



VLAAMSE FEDERATIE VAN BELEGGER'S

HOME INVEST BELGIUM

4 maart 2020

Koers	106,00
Aantal aandelen (m)	3,288
Marktkapitalisatie (m)	348,5

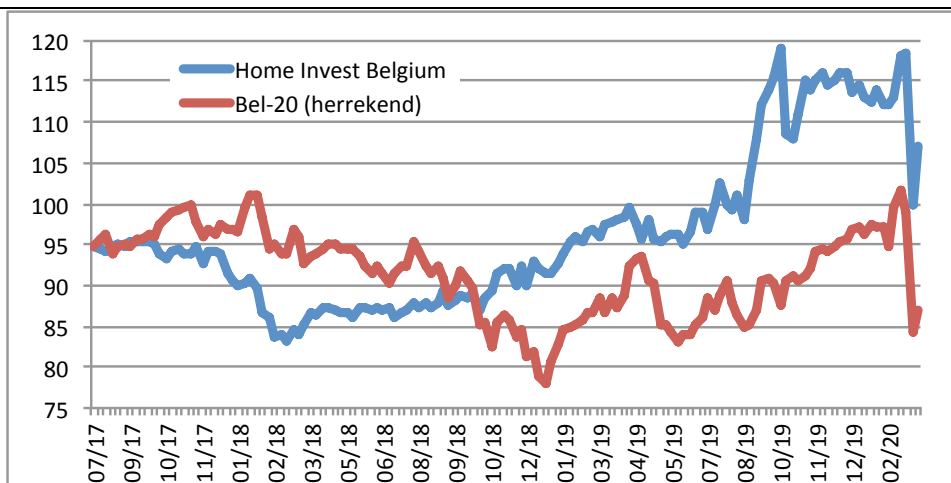
Intrins. waarde (dec/19)	94,16
Schuldgraad (dec/19)	50,1%

(in miljoen EUR)	FY14	FY15	FY16	FY17	FY18	FY19
Netto huurresultaat	18,758	17,646	18,980	22,683	24,287	25,185
Groei in %	-1,8%	-5,9%	7,6%	19,5%	7,1%	3,7%
Bedrijfsresultaat	12,066	10,413	11,463	13,792	15,456	15,997
Financieel resultaat	-7,064	-3,300	-3,035	-3,523	-4,622	-4,396
Resultaat portefeuille	10,959	7,325	11,575	2,170	59,853	48,059
Nettowinst	15,938	15,312	17,906	13,223	68,778	55,490
Uitkeerbaar resultaat	13,120	13,144	13,857	14,830	14,073	17,065
Bezettingsgraad	94,0%	95,0%	90,1%	90,5%	95,5%	95,4%

	FY14	FY15	FY16	FY17	FY18	FY19
Winst per aandeel	5,16	4,86	5,69	4,14	20,92	16,88
Uitkeerbaar resultaat p/a	4,25	4,18	4,40	4,65	4,28	5,19
Netto dividend*	3,19	2,92	2,98	3,15	3,33	3,40
Intrinsieke waarde (reëel)	66,15	63,60	65,19	65,98	81,81	94,16
Premie/discount	28,6%	44,1%	43,9%	34,3%	29,6%	12,6%
Dividendrendement **	3,7%	3,2%	3,2%	3,6%	3,1%	3,2%

*: 15% RV vanaf 2012, 27% vanaf 2015, 30% vanaf 2016

** op basis van koersen op het einde van het jaar, voor 2018 en 2019 de huidige koers



Bedrijfsomschrijving

Home Invest Belgium werd in 1999 erkend als residentiële vastgoedbevak, en sinds 2014 als residentiële GVV. De totale portefeuille eind 2019 had een waarde van 609,6 miljoen euro en bestond voor 94% uit verhuurde gebouwen (53 sites met meer dan 2.000 verhuurbare eenheden) en voor 6% uit ontwikkelingsprojecten. De investeringen in joint-ventures hebben een waarde van 36,2 miljoen euro.

Eind 2019 bestond de portefeuille voor 78,3% uit woningen, voor 9,4% uit toeristische woningen, en voor 1,4% uit rusthuizen. Commercieel vastgoed vertegenwoordigde 9,4% van de portefeuille, kantoren stonden voor de resterende 2,1. 65% is gelegen in het Brussels Gewest, 14% in Wallonië, 11% in Vlaanderen en 10% in Nederland. In Nederland bezit de groep 248 vakantiehuisen en 40 appartementen in het vakantiedomein Port Zélande van Center Parcs.

De pijplijn in ontwikkeling omvat 330 appartementen die in de periode 2020 tot 2022 opgeleverd zullen worden.

Met een belang van 26,7% is de familie Van Overstraeten de grootste aandeelhouder, gevolgd door AXA met 15,8%.

VFB vzw, correspondentieadres : Blarenberglaan 4 2800 Mechelen Tel.: (015) 21 51 60

De verstrekte informatie steunt op betrouwbare bronnen en zorgvuldige analyse. De VFB kan geenszins aansprakelijk gesteld worden voor gederfde winst of verlies naar aanleiding van de verstrekte informatie of het gebruik ervan. Niets uit deze publicatie mag worden veeelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van fotocopie, druk of op welke andere manier ook, zonder voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van de Vereniging.



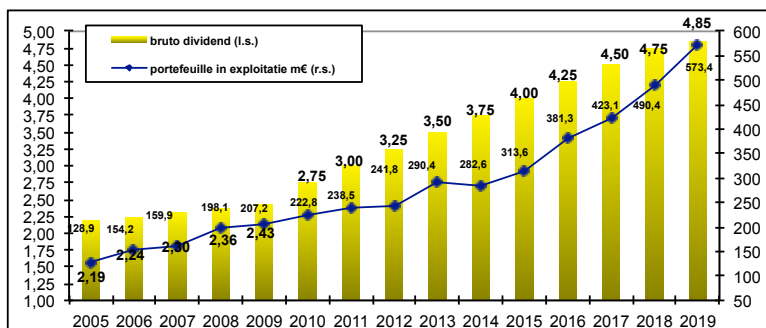
VLAAMSE FEDERATIE VAN BELEGGER

Investerings, (her)ontwikkelingen,...

Door de strategie om elk jaar 2% tot 4% van de portefeuille te gelde te maken, is Home Invest Belgium verplicht om geregeld nieuwe investeringen te verrichten onder welke vorm dan ook. Zo verwierf het in 2019 een portefeuille van 4 Brusselse aparthotels voor een bedrag van 36 miljoen euro met een rendement van 5,1%.

Voor dit jaar staan 2 opleveringen van herontwikkelingsprojecten gepland. In het tweede kwartaal is dat een project van 95 appartementen in Molenbeek, voor het vierde kwartaal gaat het om 46 wooneenheden in Laken. In de loop van 2021 wordt de oplevering verwacht van een project in Sint-Lambrechts-Woluwe (42 appartementen).

Daarnaast heeft Home Invest Belgium nog enkele projecten lopen zoals haar eerste ontwikkeling in Antwerpen (37 appartementen, oplevering in het 4^e kwartaal van 2022) en een renovatieproject in Namen (57 eenheden, vergunning wordt verwacht voor het 2^e kwartaal van 2020). In Sint-Gillis plant het nog een nieuwbouw met 53 eenheden.



We vermelden graag dat Home Invest Belgium voor 12,8 miljoen euro activa verkocht heeft in 2019, waarop het een meerwaarde van 5,8 miljoen euro heeft gerealiseerd. In 2018 ging voor slechts 7,8 miljoen euro vastgoed de deur uit.

Resultaten 2019

In 2019 zag Home Invest Belgium de huurinkomsten met 4,7% toenemen tot 25,122 miljoen euro. De groei was het gevolg van de verschillende opleveringen in 2018 en 2019, de aankoop van de aparthotels vond plaats in november 2019 en had aldus een beperkte impact.

Het bedrijfsresultaat moest het stellen met een groei van 3,5%, minder dan de groei van de huurinkomsten. 2019 was immers een overgangsjaar met een nieuw management, een zekere rotatie van het personeel met de introductie van nieuwe processen en met bepaalde IT-investeringen.

Het financiële resultaat kende een lichte verbetering ondanks de toename van de financiële schuld met afgerond 30 miljoen euro. Net als de voorbije jaren kon geprofiteerd worden van een verdere daling van de financiële kost. Die bedroeg in 2019 1,95% tegenover 2,20% in 2018. Voor het 4^e kwartaal alleen was dat maar 1,5%. De schuldgraad eind 2019 bedroeg 50,1% tegenover 48,9% eind 2018.

De gerealiseerde meerwaarden kwamen uit op 0,720 miljoen euro, het betreft de waarde van de verkopen tegenover de waarde eind 2018.

(in miljoen euro)	FY18	FY19	Δ18/19
Netto huurresultaat	23,993	25,122	4,7%
Bedrijfsresultaat	15,456	15,997	3,5%
Financieel resultaat	-4,622	-4,395	n.r.
Gerealiseerde meerwaarden	0,610	0,123	n.r.
Uitkeerbaar resultaat	14,073	17,065	21,3%
Uitkeerbaar resultaat p/a	4,28	5,19	21,3%
Courant resultaat	10,539	12,668	20,2%
Courant resultaat p/a	3,21	3,85	20,1%
Herwaardering vastgoed	59,414	48,059	n.r.
Herwaardering fin. indekkingen	-1,614	-5,412	n.r.
Nettoresultaat	68,778	55,490	-19,3%
Intrinsieke waarde IFRS p/a	81,81	94,16	15,1%

VFB vzw, correspondentieadres : Blarenberglaan 4 2800 Mechelen Tel.: (015) 21 51 60

De verstrekte informatie steunt op betrouwbare bronnen en zorgvuldige analyse. De VFB kan geenszins aansprakelijk gesteld worden voor gederfde winst of verlies naar aanleiding van de verstrekte informatie of het gebruik ervan. Niets uit deze publicatie mag worden veeelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van fotocopie, druk of op welke andere manier ook, zonder voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van de Vereniging.



VLAAMSE FEDERATIE VAN BELEGGERS

Het uitkeerbaar resultaat nam 21,3% toe tot 17,065 miljoen euro. Dit resultaat is de som van het courant resultaat (of EPRA resultaat in het vakjargon), aangevuld met de gerealiseerde meerwaarden in 2019 en met de eerder geboekte positieve herwaarderingen op de verkochte panden. We herhalen dat Home Invest Belgium de enige GVV is die op een zekere schaal jaar na jaar een deel (2% tot 4%) van de vastgoedportefeuille te gelde maakt en die de gerealiseerde meerwaarden uitkeert aan de aandeelhouders.

Het courant resultaat, de belangrijkste graadmeter om de onderliggende prestaties te meten, steeg 20,2% tot 12,668 miljoen euro. Het bedrijfsresultaat en het financiële resultaat kenden een beperkte vooruitgang, maar het was vooral de eerste bijdrage (1,329 miljoen euro) van de vakantiehuizen in De Haan (Home Invest Belgium bezit 50% van een holding die 51,43% van Sunparks De Haan heeft) die voor de belangrijke verbetering van het courant resultaat tekende. Per aandeel was er een identieke stijging doordat het aantal aandelen gelijk bleef.

De herwaardering van het vastgoed (boekhoudkundige of niet-gerealiseerde meerwaarde) bedroeg 48,059 miljoen euro, net als in 2018 een belangrijke opwaardering, vooral door het aanpassen van bepaalde waarderingsregels. De herwaardering van de financiële indekkingsinstrumenten was negatief, dit ten bedrage van -5,412 miljoen euro. Het netto resultaat tot slot kwam uit op 55,490 miljoen euro.

Conclusie

In vergelijking met zijn sectorgenoten heeft Home Invest Belgium een relatief specifieke strategie die sterk steunt op een rotatie van de portefeuille. Elk jaar wordt 2% tot 4% verkocht, altijd met een meerwaarde, en die meerwaarden ondersteunen het dividend en de groei ervan. Die regelmatige verkopen impliceren wel dat jaar na jaar die portefeuille aangevuld moet worden met nieuwe projecten of aankopen. Teneinde het rendement van die nieuwe projecten te maximaliseren, kiest het voornamelijk voor eigen ontwikkelingen. Naast de meerwaarden op de verkopen, is ook de relatief jonge leeftijd van de portefeuille een belangrijk pluspunt. Zo is meer dan 50% van de portefeuille jonger dan 10 jaar, meer dan 70% ervan is jonger dan 20 jaar.

Die politiek van meerwaarden die uitgekeerd worden, gaat ook hand in hand met een regelmatige stijging van het courant resultaat. We evolueren naar een situatie dat een groter deel van het dividend gedekt wordt door dat courant resultaat, maar meerwaarden blijven nodig voor een surplus.

Belangrijkst van al voor de (koers)evolutie op lange termijn bij Home Invest Belgium is de continuïteit van de politiek van dividendgroei. Zoals de kaarten vandaag liggen, is er geen reden om die dividendgroei in vraag te stellen. Dat belet wel niet dat de koers heel volatiel kan evolueren.

Gert De Measure

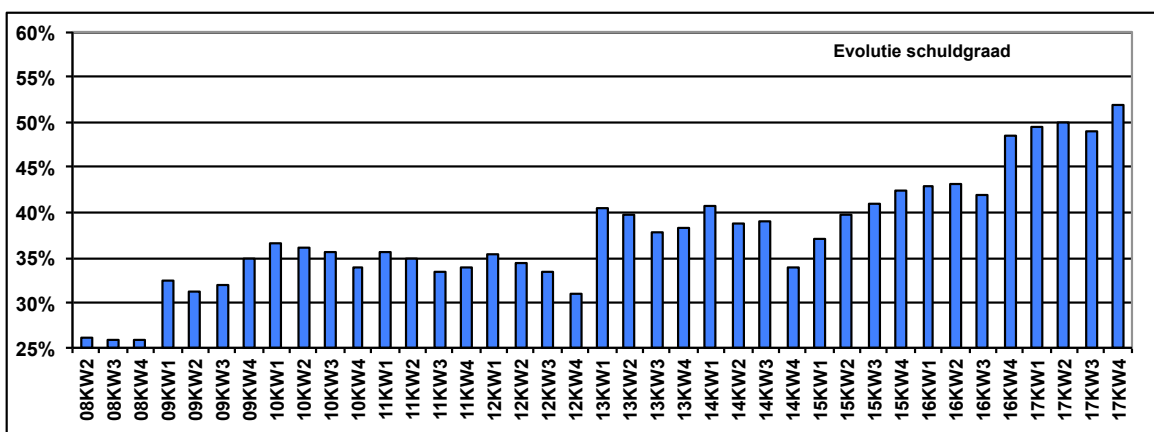
VFB vzw, correspondentieadres : Blarenberglaan 4 2800 Mechelen Tel.: (015) 21 51 60

De verstrekte informatie steunt op betrouwbare bronnen en zorgvuldige analyse. De VFB kan geenszins aansprakelijk gesteld worden voor gederfde winst of verlies naar aanleiding van de verstrekte informatie of het gebruik ervan. Niets uit deze publicatie mag worden veeleenvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van fotocopie, druk of op welke andere manier ook, zonder voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van de Vereniging.



VLAAMSE FEDERATIE VAN BELEGGERS

Evolutie schuldgraad in %



VFB vzw, correspondentieadres : Blarenberglaan 4 2800 Mechelen Tel.: (015) 21 51 60

De verstrekte informatie steunt op betrouwbare bronnen en zorgvuldige analyse. De VFB kan geenszins aansprakelijk gesteld worden voor gederfde winst of verlies naar aanleiding van de verstrekte informatie of het gebruik ervan. Niets uit deze publicatie mag worden veeleelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van fotocopie, druk of op welke andere manier ook, zonder voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van de Vereniging.