



Onder embargo tot 20/02/2020 17u40

Gereguleerde informatie

JAARRESULTATEN 2019

- **Groei van de vastgoedportefeuille**

- Toename van de reële waarde van de vastgoedportefeuille tot € 629,92 miljoen.
- Oplevering van het gebouw The Crow-n in Kraainem.
- Verwerving van 4 apart-hotels in Brussel.
- Verwerving van eerste ontwikkelingsproject in Antwerpen.

- **Verjonging van de vastgoedportefeuille**

- Meer dan 50% van de vastgoedbeleggingen is jonger dan 10 jaar.
- Meer dan 70% van de vastgoedbeleggingen is jonger dan 20 jaar.

- **Toename van het EPRA resultaat**

- Toename van het EPRA resultaat met 20,2% naar € 12,67 miljoen in 2019 (ten opzichte van € 10,54 miljoen in 2018).
- Toename van het EPRA resultaat per aandeel met 20,2% naar € 3,85 in 2019 (ten opzichte van € 3,21 in 2018).
- Netto resultaat van € 55,49 miljoen in 2019.
- Netto resultaat per aandeel van € 16,88 in 2019.

- **Toename van het uitkeerbaar resultaat**

- Toename van het uitkeerbaar resultaat per aandeel naar € 5,19 in 2019 (ten opzichte van € 4,28 in 2018).

- **Stijging van de netto actiefwaarde per aandeel (NAV)**

- Stijging van de EPRA NAV per aandeel met 12,9% naar € 96,00 op 31 december 2019 (ten opzichte van € 85,06 op 31 december 2018).
- Stijging van de IFRS NAV per aandeel met 15,1% naar € 94,16 op 31 december 2019 (ten opzichte van € 81,81 op 31 december 2018).

- **Stabiele schuldgraad**

- Stabiele schuldgraad van 51,41% (GVV-KB) en 50,11% (IFRS) op 31 december 2019.

- **Stijging van het dividend**

- Stijging van het vooropgestelde brutodividend naar € 4,85 per aandeel, een stijging voor het 20^{ste} opeenvolgende jaar.

INHOUD

1. Vastgoedportefeuille	4
2. Geconsolideerde kerncijfers	6
3. Toelichtingen bij de geconsolideerde kerncijfers	8
3.1 Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekening	8
3.2 Toelichting bij de geconsolideerde balans	10
3.3 Financieringsstructuur	11
4. Activiteitenverslag	13
4.1. Wervingen	13
4.2. Ontwikkelingsprojecten	15
4.3. Desinvesteringen	18
4.4. Beheer van de portefeuille	18
4.5. Corporate Governance	18
5. Het aandeel op de beurs	20
6. Verslag van de Commissaris	24
7. Vooruitzichten	24
8. Verkorte geconsolideerde financiële staten 2019	25
9. APM - Alternatieve prestatie maatstaven	27
10. Agenda van de aandeelhouder	31

1. VASTGOEDPORTEFEUILLE

Op 31 december 2019 heeft Home Invest Belgium een vastgoedportefeuille¹ van € 629,92 miljoen, tegenover € 543,51 miljoen op 31 december 2018, hetzij een toename met 15,9%.

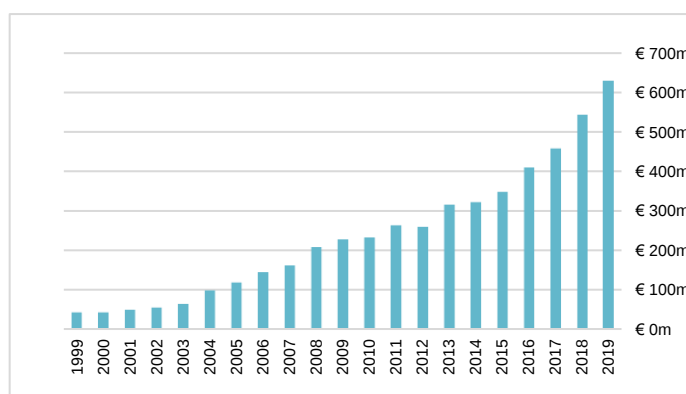
VASTGOEDPORTEFEUILLE	31/12/2019	31/12/2018
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen	€ 609,59 m	€ 524,51 m
Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur	€ 573,38 m	€ 490,36 m
Projectontwikkelingen	€ 36,22 m	€ 34,14 m
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	€ 20,33 m	€ 19,00 m
TOTAAL	€ 629,92 m	€ 543,51 m

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bedraagt € 573,38 miljoen en bestaat uit 53 sites.

De som van de contractuele huren op jaarbasis en de geschatte huurwaarde op de leegstaande ruimten bedraagt € 29,19 miljoen op 31 december 2019.

De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur worden door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen gewaardeerd aan een gemiddeld bruto huurrendement² van 5,1%.

Evolutie van de reële waarde van de vastgoedportefeuille



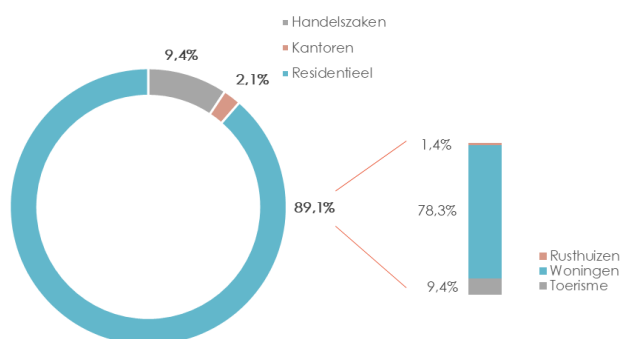
¹ De vastgoedportefeuille bestaat uit (i) de vastgoedbeleggingen en (ii) de deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie.

² Bruto huurrendement = (contractuele brutohuren op jaarbasis + geschatte huurwaarde op de leegstaande ruimtes) / (reële waarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur).

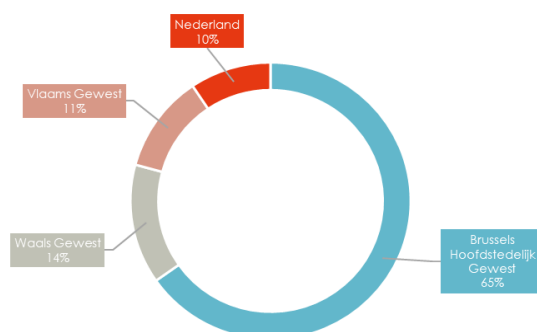
Op 31 december 2019 zijn de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur voor 65,3% gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 14,0% in het Waals gewest, 11,4% in het Vlaams Gewest en 9,4% in Nederland.

De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bestaan op 31 december 2019 voor 89,1% uit residentieel vastgoed.

Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur spreiding per type



Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur geografische spreiding



2. GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS			(in k €)
RESULTATENREKENING	2019	2018	
NETTO HUURRESULTAAT	25 122	23 993	
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	15 997	15 456	
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	123	610	
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	48 473	59 414	
XIX. Ander portefeuilleresultaat	-537	-171	
PORTEFEUILLERESULTAAT	48 059	59 853	
OPERATIONEEL RESULTAAT	64 056	75 309	
XX. Financiële inkomsten	53	105	
XXI. Netto interestkosten	-4 335	-4 672	
XXII. Andere financiële kosten	-113	-55	
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-5 412	-1 614	
FINANCIEEL RESULTAAT	-9 808	-6 236	
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	1 329	0	
BELASTINGEN	-88	-295	
NETTO RESULTAAT	55 490	68 778	
Uitsluiting van het portefeuilleresultaat	-48 059	-59 853	
Uitsluiting van de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	+5 412	+1 614	
Uitsluiting van de niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-175	0	
EPRA RESULTAAT³	12 668	10 539	
Gemiddeld aantal aandelen ⁴	3 288 146	3 288 146	
NETTORESULTAAT PER AANDEEL	16,88	20,92	
EPRA RESULTAAT PER AANDEEL	3,85	3,21	
UITKEERBAAR RESULTAAT PER AANDEEL⁵	5,19	4,28	

³ Het EPRA resultaat is het netto resultaat met uitsluiting van (i) het portefeuilleresultaat, (ii) de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en (iii) de niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures. Deze term wordt gebruikt in overeenstemming met de Best Practices recommendations van EPRA.

⁴ Het gemiddeld aantal aandelen werd berekend met uitsluiting van 11.712 eigen aandelen aangehouden door de vennootschap.

⁵ Het statutair uitkeerbaar resultaat in de zin van artikel 13, §1, van het GVV-KB.

BALANS	2019	2018
Vastgoedbeleggingen	609 594	524 506
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	20 329	19 000
vermogensmutatie		
Andere activa	9 246	7 600
Totaal Activa	639 169	551 106
Eigen vermogen (toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervenootschap)	309 618	269 003
Schuldgraad (GVV-KB)⁶	51,41%	50,16%
Schuldgraad (IFRS)⁷	50,11%	48,90%
PER AANDEEL	2019	2018
Aantal aandelen op afsluitdatum ⁸	3 288 146	3 288 146
Beurskoers op afsluitdatum	114,00	91,40
IFRS NAV per aandeel⁹	94,16	81,81
Premie ten opzichte van IFRS NAV (op afsluitdatum)	21,1%	11,7%
EPRA NAV per aandeel¹⁰	96,00	85,06
Premie ten opzichte van EPRA NAV (op afsluitdatum)	18,7%	7,4%

⁶ De schuldgraad (GVV-KB) is de schuldgraad berekend in overeenstemming met het GVV-KB. Dit betekent dat deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures voor doeleinden van de berekening van de schuldgraad verwerkt worden volgens de proportionele consolidatiemethode.

⁷ De schuldgraad (IFRS) wordt op dezelfde manier berekend als de schuldgraad (GVV-KB), maar gebaseerd op en reconcilieerbaar met de geconsolideerde balans die in overeenstemming is met IFRS waarin deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures verwerkt worden via vermogensmutatie.

⁸ Het gemiddeld aantal aandelen werd berekend met uitsluiting van 11 712 eigen aandelen aangehouden door de vennootschap.

⁹ IFRS NAV per aandeel = Net Asset Value of Nettowaarde per aandeel volgens IFRS.

¹⁰ EPRA NAV per aandeel = Net Asset Value of Nettowaarde per aandeel volgens de Best Practices Recommendations van EPRA.

3. TOELICHTINGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

3.1. TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

NETTO HUURRESULTAAT

Het netto huurresultaat is gestegen van € 23,99 miljoen in 2018 naar € 25,12 miljoen in 2019 (+4,7%). De stijging is voornamelijk te danken aan de verhuur van opgeleverde projecten in eigen ontwikkelingen en de bijdrage van investeringen in 2019, alsook aan de projectontwikkelingen die gerealiseerd werden in de loop van 2018 en die in 2019 een volledig boekjaar hebben bijgedragen.

OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE

Het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille is gestegen van € 15,47 miljoen in 2018 naar € 16,00 miljoen in 2019 (+3,5%).

De operationele marge¹¹ is in 2019 gedaald t.o.v. van 2018 als gevolg van een toename in de operationele kosten. Deze kosten betreffen voornamelijk niet-recurrente kosten die betrekking hebben op de optimalisatie van IT-processen en het stroomlijnen van het interne beheersplatform.

PORTEFEUILLERESULTAAT

In 2019 werd een positief portefeuilleresultaat opgetekend van € 48,06 miljoen.

Het resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen bedroeg in 2019 € 0,12 miljoen.

Daarnaast heeft Home Invest Belgium in 2019 een positieve variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen opgetekend voor een totaal bedrag van € 48,47 miljoen. Deze variaties zijn voor een belangrijk deel het gevolg van de aanpassing in de aannames in de verwerking van de mutatierechten ter bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in het eerste kwartaal van 2019¹². Deze aanpassingen hadden een positief effect op de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van € 34,18 miljoen. Zonder dit effect bedroegen de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen € 14,29 miljoen. Voor een verdere duiding van de aanpassing in de aannames in de verwerking van de mutatierechten wordt verwezen naar Toelichting 3 "Vastgoedbeleggingen" bij de verkorte geconsolideerde financiële staten van het halfjaarlijks financieel verslag 2019.

¹¹ Operationele marge (= operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille) / (vastgoedresultaat).

¹² Zie persbericht "Resultaten 1^{ste} kwartaal 2019" van 7 mei 2019 en toelichting 3 "Vastgoedbeleggingen" bij de verkorte financiële staten van het halfjaarlijks financieel verslag 2019.

Het ander portefeuilleresultaat bedraagt € -0,54 miljoen. In deze post worden de variaties in uitgestelde belastingen opgenomen.

FINANCIEEL RESULTAAT

De netto interestkosten zijn gedaald van € 4,67 miljoen in 2018 naar € 4,34 miljoen in 2019. Deze positieve evolutie is het gevolg van een daling van de gemiddelde financieringskost¹³ naar 1,95% in 2019 (ten opzichte van 2,20% in 2018).

De variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva bedroegen € -5,41 miljoen in 2019. Deze variaties zijn het gevolg van een wijziging in de reële waarde van de interest rate swaps.

BELASTINGEN

De belastingen bedroegen € -0,09 miljoen in 2019 (ten opzichte van € -0,29 miljoen in 2018). Deze positieve evolutie is het gevolg van een rechtzetting van te hoge voorzieningen van de vennootschapsbelasting voor de boekjaren 2017 en 2018, voornamelijk met betrekking tot de activiteiten in Nederland.

NETTO RESULTAAT

Het nettoresultaat (aandeel groep) van Home Invest Belgium bedroeg € 55,49 miljoen in 2019, hetzij € 16,88 per aandeel.

EPRA RESULTAAT

Na aanpassing van het netto resultaat voor (i) het portefeuilleresultaat, (ii) de variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva en (iii) de niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures, bedraagt het EPRA resultaat € 12,67 miljoen in 2019, een stijging met 20,2% ten opzichte van € 10,54 miljoen in 2018.

Het EPRA resultaat per aandeel is gestegen met 20,2% van € 3,21 in 2018 naar € 3,85 in 2019.

UITKEERBAAR RESULTAAT

De verkopen van vastgoedbeleggingen gerealiseerd in 2019 resulteerden in een meerwaarde van € 5,77 miljoen ten opzichte van de aanschafwaarde (vermeerderd met de geactiveerde investeringen). Deze gerealiseerde meerwaarden dragen positief bij tot het statutair uitkeerbaar resultaat, hetgeen de basis vormt voor de uitkering van het dividend.

Het statutair uitkeerbaar resultaat¹⁴ is in 2019 gestegen tot € 17,05 miljoen (tegenover € 14,07 miljoen een jaar eerder). Het uitkeerbaar resultaat per aandeel is gestegen van € 4,28 tot € 5,19 over dezelfde periode.

¹³ De gemiddelde financieringskost = de interestkosten (met inbegrip van de kredietmarge en de kost van de afdekkingsinstrumenten) vermeerderd met geactiveerde intercalaire interesten gedeeld door de gewogen gemiddelde financiële schuld over de betreffende periode.

¹⁴ Het statutair uitkeerbaar resultaat in de zin van artikel 13, §1, van het GVV-KB.

3.2. TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE BALANS

REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN

In 2019 is de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (met inbegrip van de projectontwikkelingen) toegenomen met € 85,09 miljoen van € 524,51 miljoen op 31 december 2018 tot € 609,59 miljoen op 31 december 2019, hetzij een stijging met +16,2%.

DEELNEMINGEN IN GEASSOCIEERDE VENNOOTSCHAPPEN EN JOINT VENTURES VERMOGENSMUTATIE

Op 17 december 2018 heeft Home Invest Belgium, via de vennootschap De Haan Vakantiehuizen NV, waarvan zij 50% van de aandelen aanhoudt, de aankoop gerealiseerd van 51,43% van de aandelen van Sunparks De Haan NV. Deze participatie wordt in de consolidatie verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode.

De boekwaarde van de participatie van Home Invest Belgium in De Haan Vakantiehuizen NV bedroeg € 20,33 miljoen op 31 december 2019 (ten opzichte van € 19,00 miljoen op 31 december 2018).

EIGEN VERMOGEN

Op 31 december 2019 bedraagt het eigen vermogen van de groep € 309,62 miljoen, een stijging met 15,1% ten opzichte van 31 december 2018.

De IFRS NAV per aandeel is met 15,1% gestegen naar € 94,16 op 31 december 2019 (ten opzichte van € 81,81 op 31 december 2018).

De EPRA NAV per aandeel is met 12,9% gestegen naar € 96,00 op 31 december 2019 (ten opzichte van € 85,06 op 31 december 2018).

3.3. FINANCIERINGSSTRUCTUUR

SCHULDGRAAD

De schuldgraad (GVV-KB) bedraagt 51,41% op 31 december 2019. De schuldgraad (IFRS) bedraagt 50,11%.

Rekening houdend met de strategie van Home Invest Belgium om de schuldgraad op middellange en lange termijn beneden 55% te houden, beschikt Home Invest Belgium nog over een schuldcapaciteit van € 52,33 miljoen om nieuwe investeringen te financieren.

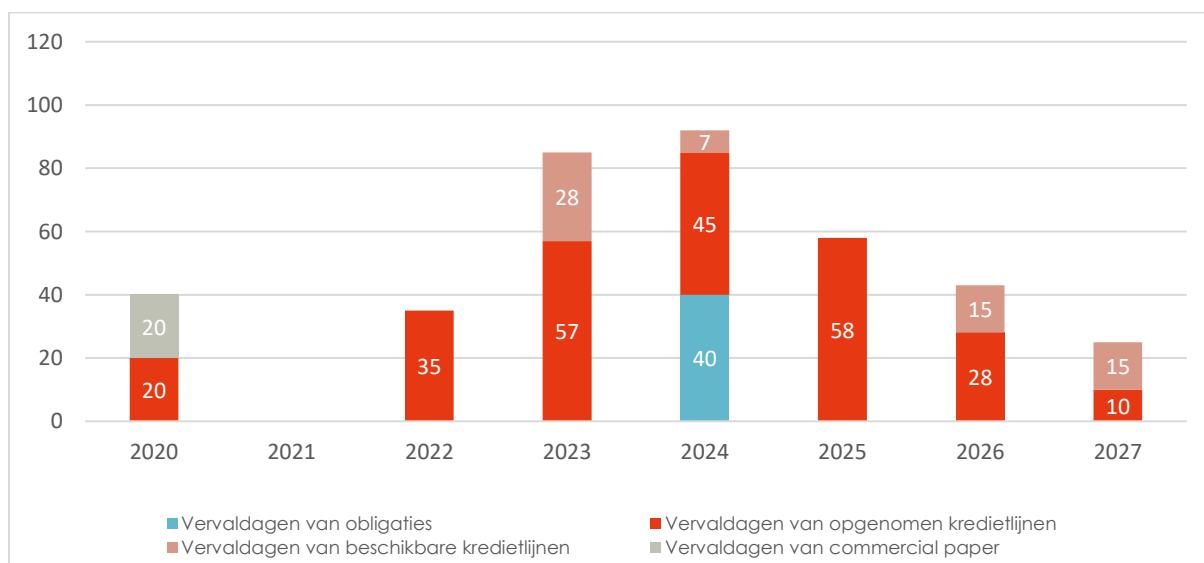
Wanneer rekening wordt gehouden met een maximale schuldgraad van 65%, zoals bepaald door de GVV-Wet, heeft Home Invest Belgium nog een schuldcapaciteit van € 254,62 miljoen om nieuwe investeringen te financieren.

SAMENSTELLING VAN DE FINANCIËLE SCHULDEN

Op 31 december 2019 had Home Invest Belgium € 313,00 miljoen financiële schulden bestaande uit:

- Bilaterale kredietlijnen opgenomen voor een bedrag van € 253,00 miljoen. De opgenomen bilaterale kredietlijnen zijn afgesloten met 6 verschillende financiële instellingen met goed gespreide vervaldagen tussen 2020 en 2027. In 2020 vervalt een kredietlijn ter waarde van € 20,00 miljoen. Home Invest Belgium heeft in 2019 reeds nieuwe langetermijn kredietlijnen afgesloten ter herfinanciering van deze kortlopende kredietlijn;
- Een obligatielening voor een bedrag van € 40,00 miljoen met een looptijd tot juni 2024;
- Commercial paper voor een bedrag van € 20,00 miljoen. Niettegenstaande het korte termijn karakter van het uitstaande commercial paper (met vervaldagen in 2020), wordt het volledige uitstaande bedrag gedekt door beschikbare lange termijn kredietlijnen (*back-up lines*).

Vervaldagen van de financiële schulden (in € miljoen)



De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden bedraagt 4,4 jaar.

Home Invest Belgium beschikte op 31 december 2019 over € 65,00 miljoen niet-opgenomen kredietlijnen waarvan:

- € 20,00 miljoen lange termijn *back-up lines* ter indekking van de kortetermijn uitstaande thesauriebewijzen;
- € 45,00 miljoen vrij beschikbare kredietlijnen.

RENTE-INDEKKINGEN

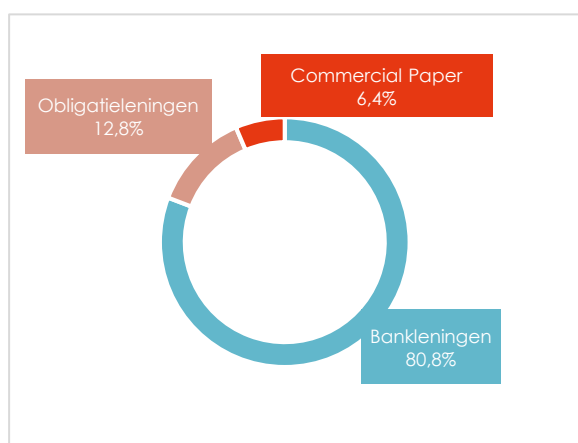
Op 31 december 2019 hadden de financiële schulden voor 77,6% (hetzij ten belope van € 243,00 miljoen) een vaste interestvoet, onder meer door gebruik te maken van Interest Rate Swaps als indekkingsinstrument.

De vaste interestvoeten hebben een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 5,6 jaar.

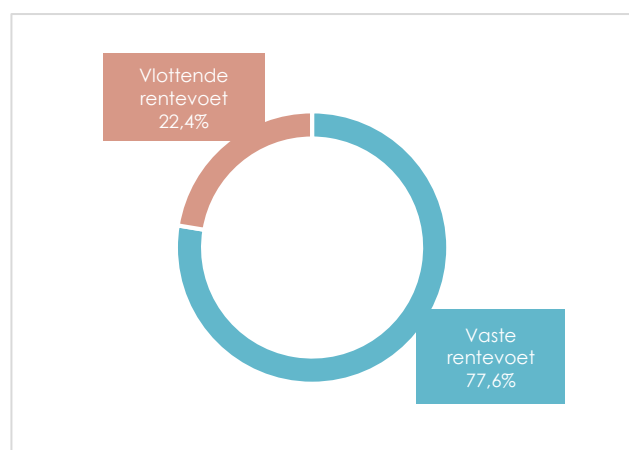
De totale waarde van de indekkingen op afsluitdatum was negatief voor een bedrag van netto € 4,36 miljoen door een daling van de interestvoeten na de afsluiting van de indekkingen.

De raad van bestuur wenst door haar indekkingspolitiek de vennootschap te beschermen tegen een eventuele rentestijging.

Type schulden



Vaste/variabele rentevoeten



4. ACTIVITEITENVERSLAG

4.1. WERVINGEN

Samberstraat (Antwerpen)

Op 26 november 2019 heeft Home Invest Belgium haar eerste stap in de Antwerpse vastgoedmarkt gezet met de aankoop van een residentieel ontwikkelingsproject.

Het project bestaat uit de bouw van 37 appartementen, 1 kantoorruimte, 39 parkeerplaatsen en 36 fietsbergingen. Meta Architecten tekenden voor een hedendaags en duurzaam ontwerp dat perfect beantwoordt aan de noden van de huurmarkt. De appartementen zijn gegroepeerd rond een binnentuin en beschikken elk over een privaatieve buitenruimte.

Het project is gelegen in de Samberstraat, in de wijk Dam, die zich situeert in het noorden van Antwerpen en ontsloten wordt door het Eilandje, Park Spoor Noord en de Slachthuisite. Deze wijk, vroeger bekend voor zijn vele slachthuizen, is in volle evolutie. Zowel het nieuwe Park Spoor Noord als de uitbreiding van het Eilandje dragen bij tot nieuw leven in dit stadsdeel.

De transactie wordt gerealiseerd door de overname van de vennootschap DG Development, eigenaar van de af te breken gebouwen en de definitief uitvoerbare vergunning. De verkoper is de Antwerpse ontwikkelaar ISTATE.

Home Invest Belgium plant de bouwwerken te realiseren tegen begin 2022. De totale investering (acquisitie, studiekosten en te realiseren bouwwerken) zal naar verwachting ongeveer € 8 miljoen bedragen. Het verwachte bruto aanvangsrendement ligt rond 5% eens het gebouw volledig verhuurd is. De acquisitie werd gefinancierd met bestaande kredietlijnen.



Be Real Estate (Brussel)

Op 4 november 2019 heeft Home Invest Belgium de verwerving van de vennootschap BE REAL ESTATE afgerond, eigenaar van vier apart-hotels in het centrum van Brussel.

De vastgoedportefeuille van BE REAL ESTATE bestaat uit 4 gebouwen van het type Apart-hotel, goed voor in totaal 185 wooneenheden. De overnameprijs van de vennootschap werd bepaald op basis van een investeringswaarde van het vastgoed van € 36 miljoen. Op de betaling van de aandelenprijs houdt Home Invest Belgium een bedrag in van ongeveer € 6 miljoen dat verschuldigd wordt over een periode van 3 jaar mits de realisatie van verschillende voorwaarden.

De gebouwen zijn gelegen op strategische toplocaties in Brussel. Het eerste gebouw is gelegen in het hart van de Europese wijk, aan het Ambiorixplein n°28. Het tweede gebouw bevindt zich vlakbij de Grote Markt, in de Dominicanenstraat n°25. Het derde gebouw situeert zich op het Montgomeryplein, aan de Tervurenlaan n°149. Het laatste gebouw is gelegen aan de Regentlaan, vlakbij het Madouplein en het Koninklijk Circus.

De 4 gebouwen worden uitgebaat door de vennootschap BEAPART via lange termijn erfpachtrechten van 27 jaar onder de merknaam B-aparthotels (www.b-aparthotels.com).

De jaarlijkse huren bedragen in totaal € 1,85 miljoen. Het betreft vaste geïndexeerde triple net huren die onafhankelijk zijn van de prestaties van de uitbating. Deze vertegenwoordigen 7% van de totale contractuele huren van Home Invest Belgium.



4.2. ONTWIKKELINGSPROJECTEN

Brunfaut (Molenbeek)

De werken op de Brunfaut site (Brunfautstraat 13-29 en Finstraat 4-12 in 1080 Molenbeek), voor de bouw van een wooncomplex met 93 appartementen, 66 parkeerplaatsen en 1.443 m² oppervlakte voor kantoren vorderen volgens planning. De technieken en binnenafwerking zijn in uitvoering. De volledige oplevering is voorzien tegen het tweede kwartaal van 2020. Tegelijk zal, in overleg met de gemeente Molenbeek, het aanpalend plein Place d'Or volledig worden heraangelegd.



Meyers-Hennau (Brussel)

De ruwbouwwerken van het project Meyers-Hennau (Meyers-Hennastraat 5-17 in 1020 Brussel) zijn uitgevoerd tot aan het gelijkvloers. De oplevering van het project, bestaande uit 37 appartementen, 11 huizen en 51 parkeerplaatsen, wordt verwacht einde van het vierde kwartaal van 2020.



Marcel Thiry C2 (Sint-Lambrechts-Woluwe)

De voorbereidende werken voor het project Marcel Thiry C2 (Marcel Thirylaan 204 in 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe) zijn gestart in het vierde kwartaal van 2019. Tijdens het eerste kwartaal van 2020 worden de grondwerken uitgevoerd. Het project omvat 42 wooneenheden.



Jourdan 95 (Brussel)

De vergunningsaanvraag voor de ontwikkeling van een gebouw gelegen in de Jourdanstraat (Jourdanstraat 95 in 1060 Brussel) is lopende. De werken asbestverwijdering zijn inmiddels opgestart.



RENOVATIES EN HERONTWIKKELINGSPROJECTEN BINNEN DE PORTEFEUILLE

Galerie de l'Ange (Namen)

Home Invest Belgium heeft een vergunningsaanvraag ingediend met het oog op een volledige renovatie van het residentiële gedeelte (oppervlakte 4.239 m²) van Galerie de l'Ange in Namen (rue de la Monnaie 4-20 in 5000 Namen). De vergunning wordt verwacht tegen het begin van het tweede kwartaal van 2020. In totaal worden 57 units gerenoveerd.

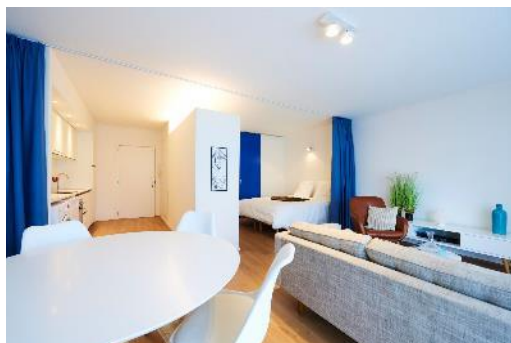
Le Mosan (Luik)

Home Invest Belgium renoveert het gebouw Léopold in Luik (rue Léopold 2-8 in 4000 Luik) om tegemoet te komen aan de marktnormen voor residentieel vastgoed. Het gebouw bestaat uit 29 appartementen met een totaaloppervlakte van 2.791 m² en wordt opgeleverd begin 2020, met uitzondering van de retail ruimten.



Scheldevleugel (Oudenaarde)

De renovatie van het gebouw Scheldevleugel in Oudenaarde (Remparden 12 in 9700 Oudenaarde) werd verdergezet. De derde renovatiefase studio's en gemeenschappelijke delen is voltooid. Het gebouw Scheldevleugel bestaat in totaal uit 95 eenheden en 75 garageboxen, met een totaaloppervlakte van 6.000 m².



4.3. DESINVESTERINGEN

In 2019 heeft Home Invest Belgium verkopen gerealiseerd voor een netto verkoopprijs van in totaal € 12,84 miljoen (ten opzichte van € 7,76 miljoen in 2018).

Op deze verkopen werd een netto meerwaarde gerealiseerd van € 0,12 miljoen ten opzichte van de laatste reële waarde, en een uitkeerbare meerwaarde van € 5,77 miljoen ten opzichte van de aanschafwaarde (vermeerderd met de geactiveerde investeringen).

De gerealiseerde meerwaarden ten opzichte van de aanschafwaarde (vermeerderd met de geactiveerde investeringen) dragen positief bij tot het statutair uitkeerbaar resultaat van de vennootschap dat de basis vormt voor de uitkering van het dividend.

4.4. BEHEER VAN DE PORTEFEUILLE

Binnen haar portefeuille van meer dan 2.400 wooneenheden had Home Invest Belgium in 2019 een goed niveau van bezetting. In 2019 bedroeg de gemiddelde bezettingsgraad¹⁵ 95,4%.

4.5. CORPORATE GOVERNANCE

Samenstelling van het management

Veranderingen binnen het uitvoerend management en de effectieve leiding

Op 31 januari 2019 heeft de heer Jean-Luc Colson, Chief Financial Officer, de vennootschap verlaten. Op 28 februari 2019 werd een einde gesteld aan de samenwerking met de heer Filip Van Wijnendaele, Chief Operating Officer. De nieuwe Chief Executive Officer, de heer Sven Janssens, is gestart op 3 december 2018. De heer Preben Bruggeman is sinds 7 januari 2019 aan de slag als nieuwe CFO.

Vervollediging van het management team met aanwerving van twee ervaren profielen.

Het management team werd in 2^{de} helft van 2019 vervolledigd met de komst van Ingrid Quinet als Chief Legal Officer en Jan Opdecam als Head of Portfolio Management.

Samenstelling van de raad van bestuur

Bevestiging benoeming gedelegeerd bestuurder en herbenoeming bestuurders

Tijdens de algemene vergadering van 7 mei 2019 werd de heer Sven Janssens definitief benoemd als uitvoerend (gedelegeerd) bestuurder voor een periode tot en met de algemene vergadering van 2022.

Tijdens de algemene vergadering van 7 mei 2019 werden volgende bestuursmandaten hernieuwd, telkens voor een periode van 4 jaar tot en met de algemene vergadering van 2023:

- De heer Eric Spiessens, als niet-uitvoerend onafhankelijk bestuurder;
- De heer Koen Dejonckheere als niet-uitvoerend onafhankelijk bestuurder;

¹⁵ De gemiddelde bezettingsgraad staat voor het gemiddelde percentage over een bepaalde periode van de contractuele huurgelden van de verhuurde ruimten, in verhouding tot de som van de contractuele huurgelden van de verhuurde ruimten vermeerderd met geraamde huurwaarde van de niet-verhuurde ruimten.

- De heer Wim Arousseau als niet-uitvoerend bestuurder;
- De heer Johan Van Overstraeten als niet-uitvoerend bestuurder.

Benoeming nieuwe bestuurders

Bijkomend werden tijdens de algemene vergadering van 7 mei 2019 volgende personen benoemd als onafhankelijke bestuurders, telkens voor een periode van 4 jaar tot en met de algemene vergadering van 2023:

- mevrouw Christel Gijsbrechts;
- mevrouw Hélène Bostoën;
- mevrouw Suzy Denys.

Benoeming commissaris

Tijdens de algemene vergadering van 2019 werd Ernst & Young Bedrijfsrevisoren CVBA, vast vertegenwoordigd door de heer Joeri Klaykens, benoemd als commissaris van de vennootschap voor een periode van 3 jaar, tot en met de algemene vergadering van 2022.

5. HET AANDEEL OP DE BEURS

EVOLUTIE VAN HET AANDEEL OP DE BEURS

Het aandeel Home Invest Belgium noteert sinds 16 juni 1999 op de gereguleerde markt van Euronext Brussels. Het aandeel maakt deel uit van de BEL Small Index.

Op 31 december 2019 bedroeg de beurskoers van het aandeel Home Invest Belgium € 114,00 (ten opzichte van € 91,40 op 31 december 2018).

De liquiditeit van het aandeel is gestegen tot een gemiddeld dagelijks volume van 1.223 aandelen in 2019 (tegenover 1.202 aandelen in 2018).

DIVIDEND

De raad van bestuur zal aan de gewone algemene vergadering van 5 mei 2020 voorstellen om voor boekjaar 2019 een dividend uit te keren van bruto € 4,85 per aandeel¹⁶ (ten opzichte van bruto € 4,75 per aandeel voor boekjaar 2018).

Op 19 december 2019 werd een voorschot op het dividend uitbetaald van bruto € 3,75 per aandeel.

Tijdens de gewone algemene vergadering van aandeelhouders die gehouden zal worden op dinsdag 5 mei 2020, en die de jaarrekening van het boekjaar 2019 dient goed te keuren, zal de uitkering van het saldo van het dividend van bruto € 1,10 per aandeel voorgesteld worden, wat zou resulteren in een totaal dividend voor het boekjaar 2019 van bruto € 4,85 per aandeel. Het saldo van het dividend zal betaalbaar zijn op 14 mei 2020 tegen indiening van coupon 28.

¹⁶ Dit stemt overeen met een netto dividend van € 3,3950 per aandeel na aftrek van de op heden geldende roerende voorheffing van 30%.

EVOLUTIE VAN HET AANDEEL 2014-2019

	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Beurskoers (in €)						
Hoogste koers	€ 119,00	€ 94,00	€ 97,75	€ 103,00	€ 95,50	€ 87,00
Laagste koers	€ 91,60	€ 83,20	€ 87,88	€ 91,81	€ 81,95	€ 73,50
Op de laatste noteringsdag van het boekjaar	€ 114,00	€ 91,40	€ 88,72	€ 94,74	€ 92,59	€ 85,10
Gemiddelde koers	€ 102,95	€ 87,96	€ 94,93	€ 98,40	€ 89,58	€ 80,91
Dividend (in €)						
Bruto dividend	€ 4,85	€ 4,75	€ 4,50	€ 4,25	€ 4,00	€ 3,75
Netto dividend ¹⁷	€ 3,3950	€ 3,3250	€ 3,1500	€ 3,0875	€ 3,3700	€ 3,1875
Bruto dividendrendement ¹⁸	4,25%	5,20%	5,07%	4,49%	4,32%	4,41%
Volume						
Gemiddeld dagelijks volume	1 223	1 202	779	747	1 058	996
Jaarlijks volume	313 180	306 477	198 650	191 851	270 860	254 159
Totaal aantal aandelen op 31 december	3 299 858	3 299 858	3 299 858	3 160 809	3 160 809	3 160 809
Beurskapitalisatie op 31 december	€ 376 miljoen	€ 302 miljoen	€ 293 miljoen	€ 311 miljoen	€ 293 miljoen	€ 269 miljoen
Free float¹⁹	54,37%	50,19%	50,19%	52,54%	49,21%	48,96%
Omloopsnelheid²⁰	17,46%	18,50%	11,99%	11,55%	17,41%	16,42%
Payout ratio²¹	93,52%	111,04%	96,54%	96,75%	95,81%	88,93%

¹⁷ Sinds 1 januari 2017 bedraagt de roerende voorheffing 30%.

¹⁸ Bruto dividendrendement = (Bruto dividend van het boekjaar) / (Beurskoers op de laatste noteringsdag van het boekjaar).

¹⁹ Free float = [(Totaal aantal aandelen bij afsluiting boekjaar) - (totaal aantal aandelen aangehouden door partijen die zich kenbaar hebben gemaakt door middel van een transparantiemelding in overeenstemming met de Wet van 2 mei 2007)] / [Totaal aantal aandelen bij afsluiting boekjaar].

²⁰ Omloopsnelheid = (Jaarlijks volume) / (Aantal aandelen beschouwd als Free Float).

²¹ Pay-out ratio = (Totaal bruto dividend voor het boekjaar) / (Statutair uitkeerbaar resultaat in de zin van art.13, §1, van het GVV-KB).

TOTAL RETURN VAN HOME INVEST BELGIUM TEN OPZICHTE VAN DE BEL 20 EN DE EPRA EUROZONE INDEX

TOTAL RETURN SINDS 2008



EVOLUTIE VAN DE BEURSKOERS EN HET BRUTO DIVIDEND



AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

Onderstaande tabel vermeldt de aandeelhouders van Home Invest Belgium die meer dan 3% van de aandelen bezitten. De kennisgevingen in het kader van de transparantiewetgeving (Wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen) zijn terug te vinden op de website van de vennootschap.

Op basis van de transparantieverklaringen die werden ontvangen tot op 31 december 2019, ziet de aandeelhoudersstructuur van Home Invest Belgium er als volgt uit:

AANDEELHOUDERS ²²	AANTAL AANDELEN	% VAN HET KAPITAAL
Groep Van Overstraeten ²³	880 965	26,7%
AXA SA ²⁴	521 830	15,8%
Echtgenoten Van Overveldt – Henry de Frahan	102 792	3,1%
Andere aandeelhouders	1 794 271	54,4%
Algemeen totaal	3 299 858	100,0%

²² Aandeelhouders die een verklaring aflegden in overeenstemming met de Transparantiewet van 2 mei 2007.

²³ Stavos Real Estate BV wordt voor 97% gecontroleerd door de maatschap BMVO 2014. De maatschap BMVO 2014 wordt voor 25% gecontroleerd door de Stichting Administratiekantoor Stavos en 75% door de Burgerlijke Maatschap Van Overstraeten. De Burgerlijke Maatschap Van Overstraeten wordt voor 99,9% gecontroleerd door de Stichting Administratiekantoor Stavos. De Stichting Administratiekantoor Stavos wordt gecontroleerd door Liévin, Hans, Johan en Bart Van Overstraeten. Cocky NV wordt voor 99,9% gecontroleerd door de Burgerlijke Maatschap Van Overstraeten. V.O.P. NV wordt voor 99,9% gecontroleerd door Stavos Real Estate BV.

²⁴ AXA Belgium SA wordt voor 94,93% gehouden door AXA Holdings Belgium SA en voor 5,07% door AXA SA. AXA Holdings Belgium SA wordt 100% gehouden door AXA SA. AXA SA is geen gecontroleerde entiteit.

6. VERKLARING VAN DE COMMISSARIS

De Commissaris, EY Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Joeri Klaykens, heeft bevestigd dat zijn controlewerkzaamheden van de geconsolideerde jaarrekening, opgemaakt in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie, ten gronde zijn afgewerkt en dat deze geen betekenisvolle correcties hebben aan het licht gebracht die aan de boekhoudkundige gegevens, overgenomen uit de geconsolideerde jaarrekening, en opgenomen in dit persbericht, zouden moeten doorgevoerd worden.

7. VOORUITZICHTEN

In 2019 zijn de belangrijkste financiële kengetallen van Home Invest Belgium positief geëvolueerd ten opzichte van een jaar eerder.

De residentiële huurmarkt blijft zich gunstig ontwikkelen in de steden waarin Home Invest Belgium actief is, voornamelijk als gevolg van:

- Een lange termijn trend van urbanisatie, gekenmerkt door demografische toename in de grootsteden, zowel van jongeren als van ouderen, die leidt tot een stijgende vraag naar woongelegenheden;
- Een groeiend aandeel huurders in de grootsteden, door onder meer een toenemende nood aan flexibiliteit en een wijzigende houding tegenover privé-eigendom en deelconcepten.

De koopmarkt wordt vandaag gekenmerkt door stijgende prijzen in een gunstige financiële context van zeer lage langetermijn interestvoeten.

Home Invest Belgium beschikt over een duurzame vastgoedportefeuille gezien de jonge leeftijd ervan. Meer dan 50% van de vastgoedportefeuille is jonger dan 10 jaar. Gegeven deze kwaliteit en de ligging in overwegend grootstedelijk gebied is Home Invest Belgium goed gepositioneerd om een leidende rol te nemen in de gunstige marktontwikkelingen.

Home Invest Belgium overweegt haar activiteiten verder internationaal uit te breiden binnen haar positionering als specialist in de residentiële huurmarkt.

Tegen deze achtergrond bevestigt de raad van bestuur zijn vertrouwen in de verdere evolutie van de resultaten van de vennootschap in 2020.

8. GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN 2019

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

(in € k)	2019	2018
I. Huurinkomsten	25 185	24 287
III. Met verhuur verbonden kosten	-63	-294
NETTO HUURRESULTAAT	25 122	23 993
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	182	171
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	817	578
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-2 992	-3 017
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	0	-1
VASTGOEDRESULTAAT	23 129	21 724
IX. Technische kosten	-1 150	-1 100
X. Commerciële kosten	-471	-313
XI. Kosten en taken van niet verhuurde goederen	-213	-341
XII. Beheerkosten vastgoed	-2 432	-3 904
XIII. Andere vastgoedkosten	0	-9
VASTGOEDKOSTEN	-4 265	-5 665
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	18 864	16 059
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-2 877	-888
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	10	285
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	15 997	15 456
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	123	610
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	48 473	59 414
XIX. Ander portefeuilleresultaat	-537	-171
PORTEFEUILLERESULTAAT	48 059	59 853
OPERATIONEEL RESULTAAT	64 056	75 309
XX. Financiële inkomsten	53	105
XXI. Netto interestkosten	-4 335	-4 672
XXII. Andere financiële kosten	-113	-55
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-5 412	-1 614
FINANCIEEL RESULTAAT	-9 808	-6 236
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	1 329	
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	55 578	69 073
XXV. Vennootschapsbelasting	-88	-295
XXVI. Exit taks		0
BELASTINGEN	-88	-295
NETTO RESULTAAT	55 490	68 778
NETTO RESULTAAT TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP	55 490	68 778
Uitsluiting van het portefeuilleresultaat	-48 059	-59 853
Uitsluiting van de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	+5 412	+1 614
Uitsluiting van de niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-175	
EPRA RESULTAAT	12 668	10 539
Gemiddeld aantal aandelen ²⁵	3 288 146	3 288 146
NETTO RESULTAAT PER AANDEEL (in €)	16,88	20,92
EPRA RESULTAAT PER AANDEEL (in €)	3,85	3,21
UITKEERBAAR RESULTAAT PER AANDEEL (in €)	5,19	4,28

²⁵ Het gemiddeld aantal aandelen werd berekend met uitsluiting van de 11.712 eigen aandelen aangehouden door de vennootschap.

GECONSOLIDEERDE BALANS

(in € k)	31/12/2019	31/12/2018
ACTIVA		
I. Vaste Activa	633 429	544 869
B. Immateriële vaste activa	375	462
C. Vastgoedbeleggingen	609 594	524 506
D. Andere materiële vaste activa	700	353
E. Financiële vaste activa	2 097	156
F. Vorderingen financiële leasing	333	391
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	20 329	19 000
II. Vlootende activa	5 740	6 237
C. Vorderingen financiële leasing	58	55
D. Handelsvorderingen	978	1 037
E. Belastingvorderingen en andere vlootende activa	463	1 882
F. Kas en kasequivalenten	4 201	3 240
G. Overlopende rekeningen	40	24
TOTAAL ACTIVA	639 169	551 106
EIGEN VERMOGEN	309 618	269 003
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	309 618	269 003
A. Kapitaal	87 999	87 999
B. Uitgiftepremies	24 903	24 903
C. Reserves	152 817	99 654
D. Nettoresultaat van het boekjaar	43 899	56 447
II. Minderheidsbelangen	-	-
VEPLICHTINGEN	329 552	282 103
I. Langlopende verplichtingen	281 548	274 323
A. Voorzieningen	0	174
B. Langlopende financiële schulden	273 189	263 284
a. Kredietinstellingen	233 000	223 500
b. Financiële leasing	277	0
c. Andere	39 912	39 784
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	6 300	9 667
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	2 059	1 198
a. Exit tax	367	167
b. Andere	1 692	1 031
II. Kortlopende verplichtingen	48 004	7 779
B. Kortlopende financiële schulden	20 609	750
a. Kredietinstellingen	20 000	0
b. Financiële leasing	108	0
c. Andere	20 501	750
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	5 368	5 301
b. Andere	5 368	5 301
E. Andere kortlopende verplichtingen	155	151
F. Overlopende rekeningen	1 872	1 577
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	639 169	551 106

9. APM – ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN

Home Invest Belgium maakt in haar financiële communicatie gebruik van Alternatieve Prestatiemaatstaven (APM's) in overeenstemming met de ESMA-richtlijnen van 5 oktober 2015. Een aantal van die APM's wordt aanbevolen door de Europese Vereniging van Beursgenoteerde Vastgoedvennootschappen (European Public Real Estate Association, EPRA), sommige werden vastgelegd door de sector of door Home Invest Belgium zelf om de lezer een beter inzicht te verschaffen in de resultaten en de prestaties van de onderneming.

Prestatiemaatstaven die door IFRS-regels of bij wet zijn bepaald en de maatstaven die niet gebaseerd zijn op rubrieken van de resultatenrekening of de balans, worden niet als APM's beschouwd.

Alle informatie met betrekking tot de APM's opgenomen in dit registratiedocument werden geverifieerd door de Commissaris.

AFDEKKINGSRATIO

Definitie:

Het betreft het percentage van de vastrentende financiële schulden versus de totale financiële schulden. De teller komt overeen met de som van de vastrentende financiële schulden verhoogd met de financiële schulden met variabele interest die omgezet zijn in vastrentende schulden via IRS-contracten op afsluitingsdatum. De noemer komt overeen met het totale bedrag van de opgenomen financiële schulden op afsluitingsdatum.

Doel:

Een aanzienlijk deel van de financiële schulden van de vennootschap zijn afgesloten tegen variabele interestvoet. Met behulp van deze APM kan het risico in verband met interestschommelingen alsook de mogelijke impact ervan op de resultaten gemeten worden.

Reconciliatie:

(in € k)	31/12/2019	31/12/2018
Vastrentende financiële schulden	40 000	40 000
Financiële schulden met variabele interestvoet omgezet vastrentende schulden via IRS-contracten	203 000	180 000
Totaal van de vastrentende financiële schulden	243 000	220 000
Totaal van de financiële schulden met variabele interestvoet	70 000	43 500
Totaal van de financiële schulden	313 000	263 500
Afdekkingsratio	77,64%	83,49%

GEMIDDELDE FINANCIERINGSKOST

Definitie:

De interestkosten (inclusief de kredietmarge en de kost van de afdekkingsinstrumenten) gedeeld door de gewogen gemiddelde financiële schuld over de periode in kwestie. De teller komt overeen met de som van de netto interestkosten vermeld in rubriek XXI van de resultatenrekening na toevoeging van de geactiveerde intercalaire interesten. De noemer komt overeen met de gemiddelde financiële schuld over de betreffende periode.

Doel:

De vennootschap wordt deels gefinancierd door het aangaan van financiële schulden. Deze APM meet de gemiddelde financieringskost die gepaard gaat met deze schulden.

Reconciliatie:

(in € k)	31/12/2019	31/12/2018
Netto interestkosten (rubriek XXI)	4 335	4 672
Geactiveerde intercalaire interesten	895	497
Totale kostprijs van de financiële schulden	5 230	5 169
Gewogen gemiddelde schuld	268 367	235 015
Gemiddelde financieringskost	1,95%	2,20%

EPRA NAV

Definitie:

Net Asset Value of Nettoactiefwaarde volgens de Best Practices Recommendations van EPRA. Dit is de Nettoactiefwaarde (NAV of Net Asset Value), aangepast zodat vastgoed en andere investeringen aan hun Reële Waarde worden opgenomen met uitsluiting van bepaalde items die in een lange termijn business model niet verwacht worden zich te materialiseren.

Doel:

Deze APM toont de Nettoactiefwaarde per aandeel in het perspectief van een lange termijn investeringsstrategie.

Reconciliatie:

(in € k)	31/12/2019	31/12/2018
Nettoactiefwaarde (IFRS)	309 618	269 003
Aantal aandelen op afsluitdatum (exclusief eigen aandelen)	3 288 146	3 288 146
IFRS NAV per aandeel (in €)	94,16	81,81

(in € k)	31/12/2019	31/12/2018
Nettoactiefwaarde (IFRS)	309 618	269 003
Rëele waarde van de financiële instrumenten	4 358	9 667
Uitgestelde belastingen	1 692	1 031
EPRA NAV	315 667	279 701
Aantal aandelen op afsluitdatum (exclusief eigen aandelen)	3 288 146	3 288 146
EPRA NAV per aandeel (in €)	96,00	85,06

EPRA RESULTAAT (PER AANDEEL)

Definitie:

Het EPRA resultaat is het netto resultaat (aandeel groep) met uitsluiting van (i) het portefeuilleresultaat, (ii) de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en (iii) de niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures. Deze term wordt gebruikt in overeenstemming met de Best Practices Recommendations van EPRA.

Doel:

Deze APM meet de onderliggende operationele resultaten van de vennootschap, met uitsluiting van het resultaat dat voortvloeit uit waardeschommelingen van activa of passiva, meer- of minwaarden gerealiseerd op de verkopen van vastgoedbeleggingen en het andere portefeuille resultaat.

Reconciliatie:

(in € k)	2019	2018
NETTO RESULTAAT (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP) (IFRS)	55 490	68 778
- Uitsluiting : Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen (ii)	-123	-610
- Uitsluiting : Variaties in de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen (i)	-48 473	-59 414
- Uitsluiting : Ander portefeuilleresultaat (viii)	537	171
- Uitsluiting : Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (vi)	5 412	1 614
- Uitsluiting : niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures (ix)	175	
EPRA RESULTAAT	12 668	10 539
Gemiddeld aantal aandelen	3 288 146	3 288 146
EPRA RESULTAAT PER AANDEEL	3,85	3,21

OPERATIONELE MARGE

Definitie:

Deze alternatieve prestatie maatstaf meet de operationele rendabiliteit van de vennootschap als een percentage van de huurinkomsten en wordt berekend door het "Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille" te delen door het "vastgoedresultaat".

Doel:

Deze APM meet de operationele rendabiliteit van de vennootschap.

Reconciliatie:

(in € k)	2019	2018
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille	15 997	15 456
Vastgoedresultaat	23 129	21 724
Operationele marge	69,16%	71,15%

10. AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER

2020

Jaarlijks persbericht over het boekjaar 2019	donderdag 20 februari 2020
Online plaatsen van het jaarlijks financieel verslag op de website	vrijdag 3 april 2020
Gewone algemene vergadering van het boekjaar 2019	dinsdag 5 mei 2020
Slotdividend boekjaar 2019 – Ex date	dinsdag 12 mei 2020
Slotdividend boekjaar 2019 – Record date	woensdag 13 mei 2020
Slotdividend boekjaar 2019 – Payment date	donderdag 14 mei 2020
Tussentijdse verklaring: resultaten op 31 maart 2020	dinsdag 19 mei 2020
Halfjaarlijks financieel verslag: resultaten op 30 juni 2020	donderdag 3 september 2020
Tussentijdse verklaring: resultaten op 30 september 2020	vrijdag 13 november 2020

VOOR BIJKOMENDE INFORMATIE

Sven Janssens
Chief Executive Officer

Tel: +32.2.740.14.51
E-mail: investors@homeinvest.be
www.homeinvestbelgium.be

Preben Bruggeman
Chief Financial Officer

Home Invest Belgium
Woluwedal 46, Bus 11
B – 1200 Brussel



Over Home Invest Belgium

Home Invest Belgium is een Belgische openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV of BE-REIT) gespecialiseerd in aankoop, ontwikkeling, verhuur en beheer van residentieel vastgoed. Op 31 december 2019 beschikte Home Invest Belgium over een vastgoedportefeuille van € 630 miljoen in België en Nederland.

Home Invest Belgium is sinds 1999 genoteerd op Euronext Brussel [HOMI]. Op 31 december 2019 bedroeg de marktkapitalisatie € 376 miljoen.