



VLAAMSE FEDERATIE VAN BELEGGERS

## HOME INVEST BELGIUM

20 maart 2018

Koers	<b>84,80</b>
Aantal aandelen (m)	3,19
Marktkapitalisatie (m)	270,5

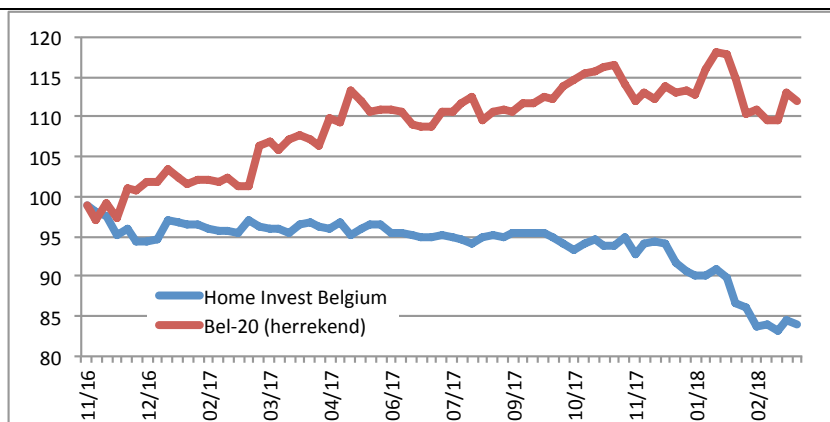
Intrins. waarde (dec/17)	65,98
Schuldgraad (dec/17)	51,8%

(in miljoen EUR)	FY12	FY13	FY14	FY15	FY16	FY17
Netto huurresultaat	16,502	19,101	18,758	17,646	18,980	22,683
Groei in %	4,9%	15,7%	-1,8%	-5,9%	7,6%	19,5%
Bedrijfsresultaat	10,953	12,398	12,066	10,413	11,463	13,792
Financieel resultaat	-5,997	-2,501	-7,064	-3,300	-3,035	-3,523
Resultaat portefeuille	6,692	14,905	10,959	7,325	11,575	2,170
Nettowinst	11,632	24,907	15,938	15,312	17,906	13,223
Uitkeerbaar resultaat	10,960	11,495	13,120	13,144	13,857	14,830
Bezettingsgraad	94,2%	95,0%	94,0%	95,0%	90,1%	90,5%

	FY12	FY13	FY14	FY15	FY16	FY17
Winst per aandeel	3,82	8,18	5,16	4,86	5,69	4,14
Uitkeerbaar resultaat p/a	3,60	3,78	4,25	4,18	4,40	4,65
Netto dividend*	2,76	2,98	3,19	2,92	2,98	3,08
Intrinsieke waarde (reëel)	60,40	64,09	66,15	63,60	65,19	65,98
Premie/discount	17,5%	18,6%	28,6%	44,1%	30,1%	28,5%
Dividendrendement**	3,9%	3,9%	3,7%	3,2%	3,5%	3,6%

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

\*\* : op basis van koersen op het einde van het jaar, voor 2016 en 2017 de huidige koers



BEDRIJFSPROFIEL GVV'S

### Bedrijfsomschrijving

Home Invest Belgium werd in 1999 erkend als residentiële vastgoedbevak, en sinds 2014 als residentiële GVV. Eind 2017 bestond de portefeuille voor 65,10% uit niet-gemeubelde appartementen, 6,53% betreft gemeubelde appartementen, 13,43% woningen, 1,45% rusthuizen, 10,71% commercieel vastgoed en kantoren beslaan de resterende 2,79%. 62,97% is gelegen in het Brussels Gewest, 16,12% in Wallonië, 9,31% in Vlaanderen en 11,61% in Nederland. In Nederland bezit de groep 248 vakantiehuizen en 40 appartementen in het vakantiedomein Port Zélande van Center Parcs.

De totale portefeuille eind 2017 had een waarde van 457,6 miljoen euro en bestond voor 84,7% uit verhuurde gebouwen, voor 2,11% uit te verkopen eenheden en voor 13,11% uit ontwikkelingsprojecten. De groep heeft gebouwen op 51 sites in eigendom, met afgerond 2.000 verhuurbare eenheden. De bezettingsgraad kwam eind 2017 uit op 90,49%, relatief laag, maar een gevolg van de opname van pas opgeleverde en niet volledig verhuurde gebouwen.

Voor de volgende jaren staat de ontwikkeling van 330 nieuwe appartementen op het programma, evenals de renovatie van 135 appartementen. Sinds 2014 ontwikkelde het zelf 400 nieuwe appartementen en renoveerde het er 36.

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 veelevoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van fotocopie, druk of op welke andere manier ook, zonder voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van de Vereniging.



## Herontwikkelingen

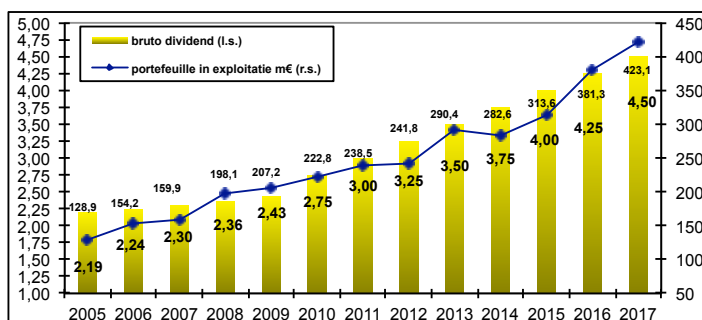
Sinds enkele jaren zet Home Invest Belgium sterk in op eigen ontwikkelingen, aangevuld met gerichte acquisities. In de periode 2014/17 herontwikkelde het 7 projecten, goed voor 400 nieuwe wooneenheden en 36 renovaties. In 2017 werd The Inside opgeleverd, goed voor 95 appartementen.

Voor de volgende jaren tot 2020 heeft het een achttal projecten in portefeuille die 330 nieuwe wooneenheden zullen opleveren, alsook de renovatie van 135 appartementen omvatten.

In 2017 alleen verwierf het in Port Zélande nog bijkomend 7 cottages en 40 appartementen (in 2016 had het al 241 vakantiewoningen gekocht). In het Brusselse Gewest kocht het een vennootschap die 3 gebouwen bezit met 27 appartementen, 4 winkels en 2 kantoren (Ukkel, Schaarbeek en Sint-Gillis), voor 5,5 miljoen euro.

In Oudergem nam het een gebouw met 40 appartementen in bezit (12 miljoen euro).

De combinatie van eigen ontwikkelingen en aankopen resulteerde in een stijging van de vastgoedportefeuille met 11% van 381,3 tot 423,1 miljoen euro. De projecten hadden eind 2017 een waarde van 34,5 miljoen euro.



## Resultaten 2017

De hierboven geschetste groei had een belangrijke positieve impact op de resultaten van 2017. Het netto huurresultaat steeg 19,7% tot 22,500 miljoen euro. Het bedrijfsresultaat deed het nog beter met een toename van 20,83%. Dit impliceert een verbetering van de bedrijfsmarge, deels dankzij de acquisitie in Nederland die een triple-net basis heeft (geen enkele kost/belasting voor Home Invest Belgium), deels dankzij een betere spreiding van de vaste kosten.

Het financiële resultaat daalde, wat logisch was gezien de toename van de financiële schuld van 203,4 miljoen euro eind 2016 tot 243,4 miljoen euro eind 2017. De schuldgraad eind 2017 bedroeg 51,8% tegenover 48,5% eind 2016. Wel kon de financiële kost verder verlaagd worden. Die bedroeg in 2017 gemiddeld 2,09% tegenover 2,63% in 2016 en zelfs 3,40% in 2015. De gerealiseerde meerwaarden kwamen uit op 0,720 miljoen euro, het gaat om de waarde van de verkopen tegenover de waarde eind 2016.

(in miljoen euro)	FY16	FY17	Δ16/17
Netto huurresultaat	18,801	22,500	19,7%
Bedrijfsresultaat	11,463	13,792	20,3%
Financieel resultaat	-3,035	-3,523	n.r.
Gerealiseerde meerwaarden	0,280	0,720	n.r.
Uit te keren meerwaarden	5,500	5,004	-9,0%
Uitkeerbaar resultaat	13,857	14,830	7,0%
Courant resultaat	8,356	9,826	17,6%
Herwaardering vastgoed	11,295	1,450	n.r.
Herwaardering fin. indekkingen	-2,025	1,227	n.r.
Nettoresultaat	17,906	13,223	-26,2%
Uitkeerbaar resultaat p/a	4,40	4,65	5,6%
Intrinsieke waarde IFRS p/a	65,19	65,98	1,2%

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 veelevoudigd 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

De totale gerealiseerde meerwaarden, zijnde de meerwaarden in 2017 en deze die al voordien op de verkochte appartementen op de balans stonden, bedroegen 5,004 miljoen euro en worden toegevoegd aan het courant resultaat. Samen vormen deze het uitkeerbaar resultaat. Dat steeg 7% tot 14,830 miljoen euro. Het courant resultaat, dat voor de GVV's de belangrijkste graadmeter is om de onderliggende prestaties te meten, steeg 17,6% tot 9,826 miljoen euro. De combinatie van hogere huurinkomsten, een hogere bedrijfsmarge (betere spreiding van de vaste kosten en hogere marge op de vakantiewoningen van Port Zéland), een hogere benutting van de schuldhefboom en een daling van de financiële lagen aan de basis van die opvallende verbetering. Per aandeel nam het courant resultaat 16% toe, door een lichte toename van het aantal uitstaande aandelen.

De herwaardering van definanciële indekkingsinstrumenten was ditmaal positief ten bedrage van 1,227 miljoen euro. De herwaardering van het vastgoed (boekhoudkundige of niet-gerealiseerde meerwaarde) bedroeg 1,450 miljoen euro.

### **Conclusie**

Aan de mooie prestatie van 2016 (courant resultaat +19%) kon Home Invest Belgium in 2017 een mooi vervolg breiden met een aangroei van het courant resultaat per aandeel van 16%. Gecombineerd met de realisatie van meerwaarden biedt dit meer dan voldoende munitie om de politiek van regelmatig stijgend dividend jaar na jaar verder te zetten.

Voor 2018 voorzien we een toename van de huurinkomsten met minstens 0,750 miljoen euro op basis van hetgeen vandaag bekend is. Maar er kan nog veel gebeuren in 2018. Zo stelde de CEO op de analistenvergadering dat enkele grotere acquisities op tafel liggen en dat dit gepaard zou kunnen gaan met een kapitaalverhoging. En zoals we genoegzaam weten, gaat een kapitaalverhoging meestal gepaard met koersdruk. We sluiten niet uit dat de zwakkere prestatie van het aandeel hier voor een deel het gevolg van is. Daarnaast is het ook duidelijk dat de rente-omgeving iets minder gunstig is voor de Belgische GVV's, waardoor hun prestatie de afgelopen 12 maanden wat tegenviel.

Onze conclusie is dan ook dubbel. Enerzijds maken we ons weinig zorgen over de continuïteit van de politiek van dividendgroei die op termijn de koersevolutie ten goede zal komen, anderzijds kunnen we niet kijken naast de marktomgeving die kan leiden tot hogere rentevoeten op lange termijn, wat minder gunstig is voor de GVV's.

Gert De Measure

---

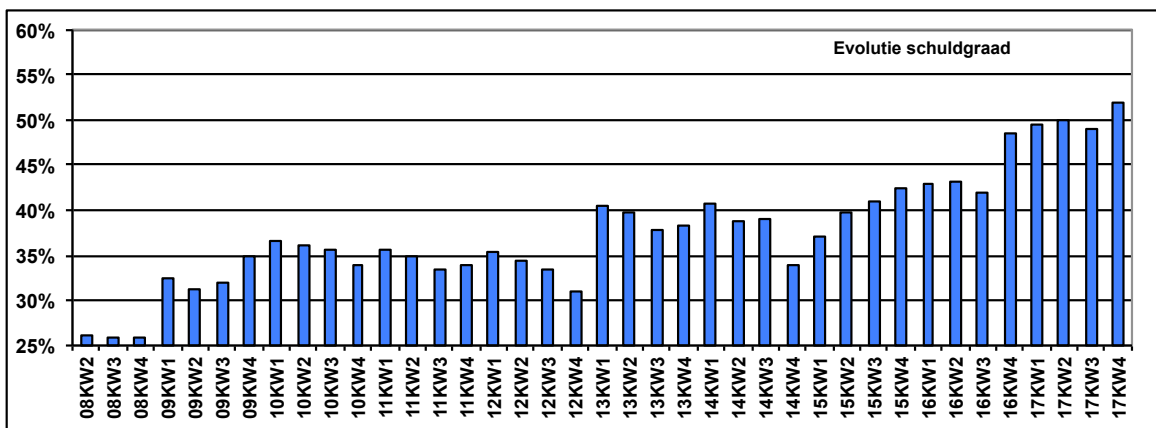
**VFB vzw, correspondentieadres : Blarenberglaan 4 2800 Mechelen Tel.: (015) 21 51 60**

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 veelevoudigd 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 veelevoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van fotocopie, druk of op welke andere manier ook, zonder voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van de Vereniging.