



**RESULTATS
DU 1^{ER}
TRIMESTRE
2020**

Sous embargo jusqu'au 19/05/2020 17:40
Information réglementée

 **HOME INVEST
BELGIUM**

COMMUNIQUÉ DE PRESSE : RESULTATS DU 1^{ER} TRIMESTRE 2020

- **Portefeuille immobilier de qualité**

- Croissance de la juste valeur du portefeuille immobilier à € 634,43 millions au 31 mars 2020.
- La juste valeur des immeubles de placement disponibles à la location se composent de 89,1 % d'immobilier résidentiel.
- 65,1 % des immeubles de placement disponibles à la location se situent dans la Région de Bruxelles-Capitale.
- Plus de 50 % des immeubles de placement disponibles à la location ont moins de 10 ans ; plus de 70 % ont moins de 20 ans.

- **Résultats opérationnels solides**

- Augmentation du résultat locatif net de 6,9 % à € 6,62 millions au 1^{er} trimestre de 2020.
- Taux d'occupation élevé et stable à 95,1 % au 31 mars 2020.

- **Augmentation du résultat EPRA**

- Augmentation du résultat EPRA à € 2,6 millions au 1^{er} trimestre 2020 (par rapport à € 1,00 millions au 1^{er} trimestre 2019).
- Augmentation du résultat EPRA par action à € 0,63 au 1^{er} trimestre 2020 (par rapport à € 0,30 au 1^{er} trimestre 2019).

- **Valeur d'inventaire nette (VIN) par action**

- EPRA VIN par action stable de € 96,08 au 31 mars 2020 (+0,1 % par rapport à € 96,00 au 31 décembre 2019).

- **Taux d'endettement stable et bonne position en termes de liquidités**

- Taux d'endettement de 51,54 % (AR SIR) et 50,18 % (IFRS) au 31 mars 2020.
- Baisse du coût de financement de 2,07 % à 1,49 %.
- Home Invest Belgium a des lignes de crédits disponibles pour un montant de € 45 millions.
- La société a une ligne de crédit qui arrive à maturité en 2020 pour un montant de € 20 millions. En 2019, Home Invest Belgium a conclu des nouvelles lignes de crédit pour refinancer ce crédit. La société n'a pas de dates de maturité en 2021.

- **Approbation du dividende**

- Le 5 mai 2020, l'Assemblée Générale a approuvé la distribution d'un dividende brut de 4,85 € par action pour l'exercice 2019, une augmentation pour la 20^{ème} année consécutive.

1. PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Au 31 mars 2020, Home Invest Belgium détient un portefeuille immobilier¹ de € 634,43 millions, contre € 629,92 millions au 31 décembre 2019, soit une hausse de 0,7 %.

PORTEFEUILLE IMMOBILIER	31/03/2020	31/12/2019
Juste valeur du portefeuille immobilier	€ 613,37 m	€ 609,59 m
Immeubles de placement disponibles à la location	€ 574,09 m	€ 573,38 m
Projets de développement	€ 39,28 m	€ 36,22 m
Participations dans des entreprises associées et coentreprises – mise en équivalence	€ 21,07 m	€ 20,33 m
TOTAL	€ 634,43 m	€ 629,92 m

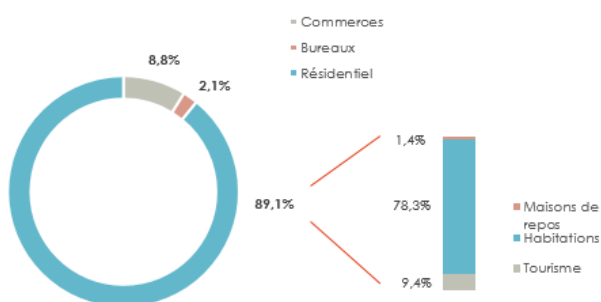
La juste valeur des immeubles de placement disponibles à la location s'élève à € 574,09 millions répartis sur 53 sites.

La somme des loyers contractuels sur base annuelle et de la valeur locative estimée sur les espaces inoccupés s'élève à € 29,32 millions au 31 mars 2020.

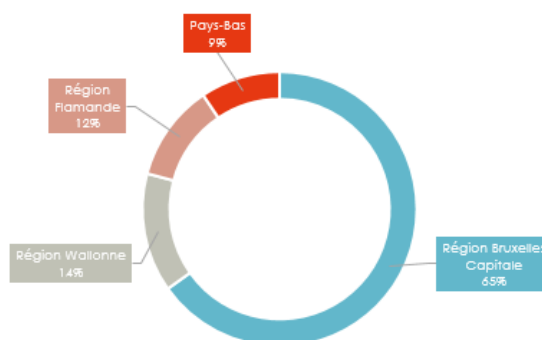
Les immeubles de placement disponibles à la location sont évalués par les experts immobiliers indépendants à un rendement brut moyen² de 5,1 %.

Au 31 mars 2020, les immeubles de placement disponibles à la location se composent à 89,1 % d'immobilier résidentiel. Au 31 mars 2020 les immeubles de placement disponibles à la location se situent pour 65,1 % en Région de Bruxelles-Capitale, pour 14,0 % en Région Wallonne, pour 11,4 % en Région Flamande et pour 9,4 % aux Pays-Bas.

**Immeubles de placement disponibles à la location
Par type**



**Immeubles de placement disponibles à la location
Distribution géographique**



¹ Le portefeuille immobilier se compose (i) des immeubles de placement et (ii) des participations dans des entreprises associées et coentreprises – mise en équivalence.

² Rendement locatif brut = (loyer bruts contractuels sur base annuelle + valeur locative estimée des espaces inoccupés) / (juste valeur des immeubles de placement disponibles à la location).

2. CHIFFRES CLES CONSOLIDÉS

COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDE			(en k €)
COMPTE DE RESULTATS	Q1 2020	Q1 2019	
REVENUS LOCATIFS NETS	6 623	6 197	
RESULTAT OPERATIONNEL AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	2 759	2 004	
XVI. Résultats sur vente d'immeubles de placement	94	84	
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-1 548	33 769	
XIX. Autres résultats sur portefeuille	-132	-125	
RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	-1 586	33 728	
RESULTAT D'EXPLOITATION	1 173	35 732	
XX. Revenus financiers	4	21	
XXI. Charges d'intérêts nettes	-994	-1 189	
XXII. Autres charges financières	-5	-37	
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-1 968	-3 478	
RESULTAT FINANCIER	-2 962	-4 683	
XXIV. Participation dans des entreprises associées et coentreprises	737	416	
IMPOTS	-61	-21	
RESULTAT NET	-1 114	31 444	
Exclusion résultat sur portefeuille	1 586	-33 728	
Exclusion de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	1 968	+3 478	
Exclusion des éléments non EPRA de la participation dans des entreprises associées et coentreprises	-383	-194	
RESULTAT EPRA ³	2 058	999	
Nombre moyen d'actions ⁴	3 288 146	3 288 146	
RESULTAT NET PAR ACTION	-0,34	9,56	
RESULTAT EPRA PAR ACTION	0,63	0,30	

3 Le résultat EPRA est le résultat net à l'exclusion du (i) résultat du portefeuille et (ii) des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et les (iii) éléments non EPRA de la participation dans des entreprises associées et coentreprises. Ce terme est utilisé en accord avec les Best Practices Recommendations de l'EPRA.

4 Le nombre moyen d'actions est calculé en excluant les 11.712 actions détenues par la société.

BILAN	31/03/2020	31/12/2019
Capital propre (attribué aux actionnaires de la maison mère)	307 765	309 618
Total de l'actif	641 629	639 169
Taux d'endettement (AR-SIR) ⁵	51,54%	51,41%
Taux d'endettement (IFRS) ⁶	50,18%	50,11%
PAR ACTION	31/03/2020	31/12/2019
Nombre d'actions à la date de clôture ⁷	3 288 146	3 288 146
Cours de bourse à la date de clôture	105,00	114,00
IFRS NAV par action ⁸	93,60	94,16
Prime par rapport à IFRS NAV (à la date de clôture)	12,2 %	21,1%
EPRA NAV par action ⁹	96,08	96,00
Prime par rapport à EPRA NAV (à la date de clôture)	9,3 %	18,7%

5 Le taux d'endettement (AR SIR) est le taux d'endettement calculé conformément à l'AR SIR. Cela signifie que les participations dans des entreprises associées et des coentreprises sont traitées selon la méthode de consolidation proportionnelle pour calculer le taux d'endettement.

6 Le taux d'endettement (IFRS) est calculé de la même manière que le taux d'endettement (AR SIR), mais basé sur et réconciliable avec le bilan consolidé conformément aux normes IFRS dans lequel les participations dans des entreprises associées et des coentreprises sont reprises via la mise en équivalence.

7 Le nombre d'actions à la date de clôture est calculé à l'exclusion des 11.712 actions propres détenues par la société.

8 IFRS NAV par action = Net Asset Value ou valeur nette selon IFRS.

9 EPRA NAV par action = Net Asset Value ou valeur nette par action selon les Best Practices Recommendations d' EPRA.

3. COMMENTAIRES SUR LES CHIFFRES CLES CONSOLIDES

3.1 COMMENTAIRES SUR LE COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDE

Résultat locatif net

Au cours du premier trimestre de 2020, le résultat locatif net a augmenté de 6,9 % à € 6,62 millions (par rapport à € 6,20 millions lors du premier trimestre de 2019).

Résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille

Le résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille a augmenté de 37,7 % à € 2,76 millions durant le premier trimestre de 2020 (par rapport à € 2,00 millions lors du premier trimestre de 2019).

Résultat sur portefeuille

Home Invest Belgium a réalisé un résultat sur portefeuille de € -1,59 millions au cours du premier trimestre de 2020.

Le résultat des ventes des placements immobiliers s'élève à € 0,09 million. En plus de cela, Home Invest Belgium a enregistré une variation négative de la juste valeur des immeubles de placement d'un montant total de € -1,5 million lors du premier trimestre de 2020. L'autre résultat sur portefeuille s'élève à -0,13 million. Dans ce poste-là, les variations des impôts différés sont reprises.

Suivant le 'Valuation Practice Alert' publié par le Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) le 2 avril 2020, les rapports des experts immobiliers indépendants précisent qu'ils ont été rédigés en tenant compte d'un « material evolution uncertainty » tel que défini par les normes RICS.

Résultat financier

Suite à un réajustement des instruments financiers et le refinancement de crédits en 2019, les charges d'intérêt nettes ont baissé de € 1,9 million lors des 3 premiers mois de 2019, à € 0,99 million lors des 3 premiers mois de 2020. Le coût de financement moyen¹⁰ a baissé de 2,07 % à 1,49 % au cours de cette même période.

Les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers s'élevaient à -1,97 million au cours des 3 premiers mois de 2020. Ces variations sont la conséquence d'un changement de la juste valeur des interest rate swaps. Le Conseil d'administration souhaite, de par sa politique de couverture, protéger la société contre une éventuelle augmentation des taux d'intérêts.

Impôts

Lors des 3 premiers mois de 2020, les impôts s'élevaient à € -0,06 million (contre € 0,02 million lors des 3 premiers mois de 2019).

¹⁰ Le coût de financement moyen = le coût des intérêts, y compris la marge de crédit et le coût des instruments de couverture, augmenté des intérêts intercalaires activés, divisé par la dette financière moyenne pondérée sur la période concernée.

Résultat net

Le résultat net de Home Invest Belgium s'élevait à € -1,11 million lors des 3 premiers mois de 2020, soit € -0,34 par action.

Résultat EPRA

Après ajustement du résultat net pour (i) le résultat sur portefeuille, (ii) les variations de la juste valeur des actifs et des passifs financiers, et (iii) les éléments non EPRA de la participation dans le résultat des entreprises associées et coentreprises, le résultat EPRA s'élève à € 2,06 millions durant les 3 premiers mois de l'année 2020, (par rapport à € 1,00 million pour les 3 premiers mois de 2019).

Le résultat EPRA par action est passé de € 0,30 durant le premier trimestre de 2019 à € 0,63 durant le premier trimestre de 2020.

3.2 BILAN CONSOLIDE

Capitaux propres et VNI par action

Au 31 mars 2020, les capitaux propres du groupe s'élèvent à € 307,77 millions, soit une baisse de -0,6 % par rapport au 31 décembre 2019.

La VNI IFRS par action a baissé de -0,6 % pour passer à € 93,60 au 31 mars 2020 (contre € 94,16 au 31 décembre 2019).

La VNI EPRA par action a augmenté de 0,1 % pour passer à € 96,08 au 31 mars 2020 (contre € 96,00 au 31 décembre 2019).

Taux d'endettement

Le taux d'endettement (AR-SIR) s'élevait à 51,54 % au 31 mars 2020. Le taux d'endettement IFRS s'élevait à 50,18 %.

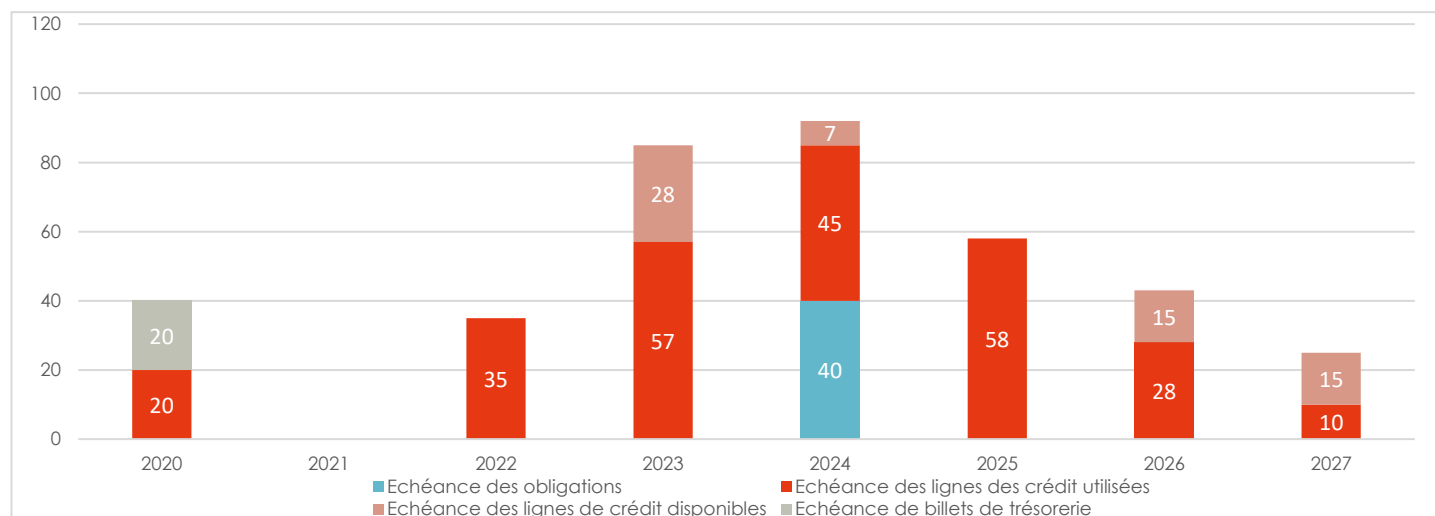
3.3 STRUCTURE DE FINANCEMENT

Composition des dettes financières

Au 31 mars 2020, Home Invest Belgium avait un encours de dettes financières de € 313,00 millions, qui se compose de :

- Lignes de crédit bilatérales prélevées pour un montant de € 253,00 millions. L'encours de lignes de crédit bilatérales est conclu avec 6 institutions financières avec des échéances bien étalées entre 2020 et 2027. Une ligne de crédit vient à échéance en 2020 pour une valeur de € 20,00 millions. En 2019, Home Invest Belgium a contracté une nouvelle ligne de crédit à long terme en vue de refinancer la ligne de crédit à court terme ;
- Un emprunt obligataire à concurrence de € 40,00 millions, arrivant à échéance en juin 2024 ;
- Billets de trésorerie (« commercial paper ») pour un montant de € 20,00 millions. Nonobstant le caractère court terme des commercial paper (dates d'échéance en 2020), le montant total est couvert par des lignes de crédit long terme (*back-up lines*).
-

Echéances des dettes (en € millions)



La moyenne pondérée de la durée résiduelle des dettes financières s'élève à 4,2 ans.

Au 31 mars 2020, Home Invest Belgium disposait de € 65,00 millions de crédits disponibles non prélevés dont :

- € 20,00 millions de back-up lines à long terme, couvrant des billets de trésorerie et arrivant à échéance à court terme ;
- € 45,00 millions de lignes de crédit disponibles.

Couverture des intérêts

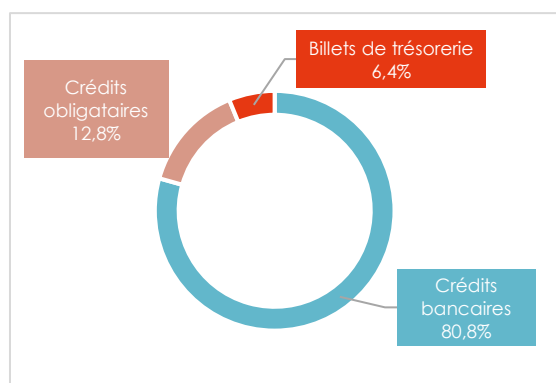
Au 31 mars 2020, 77,6 % des dettes financières (soit un montant de € 243,00 millions) avaient un taux d'intérêt fixe, notamment grâce à l'utilisation de contrats d'échange de taux d'intérêt (interest rate swaps) comme instrument de couverture.

La moyenne pondérée de la durée résiduelle des taux d'intérêt fixes est de 5,6 ans.

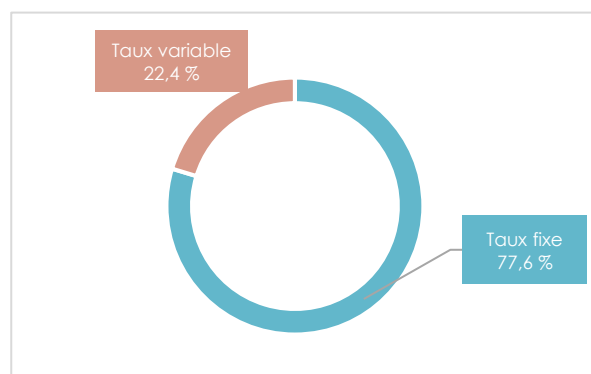
La valeur totale des couvertures à la date de clôture était négative à concurrence de € 6,33 millions en raison d'une diminution des taux d'intérêt après la conclusion des couvertures.

Par sa politique de couverture, le conseil d'administration souhaite protéger la société contre une hausse éventuelle des taux d'intérêt.

Type de dettes



Taux fixes/variables



4. ACTIVITES DU PREMIER TRIMESTRE 2020

4.1. LOCATIONS

Le taux d'occupation s'est maintenu à un niveau élevé lors des 3 premiers mois de 2020. Le taux d'occupation moyen¹¹ des immeubles de placement disponibles à la location s'élevait à 95,1 %¹² durant le premier trimestre de 2020 (contre 94,9 % au premier trimestre de 2019).

4.2. PROJETS DE DEVELOPPEMENT ET DE RENOVATION

Général

Lors des premiers mois de 2020 les projets de développement ont connu une avancée normale. Le 18 mars 2020 Home Invest Belgium a mis les chantiers à l'arrêt comme mesure de lutte contre la propagation du coronavirus. Depuis le 6 avril 2020, les activités sur chantier ont partiellement repris, en respectant scrupuleusement les mesures d'accompagnement en matière de sécurité. A ce jour, la société ne s'attend qu'à un impact limité au niveau des dates de livraison prévues des projets.

Liège – Le Mosan

Le projet de redéveloppement Le Mosan à Liège sera livré selon le planning à la fin du deuxième trimestre de 2020. Le projet qui se compose de 29 appartements et d'une surface commerciale au rez est prêt à être commercialisé.

4.3. VENTES

Durant le premier trimestre de 2020, Home Invest Belgium a réalisé des ventes pour un prix net total de € 0,3 million. Une plus-value distribuable de € 0,2 million a été réalisée sur ces ventes par rapport à la valeur d'acquisition (augmentée des investissements activés).

¹¹ Le taux moyen d'occupation représente le pourcentage moyen, déterminé sur une période donnée, des loyers contractuels des espaces loués par rapport à la somme des loyers contractuels des espaces loués, augmentée de la valeur locative estimée des espaces non loués.

¹² Le taux d'occupation est calculé sans prise en compte (i) des bâtiments en cours de rénovation, (ii) des bâtiments qui font l'objet d'une première commercialisation et (iii) des bâtiments qui sont en vente.

5. PERSPECTIVES

DIVIDENDE 2019

L'Assemblée générale a approuvé la distribution d'un dividende brut de 4,85 € par action pour l'exercice 2019 (soit une augmentation de 2,1 % par rapport à 2018). Compte tenu de l'acompte versé en décembre 2019 d'un montant de 3,75 € brut par action (coupon n° 27), le solde s'élève à 1,10 € brut par action (coupon n° 28), payable le jeudi 14 mai 2020.

PERSPECTIVES 2020

Lors du premier trimestre de 2020, les résultats opérationnels de Home Invest Belgium ont évolué positivement.

Le marché locatif résidentiel continue à se développer de façon favorable dans les villes où Home Invest Belgium est active, principalement pour les raisons suivantes :

- Une tendance à long terme à l'urbanisation caractérisée par l'accroissement démographique dans les grandes villes, tant des jeunes générations que des plus âgées, qui entraîne une croissance de la demande de logements ;
- Une augmentation de la proportion de locataires dans les grandes villes, qui s'explique entre autres par un besoin croissant de flexibilité et un changement d'attitude à l'égard de la propriété privée et des concepts axés sur le partage.

Home Invest Belgium possède un portefeuille immobilier durable vu le jeune âge de celui-ci. Plus de 50 % du portefeuille immobilier a moins de 10 ans d'âge. Compte tenu de cet atout, et de l'emplacement des immeubles qui sont principalement situés dans des centres urbains, Home Invest Belgium a toutes les cartes en main pour jouer un rôle de leader dans les conditions de marché favorables.

Home Invest Belgium a pour ambition d'étendre ses activités à l'international dans son positionnement de spécialiste du marché résidentiel locatif.

Dans ce contexte, le Conseil d'administration confirme sa confiance dans l'évolution ultérieure des résultats de la société.

L'apparition du coronavirus début 2020 et les mesures qui ont été prises pour afin de limiter la propagation du virus, pourraient avoir un impact sur les résultats financiers en 2020 et le calcul de certains actifs et passifs. De plus, nous ne pouvons exclure un impact matériel sur les chiffres de la société en 2020.

6. AGENDA DE L'ACTIONNAIRE

2020

Communiqué relatif à l'exercice 2019	jeudi 20 février
Mise en ligne du rapport financier annuel sur le site web	vendredi 3 avril
Assemblée générale ordinaire de l'exercice 2019	mardi 5 mai
Dividende final exercice 2019 – Ex Date	mardi 12 mai
Dividende final exercice 2019 – Record Date	mercredi 13 mai
Dividende final exercice 2019 – Payment Date	jeudi 14 mai
Déclaration intermédiaire : résultats au 31 mars 2020	mardi 19 mai
Rapport financier semestriel – résultats au 30 juin 2020	jeudi 3 septembre
Déclaration intermédiaire : résultats au 30 septembre 2020	vendredi 13 novembre

POUR TOUTE INFORMATION COMPLEMENTAIRE

Sven Janssens
Chief Executive Officer

Preben Bruggeman
Chief Financial Officer

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

Home Invest Belgium
Boulevard de la Woluwe 46, Bte 11
B – 1200 Bruxelles



A PROPOS DE HOME INVEST BELGIUM

Home Invest Belgium est une société immobilière réglementée publique belge (SIR ou BE-REIT), spécialisée dans l'achat, le développement, la location, et la gestion de biens immobiliers résidentiels. Au 31 mars 2020, Home Invest Belgium détenait un portefeuille immobilier de € 634 millions en Belgique et aux Pays-Bas.

Home Invest Belgium est cotée sur Euronext Bruxelles [HOMI] depuis 1999. Au 31 mars 2020, sa capitalisation boursière s'élevait à € 346 millions.