

RESULTATEN
3^{DE}
TRIMESTER
2023

16/11/2023 17:40

Gereguleerde informatie



Home Invest
Belgium

RESULTATEN 3DE TRIMESTER 2023

- **Kwalitatieve residentiële vastgoedportefeuille**

- Reële waarde van de vastgoedportefeuille van € 771,61 miljoen op 30 september 2023.
- De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bestaan voor 90,1% uit residentieel vastgoed.
- Meer dan 50% van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur is jonger dan 10 jaar; meer dan 80% van de vastgoedbeleggingen is jonger dan 20 jaar.
- Oplevering van de totaalrenovatie van L'Angelot in Namen met 51 kwalitatieve en duurzame wooneenheden.
- Oplevering van het woonproject Niefhout in Turnhout bestaande uit 92 nieuwbouwappartementen.

- **Sterke huurmarkt resulteert in een record bezettingsgraad**

- Sterke residentiële huurmarkt met een grote vraag naar kwalitatieve woningen.
- Toename van de gemiddelde bezettingsgraad naar 98,5% in de eerste negen maanden van 2023 (ten opzichte van 98,0% in de eerste negen maanden van 2022).
- Lfl (like-for-like) huurgroei van 7,8% in de eerste negen maanden van 2023 (ten opzichte van de eerste negen maanden van 2022).

- **Verderzetting sterke groei van het EPRA resultaat**

- Toename van het EPRA resultaat met 18,7% naar € 15,37 miljoen in de eerste negen maanden van 2023 (ten opzichte van € 12,94 miljoen in de eerste negen maanden van 2022).
- Toename van het EPRA resultaat per aandeel met 8,9% naar € 0,84 in de eerste negen maanden van 2023 (ten opzichte van € 0,77 in de eerste negen maanden van 2022).

- **Netto actiefwaarde per aandeel**

- De EPRA NTA per aandeel bedraagt € 20,05 op 30 september 2023 (-6,3% ten opzichte van € 21,40 op 31 december 2022).

- **ABB – Versterking van het eigen vermogen met € 26,70 miljoen**

- Op 3 juli 2023 heeft de vennootschap 1.791.706 nieuwe aandelen uitgegeven in het kader van een kapitaalverhoging via versnelde plaatsing (ABB). De bruto-opbrengst van de transactie bedroeg € 26,70 miljoen.

- **Evenwichtige balansstructuur en sterke liquiditeitspositie**

- Schuldgraad van 50,51% (GVV-KB) en 49,32% (IFRS) op 30 september 2023.
- De gemiddelde financieringskost in de eerste negen maanden van 2023 bedraagt 1,99%.
- 93,1% van de financiële schulden hebben een vaste interestvoet met een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 4,5 jaar.
- Home Invest Belgium beschikt over € 59,00 miljoen vrij beschikbare kredietlijnen.

• Vooruitzichten 2023 en uitkering aan de aandeelhouders

- Sterke operationele resultaten over de eerste 9 maanden van 2023.
- Home Invest Belgium verhoogt het verwachte EPRA resultaat per aandeel voor 2023 naar € 1,12 (ten opzichte van de eerdere verwachting van € 1,10 en ten opzichte van een EPRA resultaat per aandeel voor 2022 van € 1,08), ondanks de uitgifte van 8,6% nieuwe aandelen in juni 2022 (ABB 2022) en 10,0% nieuwe aandelen in juli 2023 (ABB 2023).
- Gelet op de solide operationele resultaten van de vennootschap herbevestigt de raad van bestuur haar uitkeringspolitiek gebaseerd op een gemiddelde stijging gelijk aan of groter dan de langjarige inflatie.
- Voor de uitbetaling van het jaarlijkse dividend heeft de raad van bestuur besloten het uitkeringsbeleid te vereenvoudigen en het jaarlijkse dividend in één keer uit te betalen na goedkeuring door de algemene vergadering van aandeelhouders in mei en aldus af te stappen van de politiek van het interimdividend. Dit leidt tot (i) een vereenvoudiging van het uitkeringsbeleid met één uitkering na jaarafsluit, (ii) een uitkeringsbeleid dat meer in lijn ligt met de sector (de raad van bestuur merkt op dat geen enkele andere openbare GVV nog een interimdividend uitkeert), en (iii) een verbetering van de schuldgraad per 31-12-2023 met 2,1% (pro-forma).
- De vennootschap verwacht het jaar te zullen afsluiten op 31 december 2023 met een schuldgraad (GVV-KB) van 50,6%¹.

¹ Deze inschatting houdt geen rekening met (i) het eventuele portefeuilleresultaat, (ii) de eventuele variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva, en (iii) de eventuele niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures in het vierde kwartaal van 2023.

INHOUD

1. VASTGOEDPORTEFEUILLE	4
2. GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS	5
3. TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS.....	7
3.1. TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING.....	7
3.2.GECONSOLIDEERDE BALANS	8
3.3.FINANCIERINGSSTRUCTUUR	9
4. ACTIVITEITEN IN DE EERSTE NEGEN MAANDEN VAN 2023	11
4.1 VERHUURACTIVITEITEN	11
4.2 RENOVATIE EN ONTWIKKELINGSPROJECTEN.....	14
4.3 VERKOPEN.....	144
5. UITKERING AAN DE AANDEELHOUDERS.....	15
6. VOORUITZICHTEN.....	15
7. APM – ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN	16
8. AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER	20

1. VASTGOEDPORTEFEUILLE

Op 30 september 2023 heeft Home Invest Belgium een vastgoedportefeuille² van € 771,61 miljoen (tegenover € 772,01 miljoen op 31 december 2022).

VASTGOEDPORTEFEUILLE	30/09/2023	31/12/2022
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen	€ 745,57 m	€ 745,96 m
Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur	€ 699,42 m	€ 693,97 m
Projectontwikkelingen	€ 46,15 m	€ 51,99 m
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	€ 26,05 m	€ 26,05 m
TOTAAL	€ 771,61 m	€ 772,01 m

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bedraagt € 699,42 miljoen en bestaat uit 48 sites.

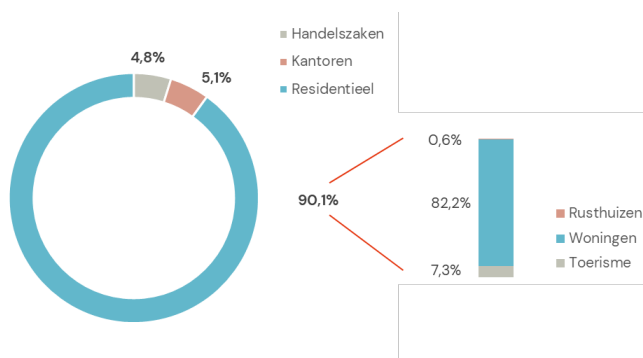
De som van de contractuele huren op jaarbasis en de geschatte huurwaarde op de leegstaande ruimten bedraagt € 36,48 miljoen op 30 september 2023.

De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur worden door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen gewaardeerd aan een gemiddeld bruto huurrendement³ van 5,2%.

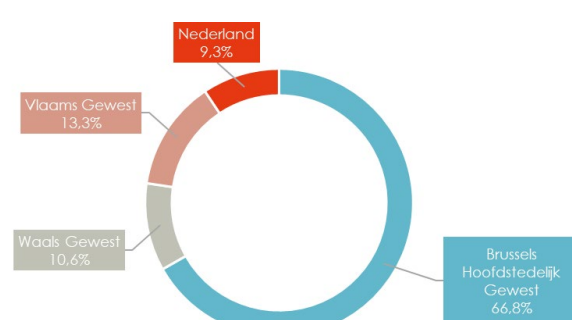
De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bestaan op 30 september 2023 voor 90,1% uit residentieel vastgoed.

De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur zijn voor 66,8% gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 10,6% in het Waals gewest, 13,3% in het Vlaams Gewest en 9,3% in Nederland.

**Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur
spreiding per type**



**Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur
geografische spreiding**



² De vastgoedportefeuille bestaat uit (i) de vastgoedbeleggingen en (ii) de deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie.

³ 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	30/09/2023	30/09/2022
NETTO HUURRESULTAAT	25.677	22.872
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	18.272	15.888
OPERATIONELE MARGE⁴	71,2%	69,5%
XVI. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	28	-33
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-24.909	1.615
XIX. Ander portefeuilleresultaat	362	-802
PORTEFEUILLERESULTAAT	-24.519	780
OPERATIONEEL RESULTAAT	-6.247	16.669
XX. Financiële inkomsten	89	55
XXI. Netto interestkosten	-3.826	-3.895
XXII. Andere financiële kosten	-72	-66
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-1.954	31.920
FINANCIEEL RESULTAAT	-5.763	28.014
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	1.233	3.679
BELASTINGEN	-281	-192
NETTO RESULTAAT	-11.058	48.170
Uitsluiting van het portefeuilleresultaat	+24.519	-780
Uitsluiting van de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	+1.954	-31.920
Uitsluiting van de niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-49	-2.526
EPRA RESULTAAT⁵	15.366	12.944
Gemiddeld aantal aandelen ⁶	18.394.264	16.877.831
NETTORESULTAAT PER AANDEEL (in €)	-0,60	2,85
EPRA RESULTAAT PER AANDEEL (in €)	0,84	0,77

⁴ Operationele marge = (Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille) / (Netto huurresultaat).

⁵ 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.

⁶ Het gemiddeld aantal aandelen werd berekend met uitsluiting van de eigen aandelen aangehouden door de vennootschap.

BALANS	30/09/2023	31/12/2022
Eigen vermogen (toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap)	421.143	410.064
Totaal activa	811.852	812.363
Schuldgraad (GVV-KB) ⁷	50,51%	51,95%
Schuldgraad (IFRS) ⁸	49,32%	50,77%

PER AANDEEL	30/09/2023	31/12/2022
Aantal aandelen op afsluitdatum ⁹	19.615.078	17.785.785
Beurskoers op afsluitdatum	15,92	21,80
IFRS NAV per aandeel ¹⁰	21,47	23,06
Premie ten opzichte van IFRS NAV (op afsluitdatum)	-25,9%	-5,5%
EPRA NTA per aandeel ¹¹	20,05	21,40
Premie ten opzichte van EPRA NTA (op afsluitdatum)	-20,6%	-1,8%

⁷ 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.

⁸ De schuldgraad (IFRS) wordt op dezelfde manier berekend als de schuldgraad (GVV-KB), maar gebaseerd op en reconcileerbaar met de geconsolideerde balans die in overeenstemming is met IFRS waarin deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures verwerkt worden via vermogensmutatie.

⁹ Het aantal aandelen werd berekend met uitsluiting van de eigen aandelen aangehouden door de vennootschap.

¹⁰ IFRS NAV per aandeel = Net Asset Value of Nettowaarde per aandeel volgens IFRS.

¹¹ EPRA NTA per aandeel = Net Tangible Assets per aandeel volgens de Best Practices Recommendations van EPRA.

3. TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

3.1. TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

NETTO HUURRESULTAAT

Over de eerste 9 maanden van 2023 bedroeg het netto huurresultaat € 25,68 miljoen (ten opzichte van € 22,87 miljoen in de eerste 9 maanden van 2022).

OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE

Het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille bedroeg € 18,27 miljoen in de eerste 9 maanden van 2023 (ten opzichte van € 15,89 miljoen in de eerste 9 maanden van 2022).

De operationele marge¹² bedroeg 71,2% in de eerste 9 maanden van 2023 (ten opzichte van 69,5% in de eerste 9 maanden van 2022).

PORTEFEUILLERESULTAAT

Home Invest Belgium heeft in de eerste 9 maanden van 2023 een portefeuilleresultaat gerealiseerd van € -24,52 miljoen.

Het resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen bedroeg € 0,03 miljoen in de eerste 9 maanden van 2023.

Daarnaast heeft Home Invest Belgium in de eerste 9 maanden van 2023 negatieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen opgetekend voor een bedrag van € -24,91 miljoen. Deze variaties bestaan uit:

- Een negatieve variatie van € 21,54 miljoen in België, voornamelijk toe te schrijven aan een toename in de bouwkosten voor de projectontwikkelingen in uitvoering; en
- Een negatieve variatie van € 3,37 miljoen in Nederland, deels ten gevolge van een stijging van de overdrachtsbelasting van 8,00% naar 10,40%.

Het ander portefeuilleresultaat bedroeg € 0,36 miljoen. In deze post worden de variaties in uitgestelde belastingen opgenomen.

FINANCIEEL RESULTAAT

De netto interestkosten in de eerste 9 maanden van 2023 bedroegen € 3,83 miljoen. De gemiddelde financieringskost¹³ bedroeg 1,99% over dezelfde periode.

De variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva bedroegen € -1,95 miljoen in de eerste 9 maanden van 2023. Deze variaties zijn het gevolg van een wijziging in de reële waarde van de interest rate swaps.

¹² Operationele marge = (Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille) / (Netto huurresultaat).

¹³ De gemiddelde financieringskost = 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.

BELASTINGEN

De belastingen bedroegen € -0,28 miljoen in de eerste 9 maanden van 2023 (ten opzichte van € -0,19 miljoen in de eerste 9 maanden van 2022).

NETTO RESULTAAT

Het netto resultaat van Home Invest Belgium bedroeg € -11,06 miljoen in de eerste 9 maanden van 2023, hetzij € -0,60 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, bedroeg het EPRA resultaat € 15,37 miljoen over de eerste 9 maanden van 2023, een stijging met 18,7% (ten opzichte van € 12,94 miljoen in de eerste 9 maanden van 2022).

Het EPRA resultaat per aandeel is gestegen met 8,9% van € 0,77 in de eerste 9 maanden van 2022 tot € 0,84 in de eerste 9 maanden van 2023.

3.2. GECONSOLIDEERDE BALANS

EIGEN VERMOGEN EN NAV PER AANDEEL

Op 30 september 2023 bedroeg het eigen vermogen van de groep € 421,14 miljoen, een stijging met 2,7% ten opzichte van 31 december 2022.

De IFRS NAV per aandeel is met 6,9% gedaald naar € 21,47 op 30 september 2023 (ten opzichte van € 23,06 op 31 december 2022).

De EPRA NTA per aandeel is met 6,3% gedaald naar € 20,05 op 30 september 2023 (ten opzichte van € 21,40 op 31 december 2022).

3.3. FINANCIERINGSSTRUCTUUR

SCHULDGRAAD

De schuldgraad (GVV-KB) bedraagt 50,51% op 30 september 2023. De schuldgraad (IFRS) bedraagt 49,32%.

Rekening houdende met een maximale schuldgraad van 65%, heeft Home Invest Belgium nog een bijkomende schuldcapaciteit van € 331,01 miljoen, zoals bepaald door de GVV-Wet, om nieuwe investeringen te financieren.

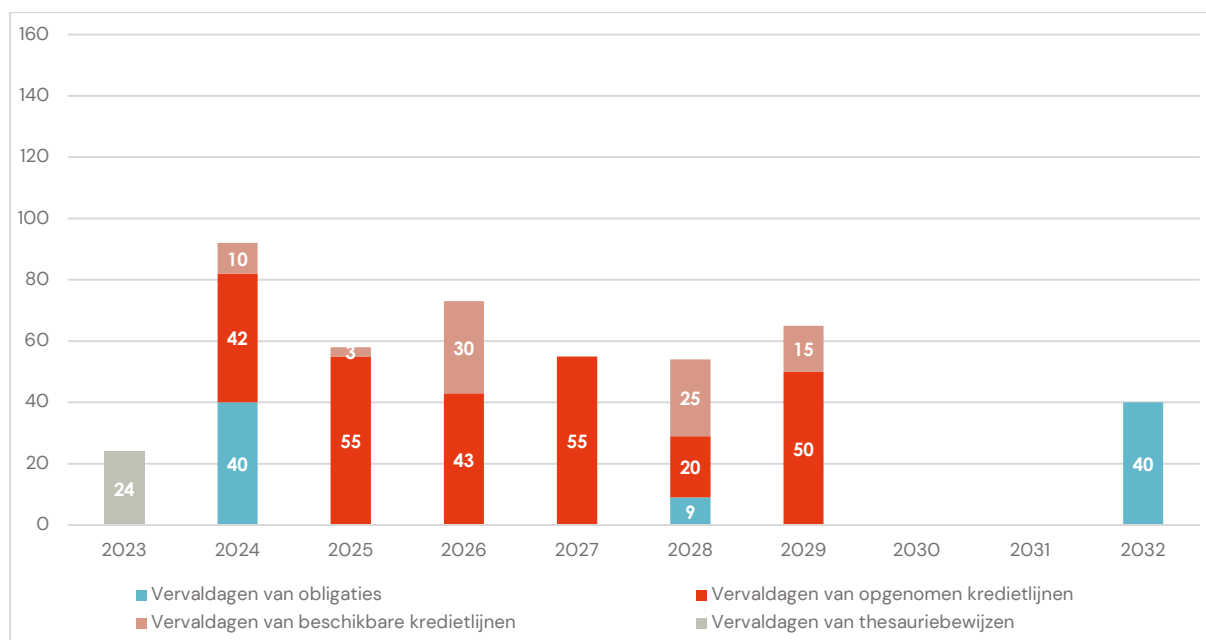
Rekening houdend met de strategie van Home Invest Belgium om de schuldgraad op middellange en lange termijn beneden 55% te houden, beschikt Home Invest Belgium nog over een bijkomende schuldcapaciteit van € 79,75 miljoen om nieuwe investeringen te financieren.

SAMENSTELLING VAN DE SCHULDEN

Op 30 september 2023 had Home Invest Belgium € 378,00 miljoen financiële schulden bestaande uit:

- Bilaterale kredietlijnen opgenomen voor een bedrag van € 265,00 miljoen. De opgenomen bilaterale kredietlijnen zijn afgesloten met 6 verschillende financiële instellingen met goed gespreide vervaldagen tot in 2029. Er zijn geen vervaldagen in 2023. De eerstvolgende vervaldagen liggen in 2024;
- Obligatieleningen voor een bedrag van € 89,00 miljoen met looptijden tot in 2032.
- Korte termijn thesauriebewijzen ('commercial paper') voor een bedrag van € 24,00 miljoen. Niettegenstaande het korte termijn karakter van de uitstaande thesauriebewijzen, 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 4,1 jaar.

Home Invest Belgium beschikte op 30 juni 2023 over € 83,00 miljoen niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen waarvan:

- € 24,00 miljoen lange termijn back-up lines ter indekking van de korte termijn uitstaande thesauriebewijzen;
- € 59,00 miljoen vrij beschikbare kredietlijnen.

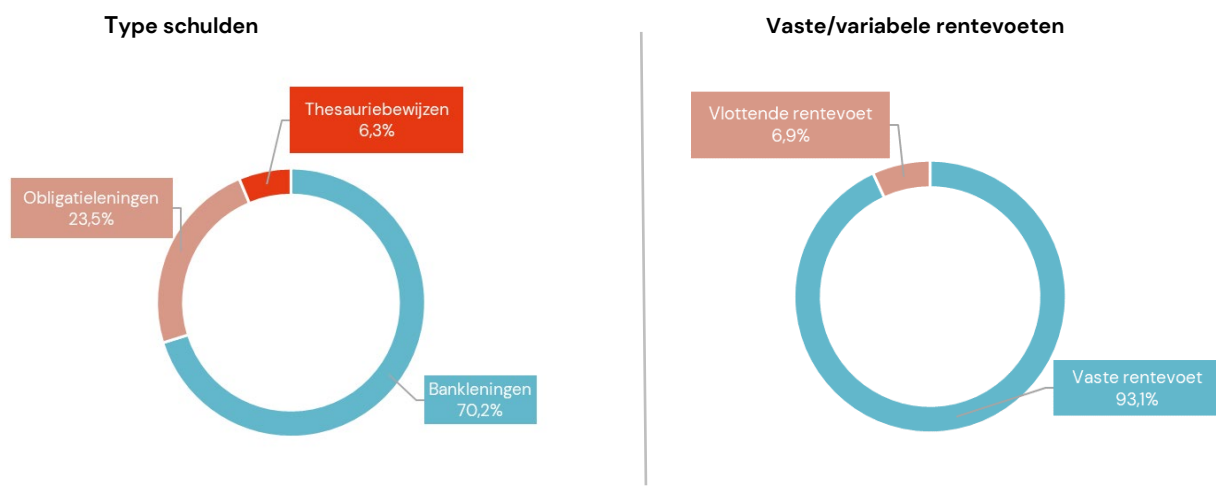
RENTE-INDEKKINGEN

Op 30 september 2023 hadden de financiële schulden voor 93,1% (hetzij ten belope van € 352,00 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 4,5 jaar.

De totale waarde van de indekkingen op afsluitdatum was positief voor een bedrag van € 29,48 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.



4. ACTIVITEITEN IN DE EERSTE NEGEN MAANDEN VAN 2023

4.1 VERHUURACTIVITEITEN

Home Invest Belgium zag in de eerste negen maanden van 2023 een gezonde huurmarkt met een sterke vraag naar kwalitatieve woningen in de regio's waarin zij actief is. Dit resulteerde in een zeer hoge bezettingsgraad. De gemiddelde bezettingsgraad¹⁴ van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur is gestegen naar 98,5% in de eerste negen maanden van 2023 (ten opzichte van 98,0% in de eerste negen maanden van 2022).

4.2. RENOVATIE- EN ONTWIKKELINGSPROJECTEN

Oplevering van L'angelot – Namen – België

In juni 2023 heeft Home Invest Belgium de totaalrenovatie van L'Angelot in Namen afgerond en zo hiermee 51 kwalitatieve en duurzame woonunits toe aan haar portefeuille toegevoegd.

L'Angelot is een historisch hoekpand gelegen in het hart van Namen, vlakbij het Belfort en de Place de l'Ange. Het maakt deel uit van de vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium sinds haar oprichting in 1999. Het pand bestaat uit een commerciële plint samengesteld uit verschillende winkels en bovenliggende appartementen en studio's.

Gezien de goede locatie en vanuit haar duurzaamheidspolitiek, besloot Home Invest Belgium in 2019 niet over te gaan tot een verkoop van het pand, maar tot een totale renovatie.

De appartementen en studio's werden sindsdien gerenoveerd met hoogwaardige materialen, voorzien van alle hedendaags comfort en dit met aandacht voor de toegankelijkheid voor personen met beperkte mobiliteit.

Grote aandacht werd tevens besteed aan de energie-efficiëntie. De primaire energieconsumptie van het gebouw ligt na de renovatie 60% lager dan voorheen. De appartementen en de studio's werden intussen allen verhuurd.



¹⁴ De gemiddelde bezettingsgraad staat voor het gemiddelde percentage over een bepaalde periode van de contractuele huurgelden van de verhuurde ruimten, in verhouding tot de som van de contractuele huurgelden van de verhuurde ruimten vermeerderd met geraamde huurwaarde van de niet-verhuurde ruimten. De 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.

Oplevering van het project Niefhout – Turnhout – België

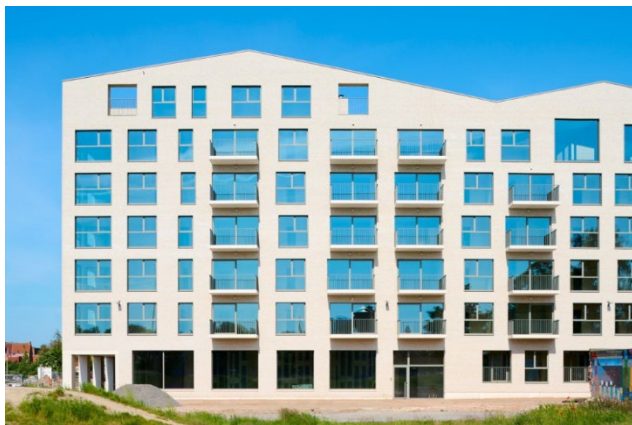
In juni 2023 heeft Home Invest Belgium het woonproject Niefhout in Turnhout opgeleverd. Het project bestaat uit 92 appartementen en een ruime publieke ontmoetingsruimte. Dit nieuwbouwproject met energielabel A past volledig in de ESG-doelstellingen van Home Invest Belgium.

In december 2020 heeft Home Invest Belgium in samenwerking met ION een nieuwbouwproject verworven dat deel uitmaakt van een grootschalig project in het centrum van Turnhout. In juni 2023 werd het project opgeleverd.

De nieuwbouw heeft een totale oppervlakte van 6.925 m², waarvan 6.339 m² appartementen, 311 m² gemeenschappelijke ruimte en een handelsruimte van 275 m². Het woongedeelte bestaat uit 92 appartementen waaronder 10 studio's, 69 appartementen met 1 kamer, 9 appartementen met twee kamers en 4 appartementen met drie kamers. De appartementen beschikken over ruime terrassen en grote ramen voor een maximale lichtinval. Daarnaast beschikt het woonproject Niefhout over een gemeenschappelijke binnenplaats, een aangename tuin, een yoga-zaal, 47 ondergrondse parkeerplaatsen, laadpalen voor elektrische wagens, een afgesloten ondergrondse fietsparking en een fietslift om naar het gelijkvloers te gaan.

Het project bevindt zich in een autoluwe omgeving en is omringd door 20.000 m² publieke open ruimte en natuur, hetgeen voor rust en welzijn zorgt voor onze huurders. Niefhout ligt tevens op wandelafstand van het centrum van Turnhout en de Nieuwe Kaai.

Dit gebouw past perfect binnen de duurzaamheidspolitiek van Home Invest Belgium. Het gebouw is aangesloten op een warmtenet waardoor het gebruik van fossiele brandstoffen vermeden wordt. Daarnaast zijn ook zonnepanelen voorzien en een groendak dat voor een vertraagde en beperktere afvoer naar de riolering zorgt. Alle appartementen hebben een energielabel A met een gemiddeld primair energieverbruik van 32 kWh/m²/jaar.



Beëindiging verwerving Key West (Gebouw A) – Anderlecht – België

In juni 2021 heeft Home Invest Belgium een akkoord bereikt met ImmoBiel en BPI Real Estate, de ontwikkelaars van het Key West-project voor de overname van gebouw A, onder verschillende opschortende voorwaarden waaronder het bekomen van een definitief uitvoerbare stedenbouwkundige vergunning en milieuvergunning tegen een overeengekomen uiterste datum.

De overeengekomen opschortende voorwaarden zijn niet tijdig vervuld waardoor Home Invest Belgium besloten heeft het project niet aan te kopen.



Voortgang Jourdan 95 – Sint-Gillis (Brussel) – België

Het project Jourdan 95 betreft de herontwikkeling van een bestaand kantoorgebouw naar 46 appartementen en 61 parkings gelegen in de Rue Jourdan 95, 1060 Sint-Gillis.

Nadat het project werd opgestart, zijn de afbraakwerken achter de rug. De ruwbouwwerken zijn volop bezig.

De oplevering van het project wordt verwacht tegen Q4 2024.

Voortgang City Dox (Lot 4) – Anderlecht (Brussel) – België

In november 2021 heeft Home Invest Belgium van Atenor bouwgrond LOT 4 aangekocht van het project CITY DOX te Anderlecht.

LOT 4 heeft een ideale ligging vlak aan de Vaartdijk in Anderlecht, en maakt deel uit van het grootschalige project CITY DOX langs het kanaal Brussel-Charleroi. LOT 4 zal ontwikkeld worden tot 163 wooneenheden en 2.700 m² ruimte voor productie.

De ruwbouw is volop in uitvoering, maar het project heeft vertraging opgelopen ten gevolge van bijkomende stabiliteitsonderzoeken.

De constructie is volop bezig en de oplevering wordt voorzien tegen Q4 2024.





Voortgang Samberstraat 8-12 – Antwerpen – België

Het project Samberstraat in Antwerpen bestaat uit de bouw van 37 appartementen, 1 kantoorruimte, 38 parkeerplaatsen en 88 fietsbergingen.

De ruwbouwwerken zijn afgerond en het gebouw is intussen wind- en waterdicht gemaakt.

Home Invest Belgium voorziet een oplevering in Q1 2024.

Voortgang Quartier Bleu (Blok D) – Hasselt – België

In december 2022 heeft Home Invest Belgium van Matexi het casco gebouw 'blok D' in de nieuwe Quartier Bleu-wijk aan de Kanaalkom in Hasselt gekocht.

Blok D biedt ruimte aan 37 wooneenheden en heeft een gemeenschappelijke daktuin.

De afwerking is opgestart en de oplevering is voorzien voor Q2 2024.



4.3 VERKOPEN

In de eerste 9 maanden van 2023 heeft Home Invest Belgium een verkopen gerealiseerd voor een netto verkoopprijs van in totaal € 0,16 miljoen. Op deze verkopen werd een netto meerwaarde gerealiseerd van € 0,03 miljoen ten opzichte van de laatste reële waarde en een uitkeerbare meerwaarde van € 0,06 miljoen ten opzichte van de aanschafwaarde (vermeerderd met de geactiveerde investeringen).

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

5. UITKERING AAN DE AANDEELHOUDERS

Gelet op de solide operationele resultaten van de vennootschap herbevestigt de raad van bestuur haar uitkeringspolitiek gebaseerd op een gemiddelde stijging gelijk aan of groter dan de langjarige inflatie. De raad van bestuur stoelt daarvoor op:

- de constante geïndexeerde huurstroom uit bestaande vastgoedbeleggingen;
- de beheersing van de operationele kosten van de vennootschap;
- de indekkingspolitiek van de vennootschap die een goede visibiliteit geeft op de interestlasten en deze op middellange termijn evalueerbaar maakt;
- de bestaande pijlpijn van projectontwikkelingen.

Verder wijst de raad van bestuur op de belangrijke reserves die de vennootschap doorheen de jaren heeft opgebouwd als veiligheidsbuffer voor de toekomst.

Voor de uitbetaling van het jaarlijkse dividend heeft de raad van bestuur besloten het uitkeringsbeleid te vereenvoudigen en het jaarlijkse dividend in één keer uit te betalen na goedkeuring door de algemene vergadering van aandeelhouders in mei en aldus af te stappen van de politiek van het interimdividend. Dit leidt tot (i) een vereenvoudiging van het uitkeringsbeleid met één uitkering na jaarafsluit, (ii) een uitkeringsbeleid dat meer in lijn ligt met de sector (de raad van bestuur merkt op dat geen enkele andere openbare GVV een interimdividend uitkeert), en (iii) een verbetering van de schuldgraad per 31-12-2023 met 2,1% (pro-forma).

6. VOORUITZICHTEN

In de eerste negen maanden van 2023 zijn de operationele resultaten van Home Invest Belgium verder 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 woonegelegenheden;
- 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.

Tegen deze achtergrond bevestigt de raad van bestuur zijn vertrouwen in de lange termijn vooruitzichten van de vennootschap.

Voor 2023 verwacht Home Invest Belgium een stijging van het EPRA resultaat per aandeel naar € 1,12 (ten opzichte van de eerdere verwachting van € 1,10 en ten opzichte van € 1,08 in 2022) ondanks de uitgifte van 8,6% nieuwe aandelen in juni 2022 (ABB 2022) en 10,0% nieuwe aandelen in juli 2023 (ABB 2023).

7. APM – ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN

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

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

AFDEKKINGSRATIO

Definitie:

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

Doel:

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

Reconciliatie:

(in € k)	30/09/2023	31/12/2022
Vastrentende financiële schulden	129.000	129.000
Financiële schulden met variabele interestvoet omgezet vastrentende schulden via IRS-contracten	223.000	223.000
Totaal van de vastrentende financiële schulden	352.000	352.000
Financiële schulden met variabele interestvoet	26.000	39.000
Totaal van de financiële schulden	378.000	391.000
Afdekkingsratio	93,12%	90,03%

GEMIDDELTE FINANCIERINGSKOST

Definitie:

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

Doel:

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

Reconciliatie:

(in € k)	30/09/2023	30/09/2022
Netto interestkosten (rubriek XXI)	3.826	3.895
Geactiveerde intercalaire interesten	1.994	935
Totale kostprijs van de financiële schulden	5.820	4.830
Gewogen gemiddelde schuld	292.527	282.238
Gemiddelde financieringskost	1,99%	1,71%

EPRA NAV INDICATOREN

Definitie:

In oktober 2019 publiceerde EPRA de nieuwe Best Practice Recommendations voor financiële disclosures van beursgenoteerde vastgoedvennootschappen. EPRA NAV wordt vervangen door drie nieuwe Net Asset Value indicatoren: EPRA Net Reinstatement Value (NRV), EPRA Net Tangible Assets (NTA) en EPRA Net Disposal Value (NDV). De EPRA NAV indicatoren worden bekomen door de IFRS NAV zodanig aan te passen dat stakeholders de meest relevante informatie krijgen over de waarde van de activa en passiva van de vennootschap.

Doel:

- EPRA NRV: het weergeven van de nodige middelen om de vennootschap weder samen te stellen via de investeringsmarkten op basis van de huidige kapitaal- en financieringsstructuur, inclusief overdrachtsbelastingen;
- EPRA NTA: het weergeven van een NAV waarin het vastgoed en overige investeringen geherwaardeerd zijn naar hun respectievelijke reële waarden, met uitsluiting van bepaalde posten welke zich naar verwachting niet zullen materialiseren in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn;
- EPRA NDV: geeft de NAV van de vennootschap weer in een scenario van verkoop van alle activa, dit scenario heeft tot gevolg dat waarde van de uitgestelde belastingen, schulden en financiële instrumenten gerealiseerd wordt.

Reconciliatie:

(in € k)	30/09/2023		
	EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NDV
IFRS NAV (aandeelhouders van de groep)	421.143	421.143	421.143
(v) Uitgestelde belastingen mbt stijgingen van de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2.224	2.224	
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	-29.479	-29.479	
(viii.b) Immateriële vaste activa	-589		
(x) Reële waarde van de schulden met een vaste rentevoet			605
(xi) Overdrachtsbelastingen		25.021	
NAV	393.299	418.909	421.748
Aantal aandelen op einde periode	19.615.078	19.615.078	19.615.078
NAV per aandeel	20,05	21,36	21,50

(in € k)	31/12/2022		
	EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NDV
IFRS NAV (aandeelhouders van de groep)	410.064	410.064	410.064
(v) Uitgestelde belastingen mbt stijgingen van de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2.586	2.586	
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	-31.433	-31.433	
(viii.b) Immateriële vaste activa	-572		
(x) Reële waarde van de schulden met een vaste rentevoet			618
(xi) Overdrachtsbelastingen		23.789	
NAV	380.645	405.006	410.682
Aantal aandelen op einde periode	17.785.785	17.785.785	17.785.785
NAV per aandeel	21,40	22,77	23,09

EPRA RESULTAAT (PER AANDEEL)

Definitie:

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

Doel:

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

Reconciliatie:

(in € k)	30/09/2023	30/09/2022
NETTO RESULTAAT (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP) (IFRS)	-11.058	48.170
- Uitsluiting : Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen (ii)	-28	+33
- Uitsluiting : Variaties in de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen (i)	+24.909	-1.615
- Uitsluiting : Ander portefeuilleresultaat (viii)	-362	+802
- Uitsluiting : Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (vi)	+1.954	-31.920
- Uitsluiting : niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures (ix)	-49	-2.526
EPRA RESULTAAT	15.366	12.944
Gemiddeld aantal aandelen	18.394.264	16.877.831
EPRA RESULTAAT PER AANDEEL	0,84	0,77

OPERATIONELE MARGE

Definitie:

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

Doel:

Deze APM meet de operationele rendabiliteit van de vennootschap.

Reconciliatie:

(in € k)	30/09/2023	30/09/2022
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille	18.272	15.888
Netto huurresultaat	25.677	22.872
Operationele marge	71,16%	69,47%

8. AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER

2024

Jaarlijks persbericht over het boekjaar 2023	donderdag 15 februari 2024
Online plaatsen van het jaarlijks financieel verslag op de website	vrijdag 29 maart 2024
Gewone algemene vergadering van het boekjaar 2023	dinsdag 7 mei 2024
Dividend boekjaar 2023 – Ex date	maandag 13 mei 2024
Dividend boekjaar 2023 – Record date	dinsdag 14 mei 2024
Dividend boekjaar 2023 – Payment date	woensdag 15 mei 2024
Tussentijdse verklaring: resultaten op 31 maart 2024	woensdag 22 mei 2024
Halfjaarlijks financieel verslag: resultaten op 30 juni 2024	woensdag 4 september 2024
Tussentijdse verklaring: resultaten op 30 september 2024	donderdag 14 november 2024

VOOR BIJKOMENDE INFORMATIE

Preben Bruggeman **Ingrid Quinet**
Chief Financial Officer Chief Legal Officer

Tel: +32.2.740.14.51 Home Invest Belgium
E-mail: investors@homeinvest.be Woluwedal 46, Bus 11
www.homeinvestbelgium.be B – 1200 Brussel



OVER HOME INVEST BELGIUM

Home Invest Belgium is de grootste verhuurder van residentieel vastgoed in België. Het bedrijf bouwt, verhuurt en onderhoudt het merendeel van zijn gebouwen in eigen beheer. Als bouwheer én lange termijn eigenaar garandeert Home Invest Belgium een kwalitatieve woonervaring voor haar huurders.

Met meer dan 20 jaar ervaring, 48 sites in de portefeuille – waarvan de helft jonger is dan tien jaar – en meer dan 2.500 woningen beschikt Home Invest Belgium over een uitgebreid aanbod en een diepgaande expertise. Die gebruikt het bedrijf om haar uitgesproken ambitie waar te maken: de 'landlord of choice' zijn voor alle huurders ongeacht de levensfase of -wijze. Dat vertaalt zich in hoogwaardige en duurzame huurwoningen, gemeenschappelijke ruimtes en diensten voor huurders en marktconforme huurprijzen.

Home Invest Belgium is een Belgische openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GJV of BE-REIT) gespecialiseerd in aankoop, ontwikkeling, verhuur en beheer van residentieel vastgoed. Op 30 September 2023 beschikte Home Invest Belgium over een vastgoedportefeuille van € 772 miljoen in België en Nederland.

Home Invest Belgium is sinds 1999 genoteerd op Euronext Brussel [HOMI]. Op 30 september 2023 bedroeg de marktkapitalisatie € 314 miljoen. Het aandeel maakt deel uit van de BEL Mid Index en de FTSE EPRA NAREIT Global Real Estate Index.