



GERT DE MESURE FINANCIAL INFO

HOME INVEST BELGIUM

24 februari 2025

Koers	18,10
Aantal aandelen (m)	19,615
Marktkapitalisatie (m)	355,0

Intrins. waarde (dec/24)	24,14
Schuldgraad (dec/24)	47,2%

(in miljoen EUR)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025E
Netto huurresultaat	25,185	26,227	27,202	31,074	34,596	36,351	n.b.
Groei in %	3,7%	4,1%	3,7%	14,2%	11,3%	5,1%	n.b.
Bedrijfsresultaat	15,997	17,683	19,552	22,320	25,253	27,916	n.b.
Financieel resultaat	-4,396	-4,200	-4,583	-5,134	-5,122	-5,857	n.b.
Resultaat portefeuille	48,059	6,590	26,546	4,894	-23,401	64,234	n.b.
Nettowinst	55,490	18,867	48,866	57,230	-14,281	80,937	23,000
Bezettingsgraad	95,4%	94,3%	97,2%	98,1%	98,5%	98,2%	n.b.

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025E
Winst per aandeel	3,38	1,15	2,97	3,35	-0,76	4,07	1,16
Courant resultaat p/a	0,77	0,89	0,99	1,08	1,13	1,16	1,16
Netto dividend	0,68	0,69	0,76	0,80	0,82	0,83	0,84
Intrinsieke waarde (reëel)	18,83	18,87	20,87	23,06	21,30	24,14	n.b.
Premie/discount	21,6%	22,4%	16,9%	-5,5%	-27,2%	-25,0%	n.b.
Dividendrendement *	3,0%	3,0%	3,1%	3,7%	5,3%	4,6%	4,6%

*: op basis van koersen op het einde van het jaar, voor 2024 en 2025E de huidige koers

Bedrijfsomschrijving

Home Invest Belgium werd in 1999 erkend als residentiële vastgoedbevak, en sinds 2014 als residentiële GVV. De portefeuille had eind 2024 een waarde van 853 miljoen euro (waarvan 66,6 miljoen euro ontwikkelingen), bestaande uit 45 sites met meer dan 2.400 verhuurbare eenheden en met een jaarlijkse huur van 37,7 miljoen euro. Joint-ventures hebben een waarde van 28,9 miljoen euro. Meer dan 50% van de gebouwen is jonger dan 10 jaar, meer dan 80% is jonger dan 20 jaar. De portefeuille bestaat voor 91,5% uit woningen (inbegrepen toeristische woningen en een rusthuis). Winkelvastgoed vertegenwoordigt 5,5% van de portefeuille, kantoren staan voor 3%. 66,1% is gelegen in het Brussels Gewest, 9,3% in het Waalse Gewest en 16% in het Vlaamse. 8,6% bevindt zich in Nederland, Home Invest Belgium bezit er 248 vakantiewoningen en 40 appartementen in het vakantiedomein Port Zélande van Center Parcs.

De GVV is actief in de hele waardeketting van het vastgoedgebeuren, gaande van het ontwikkelen en het bouwen, naar de verhuur en het beheer, tot een eventuele verkoop. Eind 2024 had de ontwikkelingspijplijn een waarde van 66,6 miljoen euro.

Met een belang van 30,3% is de familie Van Overstraeten de grootste aandeelhouder, gevolgd door AXA met 17,4%.

Investerings en desinvesteringen in 2024

In 2024 leverde Home Invest Belgium 2 nieuwbouwprojecten op, met name De Dam te Antwerpen (37 woningen) in maart 2024 en City Square te Hasselt (37 woningen) in juni 2024.

Daarnaast worden 2 grote ontwikkelingsprojecten gebouwd. Dat is City Dox te Anderlecht, met 163 woningen. De oplevering is voorzien voor het tweede kwartaal van 2025. Het tweede project is Jourdan 95 in Sint-Gillis. Het betreft 46 woningen, waarvan de oplevering voorzien is in het eerste kwartaal van 2025. Het resterende investeringsbudget van 2025 van beide projecten bedraagt 17 miljoen euro. Recent startte Home Invest Belgium ook de renovatie van het gebouw Charles Woeste te Jette. De 92 woningen zullen gerenoveerd worden, het budget bedraagt 7 miljoen euro en de afronding is voorzien voor begin 2026.

In 2024 tekende Home Invest Belgium voor 45 miljoen euro verkopen, waarop een meerwaarde van 23% (in vergelijking met waardering eind 2023) werd gerealiseerd. De verkoop van het Leuvense project City Gardens werd afgerond in januari 2025, nuttig om weten is dat de transactie gebaseerd werd op een scherp rendement van 3,8%. De verkoop van 5 andere activa doorheen België werd wel afgerond. Dat leverde 11,9 miljoen euro op, inclusief een meerwaarde van 1,9 miljoen euro. In principe dienen deze verkopen om de nieuwe projecten te financieren.

Gert De Measure, correspondentieadres : J.B. Davidstraat 19 1800 Vilvoorde Tel.: (02) 253 14 75

De verstrekte informatie steunt op betrouwbare bronnen en zorgvuldige analyse. De auteur kan geenszins aansprakelijk gesteld worden voor gederfde winst of verlies naar aanleiding van de verstrekte informatie of het gebruik ervan. Niets uit deze publicatie mag worden vervoelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van fotocopy, druk of op welke andere manier ook, zonder voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van Gert De Measure.



Resultaten 2024

In 2024 steeg het netto huurresultaat 5,1% tot 36,4 miljoen euro. De vergelijkbare groei kwam uit op 3,3% en werd niet verder uitgesplitst.

Opmerkelijk is de groei van 10,5% van het bedrijfsresultaat, wat opnieuw een verbetering van de operationele marge impliceert (van 73% naar 76,8%). We verwijzen naar de grafiek achteraan voor de evolutie van deze marge over de voorbije jaren.

(in miljoen euro)	2023	2024	Δ23/24
Netto huurresultaat	34,596	36,351	5,1%
Bedrijfsresultaat	25,253	27,916	10,5%
Financieel resultaat	-5,122	-5,857	n.r.
Bijdrage joint-ventures	0,654	1,578	141,3%
Courant resultaat	21,181	23,159	9,3%
Courant resultaat p/a	1,13	1,16	2,8%
Herwaardering vastgoed	-23,401	64,234	n.r.
Herwaardering fin. indekkingen	-11,330	-6,344	n.r.
Nettoresultaat	-14,281	80,972	n.r.
Intrinsieke waarde IFRS p/a	21,30	24,14	13,3%

Het financieel resultaat daalde 0,7 miljoen euro, door een combinatie van een hogere schuld (op jaareind van 378 naar 406 miljoen euro) en een stijging van de financiële kost van 1,98% naar 2,18%. Belangrijker is de verdere daling van de schuldgraad, die daalde van 50% eind 2023 naar 47,2% eind 2024. We merken op dat de hogere waarde van de vastgoedportefeuille de daling deels mogelijk maakte. Daarnaast merken we op dat de schuld/EBITDA met 14,5 nog steeds relatief hoog is. De rente-indekkingen hebben een gemiddelde looptijd van bijna 5 jaar en hebben betrekking op 88% van de schulden. Positief is dat door activarotatie de schuldgraad geleidelijk daalt wordt, dat de kwaliteit van de gebouwen verder verbetert en dat het resultaat blijft groeien.

Het courant resultaat kwam uit op 23,2 miljoen euro, een stijging van 9,3%. Rekening houdende met de nieuwe aandelen nam het courant resultaat per aandeel met 2,8% toe tot 1,16 euro.

Bij de niet-cash kosten valt vooral de herwaardering van het vastgoed ten bedrag van 64,2 miljoen euro op. Die bevat de hoger aangehaalde meerwaarde van 1,9 miljoen euro, naast herwaarderingen op Belgische en Nederlandse gebouwen. Die herwaarderingen zijn het gevolg van de hogere huren en een aanpassing van de waarderingsmethodologie. De herwaardering van de financiële indekkingen was dan weer negatief (-6,3 miljoen euro). Het netto resultaat evolueerde van -14,3 miljoen euro naar 81 miljoen euro. De intrinsieke waarde per aandeel steeg 13,3% dankzij de vastgoedherwaardering.

Voor 2025 voorziet het management een (onveranderd) courant resultaat per aandeel van 1,16 euro. Enerzijds zal de operationele marge dalen na de verkopen, er zijn de kosten voor de renovatie en er werden enkele aanwervingen verricht. Ook zal de financiële kost stijgen. De afronding van de verkoop van het Leuvense City Gardens heeft dus plaats gevonden in januari 2025, pro forma daalt de schuldgraad hierdoor naar 47% en die zal rond dat niveau stabiliseren.

Conclusie

Geruisloos en zonder noemenswaardige impact op het courant resultaat per aandeel heeft Home Invest Belgium de schuldgraad naar een meer comfortabel niveau terug gebracht. Dit impliceert wel niet dat een nieuwe fase van groei aangebroken is, integendeel. Voor 2025 wordt minstens een stabiel courant resultaat per aandeel verwacht door hogere operationele kosten, door een hogere financiële kost en door de verschillende verkopen.

Vandaag noteert Home Invest Belgium met een ratio koers/courant resultaat van 15,6, wat hoger is dan bij de andere Belgische GVV's. Het netto dividendrendement bedraagt 4,6%. We kunnen niet genoeg het heel defensieve karakter van de activiteiten van Home Invest Belgium benadrukken. Er is immers een belangrijke schaarste aan huurwoningen in het land en dat zal niet direct opgelost zijn!

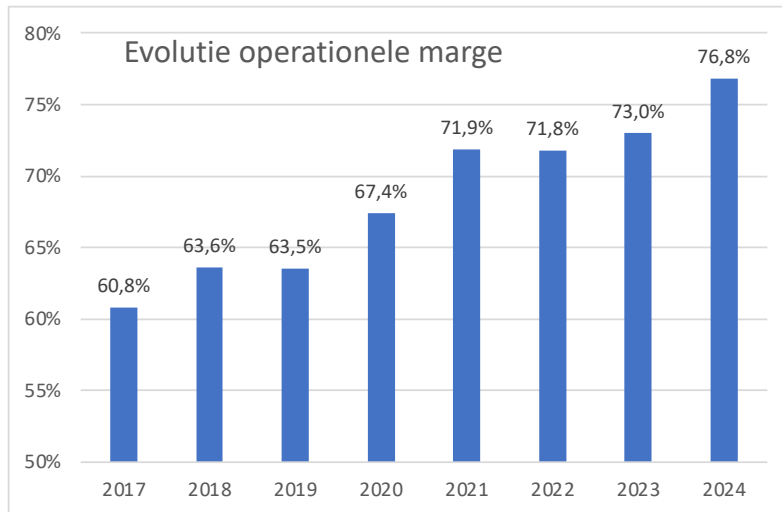
Gert De Measure

Gert De Measure, correspondentieadres : J.B. Davidstraat 19 1800 Vilvoorde Tel.: (02) 253 14 75

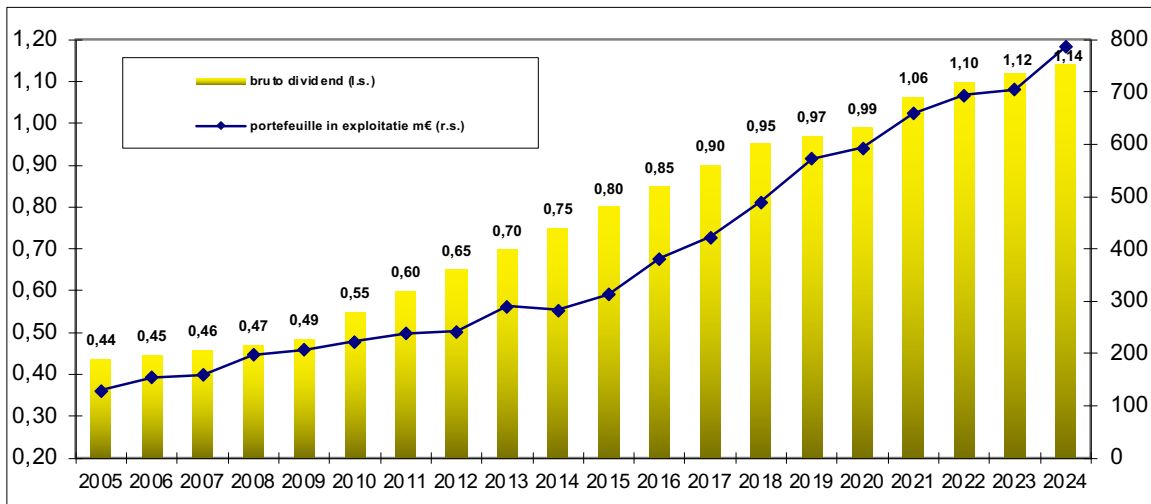
De verstrekte informatie steunt op betrouwbare bronnen en zorgvuldige analyse. De auteur kan geenszins aansprakelijk gesteld worden voor gederfde winst of verlies naar aanleiding van de verstrekte informatie of het gebruik ervan. Niets uit deze publicatie mag worden vervoelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van fotocopye, druk of op welke andere manier ook, zonder voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van Gert De Measure.



Grafiek: evolutie operationele marge



Grafiek: evolutie bruto dividend en waarde (verhuur)portefeuille

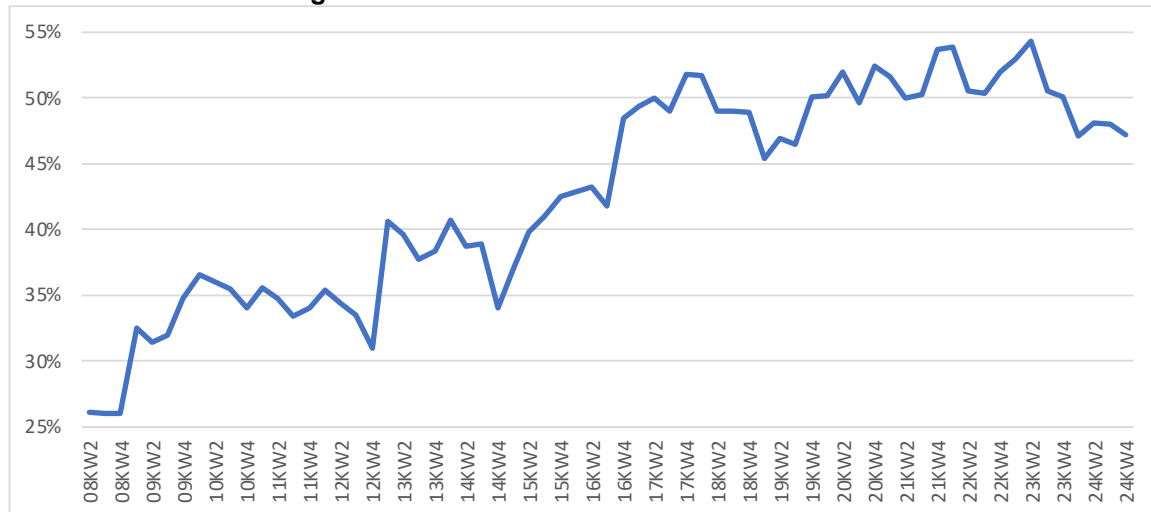


Gert De Mesure, correspondentieadres : J.B. Davidstraat 19 1800 Vilvoorde Tel.: (02) 253 14 75

De verstrekte informatie steunt op betrouwbare bronnen en zorgvuldige analyse. De auteur kan geenszins aansprakelijk gesteld worden voor gederfde winst of verlies naar aanleiding van de verstrekte informatie of het gebruik ervan. Niets uit deze publicatie mag worden vervoelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van fotocopie, druk of op welke andere manier ook, zonder voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van Gert De Mesure.



Grafiek: evolutie schuldgraad



Gert De Mesure, correspondentieadres : J.B. Davidstraat 19 1800 Vilvoorde Tel.: (02) 253 14 75

De verstrekte informatie steunt op betrouwbare bronnen en zorgvuldige analyse. De auteur kan geenszins aansprakelijk gesteld worden voor gederfde winst of verlies naar aanleiding van de verstrekte informatie of het gebruik ervan. Niets uit deze publicatie mag worden vervoelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van fotocopie, druk of op welke andere manier ook, zonder voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van Gert De Mesure.