



RESULTATEN VAN HET 1STE TRIMESTER 2020

Onder embargo tot 19/05/2020 17:40
Gereguleerde informatie

PERSBERICHT: RESULTATEN 1^{STE} TRIMESTER 2020

- **Kwalitatieve residentële vastgoedportefeuille**

- Toename van de reële waarde van de vastgoedportefeuille tot € 634,43 miljoen op 31 maart 2020.
- De reële waarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bestaat voor 89,1% uit residentieel vastgoed.
- 65,1% van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur is gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.
- Meer dan 50% van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur is jonger dan 10 jaar; meer dan 70% van de vastgoedbeleggingen is jonger dan 20 jaar.

- **Solide operationele resultaten**

- Stijging van het netto huurresultaat met 6,9% tot € 6,62 miljoen in het eerste trimester van 2020.
- Hoge en stabiele bezettingsgraad van 95,1% op 31 maart 2020.

- **Toename van het EPRA resultaat**

- Toename van het EPRA resultaat in het eerste trimester van 2020 tot € 2,06 miljoen (ten opzichte van € 1,00 miljoen in het eerste trimester van 2019).
- Toename van het EPRA resultaat per aandeel in het eerste trimester van 2020 tot € 0,63 (ten opzichte van € 0,30 in het eerste trimester van 2019).

- **Netto actiefwaarde (NAV) per aandeel**

- Stabiele EPRA NAV per aandeel van € 96,08 op 31 maart 2020 (+0,1% ten opzichte van € 96,00 op 31 december 2019).

- **Stabiele schuldgraad en sterke liquiditeitspositie**

- Schuldgraad van 51,54 % (GVV-KB) en 50,18 % (IFRS) op 31 maart 2020.
- Daling van de financieringskost van 2,07% naar 1,49%.
- Home Invest Belgium beschikt over € 45 miljoen vrij beschikbare kredietlijnen.
- In 2020 heeft de vennootschap één kredietlijn van € 20 miljoen die op vervaldag komt. Home Invest Belgium heeft reeds in 2019 nieuwe kredietlijnen afgesloten ter herfinanciering van dit krediet. De vennootschap heeft geen vervaldagen in 2021.

- **Goedkeuring dividend**

- De Algemene Vergadering van 5 mei 2020 heeft de uitkering goedgekeurd van een bruto dividend van € 4,85 per aandeel voor het boekjaar 2019, een stijging voor het 20ste opeenvolgende jaar.

1. VASTGOEDPORTEFEUILLE

Op 31 maart 2020 heeft Home Invest Belgium een vastgoedportefeuille¹ van € 634,43 miljoen, tegenover € 629,92 miljoen op 31 december 2019, hetzij een toename met 0,7%.

VASTGOEDPORTEFEUILLE	31/03/2020	31/12/2019
Reële waarde van de vastgoed-beleggingen	€ 613,37 m	€ 609,59 m
Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur	€ 574,09 m	€ 573,38 m
Projectontwikkelingen	€ 39,28 m	€ 36,22 m
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	€ 21,07 m	€ 20,33 m
TOTAAL	€ 634,43 m	€ 629,92 m

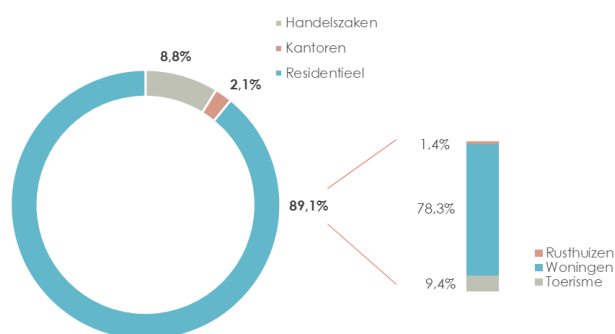
De reële waarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bedraagt € 574,09 miljoen en bestaat uit 53 sites.

De som van de contractuele huren op jaarbasis en de geschatte huurwaarde op de leegstaande ruimten bedraagt € 29,32 miljoen op 31 maart 2020.

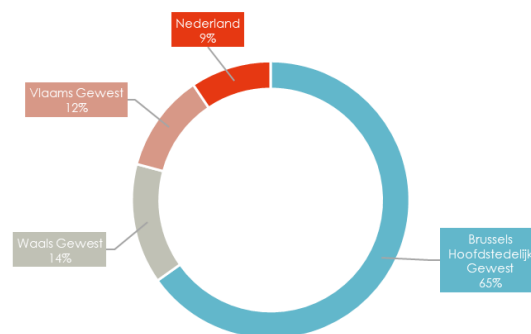
De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur worden door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen gewaardeerd aan een gemiddeld bruto huurrendement² van 5,1%.

De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bestaan op 31 maart 2020 voor 89,1% uit residentieel vastgoed. De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur zijn voor 65,1% gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 14,0% in het Waals Gewest, 11,4% in het Vlaams Gewest en 9,4% in Nederland.

**Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur
spreiding per type**



**Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur
geografische spreiding**



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).

2. GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS			(in k €)
RESULTATENREKENING	Q1 2020	Q1 2019	
NETTO HUURRESULTAAT	6 623	6 197	
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	2 759	2 004	
XVI. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	94	84	
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1 548	33 769	
XIX. Ander portefeuilleresultaat	-132	-125	
PORTEFEUILLERESULTAAT	-1 586	33 728	
OPERATIONEEL RESULTAAT	1 173	35 732	
XX. Financiële inkomsten	4	21	
XXI. Netto interestkosten	-994	-1 189	
XXII. Andere financiële kosten	-5	-37	
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-1 968	-3 478	
FINANCIEEL RESULTAAT	-2 962	-4 683	
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	737	416	
BELASTINGEN	-61	-21	
NETTO RESULTAAT	-1 114	31 444	
Uitsluiting van het portefeuilleresultaat	1 586	-33 728	
Uitsluiting van de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	1 968	+3 478	
Uitsluiting van de niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-383	-194	
EPRA RESULTAAT ³	2 058	999	
Gemiddeld aantal aandelen ⁴	3 288 146	3 288 146	
NETTORESULTAAT PER AANDEEL	-0,34	9,56	
EPRA RESULTAAT PER AANDEEL	0,63	0,30	

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.

BALANS	31/03/2020	31/12/2019
Eigen vermogen (toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverennootschap)	307 765	309 618
Totaal activa	641 629	639 169
Schuldgraad (GVV-KB) ⁵	51,54%	51,41%
Schuldgraad (IFRS) ⁶	50,18%	50,11%
PER AANDEEL	31/03/2020	31/12/2019
Aantal aandelen op afsluitdatum ⁷	3 288 146	3 288 146
Beurskoers op afsluitdatum	105,00	114,00
IFRS NAV per aandeel ⁸	93,60	94,16
Premie ten opzichte van IFRS NAV (op afsluitdatum)	12,2%	21,1%
EPRA NAV per aandeel ⁹	96,08	96,00
Premie ten opzichte van EPRA NAV (op afsluitdatum)	9,3%	18,7%

⁵ 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.

⁶ 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.

⁷ Het gemiddeld aantal aandelen werd berekend met uitsluiting van 11 712 eigen aandelen aangehouden door de vennootschap.

⁸ IFRS NAV per aandeel = Net Asset Value of Nettowaarde per aandeel volgens IFRS.

⁹ EPRA NAV per aandeel = Net Asset Value of Nettowaarde per aandeel volgens de Best Practices Recommendations van EPRA.

3. TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

3.1 TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE RESULTATEN

Netto huurresultaat

In het eerste trimester van 2020 is het netto huurresultaat toegenomen met 6,9% tot € 6,62 miljoen (ten opzichte van € 6,20 miljoen gedurende het eerste trimester van 2019).

Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille

Het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille is toegenomen met 37,7% tot € 2,76 miljoen in het eerste trimester van 2020 (ten opzichte van € 2,00 miljoen in het eerste trimester van 2019).

Portefeuilresultaat

Home Invest Belgium heeft in het eerste trimester van 2020 een portefeuilresultaat opgetekend van € -1,59 miljoen.

Het resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen bedroeg € 0,09 miljoen. Daarnaast heeft Home Invest Belgium in het eerste trimester van 2020 negatieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen opgetekend voor een totaal bedrag van € -1,5 miljoen. Het ander portefeuilresultaat bedraagt € -0,13 miljoen. In deze post worden de variaties in uitgestelde belastingen opgenomen.

Overeenkomstig de 'Valuation Practice Alert' die het Royal Institute of Chartered Surveyors ('RICS') publiceerde op 2 april 2020, vermelden de verslagen van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen dat ze werden opgesteld rekening houdend met een 'material evaluation uncertainty', zoals bepaald door de RICS-normen.

Financieel resultaat

Ten gevolge van deerschikking van afdekkingsinstrumenten en de herfinanciering van kredieten in 2019 zijn de netto interestkosten gedaald van € 1,19 miljoen in de eerste 3 maanden van 2019 naar € 0,99 miljoen in de eerste 3 maanden van 2020. De gemiddelde financieringskost¹⁰ is gedaald van 2,07% tot 1,49% over dezelfde periode.

De variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva bedroegen € -1,97 miljoen in de eerste 3 maanden van 2020. Deze variaties zijn het gevolg van een wijziging in de reële waarde van de interest rate swaps. De raad van bestuur wenst door haar indekkingspolitiek de vennootschap te beschermen tegen een eventuele rentestijging.

Belastingen

De belastingen bedroegen € - 0,06 miljoen in de eerste 3 maanden van 2020 (ten opzichte van € 0,02 miljoen in de eerste 3 maanden van 2019).

¹⁰ De gemiddelde financieringskost is = de interestkosten met inbegrip van de kredietmarge en de kost van de afdekkingsinstrumenten en vermeerderd met geactiveerde intercalaire interesten gedeeld door de gewogen gemiddelde financiële schuld over de betreffende periode.

Netto resultaat

Het netto resultaat van Home Invest Belgium bedroeg € -1,11 miljoen in de eerste 3 maanden van 2020, hetzij € -0,34 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 € 2,06 miljoen in de eerste 3 maanden van 2020 (ten opzichte van € 1,00 miljoen in de eerste 3 maanden van 2019).

Het EPRA resultaat per aandeel is gestegen van € 0,30 over het eerste trimester van 2019 tot € 0,63 over het eerste trimester van 2020.

3.2 TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE BALANS

Eigen vermogen en NAV per aandeel

Op 31 maart 2020 bedroeg het eigen vermogen van de groep € 307,77 miljoen, een daling met -0,6 % ten opzichte van 31 december 2019.

De IFRS NAV per aandeel is met -0,6% gedaald naar € 93,60 op 31 maart 2020 (ten opzichte van € 94,16 op 31 december 2019).

De EPRA NAV per aandeel is met 0,1% gestegen tot € 96,08 op 31 maart 2020 (ten opzichte van € 96,00 op 31 december 2019).

Schuldgraad

De schuldgraad (GVV-KB) bedroeg 51,54 % op 31 maart 2020. De schuldgraad (IFRS) bedroeg 50,18 %.

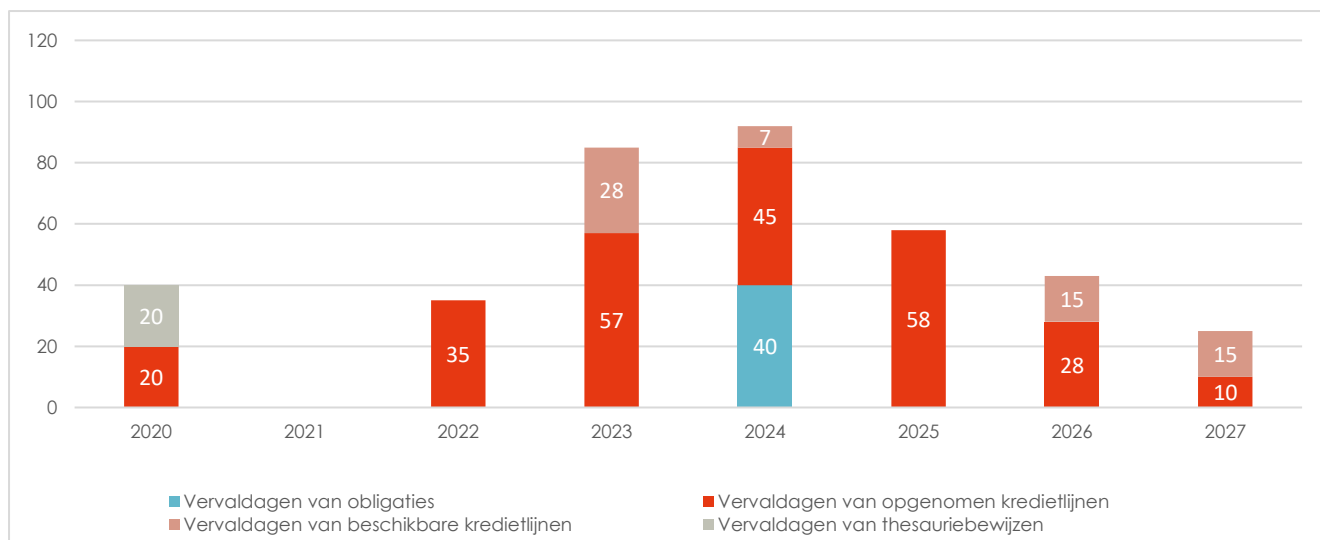
3.3 FINANCIERINGSSTRUCTUUR

Samenstelling van de financiële schulden

Op 31 maart 2020 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;
- Thesauriebewijzen ('commercial paper') voor een bedrag van € 20,00 miljoen. Niettegenstaande het korte termijn karakter van de uitstaande thesauriebewijzen (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 4,2 jaar.

Home Invest Belgium beschikte op 31 maart 2020 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

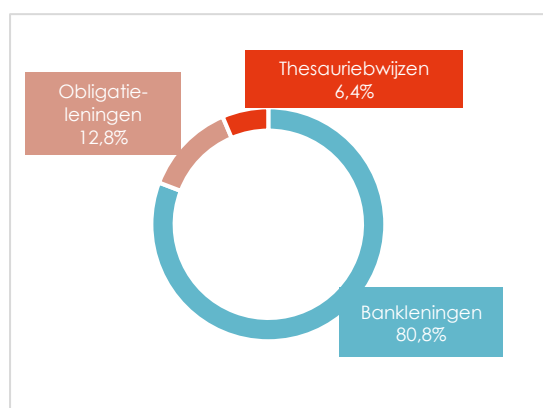
Op 31 maart 2020 hadden de financiële schulden voor 77,6% (hetzij ten belope van € 243,00 miljoen) een vaste interestvoet, onder meer door gebruik te maken van Interest Rate Swaps als indekkingsinstrument.

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

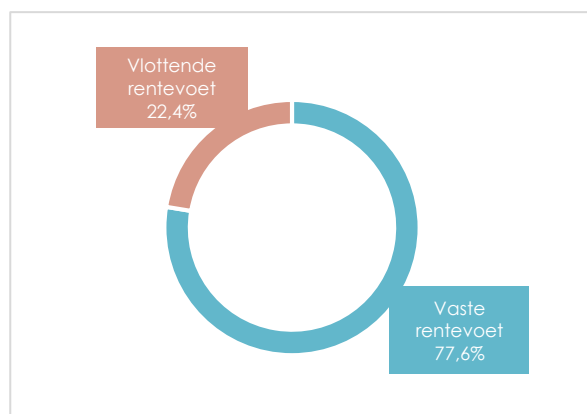
De totale waarde van de indekkingen op afsluitdatum was negatief voor een bedrag van netto € 6,33 miljoen door een daling van de interestvoeten na de afsluiting van de indekkingen.

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

Type schulden



Vaste/variabele rentevoeten



4. ACTIVITEITEN IN HET EERSTE TRIMESTER VAN 2020

4.1. VERHUURACTIVITEITEN

De bezettingsgraad is op een hoog niveau gebleven in de eerste 3 maanden van 2020. De gemiddelde bezettingsgraad¹¹ van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bedroeg 95,1%¹² in het eerste trimester van 2020 (ten opzichte van 94,9% in het eerste trimester van 2019).

4.2. RENOVATIE- EN ONTWIKKELINGSPROJECTEN

Algemeen

In de eerste maanden van 2020 kenden de projectontwikkelingen een normale voortgang. Op 18 maart 2020 heeft Home Invest Belgium de werven stilgelegd als maatregel tegen de uitbreiding van de Corona pandemie. Sinds 6 april 2020 werden de werven gedeeltelijk heropgestart onder strikte toepassing van begeleidende veiligheidsmaatregelen. Op heden verwacht de vennootschap slechts een beperkte impact op de vooropgestelde opleveringsdata van de projecten.

Luik – Le Mosan

Het herontwikkelingsproject Le Mosan in Luik zit op schema om te worden opgeleverd tegen het einde van het tweede kwartaal van 2020. Het project dat bestaat uit 29 appartementen en winkeloppervlakte op de gelijkvloers is klaar om gecommmercialiseerd te worden.

4.3. DESINVESTERINGEN

In het eerste trimester van 2020 heeft Home Invest Belgium verkopen gerealiseerd voor een netto verkoopprijs van in totaal € 0,3 miljoen. Op deze verkopen werd een uitkeerbare meerwaarde gerealiseerd van € 0,2 miljoen ten opzichte van de aanschaffingswaarde (vermeerderd met de geactiveerde investeringen).

¹¹ 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.

¹² De bezettingsgraad wordt berekend met uitsluiting van (i) de gebouwen in renovatie, (ii) de gebouwen die het voorwerp uitmaken van een eerste commercialisering en (iii) de gebouwen in verkoop.

5. VOORUITZICHTEN

DIVIDEND 2019

De Algemene Vergadering van 5 mei 2020 heeft het dividend goedgekeurd over het boekjaar 2019 van € 4,85 bruto per aandeel (hetzij een stijging van 2,1% ten opzichte van 2018). Rekening houdend met het voorschot gestort in december 2019 ten belope van € 3,75 bruto per aandeel (coupon nr. 27), bedraagt het saldo € 1,10 bruto per aandeel (coupon nr. 28), dat betaalbaar is op donderdag 14 mei 2020.

VOORUITZICHTEN 2020

In het eerste kwartaal van 2020 zijn de operationele resultaten van Home Invest Belgium positief geëvolueerd.

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 woonegelegenheid;
- een groeiend aandeel huurders in de grootsteden, door onder meer een toenemende nood aan flexibiliteit en een wijzigende houding tegenover privé-eigendom en deelconcepten.

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 lange termijn vooruitzichten van de vennootschap.

De uitbraak van het coronavirus begin 2020 en de gevolgen van de maatregelen die werden genomen om het virus te beperken, zouden evenwel een impact kunnen hebben op de financiële prestaties van 2020 en de waardering van bepaalde activa en passiva. Bijgevolg kan niet worden uitgesloten dat in er 2020 een materiële impact zal zijn op de cijfers van de vennootschap.

6. AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER

2020

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

VOOR BIJKOMENDE INFORMATIE

Sven Janssens
Chief Executive Officer

Preben Bruggeman
Chief Financial Officer

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

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



OVER HOME INVEST BELGIUM

Home Invest Belgium is een Belgische openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVB of BE-REIT) gespecialiseerd in aankoop, ontwikkeling, verhuur en beheer van residentieel vastgoed. Op 31 maart 2020 beschikte Home Invest Belgium over een vastgoedportefeuille van € 634 miljoen in België en Nederland.

Home Invest Belgium is sinds 1999 genoteerd op Euronext Brussel [HOMI]. Op 31 maart 2020 bedroeg de marktkapitalisatie € 346 miljoen.