



**RESULTATEN  
VAN HET  
1<sup>STE</sup>  
TRIMESTER  
2021**

Onder embargo tot 19/05/2021 17:40  
Gereguleerde informatie

---

# PERSBERICHT: RESULTATEN 1<sup>STE</sup> TRIMESTER 2021

---

- **Kwalitatieve residentiële vastgoedportefeuille**

- Toename van de reële waarde van de vastgoedportefeuille tot € 656,51 miljoen op 31 maart 2021.
- De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bestaan voor 90,0% uit residentieel vastgoed.
- 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.

- **Hoge bezettingsgraad**

- Toename van de gemiddelde bezettingsgraad naar 96,6% in de eerste 3 maanden van 2021 (ten opzichte van 94,3% over het volledige boekjaar 2020).

- **Verbetering van de operationele marge**

- Verbetering van de operationele marge naar 48,5% in de eerste 3 maanden van 2021 (ten opzichte van 41,7% in de eerste 3 maanden van 2020).

- **Toename van het EPRA resultaat en het uitkeerbaar resultaat**

- Toename van het EPRA resultaat met 14,9% naar € 2,37 miljoen in de eerste 3 maanden van 2021 (ten opzichte van € 2,06 miljoen in de eerste 3 maanden van 2020).
- Toename van het EPRA resultaat per aandeel met 14,9% naar € 0,72 in de eerste 3 maanden van 2021 (ten opzichte van € 0,63 in de eerste 3 maanden van 2020).
- Toename van het uitkeerbaar resultaat naar € 3,98 miljoen in de eerste 3 maanden van 2021 (ten opzichte van € 2,21 miljoen in de eerste 3 maanden van 2020).
- Toename van het uitkeerbaar resultaat per aandeel naar € 1,21 in de eerste 3 maanden van 2021 (ten opzichte van € 0,67 in de eerste 3 maanden van 2020).

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

- Toename van de EPRA NTA per aandeel naar € 99,48 op 31 maart 2021 (+3,1% ten opzichte van € 96,50 op 31 december 2020).

- **Evenwichtige balansstructuur en sterke liquiditeitspositie**

- Stabiele schuldgraad van 51,59% (GVV-KB) en 50,27% (IFRS) op 31 maart 2021.
- De financieringskost in de eerste 3 maanden van 2021 bedraagt 1,58%.
- Home Invest Belgium beschikt over € 35 miljoen vrij beschikbare kredietlijnen.
- De vennootschap heeft geen vervaldagen van kredietlijnen of obligatieleningen in 2021. De eerstvolgende vervaldagen liggen in 2022.

- **Dividend**

- De Algemene Vergadering van 4 mei 2021 heeft de uitkering goedgekeurd van een bruto dividend van € 4,95 per aandeel voor het boekjaar 2020, een stijging voor het 21<sup>ste</sup> opeenvolgende jaar.

---

# INHOUD

---

1. Vastgoedportefeuille.....	p.3
2. Geconsolideerde kerncijfers.....	p.4
3. Toelichting bij de geconsolideerde kerncijfers.....	p.6
3.1. Toelichting bij de geconsolideerde resultaten.....	p.6
3.2. Geconsolideerde balans.....	p.7
3.3. Financieringsstructuur.....	p.8
4. Activiteiten in de eerste drie maanden van 2021.....	p.10
4.1. Verhuuractiviteiten.....	p.10
4.2. Renovatie- en ontwikkelingsprojecten.....	p.10
4.3. Verkopen.....	p.10
5. Vooruitzichten.....	p.11
6. Alternatieve prestatie maatstaven.....	p.12
7. Agenda van de aandeelhouder.....	p.17

# 1. VASTGOEDPORTEFEUILLE

Op 31 maart 2021 heeft Home Invest Belgium een vastgoedportefeuille<sup>1</sup> van € 656,51 miljoen, tegenover € 645,63 miljoen op 31 december 2020, hetzij een toename met 1,7%.

VASTGOEDPORTEFEUILLE	31/03/2021	31/12/2020
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen	€ 634,27 m	€ 623,88 m
Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur	€ 600,27 m	€ 592,89 m
Projectontwikkelingen	€ 34,00 m	€ 30,99 m
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	€ 22,23 m	€ 21,75 m
<b>TOTAAL</b>	<b>€ 656,51 m</b>	<b>€ 645,63 m</b>

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bedraagt € 600,27 miljoen en bestaat uit 49 sites.

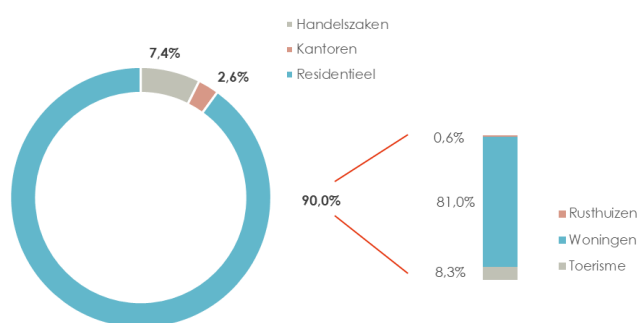
De som van de contractuele huren op jaarbasis en de geschatte huurwaarde op de leegstaande ruimten bedraagt € 29,62 miljoen op 31 maart 2021.

De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur worden door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen gewaardeerd aan een gemiddeld bruto huurrendement<sup>2</sup> van 4,9%.

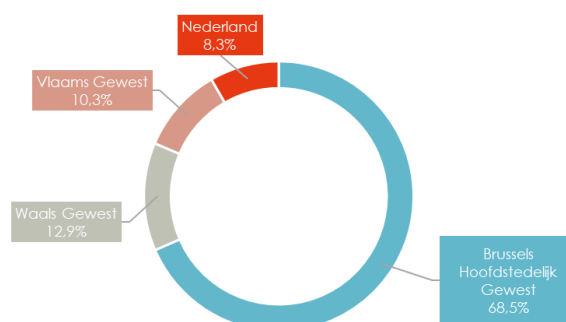
De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bestaan op 31 maart 2021 voor 90,0% uit residentieel vastgoed.

De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bestaan voor 68,5% gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 12,9% in het Waals gewest, 10,3% in het Vlaams Gewest en 8,3% in Nederland.

**Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur spreiding per type**



**Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur geografische spreiding**



<sup>1</sup> De vastgoedportefeuille bestaat uit (i) de vastgoedbeleggingen en (ii) de deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie.

<sup>2</sup> 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	31/03/2021	31/03/2020	
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	6.530	6.623	
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	3.165	2.759	
<b>OPERATIONELE MARGE<sup>3</sup></b>	48,5%	41,7%	
XVI. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	61	94	
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	7.001	-1.548	
XIX. Ander portefeuilleresultaat	1.006	-132	
<b>PORTEFEUILLERESULTAAT</b>	8.069	-1.586	
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	11.234	1.173	
XX. Financiële inkomsten	4	4	
XXI. Netto interestkosten	-1.087	-994	
XXII. Andere financiële kosten	-37	-5	
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	1.187	-1.968	
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>	68	-2.962	
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	484	737	
<b>BELASTINGEN</b>	-61	-61	
<b>NETTO RESULTAAT</b>	11.724	-1.114	
Uitsluiting van het portefeuilleresultaat	-8.069	+1.586	
Uitsluiting van de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-1.187	+1.968	
Uitsluiting van de niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-103	-383	
<b>EPRA RESULTAAT<sup>4</sup></b>	2.365	2.058	
Gemiddeld aantal aandelen <sup>5</sup>	3.288.146	3.288.146	
<b>NETTORESULTAAT PER AANDEEL (in €)</b>	3,57	-0,34	
<b>EPRA RESULTAAT PER AANDEEL (in €)</b>	0,72	0,63	

<sup>3</sup> Operationele marge = (Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille)/(Netto huurresultaat).

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> Het gemiddeld aantal aandelen werd berekend met uitsluiting van 11.712 eigen aandelen aangehouden door de vennootschap.

BALANS	31/03/2021	31/12/2020
Eigen vermogen (toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap)	322.162	310.173
Totaal activa	666.684	653.909
Schuldgraad (GVV-KB) <sup>6</sup>	51,59%	52,40%
Schuldgraad (IFRS) <sup>7</sup>	50,27%	50,97%

PER AANDEEL	31/03/2021	31/12/2020
Aantal aandelen op afsluitdatum <sup>8</sup>	3.288.146	3.288.146
Beurskoers op afsluitdatum	112,00	115,50
IFRS NAV per aandeel <sup>9</sup>	97,89	94,33
Premie ten opzichte van IFRS NAV (op afsluitdatum)	14,3%	22,4%
EPRA NTA per aandeel <sup>10</sup>	99,48	96,50
Premie ten opzichte van EPRA NTA (op afsluitdatum)	12,6%	19,7%

<sup>6</sup> 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.

<sup>7</sup> 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.

<sup>8</sup> Het gemiddeld aantal aandelen werd berekend met uitsluiting van 11 712 eigen aandelen aangehouden door de vennootschap.

<sup>9</sup> IFRS NAV per aandeel = Net Asset Value of Nettowaarde per aandeel volgens IFRS.

<sup>10</sup> 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 RESULTATEN

### Netto huurresultaat

Over de eerste 3 maanden van 2021 bedroeg het netto huurresultaat € 6,53 miljoen (ten opzichte van € 6,62 miljoen in de eerste 3 maanden van 2020).

### Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille

Het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille bedroeg € 3,17 miljoen in de eerste 3 maanden van 2021 (ten opzichte van € 2,76 miljoen in de eerste 3 maanden van 2020).

De operationele marge<sup>11</sup> steeg naar 48,5% in de eerste 3 maanden van 2021 (ten opzichte van van 41,7% in de eerste 3 maanden van 2020).

### Portefeuilleresultaat

Home Invest Belgium heeft in de eerste 3 maanden van 2021 een portefeuilleresultaat gerealiseerd van € 8,07 miljoen.

Het resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen bedroeg € 0,06 miljoen in de eerste 3 maanden van 2021.

Daarnaast heeft Home Invest Belgium in de eerste 3 maanden van 2021 positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen opgetekend voor een bedrag van € 7,00 miljoen. Deze variaties bestaan uit:

- Een positieve variatie van € 11,37 miljoen in België, voornamelijk ten gevolge van het residentiële segment van de vastgoedportefeuille;
- Een negatieve variatie van € 4,37 miljoen in Nederland, ten gevolge van de stijging van de overdrachtsbelasting van 2,00% naar 8,00%.

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.

Het ander portefeuilleresultaat bedroeg € 1,01 miljoen. In deze post worden de variaties in uitgestelde belastingen opgenomen.

---

<sup>11</sup> Operationele marge = (Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille)/(Netto huurresultaat).

---

## Financieel resultaat

De netto interestkosten in de eerste 3 maanden van 2021 bedroegen € 1,09 miljoen. De gemiddelde financieringskost<sup>12</sup> bedroeg 1,58% over dezelfde periode.

De variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva bedroegen € 1,19 miljoen in de eerste 3 maanden van 2021. Deze variaties zijn het gevolg van een wijziging in de reële waarde van de interest rate swaps.

## Belastingen

De belastingen bleven stabiel op € -0,61 miljoen in de eerste 3 maanden van 2021.

## Netto resultaat

Het netto resultaat van Home Invest Belgium bedroeg € 11,72 miljoen in de eerste 3 maanden van 2021, hetzij € 3,57 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 € 2,37 miljoen over de eerste 3 maanden van 2021, een stijging met 14,9% (ten opzichte van € 2,06 miljoen in de eerste 3 maanden van 2020).

Het EPRA resultaat per aandeel is gestegen met 14,9% van € 0,63 in de eerste 3 maanden van 2020 tot € 0,72 in de eerste drie maanden van 2021.

## Uitkeerbaar resultaat

De verkopen van vastgoedbeleggingen, gerealiseerd in de eerste 3 maanden van 2021, resulteerden in een meerwaarde van € 1,61 miljoen ten opzichte van de aanschaffingswaarde (vermeerderd met de geactiveerde investeringen). Deze gerealiseerde meerwaarden dragen bij tot het uitkeerbaar resultaat, wat de basis vormt de uitkering van het dividend.

Het uitkeerbaar resultaat, gedefinieerd als het EPRA resultaat vermeerderd met de gerealiseerde uitkeerbare meerwaarden op verkopen, bedroeg in de eerste 3 maanden van 2021 € 3,98 miljoen, hetzij € 1,21 per aandeel.

## 3.2. GECONSOLIDEERDE BALANS

### Eigen vermogen en NAV per aandeel

Op 31 maart 2021 bedroeg het eigen vermogen van de groep € 322,16 miljoen, een stijging met 3,9% ten opzichte van 31 december 2020.

De IFRS NAV per aandeel is met 3,9% gestegen naar € 97,98 op 31 maart 2021 (ten opzichte van € 94,33 op 31 december 2020).

De EPRA NTA per aandeel is met 3,1% gestegen tot € 99,48 op 31 maart 2021 (ten opzichte van € 96,50 op 31 december 2020).

---

<sup>12</sup> 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.



### 3.3. FINANCIERINGSSTRUCTUUR

#### Schuldgraad

De schuldgraad (GVV-KB) bedraagt 51,59% op 31 maart 2021. De schuldgraad (IFRS) bedraagt 50,27%.

Rekening houdende met een maximale schuldgraad van 65%, heeft Home Invest Belgium nog een bijkomende schuldcapaciteit van € 262,61 miljoen, zoals bepaald door de GVV-Wet, om nieuwe investeringen te financieren.

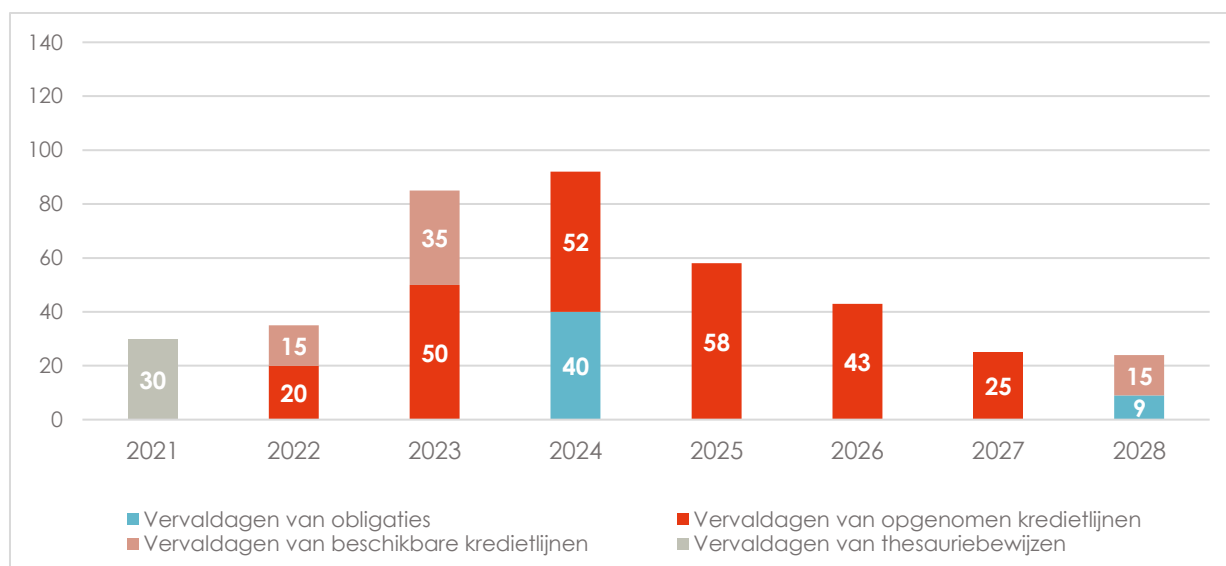
Rekening houdend met de strategie van Home Invest Belgium om de schuldgraad op middellange en lange termijn beneden 55% te houden, beschikt Home Invest Belgium nog over een bijkomende schuldcapaciteit van € 51,93 miljoen om nieuwe investeringen te financieren.

#### Samenstelling van de schulden

Op 31 maart 2021 had Home Invest Belgium € 327,00 miljoen financiële schulden bestaande uit:

- Bilaterale kredietlijnen opgenomen voor een bedrag van € 248,00 miljoen. De opgenomen bilaterale kredietlijnen zijn afgesloten met 6 verschillende financiële instellingen met goed gespreide vervaldagen tot in 2028. Er zijn geen vervaldagen in 2021. De eerstvolgende vervaldag ligt in 2022;
- Een obligatielening voor een bedrag van € 40,00 miljoen met een looptijd tot 2024 en een obligatielening onder het EMTN-programma van € 9,00 miljoen met een looptijd tot 2028;
- Korte termijn thesauriebewijzen ('commercial paper') voor een bedrag van € 30,00 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 3,9 jaar.

Home Invest Belgium beschikte op 31 maart 2021 over € 65,00 miljoen niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen waarvan:

- € 30,00 miljoen lange termijn back-up lines ter indekking van de kortetermijn uitstaande thesauriebewijzen;
- € 35,00 miljoen vrij beschikbare kredietlijnen.

---

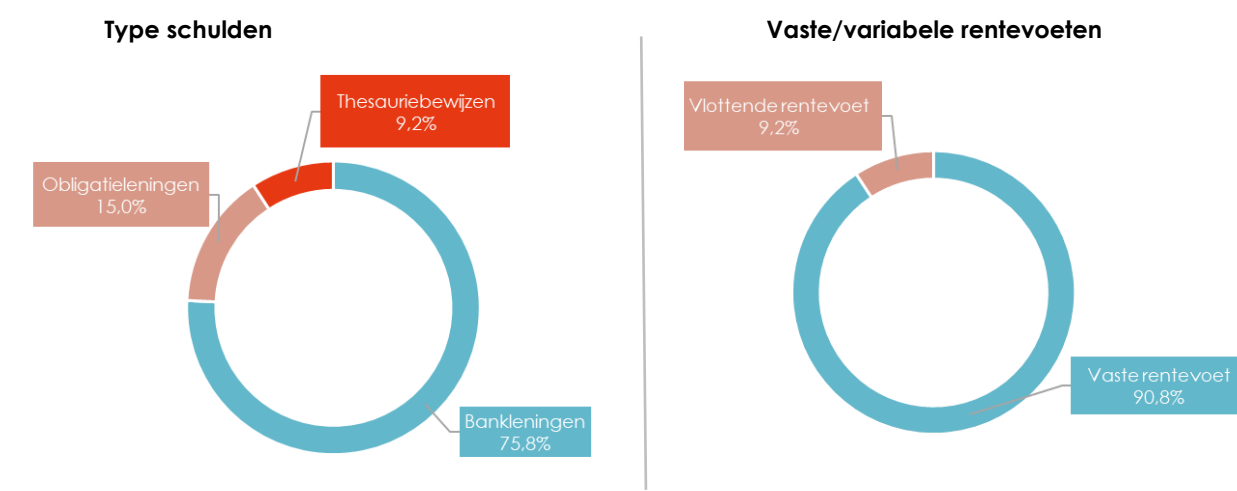
## Rente-indekkingen

Op 31 maart 2021 hadden de financiële schulden voor 90,8% (hetzij ten belope van € 297,0 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 5,4 jaar.

De totale waarde van de indekkingen op afsluitdatum was negatief voor een bedrag van € 4,05 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 DRIE MAANDEN VAN 2021

---

### 4.1 VERHUURACTIVITEITEN

De gemiddelde bezettingsgraad<sup>13</sup> van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur is gestegen naar 96,6% in de eerste 3 maanden van 2021 (ten opzichte van 95,1% in de eerste 3 maanden van 2020).

### 4.2 RENOVATIE-EN ONTWIKKELINGSPROJECTEN

In de eerste 3 maanden van 2021 kenden de werven een normaal ritme.

### 4.3 VERKOPEN

In de eerste 3 maanden van 2021 heeft Home Invest Belgium verkopen gerealiseerd voor een netto verkoopprijs van in totaal € 4,16 miljoen (ten opzichte van € 0,03 miljoen in de eerste 3 maanden van 2020).

Op deze verkopen werd een netto meerwaarde gerealiseerd van € 0,06 miljoen ten opzichte van de laatste reële waarde, en een uitkeerbare meerwaarde van € 1,61 miljoen ten opzichte van de aanschaffingswaarde (vermeerderd met de geactiveerde investeringen).

De gerealiseerde meerwaarden ten opzichte van de aanschaffingswaarde (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.

---

<sup>13</sup> 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.

---

## 5. VOORUITZICHTEN

---

### DIVIDEND 2020

De Algemene Vergadering van 4 mei 2021 heeft het dividend goedgekeurd over het boekjaar 2020 van € 4,95 bruto per aandeel (hetzij een stijging van 2,1% ten opzichte van 2019). Dit impliceert een onafgebroken dividendstijging voor het 21<sup>ste</sup> jaar op rij.

Voor de komende jaren voorziet de raad van bestuur een dividendpolitiek gebaseerd op een jaarlijkse dividendstijging gelijk of groter dan inflatie. De raad van bestuur stoelt daarvoor op:

- de constante geïndexeerde huurstream 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 pijplijn van projectontwikkelingen;
- de reserves die de vennootschap doorheen de jaren heeft opgebouwd.

### VOORUITZICHTEN 2021

In de eerste 3 maanden van 2021 zijn de operationele resultaten van Home Invest Belgium positief geëvolueerd, ondanks COVID-19.

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.

---

## 6. 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)	31/03/2021	31/12/2020
Vastrentende financiële schulden	79.000	79.000
Financiële schulden met variabele interestvoet omgezet vastrentende schulden via IRS-contracten	218.000	203.000
Totaal van de vastrentende financiële schulden	297.000	282.000
Totaal van de financiële schulden met variabele interestvoet	30.000	45.000
Totaal van de financiële schulden	327.000	327.000
<b>Afdekkingsratio</b>	<b>90,83%</b>	<b>86,24%</b>

---

## GEMIDDELDE 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)	31/03/2021	31/03/2020
Netto interestkosten (rubriek XXI)	1.085	994
Geactiveerde intercalaire interesten	188	169
Totale kostprijs van de financiële schulden	1.273	1.162
Gewogen gemiddelde schuld	80.630	78.035
<b>Gemiddelde financieringskost</b>	<b>1,58%</b>	<b>1,49%</b>

## 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)		31/03/2021		
		EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NDV
<b>IFRS NAV (aandeelhouders van de groep)</b>		<b>322.162</b>	<b>322.162</b>	<b>322.162</b>
(v)	Uitgestelde belastingen mbt stijgingen van de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.262	1.262	
(vi)	Reële waarde van de financiële instrumenten	3.960	3.960	
(viii.b)	Immateriële vaste activa	-266		
(x)	Reële waarde van de schulden met een vaste rentevoet			-3.513
(xi)	Overdrachtsbelastingen		19.801	
<b>NAV</b>		<b>327.118</b>	<b>347.185</b>	<b>318.649</b>
Aantal aandelen		3.288.146	3.288.146	3.288.146
<b>NAV per aandeel</b>		<b>99,48</b>	<b>105,59</b>	<b>96,91</b>

(in € k)		31/12/2020		
		EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NDV
<b>IFRS NAV (aandeelhouders van de groep)</b>		<b>310.173</b>	<b>310.173</b>	<b>310.173</b>
(v)	Uitgestelde belastingen mbt stijgingen van de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2.268	2.268	
(vi)	Reële waarde van de financiële instrumenten	5.148	5.148	
(viii.b)	Immateriële vaste activa	-288		
(x)	Reële waarde van de schulden met een vaste rentevoet			-3.513
(xi)	Overdrachtsbelastingen		-16.557	
<b>NAV</b>		<b>317.302</b>	<b>334.147</b>	<b>306.661</b>
Aantal aandelen		3.288.146	3.288.146	3.288.146
<b>NAV per aandeel</b>		<b>96,50</b>	<b>101,62</b>	<b>93,26</b>

## 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)	31/03/2021	31/03/2020
NETTO RESULTAAT (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP) (IFRS)	11.724	-1.114
- Uitsluiting : Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen (ii)	-61	-94
- Uitsluiting : Variaties in de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen (i)	-7.001	1.548
- Uitsluiting : Ander portefeuilleresultaat (viii)	-1.006	+132
- Uitsluiting : Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (vi)	-1.187	+1.968
- Uitsluiting : niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures (ix)	-103	-383
<b>EPRA RESULTAAT</b>	<b>2.365</b>	<b>2.058</b>
Gemiddeld aantal aandelen	3.288.146	3.288.146
<b>EPRA RESULTAAT PER AANDEEL</b>	<b>0,72</b>	<b>0,63</b>

## OPERATIONELE MARGE

### Definitie:

Deze alternatieve prestatemaatstaf 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)	31/03/2021	31/03/2020
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille	3.165	2.759
Netto huurresultaat	6.530	6.623
<b>Operationele marge</b>	<b>48,47%</b>	<b>41,70%</b>



---

## UITKEERBAAR RESULTAAT PER AANDEEL

### Definitie:

Het uitkeerbaar resultaat per aandeel is samengesteld uit het geconsolideerd EPRA resultaat vermeerderd met de gerealiseerde meerwaarden op verkopen, gedeeld door het aantal aandelen.

### Doel:

Deze APM meet de uitkeringscapaciteit van de vennootschap.

### Reconciliatie:

(in € k)	31/03/2021	31/03/2020
EPRA Resultaat	2.365	2.058
Gerealiseerde uitkeerbare meerwaarden op verkopen	1.614	156
<b>Uitkeerbaar resultaat</b>	<b>3.979</b>	<b>2.213</b>
Gemiddeld aantal aandelen	3.288.146	3.288.146
<b>Uitkeerbaar resultaat per aandeel</b>	<b>1,21</b>	<b>0,67</b>

---

## 7. AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER

---

2021	
Jaarlijks persbericht over het boekjaar 2020	woensdag 24 februari
Online plaatsen van het jaarlijks financieel verslag op de website	vrijdag 2 april
Gewone algemene vergadering van het boekjaar 2020	dinsdag 4 mei
Slotdividend boekjaar 2020 – Ex date	maandag 10 mei
Slotdividend boekjaar 2020 – Record date	dinsdag 11 mei
Slotdividend boekjaar 2020 – Payment date	woensdag 12 mei
Tussentijdse verklaring: resultaten op 31 maart 2021	woensdag 19 mei
Halfjaarlijks financieel verslag: resultaten op 30 juni 2021	donderdag 9 september
Tussentijdse verklaring: resultaten op 30 september 2021	donderdag 18 november

---

## VOOR BIJKOMENDE INFORMATIE

**Sven Janssens**   **Preben Bruggeman**  
Chief Executive Officer   Chief Financial Officer

Tel: +32.2.740.14.51   Home Invest Belgium  
E-mail: [investors@homeinvest.be](mailto:investors@homeinvest.be)   Woluwedal 46, Bus 11  
[www.homeinvestbelgium.be](http://www.homeinvestbelgium.be)   B – 1200 Brussel



### Over Home Invest Belgium

Home Invest Belgium is een Belgische openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV of BE-REIT) gespecialiseerd in aankoop, ontwikkeling, verhuur en beheer van residentieel vastgoed. Op 31 maart 2021 beschikte Home Invest Belgium over een vastgoedportefeuille van € 657 miljoen in België en Nederland.

Home Invest Belgium is sinds 1999 genoteerd op Euronext Brussel [HOMI]. Op 31 maart 2021 bedroeg de marktkapitalisatie € 370 miljoen.