



RESULTATEN
1^{STE}
TRIMESTER
2022

Onder embargo tot 18/05/2022 17:40
Gereguleerde informatie



Home Invest
Belgium

RESULTATEN 1STE TRIMESTER 2022

- **Kwalitatieve residentiële vastgoedportefeuille**

- Toename van de reële waarde van de vastgoedportefeuille tot € 734,35 miljoen op 31 maart 2022.
- De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bestaan voor 91,2% 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.

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

- Verdere versnelling van de residentiële huurmarkt met een sterke vraag naar kwalitatieve woningen.
- Toename van de gemiddelde bezettingsgraad naar 98,2% in de eerste drie maanden van 2022 (ten opzichte van 96,6% in de eerste drie maanden van 2021).

- **Sterke groei van het EPRA resultaat**

- Toename van het EPRA resultaat met 13,2% naar € 2,68 miljoen in de eerste drie maanden van 2022 (ten opzichte van € 2,37 miljoen in de eerste drie maanden van 2021).
- Toename van het EPRA resultaat per aandeel met 13,2% naar € 0,81 in de eerste drie maanden van 2022 (ten opzichte van € 0,72 in de eerste drie maanden van 2021).

- **Stijging van de Netto actiefwaarde per aandeel**

- Toename van de EPRA NTA per aandeel naar € 105,80 op 31 maart 2022 (+0,8% ten opzichte van € 104,96 op 31 december 2021).

- **Evenwichtige balansstructuur en sterke liquiditeitspositie**

- Schuldgraad van 53,83% (GVV-KB) en 52,67% (IFRS) op 31 maart 2022.
- De gemiddelde financieringskost in de eerste drie maanden van 2022 bedraagt 1,66%.
- Home Invest Belgium beschikt over € 40 miljoen vrij beschikbare kredietlijnen.
- Geen vervaldagen van kredietlijnen of obligatieleningen in 2022. De eerstvolgende vervaldagen liggen in de tweede helft van 2023.

- **Vooruitzichten 2022 en uitkering aan de aandeelhouders**

- Voor 2022 verwacht Home Invest Belgium een stijging van het EPRA resultaat per aandeel naar € 5,20.
- De Algemene Vergadering en de Buitengewone Algemene Vergadering hebben op 3 mei 2022 een totale uitkering aan de aandeelhouders goedgekeurd voor een bedrag van € 5,31 per aandeel, een stijging voor het 22ste opeenvolgende jaar. De uitkering bestaat uit de combinatie van enerzijds een bruto dividend van € 4,96 per aandeel en anderzijds een vermindering van het eigen vermogen met € 0,35 per aandeel.
- Voor de komende jaren voorziet de raad van bestuur een uitkeringspolitiek gebaseerd op een jaarlijkse stijging gelijk of groter dan inflatie.

INHOUD

1. VASTGOEDPORTEFEUILLE	3
2. GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS	4
3. TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS	6
3.1. TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE RESULTATEN	6
3.2. GECONSOLIDEERDE BALANS	7
3.3. FINANCIERINGSSTRUCTUUR	8
4. ACTIVITEITEN IN HET EERSTE TRIMESTER VAN 2022	10
4.1. VERHUURACTIVITEITEN	10
4.2. RENOVATIE- EN ONTWIKKELINGSPROJECTEN	10
5. UITKERING AAN DE AANDEELHOUDERS	11
6. VOORUITZICHTEN	12
7. APM – ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN	13
8. AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER	17

1. VASTGOEDPORTEFEUILLE

Op 31 maart 2022 heeft Home Invest Belgium een vastgoedportefeuille¹ van € 734,35 miljoen, tegenover € 725,47 miljoen op 31 december 2021, hetzij een toename met 1,2%.

VASTGOEDPORTEFEUILLE	31/03/2022	31/12/2021
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen	€ 709,62 m	€ 702,23 m
Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur	€ 681,17 m	€ 659,81 m
Projectontwikkelingen	€ 28,44 m	€ 42,42 m
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	€ 24,73 m	€ 23,23 m
TOTAAL	€ 734,35 m	€ 725,47 m

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bedraagt € 681,17 miljoen en bestaat uit 51 sites.

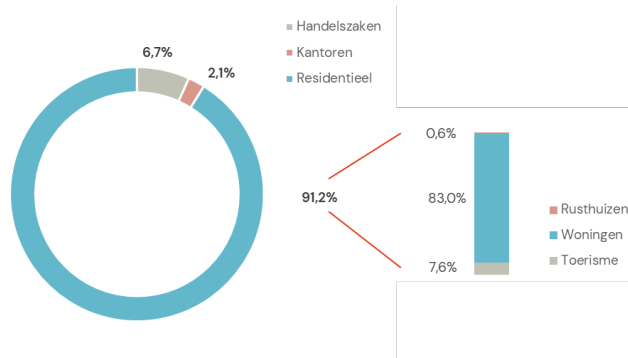
De som van de contractuele huren op jaarbasis en de geschatte huurwaarde op de leegstaande ruimten bedraagt € 32,68 miljoen op 31 maart 2022.

De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur worden door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen gewaardeerd aan een gemiddeld bruto huurrendement² van 4,8%.

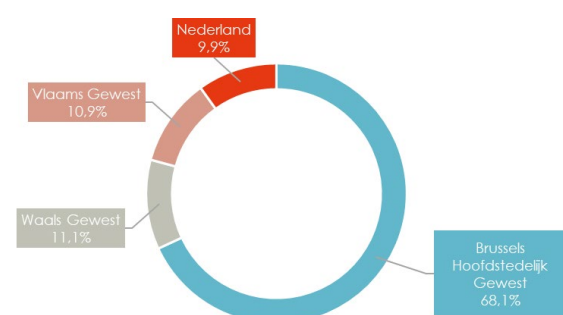
De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bestaan op 31 maart 2022 voor 91,2% uit residentieel vastgoed.

De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur zijn voor 68,1% gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 11,1% in het Waals gewest, 10,9% in het Vlaams Gewest en 9,9% in Nederland.

Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur
spreiding per type



Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur
geografische spreiding



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

² Bruto huurrendement = (contractuele brutohuren op jaarbasis + geschatte huurwaarde op de leegstaande ruimtes) / (reële waarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur).

2. GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS		(in k €)	
RESULTATENREKENING	31/03/2022	31/03/2021	
NETTO HUURRESULTAAT	7.465	6.530	
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	3.700	3.165	
OPERATIONELE MARGE³	49,6%	48,5%	
XVI. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-15	61	
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-656	7.001	
XIX. Ander portefeuilleresultaat	-267	1.006	
PORTEFEUILLERESULTAAT	-939	8.069	
OPERATIONEEL RESULTAAT	2.762	11.234	
XX. Financiële inkomsten	3	4	
XXI. Netto interestkosten	-1.320	-1.087	
XXII. Andere financiële kosten	-20	-37	
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	11.926	1.187	
FINANCIEEL RESULTAAT	10.590	68	
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	1.499	484	
BELASTINGEN	-69	-61	
NETTO RESULTAAT	14.782	11.724	
Uitsluiting van het portefeuilleresultaat	+939	-8.069	
Uitsluiting van de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-11.926	-1.187	
Uitsluiting van de niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-1.118	-103	
EPRA RESULTAAT⁴	2.676	2.365	
Gemiddeld aantal aandelen ⁵	3.286.786	3.288.146	
NETTORESULTAAT PER AANDEEL (in €)	4,50	3,57	
EPRA RESULTAAT PER AANDEEL (in €)	0,81	0,72	

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

⁴ 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.

⁵ Het gemiddeld aantal aandelen werd berekend met uitsluiting van 27.176 eigen aandelen aangehouden door de vennootschap.

BALANS	31/03/2022	31/12/2021
Eigen vermogen (toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap)	355.995	342.950
Totaal activa	753.911	737.012
Schuldgraad (GJV-KB) ⁶	53,83%	53,65%
Schuldgraad (IFRS) ⁷	52,67%	52,49%

PER AANDEEL	31/03/2022	31/12/2021
Aantal aandelen op afsluitdatum ⁸	3.272.682	3.286.786
Beurskoers op afsluitdatum	120,00	122,00
IFRS NAV per aandeel ⁹	108,78	104,34
Premie ten opzichte van IFRS NAV (op afsluitdatum)	10,3%	16,9%
EPRA NTA per aandeel ¹⁰	105,80	104,96
Premie ten opzichte van EPRA NTA (op afsluitdatum)	13,4%	16,2%

⁶ De schuldgraad (GJV-KB) is de schuldgraad berekend in overeenstemming met het GJV-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.

⁷ De schuldgraad (IFRS) wordt op dezelfde manier berekend als de schuldgraad (GJV-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.

⁸ Het gemiddeld aantal aandelen werd berekend met uitsluiting van 27.176 eigen aandelen aangehouden door de vennootschap.

⁹ IFRS NAV per aandeel = Net Asset Value of Nettowaarde per aandeel volgens IFRS.

¹⁰ 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 3 maanden van 2022 bedroeg het netto huurresultaat € 7,47 miljoen (ten opzichte van € 6,53 miljoen in de eerste 3 maanden van 2021).

OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE

Het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille bedroeg € 3,70 miljoen in de eerste 3 maanden van 2022 (ten opzichte van € 3,17 miljoen in de eerste 3 maanden van 2021).

De operationele marge¹¹ steeg naar 49,6% in de eerste 3 maanden van 2022 (ten opzichte van 48,5% in de eerste 3 maanden van 2021) dankzij kostcontrole en het behalen van schaalvoordelen met het operationele platform.

PORTEFEUILLERESULTAAT

Home Invest Belgium heeft in de eerste 3 maanden van 2022 een portefeuilleresultaat gerealiseerd van € -0,94 miljoen.

Het resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen bedroeg € -0,02 miljoen in de eerste 3 maanden van 2022.

Daarnaast heeft Home Invest Belgium in de eerste 3 maanden van 2022 negatieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen opgetekend voor een bedrag van € -0,66 miljoen.

Het ander portefeuilleresultaat bedroeg € -0,27 miljoen. In deze post worden de variaties in uitgestelde belastingen opgenomen.

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

FINANCIEEL RESULTAAT

De netto interestkosten in de eerste 3 maanden van 2022 bedroegen € 1,32 miljoen. De gemiddelde financieringskost¹² bedroeg 1,66% over dezelfde periode.

De variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva bedroegen € 11,93 miljoen in de eerste 3 maanden van 2022. Deze variaties zijn het gevolg van een wijziging in de reële waarde van de interest rate swaps.

BELASTINGEN

De belastingen bleven stabiel op € -0,69 miljoen in de eerste 3 maanden van 2022 (ten opzichte van € -0,61 miljoen in 2021).

NETTO RESULTAAT

Het netto resultaat van Home Invest Belgium bedroeg € 14,78 miljoen in de eerste 3 maanden van 2022, hetzij € 4,50 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 € 2,68 miljoen over de eerste 3 maanden van 2022, een stijging met 13,2% (ten opzichte van € 2,37 miljoen in de eerste 3 maanden van 2021).

Het EPRA resultaat per aandeel is gestegen met 13,2% van € 0,72 in de eerste 3 maanden van 2021 tot € 0,81 in de eerste 3 maanden van 2022.

3.2. GECONSOLIDEERDE BALANS

EIGEN VERMOGEN EN NAV PER AANDEEL

Op 31 maart 2022 bedroeg het eigen vermogen van de groep € 356,00 miljoen, een stijging met 3,8% ten opzichte van 31 december 2021.

De IFRS NAV per aandeel is met 4,3% gestegen naar € 108,78 op 31 maart 2022 (ten opzichte van € 104,34 op 31 december 2021).

De EPRA NTA per aandeel is met 0,8% gestegen tot € 105,80 op 31 maart 2022 (ten opzichte van € 104,96 op 31 december 2021).

¹² 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 53,83% op 31 maart 2022. De schuldgraad (IFRS) bedraagt 52,67%.

Rekening houdende met een maximale schuldgraad van 65%, heeft Home Invest Belgium nog een bijkomende schuldcapaciteit van € 242,96 miljoen, zoals bepaald door de GVV-Wet, om nieuwe investeringen te financieren.

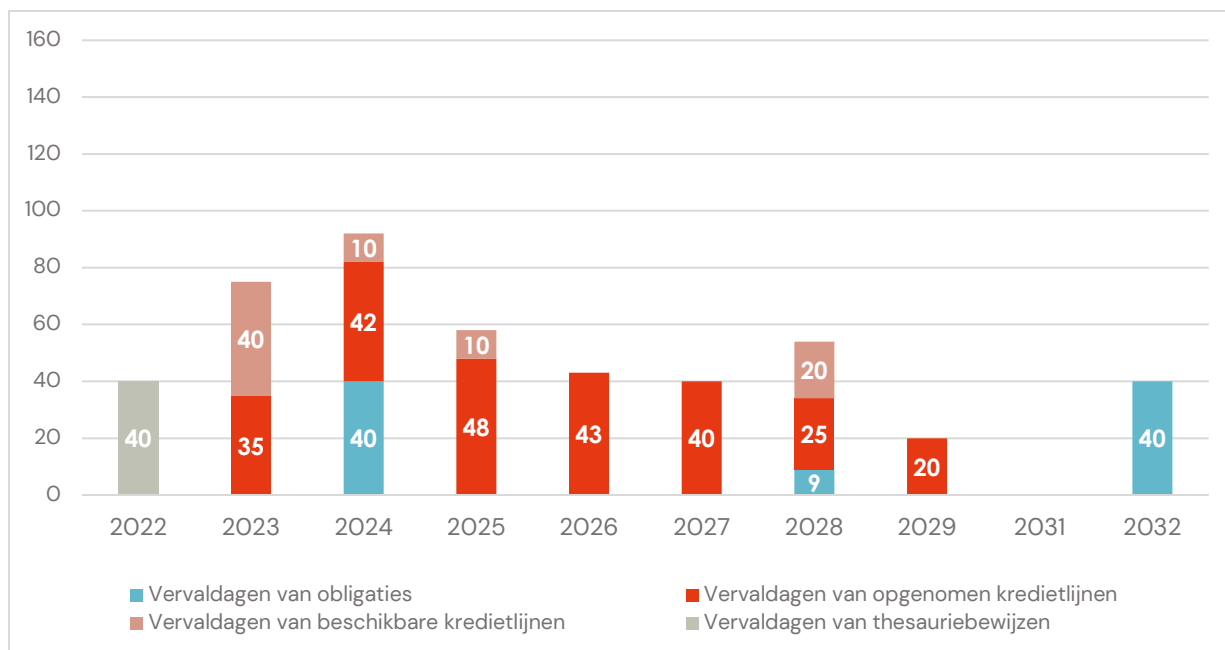
Rekening houdend met de strategie van Home Invest Belgium om de schuldgraad op middellange en lange termijn beneden 55% te houden, beschikt Home Invest Belgium nog over een bijkomende schuldcapaciteit van € 19,81 miljoen om nieuwe investeringen te financieren.

SAMENSTELLING VAN DE SCHULDEN

Op 31 maart 2022 had Home Invest Belgium € 382,00 miljoen financiële schulden bestaande uit:

- Bilaterale kredietlijnen opgenomen voor een bedrag van € 253,00 miljoen. De opgenomen bilaterale kredietlijnen zijn afgesloten met 7 verschillende financiële instellingen met goed gespreide vervaldagen tot in 2029. Er zijn geen vervaldagen in 2022. De eerstvolgende vervaldagen liggen in de tweede helft van 2023;
- Obligatieleningen voor een bedrag van € 89,00 miljoen met looptijden tot in 2032.
- Korte termijn thesauriebewijzen ('commercial paper') voor een bedrag van € 40,00 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 5,1 jaar.

Home Invest Belgium beschikte op 31 maart 2022 over € 80,00 miljoen niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen waarvan:

- € 40,00 miljoen lange termijn back-up lines ter indekking van de kortetermijn uitstaande thesauriebewijzen;
- € 40,00 miljoen vrij beschikbare kredietlijnen.

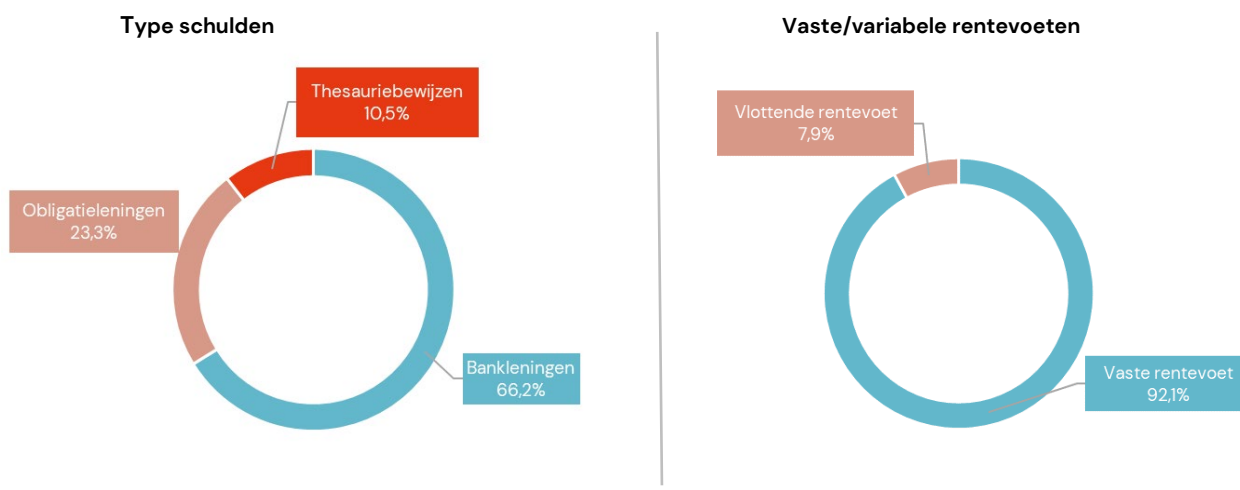
RENTE-INDEKKINGEN

Op 31 maart 2022 hadden de financiële schulden voor 92,1% (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 6,0 jaar.

De totale waarde van de indekkingen op afsluitdatum was positief voor een bedrag van € 11,04 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 HET EERSTE TRIMESTER VAN 2022

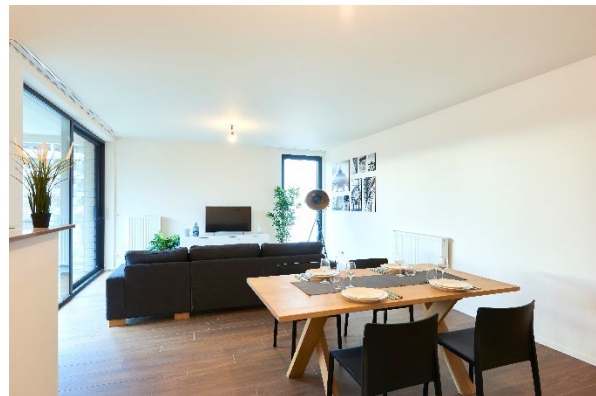
4.1 VERHUURACTIVITEITEN

Home Invest Belgium zag de residentiële huurmarkt in de eerste drie maanden van 2022 verder versnellen met een sterke vraag naar kwalitatieve woningen in de regio's waarin zij actief is. Dit resulteerde in een zeer hoge bezettingsgraad. De gemiddelde bezettingsgraad¹³ van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur is gestegen naar 98,2% in de eerste drie maanden van 2022 (ten opzichte van 96,6% in de eerste drie maanden van 2021).

4.2 RENOVATIE- EN ONTWIKKELINGSPROJECTEN

Oplevering van The Fairview – Sint-Lambrechts-Woluwe (Brussel)

Het project The Fairview (Marcel Thirylaan 204 in 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe) werd opgeleverd in maart 2022. Het betreft een nieuwbouwproject bestaande uit 42 ruime appartementen met parking. Het project beantwoordt aan de sterke vraag naar kwalitatieve en duurzame woningen in een aangename leefomgeving.



¹³ 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. UITKERING AAN DE AANDEELHOUDERS

De Algemene Vergadering en de Buitengewone Algemene Vergadering hebben op 3 mei 2022 de totale uitkering aan de aandeelhouders goedgekeurd voor een bedrag van € 5,31 per aandeel, een stijging voor het 22ste opeenvolgende jaar.

De uitkering aan de aandeelhouders zal bestaan uit de combinatie van:

- een bruto dividend van € 4,96 per aandeel. Op 10 december 2021 werd reeds een voorschot op het dividend uitbetaald van bruto € 4,25 per aandeel. Het slotdividend bedraagt bruto € 0,71 per aandeel.
- een vermindering van het eigen vermogen met € 0,35 per aandeel. Deze uitkering zal op haar beurt bestaan uit een gedeelte kapitaalvermindering en een gedeelte uitkering uit de reserves (in overeenstemming met Artikel 18 lid 7 WIB).

Onderstaand worden de bedragen en de data van de uitkeringen aan de aandeelhouders voorgesteld:

Uitkering aan de aandeelhouders: Dividend	€ 4,96 bruto	Kalender
Interim dividend boekjaar 2021 (coupon n°31) – Ex date		woensdag 8 december 2021
Interim dividend boekjaar 2021 (coupon n°31) – Record date		donderdag 9 december 2021
Interim dividend boekjaar 2021 (coupon n°31) – Payment date	€ 4,25 bruto	vrijdag 10 december 2021
Slotdividend boekjaar 2021 (coupon n°32) – Ex date		maandag 9 mei 2022
Slotdividend boekjaar 2021 (coupon n°32) – Record date		dinsdag 10 mei 2022
Slotdividend boekjaar 2021 (coupon n°32) – Payment date	€ 0,71 bruto	woensdag 11 mei 2022

Uitkering aan de aandeelhouders: Vermindering eigen vermogen	€ 0,35 bruto	Kalender
Kapitaalvermindering (coupon n°33) – Ex date		maandag 9 mei 2022
Kapitaalvermindering (coupon n°33) – Record date		dinsdag 10 mei 2022
Kapitaalvermindering (coupon n°33) – Payment date	€ 0,30 bruto	maandag 25 juli 2022
Uitkering uit de reserves (coupon n°34) – Ex date		maandag 9 mei 2022
Uitkering uit de reserves (coupon n°34) – Record date		dinsdag 10 mei 2022
Uitkering uit de reserves (coupon n°34) – Payment date	€ 0,05 bruto	maandag 25 juli 2022

Voor de komende jaren voorziet de raad van bestuur een uitkeringspolitiek gebaseerd op een jaarlijkse stijging gelijk of groter dan inflatie. De raad van bestuur stooft 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 pijl van projectontwikkelingen;

Verder wijst de vennootschap naar de belangrijke reserves die de vennootschap doorheen de jaren heeft opgebouwd als veiligheidsbuffer voor de toekomst.

6. VOORUITZICHTEN

In de eerste drie maanden van 2022 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 woongelegenheden;
- 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 2022 verwacht Home Invest Belgium een stijging van het EPRA resultaat per aandeel naar € 5,20.

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)	31/03/2022	31/12/2021
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	30.000	30.000
Totaal van de financiële schulden	382.000	382.000
Afdekkingsratio	92,15%	92,15%

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)	31/03/2022	31/03/2021
Netto interestkosten (rubriek XXI)	1.320	1.085
Geactiveerde intercalaire interesten	243	188
Totale kostprijs van de financiële schulden	1.563	1.273
Gewogen gemiddelde schuld	94.192	80.630
Gemiddelde financieringskost	1,66%	1,58%

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)	31/03/2022		
	EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NDV
IFRS NAV (aandeelhouders van de groep)	355.995	355.995	355.995
(v) Uitgestelde belastingen mbt stijgingen van de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.901	1.901	
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	-11.036	-11.036	
(viii.b) Immateriële vaste activa	-618		
(x) Reële waarde van de schulden met een vaste rentevoet			-2.264
(xi) Overdrachtsbelastingen		21.046	
NAV	346.241	367.905	353.730
Aantal aandelen op einde periode	3.272.682	3.272.682	3.272.682
NAV per aandeel	105,80	112,42	108,09

(in € k)	31/12/2021		
	EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NDV
IFRS NAV (aandeelhouders van de groep)	342.950	342.950	342.950
(v) Uitgestelde belastingen mbt stijgingen van de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.634	1.634	
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	890	890	
(viii.b) Immateriële vaste activa	-493		
(x) Reële waarde van de schulden met een vaste rentevoet			-2.264
(xi) Overdrachtsbelastingen		21.843	
NAV	344.981	367.317	340.686
Aantal aandelen op einde periode	3.286.786	3.286.786	3.286.786
NAV per aandeel	104,96	111,76	103,65

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)	31/03/2022	31/03/2021
NETTO RESULTAAT (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP) (IFRS)	14.782	11.724
- Uitsluiting : Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen (ii)	+15	-61
- Uitsluiting : Variaties in de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen (i)	+656	-7.001
- Uitsluiting : Ander portefeuilleresultaat (viii)	+267	-1.006
- Uitsluiting : Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (vi)	-11.926	-1.187
- Uitsluiting : niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures (ix)	-1.118	-103
EPRA RESULTAAT	2.676	2.365
Gemiddeld aantal aandelen	3.286.786	3.288.146
EPRA RESULTAAT PER AANDEEL	0,81	0,72

OPERATIONELE MARGE

Definitie:

Deze alternatieve prestatie maatstaf 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)	31/03/2022	31/03/2021
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille	3.700	3.165
Netto huurresultaat	7.465	6.530
Operationele marge	49,57%	48,47%

8. AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER

Agenda 2022

Jaarlijks persbericht over het boekjaar 2021	donderdag 24 februari 2022
Online plaatsen van het jaarlijks financieel verslag op de website	vrijdag 1 april 2022
Gewone algemene vergadering van het boekjaar 2021	dinsdag 3 mei 2022
Buitengewone algemene vergadering	dinsdag 3 mei 2022
Tussentijdse verklaring: resultaten op 31 maart 2022	woensdag 18 mei 2022
Aandelensplitsing (1 bestaand voor 5 nieuwe aandelen)	woensdag 15 juni 2022
Halfjaarlijks financieel verslag: resultaten op 30 juni 2022	donderdag 7 september 2022
Tussentijdse verklaring: resultaten op 30 september 2022	donderdag 17 november 2022

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 Woluwedal 46, Bus 11
www.homeinvestbelgium.be B – 1200 Brussel



Over Home Invest Belgium

Home Invest Belgium is een Belgische openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GJV of BE-REIT) gespecialiseerd in aankoop, ontwikkeling, verhuur en beheer van residentieel vastgoed. Op 31 maart 2022 beschikte Home Invest Belgium over een vastgoedportefeuille van € 734 miljoen in België en Nederland.

Home Invest Belgium is sinds 1999 genoteerd op Euronext Brussel [HOMI]. Op 31 maart 2022 bedroeg de marktkapitalisatie € 396 miljoen.