

Resultaten op 31 december 2011

Netto courant resultaat exclusief IAS 39¹ gaat vooruit met 5 %

Het uitkeerbaar resultaat¹ veert op met 19,9 %²

Dividend van € 3³ per aandeel, hetzij opnieuw een aanzienlijke stijging met 9 %⁴

Netto-inventariswaarde van € 57,58, een stijging met 5,3 %⁵

Gemiddelde bezettingsgraad neemt toe tot 95,4 %⁶

Schuldgraad van 34,02 %

1. SAMENVATTING VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

Op het einde van haar 12^e boekjaar bereikt Home Invest Belgium een **operationeel resultaat** (na het in rekening brengen van het portefeuilleresultaat) van € 18,9 miljoen, wat een vooruitgang vertegenwoordigt met 34,2 %, dankzij, enerzijds, een nieuwe stijging van de operationele rendabiliteit van de onderneming en, anderzijds, de uitstekende portefeuilleresultaten. De toename van deze laatste is gebaseerd, zowel op de positieve variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen als op de gerealiseerde meerwaarden. Deze dubbel positieve evolutie laat de vennootschap toe opnieuw een spectaculaire stijging van het **uitkeerbaar resultaat** te noteren.

- De **portefeuille** van vastgoedbeleggingen, met inbegrip van de lopende projectontwikkelingen, stijgt met bijna 10 % tot € 256,6 miljoen, voornamelijk dankzij de nieuwe investeringen van het boekjaar en de sterk positieve variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in de loop van het boekjaar 2011;
- Het **netto courant resultaat**³ daalt met 8,7 % omwille van de negatieve variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (impact IAS 39); het **netto courant resultaat exclusief IAS 39**, de echte operationele rendabiliteitsmeter van de vastgoedbeleggingen, gaat evenwel vooruit met 5 % in vergelijking met 2010;
- Het **resultaat op de portefeuille**, dat de gerealiseerde meerwaarden en de variaties (in + en in -) van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen omvat, bereikt een nieuw hoogtepunt van € 8,5 miljoen, bijna het dubbele van het resultaat van 2010;
- Het **uitkeerbaar resultaat**, dat de uitkeerbare gerealiseerde meerwaarden tijdens het boekjaar omvat, gaat sterk vooruit (+ 20 %).

Deze uitstekende resultaten getuigen van de capaciteit van Home Invest Belgium om, ondanks een nog steeds moeilijke algemene context, gebruik te maken van de opportuniteiten die de sector van het verhuurbaar residentieel vastgoed, haar core business, biedt (appartementen en eengezinswoningen) en die haar in staat stellen meerwaarde te creëren in het belang van haar aandeelhouders.

De Raad van bestuur heeft aldus beslist een **brutodividend** van € 3 per aandeel voor te stellen aan de algemene vergadering van aandeelhouders die zal gehouden worden aanstaande 2 mei, tegenover € 2,75 een jaar eerder. Deze vergoeding, die groeit met 9 % in vergelijking met 2010, heeft betrekking op een gemiddeld aantal aandelen voor de periode dat op zijn beurt toeneemt met 3,5 %, wat resulteert in een totale winstuitkering die stijgt met 12,9 %.

Deze vergoeding stemt overeen met een **payout ratio** van 85,65 % (91 % in 2010) en laat toe opnieuw een overgedragen resultaat van € 0,22 per aandeel toe te voegen aan de reserves.

1 Zie de definitie in de tabel van de geconsolideerde resultatenrekening hierna.

2 Berekend per aandeel, stijgen het netto courant resultaat exclusief IAS 39 en het uitkeerbaar resultaat respectievelijk met 1,5 % en 15,9 %.

3 De **resultaatgegevens** per aandeel opgenomen in dit persbericht zijn berekend op basis van het gemiddeld aantal volledig dividendgerechtigde aandelen voor het boekjaar 2011.

4 In vergelijking met 2010.

5 De **netto inventariswaarde** per aandeel is berekend op basis van het bestaand aantal aandelen op eind december 2011, met uitsluiting van de 12 912 aandelen aangehouden in autocontrole (IAS 33, alinea 20) door Home Invest Management, dochteronderneming van de vastgoedbelegging.

6 Gemiddelde graad over het boekjaar, berekend op basis van de huren, eventuele huurgaranties op leegstaande ruimten inbegrepen, met uitzondering van de projectontwikkelingen en de gebouwen die verkocht worden.

2. ACTIVITEITEN EN MARKANTE FEITEN VAN HET BOEKJAAR 2011

2.1 Nieuwe investeringen

2.1.1 De buitengewone algemene vergadering van Home Invest Belgium van 31 januari 2011 heeft de verrichting van partiële splitsing van een groot deel van de vastgoedactiva van de NV **MASADA** goedgekeurd. Het aldus verworven patrimonium omvat een aantal zeer goed gelegen gebouwen in verscheidene Brusselse gemeenten, waaronder Elsene, Brussel-Stad en Ukkel.

2.1.2 Wat het project **Belliard/Nijverheid** betreft, waarvan de werf vertraging heeft opgelopen ingevolge een probleem van gebrekkig beton, is de voorlopige oplevering van het complex nu voorzien voor het eerste halfjaar 2012. Ter herinnering, het betreft de ontwikkeling van een hotelresidentie met 109 kamers door Nexity IG voor rekening van Belliard 21, 100 % dochteronderneming van de vastgoedbevak, en de renovatie naar zes appartementen van een oud herenhuis; het geheel is gelegen op de hoek van de Belliard- en Nijverheidsstraat, in het hart van de Brusselse Europese wijk.

2.1.3 De vierde en laatste fase van de renovatie van het vastgoedcomplex **City Gardens**, gelegen Riddersstraat/ Petermannenstraat en Fonteinstraat in Leuven, aangekocht eind 2009, kon succesvol afgerond worden. Globaal gezien is de commercialisatie van dit complex zeer gunstig verlopen, zowel wat het verhuurritme als het niveau van de bekomen huurprijzen betreft. Het bruto aanvangsrendement behaald op deze investering bedraagt inderdaad +/- 6,8 % van het totaal geïnvesteerd bedrag, tegenover 6,29 %, initieel voorzien.

2.1.4 Op 23 december 2011 heeft de buitengewone algemene vergadering van Home Invest Belgium een nieuwe partiële splitsing van de NV V.O.P. goedgekeurd; deze vastgoedvennootschap behoort toe aan de groep Van Overstraeten die, direct en indirect, deel uitmaakt van de vaste aandeelhouders van de vastgoedbevak. Ingevolgde deze verrichting is Home Invest Belgium houder geworden van de erfpachtrechten van 60 jaar op 4 opbrengsteigendommen, gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, alsook volle eigenaar van een projectontwikkeling in Jette, op de hoek van de **Odon Warlandlaan** en de **Bulinsstraat**. Dit project omvat 34 appartementen en 1 handelsruimte op het gelijkvloers, met een totale verhuurbare oppervlakte van +/- 3 123 m² en 34 overdekte parkeerplaatsen. Dit gebouw zal uitgerust worden met de laatste technieken op het vlak van energieprestatie. De totale waardering van deze acquisities bedraagt € 7 454 000 inclusief kosten. Ter vergoeding van deze inbreng werden 118 491 nieuwe aandelen uitgegeven.

2.1.5 Dezelfde buitengewone algemene vergadering van 23 december 2011 heeft de splitsingsverrichting goedgekeurd van de NV URBIS, wat heeft toegelaten een residentieel complex met 18 appartementen te verwerven op het Wilsonplein te Gent, boven het shopping center '**Gent-Zuid**'. Dit residentieel complex met een netto verhuurbare oppervlakte van +/- 2 346 m² werd verworven voor € 3 200 000 inclusief kosten; rekening houdend met de gelijktijdige inbreng van een schuld ten belope van € 2 800 000, werd deze inbreng vergoed door de uitgifte van 6 318 nieuwe aandelen.

2.1.6 Tenslotte kon de vastgoedbevak op 14 november 2011 een appartementsgebouw verwerven, zeer goed gelegen in Luik, Quai de Rome 45-46; het omvat 25 appartementen, 2 kantoren en vierentwintig parkeerplaatsen; de prijs van deze acquisitie bedroeg € 2 787 000 kosten inbegrepen. Het betreft een klassiek verhuurproduct op één van de beste locaties in Luik.

2.2 De verkopen

Conform de tweede strategische pijler van de vennootschap, nam de verkoopsoactiviteit van activa in 2011 beduidend toe, voornamelijk slaande op afzonderlijke eenheden van residentiële gehelen, m.n. meestal appartementsgebouwen.

De vastgoedbevak heeft aldus grosso modo haar arbitragevolume verdubbeld in vergelijking met het voorgaande boekjaar. Het aantal betrokken panden, verkocht in hun geheel of door middel van verschillende verkopen, is geëvolueerd naar elf tegenover vijf in 2010; op dezelfde wijze is het netto totaalbedrag van de verkopen (min de transactiekosten) geëvolueerd van € 3 956 293 in 2010 naar € 7 802 862 in 2011.

De verschillende verkopen van het boekjaar 2011 hebben toegelaten om een netto gerealiseerde meerwaarde van in totaal € 2,1 miljoen te boeken in vergelijking met hun laatste reële waarde (op 31/12/2010); daaruit vloeit tevens een uitkeerbare meerwaarde van € 2,35 miljoen voort, in vergelijking met de aanschaffingswaarde vermeerderd met de investeringen, hetzij een meerwaarde die aldus aanzienlijk het geconsolideerd uitkeerbaar resultaat aan de aandeelhouders komt versterken voor de periode.

Voor het zevende opeenvolgende jaar, tonen de effectief gerealiseerde verkopen het belang aan van de meerwaarden die kunnen gerealiseerd worden via een investering in kwaliteitsvol residentieel vastgoed, uitgevoerd op het juiste moment, in combinatie met een professioneel en selectief gestuurde arbitrage.

2.3 Bezettingsgraad

De gemiddelde bezettingsgraad voor het volledige boekjaar 2011 bedroeg 95,38 %, een duidelijke verbetering tegenover 2010 (94,61 %). Er dient opgemerkt te worden dat deze bezettingsgraad hoger is dan die van 95 % die werd weerhouden in het kader van de vooruitzichten voor het boekjaar 2011. Er dient ook aangehaald te worden dat de bezettingsgraad de, puur tijdelijke, negatieve invloed ondergaat van de projectontwikkelingen bij hun voorlopige oplevering.

2.4 Grondige herziening van de statuten

De buitengewone algemene vergadering van 23 december 2011 heeft een grondige wijziging van de statuten goedgekeurd, in essentie noodzakelijk geworden om zich aan te passen aan de voorschriften van het koninklijk besluit van 7 december 2010 betreffende vastgoedbevaks, alsook aan de wet van 20 december 2010 betreffende de uitoefening van bepaalde rechten van aandeelhouders van genoteerde vennootschappen. De nieuwe coördinatie van de statuten kan geraadpleegd worden op de website www.homeinvestbelgium.be.

3. GECONSOLIDEERDE BALANS OP 31 DECEMBER 2011

	2011	2010
ACTIVA		
I. Vaste Activa	257 986 342	234 721 489
B. Immateriële vaste activa	7 623	8 349
C. Vastgoedbeleggingen	256 558 090	233 344 258
D. Andere materiële vaste activa	200 744	41 094
E. Financiële vaste activa	37 755	46 767
F. Vorderingen financiële leasing	1 182 131	1 281 021
II. Vlottende Activa	15 492 597	4 825 437
A. Activa bestemd voor verkoop	7 522 808	0
C. Vorderingen financiële leasing	98 890	92 752
D. Handelsvorderingen	4 118 361	684 851
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1 928 583	2 989 647
F. Kas en kasequivalenten	1 701 118	1 036 510
G. Overlopende rekeningen	122 836	21 678
TOTAAL VAN ACTIVA	273 478 939	239 546 926
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		
EIGEN VERMOGEN		
A. Kapitaal	73 469 670	70 946 880
B. Uitgiftepremies	19 093 664	19 093 664
C. Reserves		
a. Wettelijke reserve (+)	98 778	97 827
b. Reserve van het saldo van de variaties van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	85 457 148	68 696 370
c. Reserve van de geschatte mutatiekosten en –rechten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-23 441 309	-19 497 399
d. Reserve van het saldo van de variaties van de reële waarde van toegelaten indekkingsinstrumenten waarop hedge accounting volgens IFRS is toegepast (+/-)	-2 549 147	-2 974 112
h. Reserve voor eigen aandelen (-)	-757 323	-757 323
m. Andere reserves (+/-)	1 259 467	1 138 120
n. Overgedragen resultaat van voorgaande boekjaren (+/-)	7 773 304	5 416 341
D. Netto resultaat van het boekjaar	14 833 588	11 807 670
EIGEN VERMOGEN	175 237 840	153 968 037
VERPLICHTINGEN		
I. Langlopende verplichtingen	64 115 189	82 171 517
B. Langlopende financiële schulden	59 388 750	78 433 750
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	4 726 439	3 737 767
II. Kortlopende verplichtingen	34 125 911	3 407 373
B. Kortlopende financiële schulden	24 926 363	465 055
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	8 206 419	2 029 317
E. Andere kortlopende verplichtingen	519 171	477 347
F. Overlopende rekeningen	473 957	435 653
VERPLICHTINGEN	98 241 099	85 578 890
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	273 478 939	239 546 926
Aantal aandelen op afsluitdatum	3 043 231	2 815 630
Netto inventariswaarde	175 237 840	153 968 037
Netto inventariswaarde per aandeel	57,58	54,68
Schulden	93 040 703	81 405 470
Schuldgraad	34,02 %	33,98 %

4. REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN – NETTO INVENTARISWAARDE

Op 31 december 2011 bedroeg de **reële waarde** van de vastgoedbeleggingen van Home Invest Belgium, bepaald op basis van het schattingsverslag van Winssinger & Vennoten, onafhankelijk expert van de vastgoedbevak, € 256,6 miljoen tegenover € 233,3 miljoen op 31 december 2010, hetzij een stijging met bijna 10 % in de loop van het voorbije boekjaar. Er dient opgemerkt te worden dat deze bedragen eveneens de waarde omvatten van de projectontwikkelingen Belliard/Nijverheid in Brussel en Odon Warland in Jette.

Zonder deze projectontwikkelingen bedraagt de reële waarde van de portefeuille € 238 miljoen tegenover € 222,8 miljoen een jaar voordien, hetzij een stijging met 7 %. Het **bruto huurrendement** berekend op deze basis bereikt 6,84 %.

De spreiding van deze portefeuille¹, berekend op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, ziet eruit als volgt: 80,9 % residentiële gebouwen (waaronder 63,3 % appartementen, 10,4 % gemeubelde appartementen, 4,8 % eengezinswoningen en 2,4 % rusthuizen), 11,8 % handelsruimten en 7,3 % kantoorruimten, waarbij deze cijfers perfect de 'pure player' strategie van Home Invest Belgium weergeven. De vastgoedbeleggingen gelegen in het Brussels-Hoofdstedelijk Gewest vertegenwoordigen op heden 69,4 % van de portefeuille, die in het Waals Gewest 15,1 % en die in het Vlaams Gewest 15,4 %.

Op basis van de reële waarde van het vastgoedpatrimonium en de resultaten opgebouwd in de loop van het boekjaar, bedraagt de **netto-inventariswaarde per aandeel** € 57,58, een stijging met 5,3 %, merklijk hoger dan de gemiddelde inflatie over het voorbije boekjaar.

Op 30 december 2011, laatste dag van beursnotering van het boekjaar, bedroeg de slotkoers van het Home Invest Belgium aandeel op Euronext Brussel € 64,05, opnieuw een toename met 5 % t.o.v een jaar vroeger, en dus een premie van 11,1 % in vergelijking met de netto-inventariswaarde op het einde van het boekjaar.

5. SCHULDGRAAD

De geconsolideerde schuldgraad handhaaft zich op een heel redelijk niveau van 34,02 %, waarbij Home Invest Belgium dus nog beschikt over een bijkomende schuldcapaciteit van bijna € 87,5 miljoen zonder het niveau van 50 % te overschrijden, boven hetwelk, volgens de bepalingen van het nieuw koninklijk besluit van 7 december 2010 (artikel 54), de vastgoedbevak een financieel plan zou moeten ontwikkelen onder toezicht van de FSMA.

¹ Exclusief projectontwikkelingen en gebouwen bestemd voor verkoop.

6. GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING OP 31 DECEMBER 2011

	31/12/2011	31/12/2010
I. Huurinkomsten	15 724 617	14 253 402
III. Met verhuur verbonden kosten	-188 448	-137 465
NETTO HUURRESULTAAT (= I +II +III)	15 536 169	14 115 937
IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)	83 656	106 657
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	400 830	370 467
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-1 556 402	-1 458 373
VASTGOEDRESULTAAT (= I +II +III +IV +V +VI +VII +VIII)	14 464 254	13 134 688
IX. Technische kosten (-)	-923 309	-1 097 433
X. Commerciële kosten (-)	-541 340	-535 683
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen (-)	-358 203	-265 738
XII. Beheerkosten vastgoed (-)	-1 739 400	-1 419 884
VASTGOEDKOSTEN (= IX +X +XI +XII +XIII)	-3 562 253	-3 318 738
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT (I +II +III +IV +V +VI +VII +VIII +IX +X +XI +XII +XIII)	10 902 000	9 815 950
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-539 388	-641 319
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (I +II +III +IV +V +VI +VII +VIII +IX +X +XI +XII +XIII +XIV +XV)	10 362 613	9 174 630
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	2 096 549	1 041 163
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	6 449 248	3 876 459
OPERATIONEEL RESULTAAT (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. Financiële opbrengsten (+)	188 741	412 723
XXI. Netto interestkosten (-)	-2 797 080	-2 201 999
XXII. Andere financiële kosten (-)	-34 754	-127 420
XXIII. Variaties van de reële waarde van financiële activa en passiva	-1 423 915	-454 930
FINANCIEEL RESULTAAT (XX +XXI +XXII +XXIII)	-4 067 008	-2 371 625
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN (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. Vennootschapsbelasting (-)	-7 814	87 042
BELASTINGEN (XXIV + XXV)	-7 814	87 042
NETTO RESULTAAT (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
NETTO RESULTAAT PER AANDEEL	5,09	4,19
Gemiddeld aantal aandelen	2 912 933	2 815 630
NETTO COURANT RESULTAAT (zonder de rubrieken XVI. XVII. XVIII en XIX.)	6 287 791	6 890 047
NETTO COURANT RESULTAAT PER AANDEEL (zonder de rubrieken XVI. XVII. XVIII en XIX.)	2,16	2,45
NETTO COURANT RESULTAAT EXCLUSIEF IAS39 (zonder de rubrieken XVI. XVII. XVIII XIX. en XXIII.)	7 711 706	7 344 977
NETTO COURANT RESULTAAT EXCLUSIEF IAS39 PER AANDEEL (zonder de rubrieken XVI. XVII. XVIII XIX. en XXIII.)	2,65	2,61
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (XVI. tot XIX.)	8 545 797	4 917 622
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE PER AANDEEL (XVI. tot XIX.)	2,93	1,75
UITKEERBAAR RESULTAAT	10 202 475	8 509 343
UITKEERBAAR RESULTAAT PER AANDEEL	3,50	3,02
Bedrijfsmarge (Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille/Vastgoedresultaat)	71,64 %	69,85 %
Operationele marge voor belastingen (Resultaat voor belastingen – resultaat op de portefeuille/Vastgoedresultaat)	43,53 %	51,79 %
Netto courante marge (Netto resultaat – resultaat op de portefeuille/Vastgoedresultaat)	43,47 %	52,46 %
Voorgesteld dividend	3,00	2,75
Payout ratio	85,65 %	90,99 %

Het netto huurresultaat

Het netto huurresultaat bedraagt in totaal € 15,5 miljoen tegenover € 14,1 miljoen in 2010, hetzij een stijging met 10,1 %, merkelijk hoger dan die van de gezondheidsindex (+ 3,2 %) gedurende de periode, dankzij de gestage groei van de portefeuille aan vastgoedbeleggingen (City Gardens fases 1 en 2 en Jourdan 85 die huurinkomsten voor een volledig jaar hebben gegenereerd in 2011, City Gardens fases 3 en 4 opgeleverd in 2011, de gebouwen Masada opgenomen in januari 2011), en ondanks de voornoemde verkopen per eenheid die vaak het vervroegd vertrek met zich meebrengen van huurders die niet geïnteresseerd zijn in de aankoop van hun pand.

Het vastgoedresultaat

Na het ten laste nemen van de huurlasten en belastingen die hoofdzakelijk bestaan uit de onroerende voorheffing en de recuperatie van vastgoedkosten en belastingen, bedraagt het vastgoedresultaat € 14,5 miljoen in vergelijking met € 13,1 miljoen, hetzij een stijging met 10,1 % in vergelijking met 2010.

Het operationeel vastgoedresultaat

Na het in rekening nemen van het totaal aan kosten verbonden aan het technisch beheer, de commerciële uitbating, het intern en extern beheer, alsook aan het onderhoud van de gebouwen, bedraagt het operationeel vastgoedresultaat € 10,9 miljoen tegenover € 9,8 miljoen vorig jaar, of een toename met 11,1 %.

Het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille

Na aftrek van de algemene kosten van de vennootschap die onder meer verband houden met haar beursnotering en haar statuut van vastgoedbevak, bereikt het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille € 10,4 miljoen in vergelijking met € 9,2 miljoen in 2010, een toename met 12,9 %. De operationele marge gaat ook vooruit van 69,9 % naar 71,6 %.

Het resultaat op de portefeuille

Het resultaat op de portefeuille is quasi verdubbeld: van € 4,9 miljoen in 2010 tot € 8,5 miljoen, onder de invloed van een positieve variatie van de reële waarde van de portefeuille ten belope van € 6,4 miljoen en gerealiseerde meerwaarden op de verkopen voor een totaalbedrag van € 2,1 miljoen.

Het netto resultaat – Het netto courant resultaat – Het uitkeerbaar resultaat

Na het ten laste nemen van de financiële kosten en de belastingen, veert het netto resultaat van Home Invest Belgium op van € 11,8 miljoen in 2010 naar € 14,8 miljoen in 2011, hetzij een vooruitgang met 25,6 %. Het netto courant resultaat is gedaald van € 6,9 miljoen tot € 6,3 miljoen (- 8,7 %) ingevolge het effect van de negatieve variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (impact IAS 39); het netto courant resultaat exclusief IAS 39 gaat vooruit met 5 % in vergelijking met het niveau van 2010, terwijl het uitkeerbaar resultaat gevoelig toeneemt van € 8,5 miljoen tot € 10,2 miljoen (+ 19,9 %).

7. DIVIDEND – FISCALE VERWERKING VAN HET DIVIDEND – FINANCIËLE DIENSTVERLENING

7.1 Dividend: in het licht van het uitkeerbaar resultaat per aandeel dat in totaal € 3,50 per aandeel bedraagt, heeft de Raad van bestuur van 27 februari laatstleden beslist om voor te stellen aan de Algemene vergadering van aandeelhouders van 2 mei eerstkomende om een dividend (bruto) van € 3 uit te keren aan de aandelen die dividendgerechtigd waren op 1 januari 2011.

Dit dividend stemt globaal overeen met 85,7 % van het geconsolideerd uitkeerbaar resultaat van het boekjaar. Op statutair niveau stemt dit overeen met 84,6 % van het uitkeerbaar resultaat van het boekjaar.

7.2 Fiscale verwerking van het dividend:

Ingevolge de Wet van 28 december 2011, begrijpen wij dat de toestand er als volgt uitziet voor de dividenden uitgekeerd door Home Invest Belgium:

- De **roerende voorheffing (RV)** op dividenden en interesten werd naar 21 % gebracht (behalve voor de RV van 10 % op liquidatieboni, de RV van 15 % op de 'Leterme' Staatsbonnen en op de spaarinkomsten en de RV die reeds 25 % bedroeg).
De vrijstelling van RV bedoeld in artikel 106, § 8 KB/WIB waar de residentiële vastgoedbevaks van genieten werd op heden 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 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 dividenden en interesten ontvangen voor een netto totaalbedrag van meer dan € 20.020. De dividenden betaald door Home Invest Belgium dienen in aanmerking genomen te worden voor de berekening van deze drempel;
 - De speciale bijdrage van 4 % dient mogelijkerwijze toegepast te worden op de dividenden uitgekeerd door Home Invest Belgium;

- De heffing van 4 % zal verschuldigd zijn bij de inning van de personenbelasting, behalve indien de begunstigde 'opteert' voor een bijkomende inhouding aan de bron van 4 %. De praktische modaliteiten dienen nog uitgewerkt te worden in een koninklijk besluit;
- 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 bijkomende inhouding van 4 %. In dit laatste geval dient Home Invest Belgium of de betaalagent automatisch de heffing van 4 % in te houden.
- Dit alles dient uiteraard bevestigd te worden door de koninklijke besluiten die moeten volgen.
- Bovendien is een coördinatiefout van de wetteksten geslopen in 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 RV. Deze fout zal dienen rechtgezet te worden om toe te laten naast de dividenden onderworpen aan de roerende voorheffing van 10 %, 21 % of 25 %, tevens de dividenden vrijgesteld van RV te kunnen uitsplitsen in de belastingaangifte voor de inkomsten van 2012 (aanslagjaar 2013). Bij gebrek aan correctie, zou het dividend vrijgesteld van RV onderworpen kunnen zijn aan een belasting tegen de afzonderlijke belastingvoet van 21 % (+ 4 % bijkomende heffing), wat geenszins de bedoeling van de wetgever was, indien men zich baseert op de parlementaire werkzaamheden m.b.t. de Wet van 28 december 2011.

7.3 Financiële dienst:

Het dividend zal betaalbaar zijn vanaf 15 mei 2012 door automatische storting aan de aandeelhouders op naam en aan de houders van gedematerialiseerde aandelen alsook aan de loketten van BNP Paribas Fortis, tegen afgifte van coupon nr. 15, onthecht van het overblijvend saldo van aandelen aan toonder.

8. GEBEURTENISSEN SINDS DE AFSLUITING VAN HET BOEKJAAR

Verscheidene nieuwe investeringsdossiers worden bestudeerd en de Raad van bestuur hoopt hiervan één of meerdere te kunnen afronden in de loop van het eerste semester van het lopende boekjaar.

9. VOORUITZICHTEN

Op basis van de vooruitzichten opgesteld voor het boekjaar 2012, waarvan de belangrijkste kerncijfers opgenomen zullen worden in het Financieel jaarverslag 2011, blijft de Raad van bestuur van Home Invest Belgium vertrouwen hebben in de voortzetting van de groei van de resultaten van de onderneming, rekening houdend met, enerzijds, de goede handhaving van de residentiële huurmarkt en, anderzijds, met het behoud van een aanvaardbare stijgende trend van de prijzen op de koopmarkt, onder meer in Brussel.

10. WERKZAAMHEDEN VAN DE COMMISSARIS

De Commissaris heeft bevestigd dat zijn controlewerkzaamheden afgerond zijn en geen elementen hebben opgeleverd tot enige correctie van belang, die zou moeten aangebracht worden aan de boekhoudkundige gegevens opgenomen in dit persbericht¹ en dat hij een verslag zonder voorbehoud zal afleveren.

Brussel, 2 maart 2012

*Home Invest Belgium is een residentiële vastgoedbevak, opgericht in juni 1999,
en genoteerd op de continumarkt van Euronext Brussels.
Haar portefeuille aan vastgoedbeleggingen, samengesteld uit 90 panden
met een totale oppervlakte van 130 048 m², bedraagt € 238,5 miljoen (reële waarde)
op 31/12/2011 en is voornamelijk gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.*

INVESTOR RELATIONS

Xavier Mertens, Chief Executive Officer,
Home Invest Belgium,
Woluwelaan 60, Bus 4, B - 1200 Brussel
Tel: 02/740.14.51 - Fax : 02/740.14.59
E-mail: xavier.mertens@homeinvest.be
Website: www.homeinvestbelgium.be

¹ Deze verklaring mag evenwel niet beschouwd worden als een opinie over de volledigheid of de toereikendheid van de informatie gepubliceerd in dit persbericht.