,20 %<sup>2</sup>

Valeur Nette d'Inventaire portée à € 55,80, en hausse de 2,86 %<sup>3</sup>

Résultat distribuable en hausse

### PORTEFEUILLE IMMOBILIER CONSOLIDÉ

Au 31 mars 2012, la **juste valeur des immeubles de placement** de Home Invest Belgium s'élève à € 254,5 millions<sup>1</sup>, projets de développement en cours compris, contre € 256,5 millions à fin décembre 2011 et € 244,3 millions au 31 mars 2011, soit une croissance globale de 4,17 % sur la période de 12 mois considérée, qui s'explique principalement :

- par les investissements réalisés par la Sicafi au cours de ces douze derniers mois,
- et par la variation positive de la juste valeur des immeubles de placement sur la même période.

Cette croissance a été freinée par la cession de plusieurs biens dans le cadre de la politique active d'arbitrage. En ce qui concerne les projets de développement en cours, ceux-ci portent sur un montant total de +/- € 18 millions contre € 11,1 millions au 31 mars 2011 ; ils concernent d'une part le projet hôtelier et de rénovation d'une maison de maître situé coin rue Belliard et rue de l'Industrie à 1000 Bruxelles et d'autre part la construction d'un immeuble à appartements situé à l'angle de l'avenue Odon Warland et de la rue Bulins à 1090 Jette. Compte tenu de l'état d'avancement actuel des travaux, la réception de ces deux projets est prévue pour la fin du deuxième trimestre de cette année.

Le **taux d'occupation** moyen du portefeuille de Home Invest Belgium au cours de ce premier trimestre s'est élevé à 95,20 %, en très légère régression par rapport à celui de 95,38 % enregistré pour l'ensemble de l'exercice 2011 mais en belle progression par rapport à celui du premier trimestre de l'exercice 2011 (93,34 %) ; un peu plus de 22 % de cette vacance locative résiduelle peut être attribuée au complexe des « Résidences du Quartier Européen » [appartements meublés avec services] bien que le taux d'occupation de ce complexe soit en amélioration, grâce à divers efforts entrepris. Une autre composante remarquable de la vacance globale résulte de l'inoccupation d'un commerce de +/- 650m<sup>2</sup> dans le complexe Haverwerf à Malines.

### CHIFFRES-CLÉS CONSOLIDÉS

#### Fonds propres

La valeur totale des fonds propres de Home Invest Belgium au 31 mars 2012 s'établit à € 169,8 millions, soit € 55,80 par action<sup>4</sup>, contre € 54,25 un an plus tôt (+ 2,86 %). Ces montants n'incluent plus le dividende de l'exercice 2011, soit € 3 par action ayant pleine jouissance, l'affectation bénéficiaire étant définitivement acquise depuis l'Assemblée générale ordinaire de ce jour.

Le ratio d'endettement de la Sicafi s'élève à 35,42 % au 31 mars 2012 contre 35,55 % un an auparavant et 34,02 % au 31 décembre 2011, dégageant ainsi une capacité d'investissement complémentaire par endettement externe de +/- € 230 millions sur base du plafond de 65 % actuellement autorisé, c'est-à-dire un potentiel d'accroissement du portefeuille de 90 %. L'objectif du Conseil d'administration étant toutefois de maintenir le taux d'endettement sous les 50 %, la capacité d'investissement complémentaire, par endettement externe et sans apport de fonds propres supplémentaires, serait encore dans cette hypothèse de quelque € 80 millions.

<sup>1</sup> Hors immeubles destinés à la vente.

<sup>2</sup> Taux moyen sur le trimestre, calculé sur base des loyers, garanties locatives comprises sur les surfaces inoccupées.

<sup>3</sup> Par rapport à la situation au 31 mars 2011.

<sup>4</sup> Calculé en excluant les 12.912 actions détenues en autocontrôle par Home Invest Management (IAS 33 alinea 20).

### Résultats trimestriels

Favorisés par la hausse du résultat locatif net (+5,4 %), le **résultat d'exploitation des immeubles** et le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** s'élevèrent respectivement à € 2,8 millions et € 2,7 millions, en croissance respective de 5,4 % et de 3,5 % par rapport à la situation au 31 mars 2011.

Les **frais généraux** se montent à € 121 076, en augmentation de 81,35 % par rapport au 31 mars 2011, principalement en liaison avec l'extension du portefeuille.

Le **résultat sur portefeuille** reste franchement positif, à concurrence de € 1,5 millions, par rapport à un résultat de € 2,1 million au 31 mars 2011. Il convient de souligner qu'à l'issue du premier trimestre 2012, les plus-values réalisées sur ventes s'élevèrent à € 186 584 contre € 76 803 au 31 mars 2011 ce qui est nettement plus élevé mais inférieur au montant budgétisé pour le premier trimestre 2012, celui-ci étant tributaire des aléas propres aux ventes immobilières. Les plus-values latentes quant à elles s'élevèrent à € 1,3 million par rapport à € 2 millions il y a un an.

Le **résultat financier négatif** est en augmentation forte à -€ 0,8 million contre -€ 0,2 million ; cette évolution s'explique pour l'essentiel par la valorisation négative des « non cash items » (variation négative de la juste valeur de produits de couverture de taux d'intérêts) ; sans cet élément négatif qui n'a aucun impact sur le résultat distribuable, le résultat financier est resté parfaitement stable.

Le **résultat net** s'éleva à € 3,3 millions contre € 4,5 millions au 31 mars 2011, en baisse de 25,6 % ; il reflète ainsi l'impact des « non cash items » (Produits de couverture) commenté ci-avant ainsi que le moindre accroissement de la juste valeur des immeubles de placement.

Le **résultat net courant**, donc hors résultat sur portefeuille, s'éleva de son côté à € 1,86 millions, en retrait de 23,3 % par rapport à son niveau d'il y a douze mois. Exprimé par action, le recul est de 27,32 %, de € 0,84 à € 0,61. Le **résultat net courant hors IAS 39**, c.à.d. hors impact des « non cash items » mentionné plus haut, s'éleva à € 2,1 millions contre € 2 millions un an plus tôt (+4 %).

Le **résultat distribuable**<sup>5</sup> quant à lui s'éleva à € 2,3 millions, contre € 2 millions au 31 mars 2011, en belle hausse de 14 % par rapport à il y a un an, grâce notamment aux plus-values réalisées sur ventes. Dès lors, le résultat distribuable exprimé par action s'éleva à € 0,77 contre € 0,71 à l'issue du premier trimestre 2011.

Il est à remarquer que tant le **résultat net courant par action** que le **résultat distribuable par action** subissent par ailleurs dès à présent l'impact de la hausse de 5,52 % du nombre d'actions moyen ayant jouissance pleine, alors même que le projet Odon Warland, qui en constitue la principale contrepartie, ne sera terminé qu'au cours du second trimestre de cette année et ne contribuera aux résultats que postérieurement à sa réception provisoire et ce, de manière progressive.

<sup>5</sup> Résultat distribuable sur base consolidée. Le dividende de l'exercice sera déterminé sur base du résultat distribuable statutaire, déterminé selon les dispositions de l'A.R. du 7 décembre 2010.

## PRINCIPAUX RÉSULTATS (EN €)<sup>(1)(2)</sup>

	Exercice 2012 (du 01/01/2012 au 31/03/2012)	Exercice 2011 (du 01/01/2011 au 31/03/2011)	Variation [%]
Résultat locatif net	3 961 625	3 759 548	+ 5,38 %
Résultat d'exploitation des immeubles	2 827 143	2 682 191	+ 5,40 %
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	2 706 067	2 615 429	+ 3,47 %
Résultat sur portefeuille			
- Résultat sur ventes	186 584	76 803	+ 142,94 %
- Variation de la juste valeur	1 297 081	1 990 977	- 34,85 %
Résultat financier			
- Résultat financier hors variation de la juste valeur	-608 491	-601 046	+ 1,24 %
- Variation de la juste valeur <sup>(3)</sup>	-241 427	402 290	- 160,01 %
<b>Résultat net</b>	<b>3 334 751</b>	<b>4 481 662</b>	<b>- 25,59 %</b>
Résultat net courant	1 851 085	2 413 882	- 23,32 %
<b>Résultat net courant par action<sup>(4)</sup></b>	<b>0,61</b>	<b>0,84</b>	<b>- 27,32 %</b>
Résultat net courant hors IAS39	2 092 512	2 011 592	+ 4,02 %
<b>Résultat net courant hors IAS39 par action<sup>(4)</sup></b>	<b>0,69</b>	<b>0,70</b>	<b>- 1,41 %</b>
Résultat distribuable	2 336 114	2 047 090	+ 14,12 %
<b>Résultat distribuable par action<sup>(4)</sup></b>	<b>0,77</b>	<b>0,71</b>	<b>+ 8,15 %</b>

(1) Il n'a pas été fait application de la norme IAS 34 au niveau du contenu des informations comptables communiquées ci-dessus.

(2) Chiffres revus par le Commissaire mais non audités.

(3) Il s'agit de la variation de la juste valeur des instruments de couverture de taux d'intérêts.

(4) Les nombres moyens d'actions ayant jouissance pleine au 31 mars 2011 et au 31 mars 2012 s'élèvent respectivement à 2 884 158 et 3 043 231, après neutralisation des 12 912 actions détenues en autocontrôle aux mêmes dates.

## ÉVÉNEMENTS SURVENUS AU COURS DU TRIMESTRE

Au cours du trimestre écoulé, la Sicafi a pu procéder à quelques ventes qui ont dégagé des plus-values de l'ordre de € 0,2 million ; il s'agissait de deux appartements, un studio et une villa situés en agglomération bruxelloise. Comme commenté ci-avant, le nombre des ventes s'est avéré inférieur aux prévisions et ce en raison d'aléas propres aux mises en vente immobilières.

## ÉVÉNEMENTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DU TRIMESTRE

Il n'est survenu aucun événement important après la clôture du trimestre sous revue, pouvant avoir une influence significative sur la situation financière de la Sicafi.

## PERSPECTIVES POUR L'EXERCICE EN COURS

Le Conseil estime qu'à l'issue de ce premier trimestre – nonobstant les résultats solides réalisés - il est prématuré de se prononcer sur les perspectives de l'exercice en cours, compte tenu notamment des incertitudes en matière d'évolution des taux d'intérêt, de la situation financière internationale ou de rythme des ventes.

Le Conseil d'administration a identifié dès à présent différents actifs pouvant générer des plus-values intéressantes pour les actionnaires et ce, sans nuire à la croissance de fond du portefeuille. Par ailleurs plusieurs nouveaux dossiers d'investissement ou de développement pour compte propre sont à l'examen, dont l'un ou l'autre devraient se concrétiser d'ici la fin de l'exercice.

Home Invest Belgium poursuit son métier d'investisseur spécialisé dans le marché de l'immobilier résidentiel, accordant toute son attention, dans le contexte économique actuel, toujours difficile, à la *rentabilisation optimale de son portefeuille immobilier existant et à la sélection rigoureuse d'opportunités d'investissement* réellement créatrices de valeur pour ses actionnaires.

## TRAITEMENT FISCAL DU DIVIDENDE

Suite à la loi du 28 décembre 2011, telle que modifiée par la loi programme du 29 mars 2012, nous comprenons que le régime fiscal des dividendes distribués par Home Invest Belgium se présente comme suit:

- L'exonération de précompte mobilier visée à l'article 106, §8 ARE/CIR dont bénéficient les sicafi résidentielles n'a pas été modifiée.  
Les dividendes distribués par Home Invest Belgium restent donc exonérés du PM de 21 %.
- Pour les résidents belges personnes physiques, la loi du 28 décembre 2011, telle que modifiée par la loi du 29 mars 2012, instaure une cotisation supplémentaire sur revenus mobiliers de 4 % :
  - Il s'agit d'une cotisation assimilée à l'impôt des personnes physiques à charge des contribuables personnes physiques résidents en Belgique qui perçoivent des dividendes et des intérêts dont le montant total net s'élève à plus de € 20.020. Les dividendes payés par Home Invest Belgium sont donc, a priori, à prendre en considération pour le calcul de ce montant ;
  - La cotisation spéciale de 4 % semble s'appliquer aux dividendes payés par Home Invest Belgium perçus par les personnes physiques ;
  - La cotisation de 4 % sera due lors de l'enrôlement de l'impôt des personnes physiques, sauf si le bénéficiaire opte pour la retenue à la source de la cotisation supplémentaire de 4 % ;
  - Le débiteur du précompte mobilier (pour les titres nominatifs), ou l'agent payeur (dans les autres cas), devra déclarer à l'administration les informations relatives aux intérêts et dividendes distribués en identifiant les bénéficiaires, sauf si ceux-ci optent pour la retenue à la source de 4 % ;
  - Home Invest Belgium ou l'agent payeur devra donc déclarer à l'administration les dividendes distribués et les bénéficiaires (personnes physiques), sauf si ceux-ci optent pour la retenue à la source de la cotisation supplémentaire de 4 %. En cas d'option, Home Invest Belgium ou l'agent payeur devra retenir à la source et verser au trésor la cotisation supplémentaire de 4 %.
- Par ailleurs, une erreur de coordination des textes légaux s'est glissée dans la révision de l'article 313 CIR par la loi du 28 décembre 2011 qui, actuellement, ne tient pas compte des dividendes exonérés de précompte mobilier. Sauf législation corrective, les actionnaires n'ayant pas opté pour la retenue à la source de la cotisation spéciale de 4 % devront déclarer le dividende exonéré de précompte mobilier dans leur déclaration fiscale à l'IPP, où ce dividende pourrait être soumis à l'impôt au taux distinct de 21 % (+4 % de cotisation supplémentaire), ce qui n'était pourtant nullement l'intention du législateur si l'on se réfère au contenu des travaux parlementaires relatifs à la loi du 28 décembre 2011.
- Les informations ci-dessus sont communiquées sous toutes réserves eu égard au fait qu'aucune directive claire n'a été donnée à ce jour par l'administration fiscale concernant les conséquences fiscales des lois du 28 décembre 2011 et 29 mars 2012 sur les dividendes distribués pas les SICAFI résidentielles.

## SERVICE FINANCIER – PAIEMENT DU DIVIDENDE

Le dividende de l'exercice 2011, soit € 3 par action, est payable aux guichets de BNP Paribas Fortis à partir du 15 mai 2012, contre remise du coupon n° 15, détaché des actions au porteur, et par virement automatique pour les actionnaires nominatifs et les porteurs de titres dématérialisés.

Le Conseil d'administration.

*Home Invest Belgium est une Sicafi de type résidentiel, créée en juin 1999 et cotée au marché continu de NYSE Euronext Brussels.*

*Au 31 mars 2012, son portefeuille immobilier de placement en exploitation était composé de 86 immeubles sur 50 sites pour une superficie totale de 128.458 m<sup>2</sup> et s'élève à € 254 millions en juste valeur, projets de développement exclus.*

## INVESTOR RELATIONS

**Xavier Mertens, Chief Executive Officer**

T +32 2 740.14.51 - F +32 2 740.14.59

E xavier.mertens@homeinvest.be

**[www.homeinvestbelgium.be](http://www.homeinvestbelgium.be)**