

Résultats au 31 décembre 2011

Résultat net courant hors IAS 39¹ en progression de 5 %

Le résultat distribuable¹ affiche un bond de 19,9 %²

Dividende de € 3³ par action, en nouvelle augmentation significative de 9 %⁴

Valeur nette d'inventaire de € 57,58, en progression de 5,3 %⁵

Taux d'occupation moyen en hausse à 95,4 %⁶

Taux d'endettement de 34,02 %

1. SYNTHÈSE DES COMPTES CONSOLIDÉS

Au terme de son 12^{ème} exercice social, Home Invest Belgium dégage un **résultat d'exploitation** (après prise en compte du résultat sur portefeuille) de € 18,9 millions, en progrès de 34,2 %, grâce, d'une part, à une nouvelle progression de la rentabilité opérationnelle de l'entreprise et, d'autre part, aux excellents résultats sur portefeuille. La hausse de ces derniers est fondée tant sur la variation positive de la juste valeur des immeubles de placement qu'aux plus-values réalisées. Cette double évolution positive permet à l'entreprise d'afficher une nouvelle hausse spectaculaire du **résultat distribuable**.

- Le **portefeuille** d'immeubles de placement, en ce compris les projets en cours de développement est en hausse de près de 10 % à € 256,6 millions, essentiellement grâce aux nouveaux investissements de l'exercice et à la forte variation positive au cours de l'exercice 2011 de la juste valeur des immeubles ;
- Le **résultat net courant**³ est en baisse de 8,7 % en raison de la variation négative de la juste valeur des instruments de couverture (impact IAS 39) ; le **résultat net courant hors IAS 39**, véritable mesure de la rentabilité opérationnelle de la Sicafi, progresse toutefois de 5 % par rapport à 2010 ;
- Le **résultat sur portefeuille**, qui englobe les plus-values réalisées et les variations (en + et en -) des justes valeurs d'immeubles, atteint un nouveau plus haut de € 8,5 millions, presque le double du résultat 2010 ;
- Le **résultat distribuable**, qui inclut les plus-values distribuables réalisées pendant l'exercice, est en forte progression (+ 20 %).

Ces excellents résultats témoignent de la capacité de Home Invest Belgium à profiter, malgré un contexte général qui reste difficile, des opportunités offertes par le secteur de l'immobilier résidentiel locatif (appartements et maisons unifamiliales), qui est son core business, lesquelles lui permettent de créer de la valeur supplémentaire dans l'intérêt de ses actionnaires.

Le Conseil d'administration a dès lors décidé de proposer à l'Assemblée générale des actionnaires qui se tiendra le 2 mai prochain un **dividende** de € 3 brut par action contre € 2,75 un an plus tôt. Cette rémunération, en croissance unitaire de 9 % par rapport à celle de 2010, se rapporte à un nombre d'actions moyen pour la période lui-même en hausse de 3,5 %, ce qui donne une répartition bénéficiaire globale en progrès de 12,9 %. Une telle rémunération correspond à un **pay-out ratio** de 85,65 % (91 % en 2010) et permet une nouvelle mise en réserves du résultat à reporter de € 0,22 par action.

1 Voir la définition dans le tableau du compte de résultats consolidés ci-après.

2 Calculés par action, le résultat net courant hors IAS 39 et le résultat distribuable augmentent respectivement de 1,5 % et de 15,9 %.

3 Les données de résultat par action reprises dans le présent communiqué sont calculées sur base du nombre moyen d'actions ayant jouissance pleine pour l'exercice 2011.

4 Par rapport à 2010.

5 La valeur nette d'inventaire par action est calculée sur base du nombre d'actions existant fin décembre 2011, en excluant les 12 912 actions détenues en autocontrôle (IAS 33, alinéa 20) par Home Invest Management, filiale de la Sicafi.

6 Taux moyen sur l'exercice, calculé sur base des loyers, garanties locatives éventuelles comprises sur les surfaces inoccupées, à l'exception des projets de développement et des immeubles en cours de vente.

2. ACTIVITÉS ET FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE 2011

2.1 Nouveaux investissements

2.1.1 L'Assemblée générale extraordinaire de Home Invest Belgium du 31 janvier 2011 a approuvé l'opération d'apport par voie de scission partielle d'une grande partie des actifs immobiliers de la SA **MASADA**. Le patrimoine ainsi acquis comprend une série d'immeubles très bien situés dans diverses communes bruxelloises dont Ixelles, Bruxelles-Ville et Uccle.

2.1.2 En ce qui concerne le projet **Belliard/Industrie**, dont le chantier a connu du retard suite à un problème de béton défectueux, la réception provisoire de l'ensemble est maintenant prévue pour le premier semestre 2012. Pour rappel, il s'agit du développement d'une résidence hôtelière de 109 chambres par Nexity IG pour le compte de Belliard 21, filiale à 100 % de la Sicafi, et de la rénovation en six appartements d'une ancienne maison de maître ; l'ensemble est situé à l'angle de la rue Belliard et de la rue de l'Industrie, en plein quartier européen à Bruxelles.

2.1.3 La quatrième et dernière phase de la rénovation du complexe immobilier **City Gardens**, situé Riddersstraat/Petermannenstraat et Fonteinstraat à Louvain, acheté fin 2009, a pu être bouclée avec succès. Globalement la commercialisation de ce complexe s'est déroulée très favorablement, tant au niveau du rythme des locations que de la hauteur des loyers obtenus. Le rendement locatif brut initial dégagé sur l'ensemble de cette opération s'élève en effet à +/- 6,8 % du montant total investi, contre les 6,29 % prévus initialement.

2.1.4 En date du 23 décembre 2011 l'Assemblée générale extraordinaire de Home Invest Belgium a approuvé une nouvelle opération de scission partielle de la SA V.O.P. ; cette société immobilière appartient au groupe Van Overstraeten qui fait, directement et indirectement, partie de l'actionnariat stable de la Sicafi. Suite à cette opération Home Invest Belgium est devenue titulaire des droits emphytéotiques de 60 ans sur 4 immeubles de rapport situés dans la région de Bruxelles-Capitale, ainsi que de la pleine propriété d'un projet en état de futur achèvement à Jette, à l'angle de l'avenue **Odon Warland** et de la rue **Bulins**. Le projet comporte 34 appartements et 1 commerce au rez-de-chaussée, pour une surface locative totale de +/- 3 123 m² et 34 emplacements de parking couverts. L'immeuble sera équipé de techniques de pointe en matière de performance énergétique. L'évaluation totale de ces acquisitions s'élève à € 7 454 000 frais inclus. En rémunération de cet apport, 118 491 actions nouvelles ont été émises.

2.1.5 La même Assemblée générale extraordinaire du 23 décembre 2011 a approuvé l'opération de scission de la SA **URBIS**, permettant d'acquérir un complexe résidentiel comportant 18 appartements, situé Wilsonplein à Gand, au-dessus du centre commercial « **Gent-Zuid** ». Ce complexe résidentiel, d'une superficie locative nette de +/- 2 346 m², a été acquis pour € 3 200 000 frais inclus ; compte tenu de l'apport concomitant d'une dette à concurrence de € 2 800 000, cet apport a été rémunéré par l'émission de 6 318 actions nouvelles.

2.1.6 Enfin, la Sicafi a pu faire l'acquisition en date du 14 novembre 2011 d'un immeuble à appartements, très bien situé à Liège, Quai de Rome 45-46 ; il comporte 25 appartements, 2 bureaux et vingt-quatre emplacements de parking ; le prix de cette acquisition s'est élevé à € 2 787 000 frais compris. Il s'agit d'un produit locatif classique bénéficiant d'une des meilleures localisations à Liège.

2.2 Les ventes

Conformément au deuxième axe stratégique de la société, les activités de revente d'actifs investis ont pris de l'ampleur en 2011 ; l'objectif principal a été de revendre à la pièce des ensembles d'habitations multiples, c.à.d. généralement des immeubles à appartements.

La Sicafi a ainsi grossièrement doublé ses activités d'arbitrage par rapport à l'exercice précédent. Le nombre de biens concernés par une ou plusieurs ventes est passé à onze contre cinq en 2010 ; de même le chiffre net total des ventes (moins les frais de transaction) a évolué de € 3 956 293 en 2010 à € 7 802 862 en 2011.

Les différentes ventes conclues au cours de l'exercice 2011 ont permis de comptabiliser une plus-value nette réalisée qui totalise € 2,1 millions par rapport à la dernière juste valeur [au 31/12/2010] ; il en découle par ailleurs une plus-value distribuable d'un montant de € 2,35 millions par rapport à la valeur d'acquisition augmentée des investissements, plus-value qui vient ainsi renforcer de manière appréciable le résultat distribuable consolidé aux actionnaires pour la période.

Pour la septième année consécutive, les ventes effectivement réalisées font ainsi apparaître l'importance des plus-values pouvant être dégagées par un investissement résidentiel de qualité, opéré au bon moment, et combiné à un arbitrage piloté avec professionnalisme et sélectivité.

2.3 Taux d'occupation

Le taux d'occupation moyen pour l'ensemble de l'exercice 2011 s'est élevé à 95,38 %, en amélioration par rapport à 2010 (94,61 %). A noter que ce taux d'occupation est supérieur à celui de 95 % qui avait été retenu dans le cadre des prévisions pour l'exercice 2011. Il convient en outre de relever qu'il subit l'influence négative, purement temporaire, des projets de développement à leur réception provisoire.

2.4 Refonte approfondie des statuts

L'Assemblée générale extraordinaire du 23 décembre 2011 a adopté une modification approfondie des statuts, rendue nécessaire essentiellement pour se conformer au prescrit de l'arrêté royal du 7 décembre 2010 relatif aux Sicafi ainsi qu'à la loi du 20 décembre 2010 concernant l'exercice de certains droits des actionnaires de sociétés cotées.

La nouvelle coordination des statuts peut être consultée sur le site www.homeinvestbelgium.be.

3. BILAN CONSOLIDÉ AU 31 DÉCEMBRE 2011

	2011	2010
ACTIF		
I. Actifs non courants	257 986 342	234 721 489
B. Immobilisations incorporelles	7 623	8 349
C. Immeubles de placement	256 558 090	233 344 258
D. Autres immobilisations corporelles	200 744	41 094
E. Actifs financiers non courants	37 755	46 767
F. Crédances de location-financement	1 182 131	1 281 021
II. Actifs courants	15 492 597	4 825 437
A. Actifs détenus en vue de la vente	7 522 808	0
C. Crédances de location-financement	98 890	92 752
D. Crédances commerciales	4 118 361	684 851
E. Crédances fiscales et autres actifs courants	1 928 583	2 989 647
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 701 118	1 036 510
G. Comptes de régularisation	122 836	21 678
TOTAL DE L'ACTIF	273 478 939	239 546 926
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		
CAPITAUX PROPRES		
CAPITAUX PROPRES	175 237 840	153 968 037
A. Capital	73 469 670	70 946 880
B. Primes d'émission	19 093 664	19 093 664
C. Réserves		
a. Réserve légale (+)	98 778	97 827
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers (+/-)	85 457 148	68 696 370
c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	-23 441 309	-19 497 399
d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (+/-)	-2 549 147	-2 974 112
h. Réserve pour actions propres (-)	-757 323	-757 323
m. Autres réserves (+/-)	1 259 467	1 138 120
n. Résultat reporté des exercices antérieurs (+/-)	7 773 304	5 416 341
D. Résultat net de l'exercice	14 833 588	11 807 670
CAPITAUX PROPRES	175 237 840	153 968 037
PASSIF		
I. Passifs non courants	64 115 189	82 171 517
B. Dettes financières non courantes	59 388 750	78 433 750
C. Autres passifs financiers non courants	4 726 439	3 737 767
II. Passifs courants	34 125 911	3 407 373
B. Dettes financières courantes	24 926 363	465 055
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	8 206 419	2 029 317
E. Autres passifs courants	519 171	477 347
F. Comptes de régularisation	473 957	435 653
PASSIF	98 241 099	85 578 890
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	273 478 939	239 546 926
Nombre d'actions en fin de période	3 043 231	2 815 630
Valeur nette d'inventaire	175 237 840	153 968 037
Valeur nette d'inventaire par action	57,58	54,68
Endettement	93 040 703	81 405 470
Taux d'endettement	34,02 %	33,98 %

4. JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT - VALEUR NETTE D'INVENTAIRE

Au 31 décembre 2011, la **juste valeur** des immeubles de placement de Home Invest Belgium, déterminée sur base du rapport d'évaluation de Winssinger & Associés, expert indépendant de la Sicafi, s'élevait à € 256,6 millions contre € 233,3 millions au 31 décembre 2010, soit une croissance de près de 10 % au cours de l'exercice écoulé. A noter que ces montants englobent également la valeur des projets de développement Belliard/Industrie à Bruxelles et Odon Warland à Jette.

Sans ces projets de développement, la juste valeur du portefeuille s'établit à € 238 millions contre € 222,8 millions un an plus tôt, soit une hausse de 7 %. Le **rendement locatif brut** calculé sur cette base est de 6,84 %.

La ventilation de ce portefeuille¹, calculée sur base de la juste valeur des immeubles de placement, s'établit comme suit: 80,9 % d'immeubles résidentiels (dont 63,3 % d'appartements, 10,4 % d'appartements meublés, 4,8 % de maisons unifamiliales et 2,4 % de maisons de repos), 11,8 % de surfaces commerciales et 7,3 % de surfaces de bureau, ces chiffres reflétant parfaitement la stratégie de « pure player » de Home Invest Belgium. Les immeubles de placement situés dans la Région de Bruxelles-Capitale représentent à présent 69,4 % de ce portefeuille, ceux en Région Wallonne 15,1 % et ceux en Région Flamande 15,4 %.

Sur base de la juste valeur du patrimoine immobilier et des résultats accumulés au cours de l'exercice, la **valeur nette d'inventaire par action** s'établit à € 57,58, en hausse de 5,3 %, nettement supérieure à l'inflation moyenne sur l'exercice écoulé.

A la date du 30 décembre 2011, dernier jour de cotation de l'exercice, le cours de clôture de l'action Home Invest Belgium sur Euronext Brussels s'établissait à € 64,05, en nouvelle hausse de 5 % par rapport à l'année précédente, et présentait une prime de 11,1 % par rapport à sa valeur nette d'inventaire de fin d'exercice.

5. TAUX D'ENDETTEMENT

Le taux d'endettement consolidé reste à un niveau très raisonnable de 34,02 %, Home Invest Belgium disposant donc d'une capacité d'endettement supplémentaire de près de € 87,5 millions sans dépasser le niveau de 50 % à partir duquel, selon les termes du nouvel Arrêté Royal du 7 décembre 2010 [article 54], la Sicafi serait amenée à élaborer un plan financier sous le contrôle de la FSMA.

¹ Hors projets de développement et immeubles destinés à la vente.

6. COMPTES DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2011

	31/12/2011	31/12/2010
I. Revenus locatifs (+)	15 724 617	14 253 402
III. Charges relatives à la location (+/-)	-188 448	-137 465
RESULTAT LOCATIF NET (= I +II +III)	15 536 169	14 115 937
IV. Récupération de charges immobilières (+)	83 656	106 657
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)	400 830	370 467
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)	-1 556 402	-1 458 373
RESULTAT IMMOBILIER (= I +II +III +IV +V +VI +VII +VIII)	14 464 254	13 134 688
IX. Frais techniques (-)	-923 309	-1 097 433
X. Frais commerciaux (-)	-541 340	-535 683
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués (-)	-358 203	-265 738
XII. Frais de gestion immobilière (-)	-1 739 400	-1 419 884
CHARGES IMMOBILIÈRES (= IX +X +XI +XII +XIII)	-3 562 253	-3 318 738
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES (I +II +III +IV +V +VI +VII +VIII +IX +X +XI +XII +XIII)	10 902 000	9 815 950
XIV. Frais généraux de la société (-)	-539 388	-641 319
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE (I +II +III +IV +V +VI +VII +VIII +IX +X +XI +XII +XIII +XIV +XV)	10 362 613	9 174 630
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	2 096 549	1 041 163
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	6 449 248	3 876 459
RESULTAT D'EXPLOITATION (I +II +III +IV +V +VI +VII +VIII +IX +X +XI +XII +XIII +XIV +XV +XVI +XVII +XVIII +XIX)	18 908 409	14 092 253
XX. Revenus financiers (+)	188 741	412 723
XXI. Charges d'intérêts nettes (-)	-2 797 080	-2 201 999
XXII. Autres charges financières (-)	-34 754	-127 420
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)	-1 423 915	-454 930
RESULTAT FINANCIER (XX +XXI +XXII +XXIII)	-4 067 008	-2 371 625
RESULTAT AVANT IMPÔT (I +II +III +IV +V +VI +VII +VIII +IX +X +XI +XII +XIII +XIV +XV +XVI +XVII +XVIII +XIX +XX +XXI +XXII +XXIII)	14 841 402	11 720 628
XXIV. Impôts des sociétés (-)	-7 814	87 042
IMPÔT (XXIV + XXV)	-7 814	87 042
RESULTAT NET (I +II +III +IV +V +VI +VII +VIII +IX +X +XI +XII +XIII +XIV +XV +XVI +XVII +XVIII +XIX +XX +XXI +XXII +XXIII +XXIV +XXV)	14 833 588	11 807 670
RESULTAT NET PAR ACTION	5,09	4,19
Nombre d'actions moyen	2 912 933	2 815 630
RESULTAT NET COURANT (hors rubriques XVI. XVII. XVIII. et XIX.)	6 287 791	6 890 047
RESULTAT NET COURANT PAR ACTION (hors rubriques XVI. XVII. XVIII. et XIX.)	2,16	2,45
RESULTAT NET COURANT HORS IAS 39 (hors rubriques XVI. XVII. XVIII. XIX. et XXIII.)	7 711 706	7 344 977
RESULTAT NET COURANT HORS IAS 39 PAR ACTION (hors rubriques XVI. XVII. XVIII. XIX. et XXIII.)	2,65	2,61
RESULTAT SUR PORTEFEUILLE (XVI. à XIX.)	8 545 797	4 917 622
RESULTAT SUR PORTEFEUILLE PAR ACTION (XVI. à XIX.)	2,93	1,75
RESULTAT DISTRIBUTUABLE	10 202 475	8 509 343
RESULTAT DISTRIBUTUABLE PAR ACTION	3,50	3,02
Marge d'exploitation (Résultat d'exploitation avt Ptf / Résultat immobilier)	71,64 %	69,85 %
Marge opérationnelle avant impôts (Résultat avant impôt hors Ptf / Résultat immobilier)	43,53 %	51,79 %
Marge nette courante (Résultat net hors Ptf / Résultat immobilier)	43,47 %	52,46 %
Dividende proposé	3,00	2,75
Taux de distribution	85,65 %	90,99 %

Le résultat locatif net

Le résultat locatif net s'élève au total à € 15,5 millions contre € 14,1 millions en 2010, en augmentation de 10,1 %, largement supérieure à celle de l'indice-santé (+ 3,2 %) pendant la période, grâce à la croissance progressive du portefeuille immobilier de placement (City Gardens phases 1 et 2 et Jourdan 85 générant des revenus locatifs en année pleine en 2011, City Gardens phases 3 et 4 réceptionnées en 2011, immeubles Masada intégrés en janvier 2011) et malgré les ventes à la pièce précitées, lesquelles entraînent souvent le départ anticipé des locataires qui ne se portent pas acquéreurs de leur logement.

Le résultat immobilier

Après imputation des charges locatives et taxes, composées majoritairement du précompte immobilier, et de la récupération des charges immobilières et taxes, le résultat immobilier s'élève à € 14,5 millions par rapport à € 13,1 millions, en croissance de 10,1 % par rapport à 2010.

Le résultat d'exploitation des immeubles

Après prise en charge de l'ensemble des frais liés à la gestion technique, à l'exploitation commerciale, à la gestion interne et externe ainsi qu'à l'entretien des immeubles, le résultat d'exploitation des immeubles s'élève à € 10,9 millions contre € 9,8 millions l'an passé, en croissance de 11,1 %.

Le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille

Après déduction des frais généraux de la société liés notamment à sa cotation en bourse et à son statut de Sicafi, le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille se monte à € 10,4 millions par rapport à € 9,2 millions en 2010, en croissance de 12,9 %. La marge d'exploitation progresse elle aussi de 69,9 % à 71,6 %.

Le résultat sur portefeuille

Le résultat sur portefeuille a quasiment doublé : de € 4,9 millions en 2010 à € 8,5 millions, sous l'influence d'une variation positive de la juste valeur du portefeuille à concurrence de € 6,4 millions et des plus-values réalisées sur les ventes, pour un montant total de € 2,1 millions.

Le résultat net – Le résultat net courant – Le résultat distribuable

Après prise en charge des frais financiers et des impôts, le résultat net de Home Invest Belgium bondit de € 11,8 millions en 2010 à € 14,8 millions en 2011, en progrès de 25,6 %. Le résultat net courant quant à lui a baissé de € 6,9 millions à € 6,3 millions (-8,7 %) sous l'effet de la variation négative de la juste valeur des instruments de couverture [impact IAS 39] ; le résultat net courant hors IAS 39 progresse de 5 % par rapport à son niveau en 2010 tandis que le résultat distribuable progresse lui aussi sensiblement de € 8,5 millions à € 10,2 millions (+19,9 %).

7. DIVIDENDE – TRAITEMENT FISCAL DU DIVIDENDE – SERVICE FINANCIER

7.1 Dividende : au vu du résultat distribuable par action qui totalise € 3,50 par action, le Conseil d'administration du 27 février dernier a décidé de proposer à l'Assemblée générale des actionnaires du 2 mai prochain de distribuer un **dividende** (brut) de € 3 aux actions ayant jouissance au 1er janvier 2011.

Ce dividende correspond globalement à 85,7 % du résultat distribuable consolidé de l'exercice. Au niveau statutaire il correspond à 84,6 % du résultat distribuable de l'exercice.

7.2 Traitement fiscal du dividende :

Suite à la Loi du 28 décembre 2011, nous comprenons que la situation se présente comme suit pour les dividendes distribués par Home Invest Belgium :

- **Le précompte mobilier** (PM) sur les dividendes et intérêts a été porté à 21 % [sauf pour le PM de 10 % sur les boni de liquidation, le PM de 15 % sur les bons d'Etat « Leterme » et sur les revenus d'épargne et les PM qui étaient déjà à 25 %].

L'exonération de PM visée à l'article 106, §8 ARE/CIR dont bénéficient les sicafi résidentielles n'a pas été modifiée à ce stade.

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 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 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 à prendre en considération pour le calcul de ce montant ;
- La cotisation spéciale de 4 % est susceptible de s'appliquer aux dividendes payés par Home Invest Belgium ;
- La cotisation de 4 % sera due lors de l'enrôlement de l'impôt des personnes physiques, sauf si le bénéficiaire « opte » pour une retenue à la source complémentaire de 4 %. Les modalités pratiques doivent encore être prises par arrêté royal ;

- 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 complémentaire de 4 %. Dans ce dernier cas, Home Invest Belgium ou l'agent payeur devra retenir automatiquement la cotisation de 4 %.
- Tout ceci doit bien entendu être confirmé sur base des Arrêtés royaux à venir.
- De plus, 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 PM. Cette erreur devrait être corrigée pour permettre de ventiler, dans la déclaration fiscale pour les revenus 2012 (exercice fiscal 2013), outre les dividendes soumis au précompte mobilier de 10 %, 21 % ou 25 %, les dividendes exonérés de PM. A défaut de correction, le dividende exonéré de PM pourrait être soumis à une imposition au taux distinct de 21 % (+4 % de cotisation supplémentaire), ce qui n'était nullement l'intention du législateur si l'on se réfère au contenu des travaux parlementaires relatifs à la Loi du 28 décembre 2011.

7.3 Service financier :

Le dividende sera payable à partir du 15 mai 2012 par virement automatique aux actionnaires nominatifs et aux titulaires d'actions dématérialisées et aux guichets de BNP Paribas Fortis, contre remise du coupon n° 15, détaché du solde existant d'actions au porteur.

8. EVÉNEMENTS SURVENUS DEPUIS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Plusieurs nouveaux dossiers d'investissements sont à l'étude et le Conseil d'administration espère pouvoir aboutir dans l'un ou l'autre de ces dossiers au cours du premier semestre de l'exercice en cours.

9. PERSPECTIVES

Sur base des prévisions établies pour l'exercice 2012, dont les principaux chiffres-clés seront repris dans le Rapport financier annuel 2011, le Conseil d'administration de Home Invest Belgium reste confiant dans la poursuite de la croissance des résultats de l'entreprise, eu égard, d'une part, au bon maintien du secteur de l'immobilier résidentiel locatif et, d'autre part, à la poursuite d'une tendance haussière raisonnable des prix dans le secteur acquisitif, notamment à Bruxelles.

10. TRAVAUX DU COMMISSAIRE

Le Commissaire a confirmé que ses travaux de révision terminés quant au fond n'ont pas révélé de correction significative qui devrait être apportée aux informations comptables reprises dans le présent communiqué¹ et qu'il délivrera une attestation sans réserve.

Bruxelles, le 2 mars 2012

*Home Invest Belgium est une Sicafi de type résidentiel, créée au mois de juin 1999,
et cotée au marché continu de Euronext Brussels.
Son portefeuille immobilier de placement, composé de 90 biens
pour une superficie totale de 130 048 m², s'élève à € 238,5 millions (juste valeur) au 31/12/2011
et se situe principalement en Région de Bruxelles-Capitale.*

INVESTOR RELATIONS

Xavier Mertens, Chief Executive Officer,
Home Invest Belgium,
Boulevard de la Woluwe 60, Bte 4, B - 1200 Bruxelles
Tél: 02/740.14.51 - Fax : 02/740.14.59
E-mail: xavier.mertens@homeinvest.be
Site Web : www.homeinvestbelgium.be

¹ Cette déclaration ne peut toutefois être considérée comme une opinion portant sur le caractère complet ou suffisant des informations publiées dans le présent communiqué de presse.