



HOME INVEST
BELGIUM



Sous embargo jusqu'au 20/02/2020 - 17h40

Information réglementée

RÉSULTATS ANNUELS 2019

• Croissance du portefeuille immobilier

- Augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier à € 629,92 millions.
- Réception de l'immeuble The Crow-n à Crainhem.
- Acquisition de 4 apart-hotels à Bruxelles.
- Acquisition d'un premier projet de développement à Anvers.

• Rajeunissement du portefeuille

- Plus de 50% des immeubles de placement ont moins de 10 ans.
- Plus de 70% des immeubles de placement ont moins de 20 ans.

• Croissance du résultat EPRA

- Augmentation du résultat EPRA de 20,2% à € 12,67 millions en 2019 (par rapport à € 10,54 millions en 2018).
- Augmentation du résultat EPRA par action de 20,2% à € 3,85 en 2019 (par rapport à € 3,21 en 2018).
- Résultat net de € 55,49 millions en 2019.
- Résultat net par action de € 16,88 en 2019.

• Croissance du résultat distribuable

- Augmentation du résultat distribuable par action à € 5,19 par action en 2019 (par rapport à € 4,28 en 2018).

• Hausse de la valeur d'inventaire nette (VNI) par action

- Hausse de la VNI EPRA par action de 12,9 % à € 96,00 au 31 décembre 2019 (contre € 85,06 au 31 décembre 2018).
- Hausse de la VNI IFRS par action de 15,1 % à € 94,16 au 31 décembre 2019 (contre € 81,81 au 31 décembre 2018).

• Taux d'endettement stable

- Taux d'endettement stable de 51,41% (AR-SIR) et 50,11 % (IFRS) au 31 décembre 2019.

• Croissance du dividende

- Croissance du dividende brut provisoire à € 4,85 par action, une augmentation pour la vingtième année consécutive.

CONTENU

1. Portefeuille immobilier.....	4
2. Chiffres clés consolidés.....	6
3. Commentaires sur le compte de résultats consolidé.....	8
3.1. Commentaires sur le compte de résultats consolidé.....	8
3.2. Commentaires sur le bilan consolidé.....	10
3.3. Structure financière.....	10
4. Rapport d'activités.....	13
4.1. Acquisitions.....	13
4.2. Projets de développement.....	18
4.3. Ventes.....	18
4.4. Gestion du portefeuille.....	18
4.5. Corporate governance.....	18
5. L'action en bourse.....	20
6. Rapport du Commissaire.....	24
7. Perspectives.....	24
8. Résumé des états financiers consolidés 2019.....	25
9. IAP - Indicateurs alternatifs de performance.....	28
10. Agenda de l'actionnaire.....	32

1. PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Au 31 décembre 2019, Home Invest Belgium détient un portefeuille immobilier¹ de € 629,92 millions, contre € 543,51 millions au 31 décembre 2018, soit une augmentation de 15,9 %.

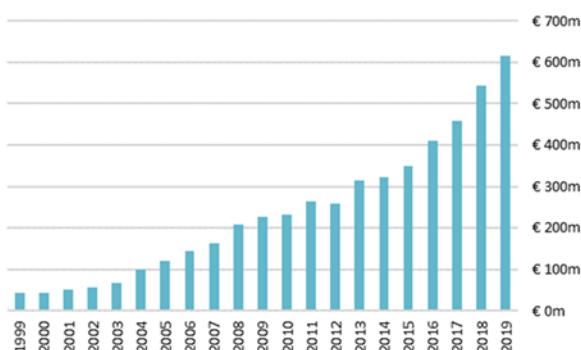
PORTEFEUILLE IMMOBILIER	31/12/2019	31/12/2018
Juste valeur du portefeuille immobilier	€ 609,59 m	€ 524,51 m
Immeubles de placement disponibles à la location	€ 573,38 m	€ 490,36 m
Projets de développement	€ 36,22 m	€ 34,14 m
Participation dans des entreprises associées et coentreprises	€ 20,33 m	€ 19,00 m
TOTAL	€ 629,92 m	€ 543,51 m

La juste valeur des immeubles de placement disponibles à la location s'élève à € 573,38 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 € 29,19 millions au 31 décembre 2019.

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

Evolution de la juste valeur du portefeuille immobilier



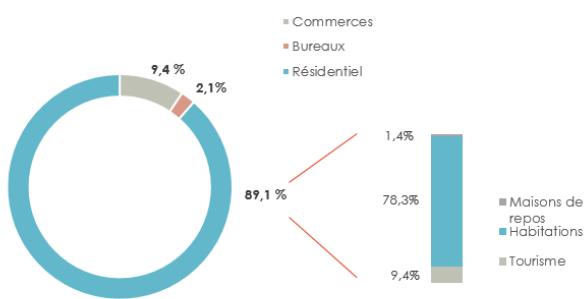
¹ Le portefeuille immobilier se compose (i) des immeubles de placement et (ii) des participations dans des entreprises associées et des coentreprises – mise en équivalence.

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

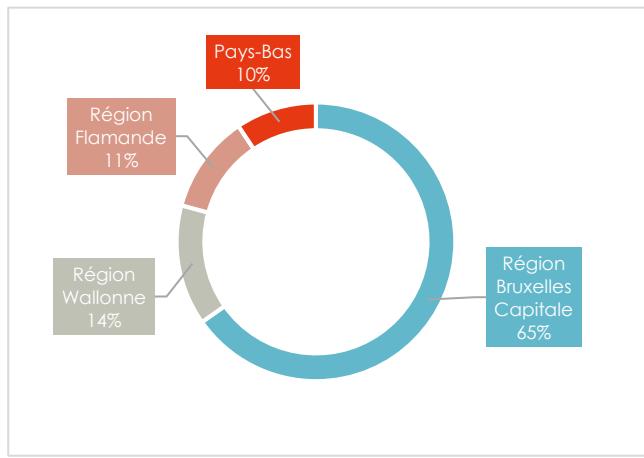
Au 31 décembre 2019, les immeubles de placement disponibles à la location se situent pour 65,3 % en Région de Bruxelles-Capitale, pour 14,0 % en Région wallonne, pour 11,4 % en Région flamande et pour 9,4 % aux Pays-Bas.

Au 31 décembre 2019, les immeubles de placement disponibles à la location se composent à 89,1 % d'immobilier résidentiel.

Immeubles de placement disponibles à la location Répartition par type



Immeubles de placement disponibles à la location Répartition géographique



2. COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ

COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDÉ		(in k €)
COMPTE DE RESULTATS	2019	2018
REVENUS LOCATIFS NETS	25 122	23 993
RESULTAT OPERATIONNEL AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	15 997	15 456
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	123	610
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	48 473	59 414
XIX. Autres résultats sur portefeuille	-537	-171
RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	48 059	59 853
RESULTAT D'EXPLOITATION	64 056	75 309
XX. Revenus financiers	53	105
XXI. Charges d'intérêts nettes	-4 335	-4 672
XXII. Autres charges financières	-113	-55
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-5 412	-1 614
RESULTAT FINANCIER	-9 808	-6 236
XXIV. Participation dans des entreprises associées et coentreprises	1 329	0
IMPOTS	-88	-295
RESULTAT NET	55 490	68 778
Exclusion résultat sur portefeuille	-48 059	-59 853
Exclusion de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	+5 412	+1 614
Exclusion des éléments non EPRA de la participation dans des entreprises associées et coentreprises	-175	0
RESULTAT EPRA³	12 668	10 539
Nombre moyen d'actions ⁴	3 288 146	3 288 146
RESULTAT NET PAR ACTION	16,88	20,92
RESULTAT EPRA PAR ACTION	3,85	3,21
RESULTAT DISTRIBUABLE PAR ACTION⁵	5,19	4,28

³ Le résultat EPRA est le résultat net à l'exclusion du (i) résultat du portefeuille et (ii) les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et (iii) les 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'action est calculé en excluant les 11.712 actions propres détenues par la société.

⁵ Le résultat statutaire distribuable au sens de l'article 13, §1, de l'AR SIR.

BILAN	2019	2018
Immeubles de placement	609 594	524 506
Participations dans des entreprises associées et coentreprises	20 329	19 000
Autres actifs	9 246	7 600
Total de l'actif	639 169	551 106
Capital propre (attribué aux actionnaires de la maison mère)	309 618	269 003
 Taux d'endettement (AR SIR)⁶	51,41%	50,16%
Taux d'endettement (IFRS)⁷	50,11%	48,90%
PAR ACTION	2019	2018
Nombre d'actions à la date de clôture ⁸	3 288 146	3 288 146
Cours de bourse à la date de clôture	114,00	91,40
IFRS NAV par action⁹	94,16	81,81
Prime par rapport à IFRS NAV (à la date de clôture)	21,1%	11,7%
EPRA NAV par action¹⁰	96,00	85,06
Prime par rapport à EPRA NAV (à la date de clôture)	18,7%	7,4%

⁶ 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.

⁷ 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.

⁸ Le nombre d'actions à la date de clôture est calculé à l'exclusion des 11.712 actions propres détenues par la société.

⁹ IFRS NAV par action = Net Asset Value ou valeur nette par action selon IFRS.

¹⁰ EPRA NAV par action = Net Asset Value ou valeur nette par action selon les Best Practices Recommendations d'EPRA.

3. COMMENTAIRES SUR LE COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ

3.1. COMMENTAIRES SUR LE COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ

RÉSULTAT LOCATIF NET

Le résultat locatif net est passé de € 23,99 millions en 2018 à € 25,12 millions en 2019 (+4,7 %). Cette augmentation résulte surtout de la location de projets de développement propres réceptionnés et des investissements réalisés dans le courant de 2018 et 2019, qui ont contribué à concurrence d'un exercice entier en 2019.

RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RESULTAT SUR PORTEFEUILLE

Le résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille est passé de € 15,47 millions en 2018 à € 16,00 millions en 2019 (+3,5 %).

La marge d'exploitation¹¹ a diminué entre 2018 et 2019 en raison d'une augmentation des frais d'exploitation. Ces frais sont principalement des frais non récurrents qui concernent l'optimisation de processus informatiques et la rationalisation de la plateforme interne de gestion.

RESULTAT SUR PORTEFEUILLE

Un résultat sur portefeuille positif de € 48,06 millions a été enregistré en 2019.

Le résultat sur ventes d'immeubles de placement s'élevait à € 0,12 million en 2019.

En outre, Home Invest Belgium a enregistré une variation positive de la juste valeur des immeubles de placement d'un montant total de € 48,47 millions en 2019. Ces variations résultent principalement de l'ajustement des hypothèses dans le traitement des droits de mutation en vue de déterminer la juste valeur des immeubles de placement au premier trimestre 2019¹². Ces modifications ont eu un effet positif sur les variations de la juste valeur des immeubles de placement à raison de € 34,18 millions. Sans cet effet, les variations de la juste valeur des immeubles s'élevaient à € 14,29 millions. Pour un commentaire plus détaillé concernant l'ajustement des hypothèses dans le traitement des droits de mutation, voir la Note 3 « Immeubles de placement », joint au résumé des états financiers consolidés du rapport semestriel 2019.

¹¹ Marge d'exploitation = (résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille) / (résultat immobilier).

¹² Voir communiqué de presse « Résultats 1er trimestre 2019 » du 7 mai 2019 et la Note 3 « Immeubles de placements » joint au résumé des états financiers consolidés du rapport semestriel 2019.

L'autre résultat sur portefeuille s'élève à € -0,54 million. Ce poste comprend les variations des impôts différés.

RÉSULTAT FINANCIER

Les charges d'intérêts nettes ont diminué, passant de € 4,67 millions en 2018 à € 4,34 millions en 2019. Cette baisse résulte d'une diminution du coût de financement moyen¹³ de 1,94 % en 2019 (contre 2,20 % en 2018).

Les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers s'élevaient à € -5,41 millions en 2019. Ces variations résultent d'une modification de la juste valeur des contrats d'échange de taux d'intérêt (interest rate swaps).

IMPÔTS

Les impôts s'élevaient à € -0,09 million en 2019 (contre € -0,29 million en 2018). Cette évolution positive est le résultat de la correction de provisions pour impôt sur les sociétés trop élevées pour les exercices 2017 et 2018, notamment concernant les activités aux Pays-Bas.

RÉSULTAT NET

Le résultat net (part du groupe) de Home Invest Belgium s'élevait à € 55,49 millions en 2019, soit € 16,88 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 € 12,67 millions en 2019, soit une hausse de 20,2 % par rapport au résultat de € 10,54 millions pour l'année 2018.

Le résultat EPRA par action a augmenté de 20,2 %. Il est passé de € 3,21 en 2018 à € 3,85 en 2019.

RÉSULTAT DISTRIBUABLE

En 2019, les ventes d'immeubles de placement réalisées se sont soldées par une plus-value de € 5,77 millions par rapport à la valeur d'acquisition (augmentée des investissements activés). Ces plus-values réalisées forment une contribution positive au résultat statutaire distribuable, qui constitue la base de la distribution du dividende.

¹³ 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.

Le résultat statutaire distribuable¹⁴ a augmenté en 2019 et est passé à € 17,05 millions, contre € 14,07 millions un an plus tôt. Le résultat distribuable par action a augmenté, passant de € 4,28 à € 5,19 sur la même période.

3.2. COMMENTAIRES SUR LE BILAN CONSOLIDÉ

JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Au cours de l'année 2019, la juste valeur des immeubles de placement (y compris les projets de développement) a augmenté de € 85,09 millions. Elle est passée de € 524,51 millions au 31 décembre 2018 à € 609,59 millions au 31 décembre 2019, soit une hausse de +16,2 %.

PARTICIPATIONS DANS DES ENTREPRISES ASSOCIÉES ET DES COENTREPRISES – MISE EN ÉQUIVALENCE

Le 17 décembre 2018, Home Invest Belgium a réalisé l'acquisition de 51,43 % des actions de la SA Sunparks De Haan via la société De Haan Vakantiehuizen SA, dont elle détient 50 % des actions. Cette participation est reprise dans la consolidation via la méthode de la mise en équivalence.

La valeur comptable de la participation de Home Invest Belgium dans De Haan Vakantiehuizen SA s'élevait à € 20,33 millions au 31 décembre 2019 (contre € 19,00 millions au 31 décembre 2018).

CAPITAUX PROPRES

Au 31 décembre 2019, les capitaux propres du groupe s'élèvent à € 309,62 millions, soit une augmentation de 15,1 % par rapport au 31 décembre 2018.

La VNI IFRS par action a augmenté de 15,1 % pour passer à € 94,16 au 31 décembre 2019 (contre € 81,81 au 31 décembre 2018).

La VNI EPRA par action a augmenté de 12,9 % pour passer à € 96,00 au 31 décembre 2019 (contre € 85,06 au 31 décembre 2018).

3.3. STRUCTURE DE FINANCEMENT

TAUX D'ENDETTEMENT

Le taux d'endettement (AR SIR) s'élève à 51,41 % au 31 décembre 2019. Le taux d'endettement IFRS s'élève à 50,11 %.

Compte tenu de la stratégie de Home Invest Belgium de maintenir le taux d'endettement à moyen et à long terme à moins de 55 %, Home Invest Belgium dispose encore d'une capacité d'endettement de € 52,33 millions pour financer de nouveaux investissements.

¹⁴ Le résultat statutaire distribuable au sens de l'article 13, §1, de l'AR SIR.

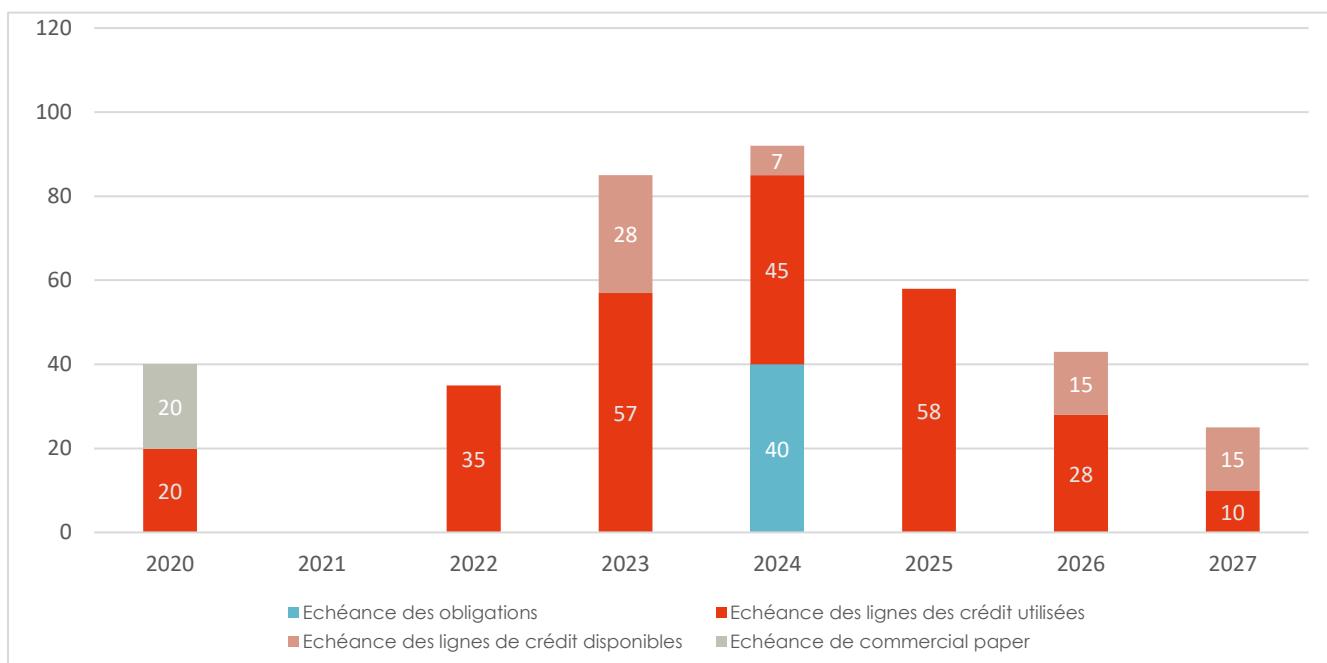
Compte tenu d'un taux d'endettement maximal de 65 %, tel que défini par la loi SIR, Home Invest Belgium dispose encore d'une capacité d'endettement de € 254,62 millions pour financer de nouveaux investissements.

COMPOSITION DES DETTES

Au 31 décembre 2019, 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 étaillées 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 ;
- 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).

Echéance des dettes (en € mio)



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

Au 31 décembre 2019, 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

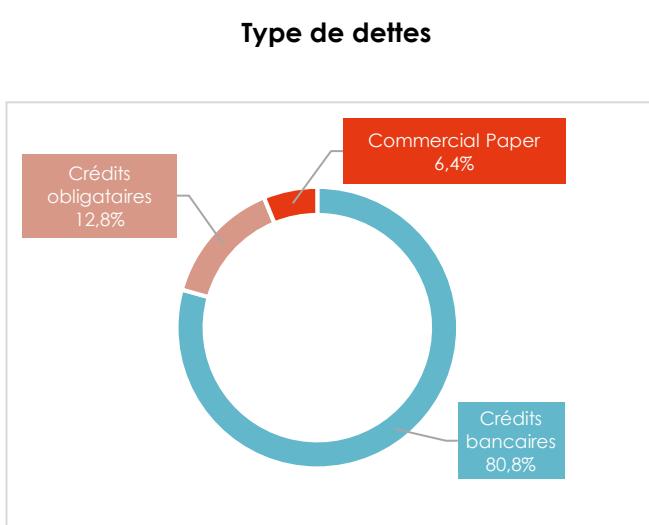
Au 31 décembre 2019, 77,6 % des dettes financières (soit un montant de € 243,00 millions) avaient un taux d'intérêt fixe, notamment grâce à l'utilisation de contrats d'échange de taux d'intérêt (interest rate swaps) comme instrument de couverture.

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

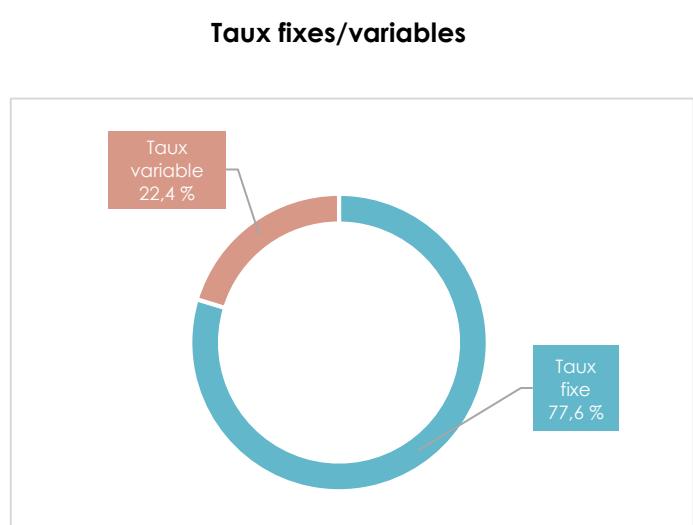
La valeur totale des couvertures à la date de clôture était négative à concurrence de € 4,36 millions en raison d'une diminution des taux d'intérêt après la conclusion des couvertures.

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. RAPPORT D'ACTIVITÉS

4.1. ACQUISITIONS

Samberstraat (Anvers)

Le 26 novembre 2019, Home Invest Belgium a fait ses premiers pas au sein du marché résidentiel anversois avec l'acquisition d'un projet de développement résidentiel.

Le projet consiste en la construction de 37 appartements, 1 espace de bureau, 39 emplacements de parking et 36 emplacements réservés aux vélos. Le bureau Meta Architecten a choisi un concept contemporain et durable qui répond parfaitement aux besoins du marché locatif. Les appartements sont regroupés autour d'un jardin intérieur et disposent tous d'un espace extérieur privatif.

Le projet se situe sur « Sambersstraat », dans le quartier « Dam », qui se trouve au nord de la ville, à proximité immédiate de « het Eilandje », de « Park Spoor Noord » et du site des abattoirs. Ce quartier, qui était jadis connu pour ses nombreux abattoirs, est en plein essor. Le nouveau parc « Park Spoor Noord » ainsi que l'extension de « het Eilandje » contribuent à une nouvelle dynamique positive dans cette partie de la ville.

La transaction a été réalisée par le biais de l'acquisition de la société DG Development, propriétaire du site à démolir et du permis de construction définitif. Le vendeur est le développeur anversois ISTATE.

Home Invest Belgium prévoit de commencer les travaux au début de l'année 2022. L'investissement total (acquisition, études et travaux de construction à réaliser) s'élève à environ € 8 millions. Le rendement initial brut se situera aux alentours de 5%, une fois que l'immeuble sera entièrement opérationnel. L'acquisition a été financée par des lignes de crédits existantes.



Be Real Estate (Bruxelles)

Le 4 novembre 2019, Home Invest Belgium a clôturé l'acquisition de la société BE REAL ESTATE, propriétaire de quatre appart-hôtels dans le centre de Bruxelles.

Le portefeuille immobilier de BE REAL ESTATE est composé de 4 immeubles de type appart-hôtel, comprenant 185 unités résidentielles. Le prix d'achat des actions de la société est basé sur la valeur d'investissement du bien immobilier de € 36 millions. Home Invest Belgium retient un montant d'approximativement € 6 millions sur le paiement du prix des actions, redevable sur une période de 3 ans, sous réserve de la réalisation de certaines conditions.

Les immeubles se trouvent à des endroits stratégiques de la capitale. Le premier immeuble se situe au cœur du quartier européen, square Ambiorix n°28. Le deuxième se trouve dans les environs immédiats de la Grand-Place, rue des Dominicains n°25. Un autre immeuble est situé avenue de Tervueren n°149, sur le rond-point Montgomery. Enfin, le dernier se situe boulevard du Régent, non loin de la place Madou et du Cirque Royal.

Les 4 immeubles seront exploités par la société BEAPART, bénéficiaire d'un droit d'emphytéose de longue durée de 27 ans, sous le nom de marque B-aparthotels (www.b-aparthotels.com).

Le loyer annuel s'élève à € 1,85 million. Il s'agit d'un loyer triple net fixe et indexé qui ne dépend pas des prestations de l'exploitation. Ceci représente 7 % de la totalité des loyers contractuels de Home Invest Belgium.



B-aparthotels Grand-Place



B-aparthotels Ambiorix



B-aparthotels Régent



B-aparthotels Montgomery

4.2. PROJETS DE DEVELOPPEMENT

Brunfaut (Molenbeek)

Les travaux sur le site Brunfaut (rue Brunfaut 13-29 et rue Fin 4-12 à 1080 Molenbeek) pour la construction d'un ensemble résidentiel de 93 appartements, 66 emplacements de parking et une surface de bureaux de 1.433 m² se poursuivent selon le planning. Les finitions intérieures et les techniques sont en cours d'exécution. La réception totale est prévue courant du deuxième trimestre 2020. Simultanément, et en concertation avec la commune de Molenbeek, la rénovation de la place adjacente, « Place d'Or » sera également mise en route.



Meyers-Hennau (Bruxelles)

Les travaux de gros œuvre du projet Meyers-Hennau (rue Meyers-Hennau 5-17 à 1010 Bruxelles) sont en cours d'exécution au rez-de-chaussée. La réception du projet, qui comprend 37 appartements, 11 maisons et 51 emplacements de parking, est prévue au quatrième trimestre de 2020.



Marcel Thiry C2 (Woluwe-Saint-Lambert)

Les travaux préparatoires du projet Marcel Thiry C2 (rue Marcel Thiry 204 à 1200 Woluwe-Saint-Lambert) ont débuté au quatrième trimestre de 2019. Les travaux de terrassement seront exécutés au premier trimestre de 2020. Au total, le projet comprend 42 unités résidentielles.



Jourdan 95 (Saint-Gilles)

La demande de permis pour le développement d'un bâtiment situé rue Jourdan (rue Jourdan 95 à 1060 Saint-Gilles) est en cours. Les travaux de désamiantage, quant à eux, ont débuté récemment.



PROJETS DE RÉNOVATION ET DE DÉVELOPPEMENT AU SEIN DU PORTEFEUILLE

Galerie de l'Ange (Namur)

Home Invest Belgium a introduit une demande de permis en vue de la rénovation complète de la partie résidentielle de la Galerie de l'Ange à Namur (rue de la Monnaie 4-20 à 5000 Namur), (surface de 4.239 m²). Le permis est attendu d'ici le début du deuxième trimestre de 2020. Au total, 57 unités seront rénovées.

Le Mosan (Liège)

Home Invest Belgium procède actuellement à la rénovation de l'immeuble Léopold à Liège (rue Léopold 2-8 à 4000 Liège) afin de répondre aux normes actuelles du marché de l'immobilier résidentiel. Le bâtiment se compose de 29 appartements d'une surface totale de 2.791 m² et sa réception s'effectuera début 2020, à l'exception des commerces.



Scheldevleugel (Audenarde)

La rénovation du bâtiment Scheldevleugel à Audenarde (Remparden 12 à 9700 Audenarde) s'est poursuivie. La troisième et dernière phase de rénovation, qui comprenait la rénovation de studios, ainsi que les parties communes du bâtiment, est terminée. Le bâtiment Scheldevleugel se compose au total de 95 unités et de 75 boxes de garages, soit une surface totale de 6.000 m².



4.3. VENTES

En 2019, Home Invest Belgium a réalisé des ventes pour un prix de vente net total de € 12,84 millions (contre € 7,76 millions en 2018).

Une plus-value nette de € 0,12 million a été réalisée sur ces ventes par rapport à la dernière juste valeur des biens et une plus-value distribuable de € 5,77 millions par rapport à la valeur d'acquisition (augmentée des investissements activés).

Les plus-values réalisées par rapport à la valeur d'acquisition (augmentée des investissements activés) forment une contribution positive au résultat statutaire distribuable de la société, qui constitue la base de la distribution du dividende.

4.4. GESTION DU PORTEFEUILLE

En 2019, Home Invest Belgium avait un bon niveau d'occupation dans son portefeuille de plus de 2.400 unités de logement. Le taux moyen d'occupation¹⁵ a atteint 95,4 % en 2019.

4.5. CORPORATE GOVERNANCE

Composition de l'équipe de direction exécutive

Changements au sein de l'équipe de management et de la direction effective

Le 31 janvier 2019, Jean-Luc Colson, Chief Financial Officer, a quitté la société. Le 28 février 2019, Home Invest Belgium et Filip Van Wijnendaele, Chief Operation Officer, ont décidé de mettre fin à leur collaboration. Le nouveau Chief Executive Officer, Monsieur Sven Janssens, a commencé le 3 décembre 2018. Monsieur Preben Bruggeman quant à lui, a débuté sa mission le 7 janvier 2019, en tant que Chief Financial Officer.

Mise en place de l'équipe de management avec l'embauche de deux profils expérimentés

L'équipe de direction a été complétée en deuxième partie d'année avec l'arrivée d'Ingrid Quinet en qualité de Chief Legal Officer et Jan Opdecam en tant que Head of Portfolio Management.

Composition du conseil d'administration

Confirmation de la nomination de l'administrateur délégué et renouvellement des administrateurs

Lors de l'assemblée générale du 7 mai 2019, Monsieur Sven Janssens a été définitivement nommé administrateur (délégué) exécutif pour la période allant jusqu'à l'assemblée générale de 2022.

¹⁵ 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.

Les mandats suivants ont été renouvelés lors de l'assemblée générale du 7 mai 2019, chacun pour une période de 4 ans, jusqu'à l'assemblée générale de 2023 :

- Monsieur Eric Spiessens, en tant qu'administrateur indépendant non exécutif ;
- Monsieur Koen Dejonckheere, en tant qu'administrateur indépendant non exécutif ;
- Monsieur Wim Aurousseau, en tant qu'administrateur non exécutif ;
- Monsieur Johan Van Overstraeten, en tant qu'administrateur non exécutif.

Nomination des nouveaux administrateurs

En outre, les administrateurs suivants ont été nommés administrateurs indépendants lors de l'assemblée générale du 7 mai 2019, chacun pour une période de 4 ans, jusqu'à l'assemblée générale de 2023 :

- Madame Christel Gijsbrechts ;
- Madame Hélène Bostoen ;
- Madame Suzy Denys.

Nomination d'un commissaire aux comptes

Lors de l'assemblée générale de 2019, la société Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises SCCRL, représentée par Monsieur Joeri Klaykens, a été nommée commissaire aux comptes de la société pour une période de 3 ans, jusqu'à l'assemblée générale de 2022.

5. L'ACTION EN BOURSE

ÉVOLUTION DU COURS DE BOURSE

L'action de Home Invest Belgium est cotée sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles depuis le 16 juin 1999. L'action fait partie de l'indice BEL Small.

Au 31 décembre 2019, le cours de bourse de l'action Home Invest Belgium s'élevait à € 114,00 (contre € 91,40 au 31 décembre 2018).

La liquidité de l'action a augmenté pour atteindre une moyenne journalière de 1.223 actions en 2019 (contre 1.202 actions en 2018).

DIVIDENDE

Lors de l'assemblée générale ordinaire du 5 mai 2020, le conseil d'administration proposera de distribuer, pour l'ensemble de l'exercice 2019, un dividende brut de € 4,85 par action¹⁶ (contre € 4,75 brut par action pour l'exercice 2018).

Le 19 décembre 2019, un acompte sur dividende de € 3,75 brut par action avait été payé.

Lors de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires qui se tiendra le mardi 5 mai 2020, ayant pour but l'approbation des comptes annuels de l'exercice 2019, le paiement du solde du dividende brut de € 1,10 brut par action sera proposé, ce qui résulterait en un dividende total pour l'exercice financier 2019 de € 4,85 brut par action. Le solde du dividende sera payé le 14 mai 2020 sur présentation du coupon 28.

¹⁶ Ceci correspond à un dividende net de € 3,3950 par action après deduction du précompte immobilier actuel en vigueur de 30%.

EVOLUTION DE L'ACTION 2014-2019

	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Cours de bourse (en €)						
Le plus élevé	€ 119,00	€ 94,00	€ 97,75	€ 103,00	€ 95,50	€ 87,00
Le plus bas	€ 91,60	€ 83,20	€ 87,88	€ 91,81	€ 81,95	€ 73,50
Au dernier jour de l'exercice	€ 114,00	€ 91,40	€ 88,72	€ 94,74	€ 92,59	€ 85,10
Cours moyen	€ 102,95	€ 87,96	€ 94,93	€ 98,40	€ 89,58	€ 80,91
Dividende (en €)						
Brut	€ 4,85	€ 4,75	€ 4,50	€ 4,25	€ 4,00	€ 3,75
Net ¹⁷	€ 3,3950	€ 3,3250	€ 3,1500	€ 3,0875	€ 3,3700	€ 3,1875
Rendement du dividende brut¹⁸	4,25%	5,20%	5,07%	4,49%	4,32%	4,41%
Volume						
Volume journalier moyen	1 223	1 202	779	747	1 058	996
Volume annuel	313 180	306 477	198 650	191 851	270 860	254 159
Nombre d'actions total au 31 décembre	3 299 858	3 299 858	3 299 858	3 160 809	3 160 809	3 160 809
Capitalisation boursière au 31 décembre	€ 376 millions	€ 302 millions	€ 293 millions	€ 311 millions	€ 293 millions	€ 269 millions
Free float¹⁹	54,37%	50,19%	50,19%	52,54%	49,21%	48,96%
Vélocité²⁰	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 Depuis le 1er janvier 2017, le précompte immobilier s'élève à 30 %.

18 Rendement en dividende brut = (Dividende brut de l'exercice) / (Cours de bourse au dernier jour de cotation de l'exercice).

19 Free float = [(Nombre total d'actions à la clôture de l'exercice) - (nombre total d'actions détenues par les parties qui ont déclaré leur participation par une notification de transparence conformément à la Loi du 2 mai 2007)] / [Nombre total d'actions à la clôture de l'exercice].

20 Vélocité = (Volume annuel) / (Nombre d'actions considéré comme Free Float).

21 Pay-out ratio = (Dividende brut total pour l'exercice) / (Résultat statutaire distribuable au sens de l'article 13, § 1, de l'AR SIR).

RETURN DE HOME INVEST BELGIUM PAR RAPPORT AU BEL 20 ET À L'INDEX EUROZONE EPRA

TOTAL RETURN DEPUIS 2008



EVOLUTION DU COURS DE BOURSE ET DU DIVIDENDE BRUT



STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

Le tableau ci-dessous mentionne les actionnaires de Home Invest Belgium qui détiennent plus de 3 % des parts. Les notifications dans le cadre de la réglementation en matière de transparence (Loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes) sont publiées sur le site internet de la société.

Selon les déclarations de transparence reçues jusqu'au 31 décembre 2019, la structure de l'actionnariat de Home Invest Belgium se présente comme suit :

ACTIONNAIRES ²²	NOMBRE D'ACTIONS	% DU CAPITAL
Groupe Van Overstraeten ²³	880 965	26,7%
AXA SA ²⁴	521 830	15,8%
Epoux Van Overtveldt – Henry de Frahan	102 792	3,1%
Autres actionnaires	1 794 271	54,4%
Total global	3 299 858	100,00%

²² Actionnaires ayant procédé à une déclaration conformément à la Loi en matière de Transparence du 2 mai 2007.

²³ Stavos Real Estate BV est contrôlée à 97% par la société simple BMVO 2014. La société simple BMVO 2014 est contrôlée à 25% par la Stichting Administratiekantoor Stavos et à 75% par la société simple Burgerlijke Maatschap Van Overstraeten. La société simple Burgerlijke Maatschap Van Overstraeten est contrôlée à 99,9% par la Stichting Administratiekantoor Stavos. Stichting Administratiekantoor Stavos est contrôlée par Liévin, Hans, Johan et Bart Van Overstraeten. Cocky NV est contrôlée à 99,9% par la société simple Burgerlijke Maatschap Van Overstraeten. V.O.P. NV est contrôlée à 99,9% par Stavos Real Estate BV.

²⁴ AXA Belgium SA est contrôlée à 94,93% par AXA Holdings Belgium SA et à 5,07% par AXA SA. AXA Holdings Belgium SA est contrôlée à 100% par AXA SA. AXA SA n'est pas une entité contrôlée.

6. RAPPORT DU COMMISSAIRE

Le Commissaire, EY, représenté par Joeri Klaykens, confirme avoir procédé à l'entièreté du contrôle des comptes consolidés, établis selon les International Financial Reporting Standards tels qu'acceptés au sein de l'Union Européenne, et garantit qu'à l'issue des vérifications il n'a pu relever de corrections significatives devant être reprises ou adaptées dans l'information comptable, reprise du compte de résultats consolidé et repris dans ce communiqué de presse.

7. PERSPECTIVES

En 2019, les principaux indices financiers de Home Invest Belgium ont évolué positivement par rapport à l'année précédente.

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 conceptions axées sur le partage.

Le marché acquisitif se caractérise aujourd'hui par des prix en hausse et un contexte financier favorable de taux d'intérêt très bas à long terme.

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.

8. RÉSUMÉ DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 2019

RÉSUMÉ DU COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

	2019	2018
I. Revenus locatifs	25 185	24 287
III. Charges relatives à la location	-63	-294
RESULTAT LOCATIF NET	25 122	23 993
IV. Récupération des charges immobilières	182	171
V. Récupération des charges locatives et des taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	817	578
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-2 992	-3 017
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	0	-1
RESULTAT IMMOBILIER	23 129	21 724
IX. Frais techniques	-1 150	-1 100
X. Frais commerciaux	-471	-313
XI. Frais et taxes sur immeubles non loués	-213	-341
XII. Frais de gestion immobilière	-2 432	-3 904
XIII. Autres charges immobilières	0	-9
CHARGES IMMOBILIERES	-4 265	-5 665
RESULTAT D'EXPLOITATION	18 864	16 059
XIV. Frais généraux de la société	-2 877	-888
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	10	285
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	15 997	15 456
XVI. Résultat sur ventes d'immeubles de placement	123	610
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	48 473	59 414
XIX. Autre résultat sur portefeuille	-537	-171
RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	48 059	59 853
RESULTAT D'EXPLOITATION	64 056	75 309
XX. Revenus financiers	53	105
XXI. Charges d'intérêts nettes	-4 335	-4 672
XXII. Autres charges financières	-113	-55
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-5 412	-1 614
RESULTAT FINANCIER	-9 808	-6 236
XXIV. Participation dans des entreprises associées et coentreprises	1 329	
RESULTAT AVANT IMPÔT	55 578	69 073
XXV. Impôts des sociétés	-88	-295
XXVI. Exit tax	0	0
IMPÔTS	-88	-295
RESULTAT NET	55 490	68 778
RESULTAT NET ATTRIBUABLE AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE MERE	55 490	68 778
Exclusion du résultat sur portefeuille	-48 059	-59 853
Exclusion des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	+5 412	+1 614
Exclusion des éléments non-EPRA de la participation dans des entreprises associées et coentreprises	-175	
RESULTAT EPRA	12 668	10 539

Nombre d'actions moyen ²⁵	3 288 146	3 288 146
RESULTAT NET PAR ACTION	16,88	20,92
RESULTAT EPRA PAR ACTION	3,85	3,21
RESULTAT DISTRIBUABLE PAR ACTION (en €)	5,19	4,28

²⁵ Le nombre moyen d'action est calculé en excluant les 11.712 actions détenues par la société.

BILAN CONSOLIDE

ACTIF	2019	2018
I. Actifs non courants	633 429	544 869
B. Immobilisations incorporelles	375	462
C. Immeubles de placement	609 594	524 506
D. Autres immobilisations corporelles	700	353
E. Actifs financiers non courants	2 097	156
F. Crédances de location-financement	333	391
I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	20 329	19 000
II. Actifs courants	5 740	6 237
C. Crédances de location-financement	58	55
D. Crédances commerciales	978	1 037
E. Crédances fiscales et autres actifs courants	463	1 882
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	4 201	3 240
G. Comptes de régularisation	40	24
TOTAL DE L'ACTIF	639 169	551 106
 CAPITAUX PROPRES	 309 618	 269 003
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	309 618	269 003
A. Capital	87 999	87 999
B. Primes d'émission	24 903	24 903
C. Réserves	152 817	99 654
D. Résultat net de l'exercice	43 899	56 447
II. Intérêts Minoritaires	-	-
 PASSIF	 329 552	 282 103
I. Passifs non-courants	281 548	274 323
A. Provisions	0	174
B. Dettes financières non courantes	273 189	263 284
a. Etablissements de crédit	233 000	223 500
b. Leasing financier	277	0
c. Autres	39 912	39 784
C. Autres passifs financiers non courants	6 300	9 667
F. Passifs d'impôts différés	2 059	1 198
a. Exit tax	367	167
b. Autres	1 692	1 031
II. Passifs courants	48 004	7 779
B. Dettes financières courantes	20 609	750
a. Etablissements de crédit	20 000	0
b. Leasing financier	108	0
c. Autres	20 501	750
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	5 368	5 301
b. Autres	5 368	5 301
E. Autres passifs courants	155	151
F. Comptes de régularisation	1 872	1 577
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS	639 169	551 106

9. IAP – INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE

Home Invest Belgium a recours dans ses communications financières à des Indicateurs alternatifs de performance (IAP) conformément aux directives de l'ESMA en date du 5 octobre 2015. Plusieurs de ces IAP sont recommandés par l'Association européenne des sociétés immobilières cotées en bourse (European Public Real Estate Association, EPRA), certains ont été définis par le secteur ou par Home Invest Belgium dans le but d'offrir au lecteur une meilleure compréhension de ses résultats et de ses performances.

Les indicateurs de performance définis par les règles de l'IFRS ou par la loi et les indicateurs qui ne sont pas basés sur des rubriques du compte de résultats ou du bilan ne sont pas considérés comme des IAP.

Toutes les informations relatives aux IAP reprises au présent document d'enregistrement ont été vérifiées par le commissaire aux comptes.

TAUX DE COUVERTURE

Définition :

Il s'agit du pourcentage des dettes financières à taux fixe par rapport au total des dettes financières.

Le numérateur correspond à la somme des dettes financières à taux fixe majorée des dettes financières à taux variable après conversion en dette à taux fixe au moyen de contrats IRS en vigueur à la clôture de l'exercice comptable. Le dénominateur correspond au montant total des dettes financières inscrites à la date de clôture.

Objectif :

Une partie considérable des dettes financières de la société ont été contractées à taux variable. Grâce à cet IAP, le risque lié à des variations des taux d'intérêt ainsi que leur impact éventuel sur les résultats peuvent être mesurés.

Réconciliation :

	30/12/2019	31/12/2018
Dettes financières à taux fixe	40 000	40 000
Dettes financières à taux variable transformées en dette à taux fixe via des IRS	203 000	180 000
Total des dettes financières à taux fixe	243 000	220 000
Total des dettes financières à taux variable	70 000	43 500
Total des dettes financières	313 000	263 500
Ratio de couverture	77,64%	83,49%

CHARGES MOYENNES FINANCIERES

Définition :

Les charges d'intérêts (y compris la marge de crédit et le coût des instruments de couverture) divisées par la dette financière moyenne pondérée sur la période en question.

Le numérateur correspond à la somme des charges d'intérêts nettes reprises dans la rubrique XXI du compte de résultats corrigé des intérêts intercalaires activés.

Le dénominateur correspond à la dette financière moyenne calculée sur la période concernée.

Objectif :

La société se finance en partie en contractant des dettes financières. Cet AIP mesure le coût moyen d'emprunt associé à ces dettes.

Réconciliation :

	31/12/2019	31/12/2018
Charges d'intérêts nettes (rubrique XXI)	4 335	4 672
Intérêts intercalaires activés	895	497
Coût total des dettes financières	5 230	5 169
Dettes moyennes pondérées	268 367	235 015
Coût moyen des charges financières	1,95%	2,20%

EPRA VAN

Définition :

Valeur de l'actif net selon les Best practices Recommandations de l'EPRA. C'est la valeur nette de l'actif (VAN), ajustée pour inclure l'immobilier et d'autres placements à leur juste valeur, à l'exclusion de certains éléments qui ne sont pas censés se matérialiser dans un modèle d'affaires à long terme.

Objectif :

Cet IAP montre la valeur de l'actif net par action dans la perspective d'une stratégie d'investissement à long terme.

Réconciliation :

	31/12/2019	31/12/2018
Valeur de l'actif net (IFRS)	309 618	269 003
Nombre d'actions en fin de période (hors actions propres)	3 288 146	3 288 146
VAN IFRS par action	94,16	81,81
	31/12/2019	31/12/2018
Valeur de l'actif net (IFRS)	309 618	269 003
Juste valeur des instruments financiers	4 358	9 667
Impôts différés	1 692	1 031
RESULTATS ANNUELS 2019		

EPRA VAN		315 667	279 701
Nombre d'action en fin de période (hors actions propres)		3 288 146	3 288 146
VAN EPRA par action		96,00	85,06

RÉSULTAT EPRA (PAR ACTION)

Définition :

Le résultat EPRA est le résultat net (partie groupe) à l'exclusion (i) du résultat du portefeuille et (ii) des variations dans la valeur réelle des instruments de couverture non effectifs et (iii) des éléments non EPRA de la quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises. Ce terme est utilisé en accord avec les Best practices Recommendations de l'EPRA.

Objectif :

Cet IAP permet de mesurer la rentabilité de la société sans tenir compte du résultat de la variation de la valeur des actifs ou passifs sur le portefeuille et des plus-values ou moins-values réalisées sur la vente des immeubles de placement et de l'autre résultat du portefeuille et sans tenir compte de l'arbitrage sur portefeuille.

Réconciliation:

	31/12/2019	31/12/2018
RÉSULTAT NET (ACTIONNAIRES DU GROUPE) (IFRS)	55 490	68 778
- Exclusion: résultat sur vente des immeubles de placement (ii)	-123	-610
- Exclusion: variation de la juste valeur des immeubles de placement (i)	-48 473	-59 414
- Exclusion : autre résultat du portefeuille (viii)	537	171
- Exclusion: variation de la juste valeur des actifs et passif financiers (vi)	5 412	1 614
- Exclusion: éléments non EPRA de la quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises (iii)	175	
RÉSULTAT EPRA	12 668	10 539
Nombre moyen d'actions	3 288 146	3 288 146
RÉSULTAT EPRA PAR ACTION	3,85	3,21

MARGE OPERATIONNELLE

Définition :

Cet indicateur de performance alternatif mesure la rentabilité opérationnelle de l'entreprise comme un pourcentage du revenu locatif et est calculé en divisant le « résultat opérationnel avant le résultat sur le portefeuille » par le « résultat immobilier ».

Objectif :

Cet IAP permet d'évaluer la performance opérationnelle de la société.

Réconciliation:

	31/12/2019	31/12/2018
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	15 997	15 456
Résultat immobilier	23 129	21 724
Marge opérationnelle	69,16%	71,15%

10. AGENDA DE L'ACTIONNAIRE

2020

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

POUR TOUTE INFORMATION COMPLÉMENTAIRE

<p>Sven Janssens Chief Executive Officer</p> <p>Tél : +32.2.740.14.51 E-mail: investors@homeinvest.be www.homeinvestbelgium.be</p>	<p>Preben Bruggeman Chief Financial Officer</p> <p>Home Invest Belgium Boulevard de la Woluwe 46, boîte 11 B – 1200 Bruxelles</p>
--	--



À propos de Home Invest Belgium

Home Invest Belgium est une société immobilière réglementée publique (SIR ou BE-REIT) spécialisée dans l'achat, le développement, la location et la gestion de biens immobiliers résidentiels. Au 31 décembre 2019, Home Invest Belgium détenait un portefeuille immobilier d'une valeur de € 630 millions en Belgique et aux Pays-Bas.

Home Invest Belgium est cotée sur le marché Euronext Brussels [HOMI] depuis 1999. Au 31 décembre 2019, sa capitalisation boursière s'élevait à € 376 millions.