

## **Actualisatie op 31 maart 2012 van de waardering van de portefeuille**

Groei (+ 4,17 %) van de reële waarde van de vastgoedportefeuille<sup>1</sup>

Bezettingsgraad van 95,20 %<sup>2</sup>

Netto inventariswaarde naar € 55,80, een stijging met 2,86 %<sup>3</sup>

Stijgend uitkeerbaar resultaat

### GECONSOLIDEERDE VASTGOEDPORTEFEUILLE

Op 31 maart 2012, bedraagt de **reële waarde van de vastgoedbeleggingen** van Home Invest Belgium € 254,5 miljoen<sup>1</sup>, met inbegrip van de lopende projectontwikkelingen, tegenover € 256,5 miljoen eind december 2011 en € 244,3 miljoen op 31 maart 2011, hetzij een globale groei van 4,17 % over de periode van 12 maanden onder nazicht, voornamelijk te verklaren door:

- de investeringen gerealiseerd door de vastgoedbevak in de loop van die laatste twaalf maanden,
- en de positieve variatie in reële waarde van de vastgoedbeleggingen over diezelfde periode.

Deze groei werd afgeremd door de overdracht van verschillende panden in het kader van het actieve arbitragebeleid. De lopende projectontwikkelingen betreffen een totaalbedrag van +/- € 18 miljoen tegenover € 11,1 miljoen op 31 maart 2011; ze betreffen enerzijds een hotelproject en de renovatie van een herenhuis gelegen op de hoek van de Belliard en de Nijverheidsstraat in 1000 Brussel, en anderzijds de bouw van een appartementsgebouw gelegen op de hoek van de Odon Warlandlaan en de Bulinsstraat in 1090 Jette. Rekening houdend met de huidige staat van vooruitgang van de werken is de oplevering van deze beide projecten voorzien tegen het einde van het tweede kwartaal van dit jaar.

De gemiddelde **bezettingsgraad** van de portefeuille van Home Invest Belgium in de loop van dit eerste kwartaal bedroeg 95,20 %, een zeer lichte achteruitgang tegenover de 95,38 % opgetekend voor het volledige boekjaar 2011, maar een mooie vooruitgang tegenover die van het eerste kwartaal van het boekjaar 2011 (93,34 %); iets meer dan 22 % van de overblijvende huurleegstand dient toegerekend aan het complex "Résidences du Quartier Européen" [gemeubelde appartementen met dienstverlening] hoewel de bezettingsgraad van dit complex toeneemt dankzij verscheidene ondernomen inspanningen. Een ander vermeldenswaard onderdeel van deze globale leegstand is toe te schrijven aan de niet verhuring van een handelsruimte van +/- 650 m<sup>2</sup> in het complex Haverwerf te Mechelen.

### GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

#### **Eigen vermogen**

De totale waarde van het eigen vermogen van Home Invest Belgium op 31 maart 2012 bedraagt € 169,8 miljoen, hetzij € 55,80 per aandeel<sup>4</sup>, tegenover € 54,25 vorig jaar (+ 2,86%). Deze bedragen omvatten niet meer het dividend van het boekjaar 2011, hetzij € 3 per volledig dividendgerechtigd aandeel, aangezien de bestemming van de winst definitief is geworden sinds de Gewone algemene vergadering van vandaag.

De schuldgraad van de vastgoedbevak bedraagt 35,42 % op 31 maart 2012 tegenover 35,55% een jaar eerder en 34,02% op 31 december 2011, wat aldus een bijkomende investeringscapaciteit met externe schulden geeft van +/- € 230 miljoen op basis van het op heden toegelaten plafond van 65 %, t.t.z. een potentieel voor groei van de portefeuille van 90 %. Het objectief van de Raad van bestuur blijft evenwel het behoud van een schuldgraad onder 50 %, waardoor de bijkomende investeringscapaciteit met externe schulden en zonder bijkomende toename van het eigen vermogen, aldus in deze hypothese nog zowat € 80 miljoen zou bedragen.

<sup>1</sup> Exclusief gebouwen bestemd voor verkoop.

<sup>2</sup> Gemiddelde bezettingsgraad over het kwartaal, berekend op basis van de huurprijzen, met inbegrip van de huurgaranties op niet verhuurde ruimtes.

<sup>3</sup> In vergelijking met de toestand op 31 maart 2011.

<sup>4</sup> Berekend met uitsluiting van de 12 912 aandelen aangehouden in autocontrole door Home Invest Management (IAS 33 alinea 20).

### **Kwartaalresultaten**

Met als gunstige factor de stijging van het netto huurresultaat (+ 5,4%), bedragen het **vastgoedresultaat** en het **operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille** respectievelijk € 2,8 miljoen en € 2,7 miljoen, hetzij respectievelijke stijgingen met 5,4% en 3,5% in vergelijking met de toestand op 31 maart 2011.

De **algemene kosten** bedragen € 121 076, een stijging met 81,35% tegenover 31 maart 2011, voornamelijk als gevolg van de uitbreiding van de portefeuille.

Het **resultaat op de portefeuille** blijft ronduit positief, ten belope van € 1,5 miljoen, in vergelijking met een resultaat van € 2,1 miljoen op 31 maart 2011. Er dient aangestipt dat op het einde van het eerste kwartaal van 2012 de gerealiseerde meerwaarden op verkopen € 186 584 bedragen tegenover € 76 803 op 31 maart 2011 wat substantieel hoger is maar lager blijft dan het gebudgetteerde bedrag voor het eerste kwartaal van 2012, gezien de afhankelijkheid van de wisselvalligheden eigen aan vastgoedverkopen. De latente meerwaarden bedragen € 1,3 miljoen in vergelijking met € 2 miljoen vorig jaar.

Het **negatieve financieel resultaat** stijgt sterk tot € - 0,8 miljoen tegenover € - 0,2 miljoen; deze evolutie is essentieel te verklaren door de negatieve waardering van niet-monetaire items (negatieve variatie van de reële waarde van de rente-indekkingen); zonder dit negatief element, dat geen enkele impact heeft op het uitkeerbaar resultaat, blijft het financieel resultaat perfect stabiel.

Het **netto resultaat** bedraagt € 3,3 miljoen tegenover € 4,5 miljoen op 31 maart 2011, een daling met 25,6%; dit weerspiegelt aldus de impact van de niet-monetaire items (Rente-indekkingen) hiervoor besproken, alsook die van de mindere toename van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

Het **netto courant resultaat**, hetzij zonder het resultaat op de portefeuille, bedraagt € 1,86 miljoen, hetzij een daling met 23,3% in vergelijking met het niveau van twaalf maanden geleden. Uitgedrukt per aandeel, bedraagt de achteruitgang 27,32%, van € 0,84 naar € 0,61. Het **netto courant resultaat exclusief IAS 39**, t.t.z. exclusief de impact van de niet-monetaire items hierboven vermeld, bedraagt € 2,1 miljoen tegenover € 2 miljoen vorig jaar (+ 4%).

Het **uitkeerbaar resultaat**<sup>5</sup> op haar beurt bedraagt € 2,3 miljoen, tegenover € 2 miljoen op 31 maart 2011, een mooie toename met 14% in vergelijking met een jaar geleden, namelijk dankzij de meerwaarden gerealiseerd bij verkopen. Bijgevolg bedraagt het uitkeerbaar resultaat per aandeel € 0,77 tegenover € 0,71 op het einde van het eerste kwartaal van 2011.

Er dient opgemerkt te worden dat zowel het **netto courant resultaat per aandeel** als het **uitkeerbaar resultaat per aandeel** vanaf heden de impact ondervinden van de toename met 5,52% van het gemiddeld aantal dividendgerechtigde aandelen, terwijl het Odon Warland project dat hier voornamelijk tegenover staat pas zal afgewerkt zijn in de loop van het tweede kwartaal van dit jaar en slechts geleidelijk aan zal bijdragen tot de resultaten na de voorlopige oplevering ervan.

<sup>5</sup> Geconsolideerd uitkeerbaar resultaat. Het dividend van het boekjaar zal berekend worden op basis van het statutaire uitkeerbaar resultaat, bepaald in overeenstemming met de voorzieningen van het KB van 7 december 2010.

### VOORNAAMSTE RESULTATEN (IN €)<sup>(1)(2)</sup>

	Boekjaar 2012 (van 01/01/2012 tot 31/03/2012)	Boekjaar 2011 (van 01/01/2011 tot 31/03/2011)	Variatie [%]
Netto huurresultaat	3 961 625	3 759 548	+ 5,38 %
Vastgoedresultaat	2 827 143	2 682 191	+ 5,40 %
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	2 706 067	2 615 429	+ 3,47 %
Resultaat op de portefeuille			
- Resultaat verkopen	186 584	76 803	+ 142,94 %
- Variatie reële waarde	1 297 081	1 990 977	- 34,85 %
Financieel resultaat			
- Financieel resultaat zonder variatie reële waarde	-608 491	-601 046	+ 1,24 %
- Variatie reële waarde <sup>(3)</sup>	-241 427	402 290	- 160,01 %
<b>Netto resultaat</b>	<b>3 334 751</b>	<b>4 481 662</b>	<b>- 25,59 %</b>
Netto courant resultaat	1 851 085	2 413 882	- 23,32 %
<b>Netto courant resultaat per aandeel<sup>(4)</sup></b>	<b>0,61</b>	<b>0,84</b>	<b>- 27,32 %</b>
Netto courant resultaat exclusief IAS 39	2 092 512	2 011 592	+ 4,02 %
<b>Netto courant resultaat exclusief IAS 39 per aandeel<sup>(4)</sup></b>	<b>0,69</b>	<b>0,70</b>	<b>- 1,41 %</b>
Uitkeerbaar resultaat	2 336 114	2 047 090	+ 14,12 %
<b>Uitkeerbaar resultaat per aandeel<sup>(4)</sup></b>	<b>0,77</b>	<b>0,71</b>	<b>+ 8,15 %</b>

(1) IAS 34 werd niet toegepast inzake de inhoud van de boekhoudkundige informatie hiervoor opgenomen.

(2) Cijfers nagezien, maar niet geauditeerd door de Commissaris.

(3) Het betreft de variatie van de reële waarde van de rente-indekkingen.

(4) Het gemiddeld aantal dividendgerechtigde aandelen op 31 maart 2011 en 31 maart 2012 bedraagt respectievelijk 2 884 158 en 3 043 231, na aftrek van de 12 912 aandelen aangehouden in autocontrole op diezelfde data.

### GEBEURTENISSEN IN DE LOOP VAN HET KWARTAAL

In de loop van het voorbije kwartaal kon de vastgoedbevak overgaan tot enkele verkopen die meerwaarden hebben opgeleverd ten belope van € 0,2 miljoen; het betreft twee appartementen, een studio en een villa gelegen in de Brusselse agglomeratie. Zoals hiervoor toegelicht, bleek het aantal verkopen lager uit te vallen dan vooropgesteld, te wijten aan de wisselvalligheid eigen aan de verkoop van vastgoed.

### GEBEURTENISSEN NA AFSLUITING VAN HET KWARTAAL

Er heeft zich geen enkele belangrijke gebeurtenis voorgedaan na afsluiting van het kwartaal onder nazicht, die een significante invloed zou kunnen hebben op de financiële toestand van de vastgoedbevak.

### VOORUITZICHTEN VOOR HET LOPENDE BOEKJAAR

De Raad is van oordeel dat het op het einde van dit eerste kwartaal – niettegenstaande de solide gerealiseerde resultaten – voorbarig is zich uit te spreken over de vooruitzichten voor het lopende boekjaar, rekening houdend namelijk met de onzekerheden inzake de evolutie van de rentevoeten, de internationale financiële situatie of nog het ritme van de verkopen.

De Raad van bestuur heeft op heden een aantal activa opgelijst die belangrijke meerwaarden kunnen genereren voor de aandeelhouders en dit, zonder de fundamentele groei van de portefeuille in het gedrang te brengen. Anderzijds worden verschillende nieuwe investerings- of ontwikkelingsdossiers voor eigen rekening bestudeerd, waarvan er één of meer zouden moeten uitmonden op concreet resultaat tussen nu en het einde van het boekjaar.

Home Invest Belgium bouwt haar activiteit van investeerder gespecialiseerd in residentieel vastgoed verder uit, met een bijzondere aandacht, in de huidige, nog steeds moeilijke economische context, voor de optimale rentabilisering van haar bestaande vastgoedportefeuille en een strenge selectie van investeringsopportuniteiten die reële meerwaarde kunnen genereren voor haar aandeelhouders.

## FISCALE VERWERKING VAN HET DIVIDEND

Ingevolge de wet van 28 december 2011, zoals gewijzigd door de programmawet van 29 maart 2012, begrijpen wij dat het fiscaal stelsel voor de dividenden uitgekeerd door Home Invest Belgium er als volgt uitziet:

- De vrijstelling van roerende voorheffing bedoeld in artikel 106, § 8 KB/WIB waar de residentiële vastgoedbevaks van genieten werd niet gewijzigd.  
De dividenden uitgekeerd door Home Invest Belgium blijven dus vrijgesteld van de RV van 21 %.
- Voor de Belgische inwoners-fysieke personen, voert de wet van 28 december 2011, zoals gewijzigd door de wet van 29 maart 2012, een bijkomende heffing op roerende inkomsten in van 4 %:
  - Het betreft een heffing die wordt gelijkgesteld met de personenbelasting ten laste van belastingplichtige fysieke personen die in België verblijven en die dividenden en interesten ontvangen voor een netto totaalbedrag van meer dan € 20 020. De dividenden betaald door Home Invest Belgium dienen dus a priori in aanmerking genomen te worden voor de berekening van dit bedrag;
  - De bijzondere heffing van 4 % lijkt toegepast te moeten worden op de dividenden uitgekeerd door Home Invest Belgium aan fysieke personen;
  - De heffing van 4 % zal verschuldigd zijn bij de inning van de personenbelasting, behalve indien de begunstigde 'opteert' voor de inhouding aan de bron van de bijkomende heffing van 4 %;
  - De debiteur van de roerende voorheffing (voor effecten op naam), of de betaalagent (in de andere gevallen), zal aan de administratie de gegevens m.b.t. interesten en uitgekeerde dividenden moeten meedelen door de begunstigten aan te geven, behalve indien deze opteren voor een heffing aan de bron van 4 %;
  - Home Invest Belgium of de betaalagent zullen dus de uitgekeerde dividenden en de begunstigten (fysieke personen) moeten aangeven aan de administratie, behalve indien deze opteren voor de inhouding aan de bron van de bijkomende heffing van 4 %. In dit laatste geval dient Home Invest Belgium of de betaalagent de bijkomende heffing van 4 % aan de bron in te houden en door te storten aan de schatkist.
- Bovendien is een coördinatiefout van de wetteksten geslopen bij de herziening van artikel 313 van het WIB door de wet van 28 december 2011 die op heden geen rekening houdt met de dividenden vrijgesteld van roerende voorheffing. Bij gebrek aan een correctieve wetgeving, zullen de aandeelhouders die niet hebben geopteerd voor de inhouding aan de bron van de bijzondere heffing van 4 % het dividend vrijgesteld van roerende voorheffing moeten aangeven in hun belastingaangifte (personenbelasting), waarbij dit dividend onderworpen zou kunnen worden aan de afzonderlijke belastingvoet van 21 % (+ 4 % bijkomende heffing), wat nochtans geenszins de bedoeling van de wetgever was, indien men verwijst naar de inhoud van de parlementaire werkzaamheden m.b.t. de wet van 28 december 2011.
- De bovenvermelde inlichtingen worden medegedeeld onder alle voorbehoud, rekening houdend met het feit dat tot op heden geen enkele duidelijke richtlijn werd uitgevaardigd door de fiscale administratie m.b.t. de fiscale gevolgen van de wetten van 28 december 2011 en 29 maart 2012 in verband met dividenden uitgekeerd door de residentiële vastgoedbevaks.

## FINANCIËLE DIENST – BETAALBAARSTELLING DIVIDEND

Het dividend van het boekjaar 2011, hetzij € 3 per aandeel, is betaalbaar aan de loketten van BNP Paribas Fortis vanaf 15 mei 2012, tegen overhandiging van coupon nr. 15, onthecht van de aandelen aan toonder, en door automatische storting aan de aandeelhouders op naam en de houders van gedematerialiseerde effecten.

De Raad van bestuur.

*Home Invest Belgium is een residentiële vastgoedbevak, opgericht in 1999 en genoteerd op de continumarkt van NYSE Euronext Brussels.  
Op 31 maart 2012 was haar portefeuille aan vastgoedbeleggingen in exploitatie samengesteld uit 86 gebouwen op 50 sites, met een totale oppervlakte van 128.458 m<sup>2</sup>, en met een reële waarde van € 254 miljoen, exclusief projectontwikkelingen.*

## INVESTOR RELATIONS

**Xavier Mertens, Chief Executive Officer**

T +32 2 740.14.51 - F +32 2 740.14.59

E [xavier.mertens@homeinvest.be](mailto:xavier.mertens@homeinvest.be)

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