



RESULTATEN
VAN HET 3^{DE}
TRIMESTER
2021

Onder embargo tot 18/11/2021 17:40
Gereguleerde informatie

PERSBERICHT: RESULTATEN 3^{DE} TRIMESTER 2021

• Kwalitatieve residentiële vastgoedportefeuille

- Toename van de reële waarde van de vastgoedportefeuille tot € 671,16 miljoen op 30 september 2021.
- De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bestaan voor 90,6% 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

- Versnelling van de residentiële huurmarkt met een sterke vraag naar kwalitatieve woningen.
- Toename van de gemiddelde bezettingsgraad naar 96,9% in de eerste 9 maanden van 2021 (ten opzichte van 94,3% over het volledige boekjaar 2020).

• Verbetering van de operationele marge

- Verbetering van de operationele marge naar 69,2% in de eerste 9 maanden van 2021 (ten opzichte van 62,0% in de eerste 9 maanden van 2020).

• Verderzetting sterke groei van het EPRA resultaat

- Toename van het EPRA resultaat met 15,8% naar € 11,50 miljoen in de eerste 9 maanden van 2021 (ten opzichte van € 9,94 miljoen in de eerste 9 maanden van 2020).
- Toename van het EPRA resultaat per aandeel met 15,7% naar € 3,50 in de eerste 9 maanden van 2021 (ten opzichte van € 3,02 in de eerste 9 maanden van 2020).

EPRA resultaat per aandeel	2018	2019	2020	2021
9 maanden	€ 2,30	€ 2,50	€ 3,02	€ 3,50
Volledig boekjaar	€ 3,21	€ 3,85	€ 4,44	

• Toename van het uitkeerbaar resultaat

- Toename van het uitkeerbaar resultaat naar € 16,74 miljoen in de eerste 9 maanden van 2021 (ten opzichte van € 12,26 miljoen in de eerste 9 maanden van 2020).
- Toename van het uitkeerbaar resultaat per aandeel naar € 5,09 in de eerste 9 maanden van 2021 (ten opzichte van € 3,73 in de eerste 9 maanden van 2020).

• Stijging van de Netto actiefwaarde per aandeel

- Toename van de EPRA NTA per aandeel naar € 105,02 op 30 september 2021 (+8,8% ten opzichte van € 96,50 op 31 december 2020).

• Evenwichtige balansstructuur en sterke liquiditeitspositie

- Stabiele schuldgraad van 50,25% (GVV-KB) en 48,93% (IFRS) op 30 september 2021.
- De financieringskost in de eerste 9 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 en 2022. De eerstvolgende vervaldagen liggen in 2023.

• Dividend

- Gelet op de solide operationele resultaten van de vennootschap heeft de raad van bestuur beslist om een interimdividend uit te keren van € 4,25 per aandeel in december 2021.
- Voor het volledige boekjaar 2021 en voor de komende jaren voorziet de raad van bestuur een dividendpolitiek gebaseerd op een jaarlijkse dividendstijging gelijk aan of groter dan inflatie.

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 9 maanden van 2021	p.10
4.1.	Verhuuractiviteiten	p.10
4.2.	Acquisities	p.10
4.3.	Renovatie- en ontwikkelingsprojecten	p.12
4.4.	Verkopen	p.12
5.	Vooruitzichten	p.13
6.	Alternatieve prestatie maatstaven	p.14
7.	Agenda van de aandeelhouder	p.19

1. VASTGOEDPORTEFEUILLE

Op 30 september 2021 heeft Home Invest Belgium een vastgoedportefeuille¹ van € 671,16 miljoen, tegenover € 645,63 miljoen op 31 december 2020, hetzij een toename met 4,0%.

VASTGOEDPORTEFEUILLE	30/09/2021	31/12/2020
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen	€ 648,55 m	€ 623,88 m
Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur	€ 620,18 m	€ 592,89 m
Projectontwikkelingen	€ 28,36 m	€ 30,99 m
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	€ 22,62 m	€ 21,75 m
TOTAAL	€ 671,16 m	€ 645,63 m

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bedraagt € 620,18 miljoen en bestaat uit 48 sites.

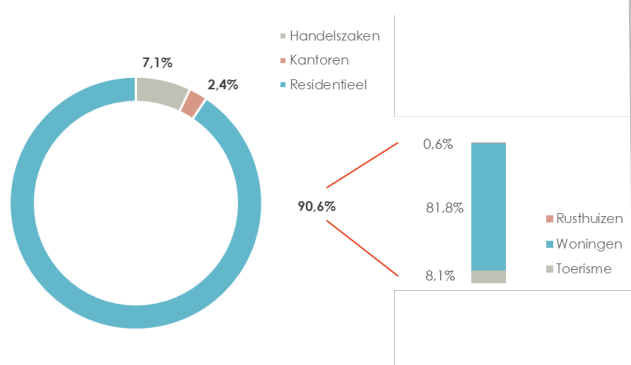
De som van de contractuele huren op jaarbasis en de geschatte huurwaarde op de leegstaande ruimten bedraagt € 30,09 miljoen op 30 september 2021.

De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur worden door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen gewaardeerd aan een gemiddeld bruto huurrendement² van 4,9%.

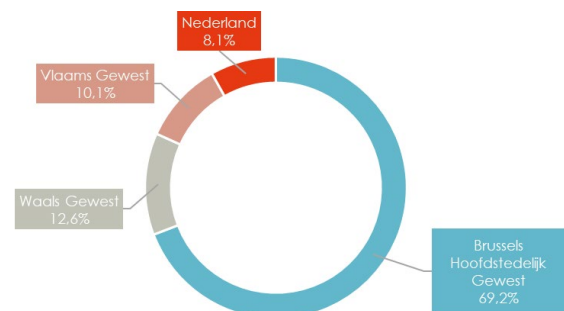
De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bestaan op 30 september 2021 voor 90,6% uit residentieel vastgoed.

De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bestaan voor 69,2% gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 12,6% in het Waals gewest, 10,1% in het Vlaams Gewest en 8,1% 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	30/09/2021	30/09/2020	
NETTO HUURRESULTAAT	20.015	19.567	
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	13.848	12.130	
OPERATIONELE MARGE³	69,2%	62,0%	
XVI. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	431	763	
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	17.609	4.142	
XIX. Ander portefeuilleresultaat	756	-549	
PORTEFEUILLERESULTAAT	18.796	4.356	
OPERATIONEEL RESULTAAT	32.644	16.487	
XX. Financiële inkomsten	46	46	
XXI. Netto interestkosten	-3.312	-3.133	
XXII. Andere financiële kosten	-75	-30	
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	2.107	-3.871	
FINANCIEEL RESULTAAT	-1.234	-6.988	
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	1.629	462	
BELASTINGEN	-162	-177	
NETTO RESULTAAT	32.876	9.784	
Uitsluiting van het portefeuilleresultaat	-18.796	-4.356	
Uitsluiting van de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-2.107	+3.871	
Uitsluiting van de niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-471	+638	
EPRA RESULTAAT⁴	11.502	9.936	
Gemiddeld aantal aandelen ⁵	3.288.501	3.288.146	
NETTORESULTAAT PER AANDEEL (in €)	10,00	2,98	
EPRA RESULTAAT PER AANDEEL (in €)	3,50	3,02	

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 11.176 eigen aandelen aangehouden door de vennootschap.

BALANS	30/09/2021	31/12/2020
Eigen vermogen (toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap)	341.028	310.173
Totaal activa	683.320	653.909
Schuldgraad (GJV-KB) ⁶	50,25%	52,40%
Schuldgraad (IFRS) ⁷	48,93%	50,97%

PER AANDEEL	30/09/2021	31/12/2020
Aantal aandelen op afsluitdatum ⁸	3.288.682	3.288.146
Beurskoers op afsluitdatum	119,50	115,50
IFRS NAV per aandeel ⁹	103,70	94,33
Premie ten opzichte van IFRS NAV (op afsluitdatum)	15,2%	22,4%
EPRA NTA per aandeel ¹⁰	105,02	96,50
Premie ten opzichte van EPRA NTA (op afsluitdatum)	13,8%	19,7%

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 11.176 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 RESULTATEN

NETTO HUURRESULTAAT

Over de eerste 9 maanden van 2021 bedroeg het netto huurresultaat € 20,02 miljoen (ten opzichte van € 19,57 miljoen in de eerste 9 maanden van 2020).

OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE

Het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille bedroeg € 13,85 miljoen in de eerste 9 maanden van 2021 (ten opzichte van € 12,13 miljoen in de eerste 9 maanden van 2020).

De operationele marge¹¹ steeg naar 69,2% in de eerste 9 maanden van 2021 (ten opzichte van van 62,0% in de eerste 9 maanden van 2020).

PORTEFEUILLERESULTAAT

Home Invest Belgium heeft in de eerste 9 maanden van 2021 een portefeuilleresultaat gerealiseerd van € 18,80 miljoen.

Het resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen bedroeg € 0,43 miljoen in de eerste 9 maanden van 2021.

Daarnaast heeft Home Invest Belgium in de eerste 9 maanden van 2021 positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen opgetekend voor een bedrag van € 17,61 miljoen. Deze variaties bestaan uit:

- Een positieve variatie van € 21,49 miljoen in België, voornamelijk ten gevolge van het residentiële segment van de vastgoedportefeuille;
- Een negatieve variatie van € 3,88 miljoen in Nederland, hoofdzakelijk ten gevolge van de stijging van de overdrachtsbelasting van 2,00% naar 8,00%.

Voor het segment toerisme vermelden de verslagen van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen, overeenkomstig de 'Valuation Practice Alert' die het Royal Institute of Chartered Surveyors ('RICS') publiceerde op 2 april 2020, dat ze werden opgesteld rekening houdend met een 'material evaluation uncertainty', zoals bepaald door de RICS-normen. Alle overige segmenten werden gewaardeerd zonder 'material evaluation uncertainty'.

Het ander portefeuilleresultaat bedroeg € 0,76 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 9 maanden van 2021 bedroegen € 3,31 miljoen. De gemiddelde financieringskost¹² bedroeg 1,58% over dezelfde periode.

De variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva bedroegen € 2,11 miljoen in de eerste 9 maanden van 2021. Deze variaties zijn het gevolg van een wijziging in de reële waarde van de interest rate swaps.

BELASTINGEN

De belastingen bedroegen € -0,16 miljoen in de eerste 9 maanden van 2021 (ten opzichte van € -0,18 miljoen in de eerste 9 maanden van 2020).

NETTO RESULTAAT

Het netto resultaat van Home Invest Belgium bedroeg € 32,88 miljoen in de eerste 9 maanden van 2021, hetzij € 10,00 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 € 11,50 miljoen over de eerste 9 maanden van 2021, een stijging met 15,8% (ten opzichte van € 9,94 miljoen in de eerste 9 maanden van 2020).

Het EPRA resultaat per aandeel is gestegen met 15,7% van € 3,02 in de eerste 9 maanden van 2020 tot € 3,50 in de eerste 9 maanden van 2021.

UITKEERBAAR RESULTAAT

De verkopen van vastgoedbeleggingen, gerealiseerd in de eerste 9 maanden van 2021, resulteerden in een meerwaarde van € 5,24 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 9 maanden van 2021 € 16,74 miljoen, hetzij € 5,09 per aandeel.

3.2. GECONSOLIDEERDE BALANS

EIGEN VERMOGEN EN NAV PER AANDEEL

Op 30 september 2021 bedroeg het eigen vermogen van de groep € 341,03 miljoen, een stijging met 9,9% ten opzichte van 31 december 2020.

De IFRS NAV per aandeel is met 9,9% gestegen naar € 103,70 op 30 september 2021 (ten opzichte van € 94,33 op 31 december 2020).

De EPRA NTA per aandeel is met 8,8% gestegen tot € 105,02 op 30 september 2021 (ten opzichte van € 96,50 op 31 december 2020).

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 (GJV-KB) bedraagt 50,25% op 30 september 2021. De schuldgraad (IFRS) bedraagt 48,93%.

Rekening houdende met een maximale schuldgraad van 65%, heeft Home Invest Belgium nog een bijkomende schuldcapaciteit van € 295,67 miljoen, zoals bepaald door de GJV-Wet, om nieuwe investeringen te financieren.

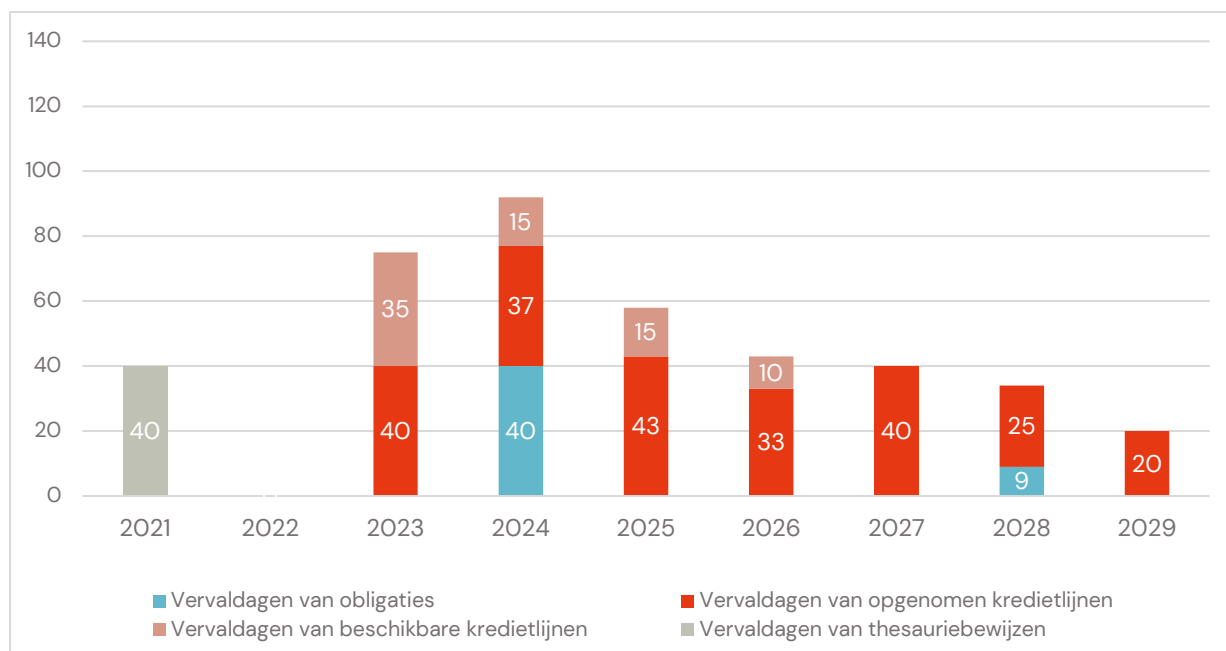
Rekening houdend met de strategie van Home Invest Belgium om de schuldgraad op middellange en lange termijn beneden 55% te houden, beschikt Home Invest Belgium nog over een bijkomende schuldcapaciteit van € 74,02 miljoen om nieuwe investeringen te financieren.

SAMENSTELLING VAN DE SCHULDEN

Op 30 september 2021 had Home Invest Belgium € 327,00 miljoen financiële schulden bestaande uit:

- Bilaterale kredietlijnen opgenomen voor een bedrag van € 238,00 miljoen. De opgenomen bilaterale kredietlijnen zijn afgesloten met 7 verschillende financiële instellingen met goed gespreide vervaldagen tot in 2028. Er zijn geen vervaldagen in 2021 en 2022. De eerstvolgende vervaldag ligt in 2023;
- 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 € 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 4,3 jaar.

Home Invest Belgium beschikte op 30 september 2021 over € 75,00 miljoen niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen waarvan:

- € 40,00 miljoen lange termijn back-up lines ter indekking van de kortetermijn uitstaande thesauriebewijzen;
- € 35,00 miljoen vrij beschikbare kredietlijnen.

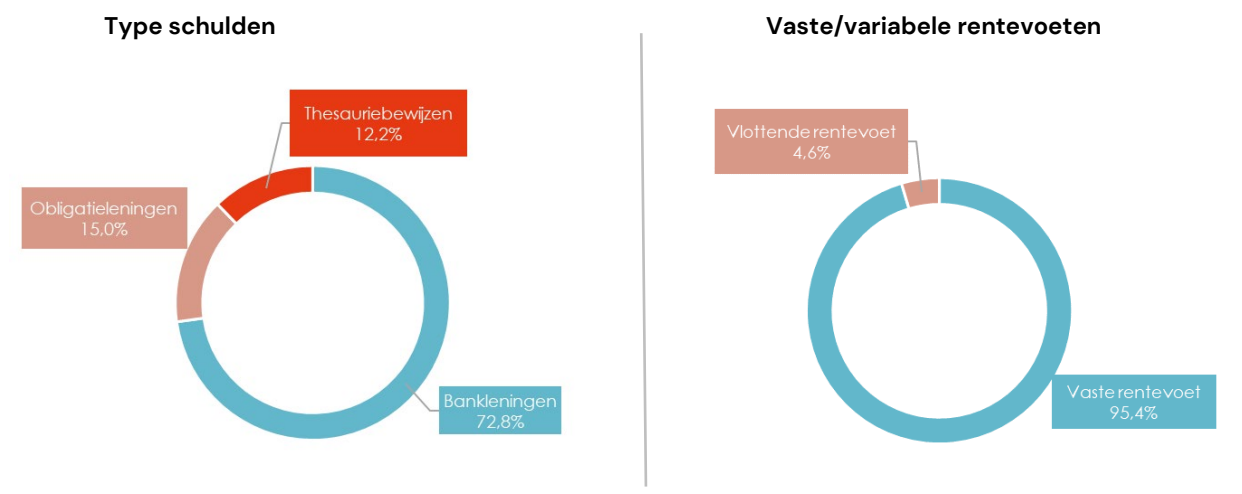
RENTE-INDEKKINGEN

Op 30 september 2021 hadden de financiële schulden voor 95,4% (hetzij ten belope van € 312,0 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 6,0 jaar.

De totale waarde van de indekkingen op afsluitdatum was negatief voor een bedrag van € 3,04 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 DE EERSTE NEGEN MAANDEN VAN 2021

4.1 VERHUURACTIVITEITEN

De gemiddelde bezettingsgraad¹³ van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur is gestegen naar 96,9% in de eerste 9 maanden van 2021 (ten opzichte van 94,3% in de eerste 9 maanden van 2020).

4.2 ACQUISITIES

Anderlecht (Brussel) – City Dox (Lot 4)

Home Invest Belgium heeft op 22 januari 2021 een akkoord bereikt met Atenor, onder de gebruikelijke opschortende voorwaarde dat de vergunning definitief uitvoerbaar wordt, om de bouwgrond LOT 4 aan te kopen van het project CITY DOX te Anderlecht.

Op 9 november 2021 heeft Home Invest Belgium de aankoop gefinaliseerd.

De locatie, met een ideale ligging vlak aan de Vaartdijk in Anderlecht, maakt deel uit van een omvangrijk project langs het kanaal Brussel-Charleroi, dat momenteel wordt herontwikkeld. LOT 4 biedt ruimte aan 163 wooneenheden en 2.200 m² ruimte voor productie.



De totale investering komt neer op zo'n € 50 miljoen. Het bruto aanvangsrendement wordt geschat op ongeveer 4,5% bij een volledige bezetting van het gebouw. De oplevering zal naar verwachting in 2023 plaatsvinden.



Anderlecht (Brussel) – Key West (Gebouw A)

Op 24 juni 2021 heeft Home Invest Belgium een akkoord bereikt met Immobel en BPI Real Estate, de ontwikkelaars van het Key West-project voor de overname van gebouw A, onder de gebruikelijke opschortende voorwaarde dat de vergunning definitief uitvoerbaar wordt. De site naast het Biestebroekdok maakt deel uit van een ideaal gelegen gemengd project aan de rand van het stadscentrum. Gebouw A omvat 101 wooneenheden en 840m² handelsoppervlakte.

De totale investering in dit project bedraagt in totaal bijna € 30 miljoen. Het geraamde initiële bruto rendement bedraagt circa 4,5% van zodra het gebouw volledig bezet zal zijn. De oplevering van het project is voorzien voor 2025.

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.

Antwerpen – Ankerrui 9

Op 21 mei 2021 heeft Home Invest Belgium een akkoord bereikt, onder opschortende voorwaarden, om 100% van de aandelen van de vennootschap The Ostrov NV, eigenaar van het gebouw gelegen aan de Ankerrui 9 in Antwerpen, over te nemen. De prijs van de aandelen van de vennootschap is gebaseerd op een vastgoedwaarde van het bestaande kantoorgebouw van ongeveer € 10 miljoen.

Op 21 oktober 2021 heeft Home Invest Belgium de overname gefinaliseerd.

Het gebouw wordt verhuurd als kantoorruimte op basis van een vast huurcontract van 6 jaar met een contractuele jaarhuur van € 648.000. Na afloop van de huurovereenkomst heeft Home Invest Belgium de ambitie om het gebouw om te vormen tot een gemengd project met een 30-tal wooneenheden en een commerciële activiteit op het gelijkvloers. Het project, gelegen aan de ingang van de Waaslandtunnel met vlakbij ook een tramverbinding die dwars door de stad loopt, is bovendien zeer makkelijk bereikbaar.

Met deze aankoop in Antwerpen versnelt Home Invest Belgium haar groeistrategie in de grotere Belgische steden. Het project ligt vlakbij het Eilandje, een hotspot in Antwerpen waar onder meer het Museum Aan de Stroom (MAS) aan het Napoleondok gelegen is. De buurt is een gegeerde woonplaats voor menig Antwerpenaar en bevindt zich op het kruispunt tussen de Haven van Antwerpen en haar oude stadscentrum.



4.3 RENOVATIE- EN ONTWIKKELINGSPROJECTEN

Algemene voortgang van de renovatie- en ontwikkelingsprojecten

In de eerste 9 maanden van 2021 kenden de werven een normaal ritme.

Oplevering van The Felicity – Laken (Brussel)

Het project The Felicity (Meyers-Hennastraat 5-17 in 1020 Brussel) werd opgeleverd in juni 2021. Het betreft de herontwikkeling van een verouderde opslagruimte in Laken naar 37 nieuwe appartementen, 11 huizen en 51 parkeerplaatsen. Op datum van dit persbericht is het gebouw volledig verhuurd.



4.4 VERKOPEN

In de eerste 9 maanden van 2021 heeft Home Invest Belgium verkopen gerealiseerd voor een netto verkoopprijs van in totaal € 9,88 miljoen (ten opzichte van € 15,23 miljoen in de eerste 9 maanden van 2020).

Op deze verkopen werd een netto meerwaarde gerealiseerd van € 0,43 miljoen ten opzichte van de laatste reële waarde, hetzij 4,6% boven de laatste reële waarde, en een uitkeerbare meerwaarde van € 5,24 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.

5. VOORUITZICHTEN

DIVIDEND

Gelet op de solide operationele resultaten van de vennootschap heeft de raad van bestuur beslist om een interimdividend uit te keren van € 4,25 per aandeel. Meer bepaald zal coupon nr. 31 recht geven op een interimdividend van € 4,25 bruto of € 2,975 netto per aandeel (na aftrek van de huidige roerende voorheffing van 30%). Het interimdividend wordt uitbetaald op 10 december 2021.

Het slotdividend zal in mei 2022 beslist worden door de jaarlijkse algemene vergadering, op voorstel van de raad van bestuur.

Voor het volledige boekjaar 2021 en 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 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 pijplijn van projectontwikkelingen;
- de reserves die de vennootschap doorheen de jaren heeft opgebouwd.

VOORUITZICHTEN

In de eerste 9 maanden van 2021 zijn de operationele resultaten van Home Invest Belgium 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 woongelegenheid;
- 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)	30/09/2021	31/12/2020
Vastrentende financiële schulden	89.000	79.000
Financiële schulden met variabele interestvoet omgezet vastrentende schulden via IRS-contracten	223.000	203.000
Totaal van de vastrentende financiële schulden	312.000	282.000
Financiële schulden met variabele interestvoet	15.000	45.000
Totaal van de financiële schulden	327.000	327.000
Afdekkingsratio	95,41%	86,24%

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)	30/09/2021	30/09/2020
Netto interestkosten (rubriek XXI)	3.312	3.133
Geactiveerde intercalaire interesten	585	516
Totale kostprijs van de financiële schulden	3.897	3.649
Gewogen gemiddelde schuld	246.167	236.436
Gemiddelde financieringskost	1,58%	1,54%

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)		30/09/2021		
		EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NDV
IFRS NAV (aandeelhouders van de groep)		332.696	332.696	332.696
(v)	Uitgestelde belastingen mbt stijgingen van de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.376	1.376	
(vi)	Reële waarde van de financiële instrumenten	3.611	3.611	
(viii.b)	Immateriële vaste activa	-244		
(x)	Reële waarde van de schulden met een vaste rentevoet			-2.920
(xi)	Overdrachtsbelastingen		20.028	
NAV		337.438	357.710	329.776
Aantal aandelen		3.288.682	3.288.682	3.288.682
NAV per aandeel		102,61	108,77	100,28

(in € k)		31/12/2020		
		EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NDV
IFRS NAV (aandeelhouders van de groep)		310.173	310.173	310.173
(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	
NAV		317.302	334.147	306.661
Aantal aandelen		3.288.146	3.288.146	3.288.146
NAV per aandeel		96,50	101,62	93,26

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)	30/09/2021	30/09/2020
NETTO RESULTAAT (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP) (IFRS)	32.876	9.784
- Uitsluiting : Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen (ii)	-431	-764
- Uitsluiting : Variaties in de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen (i)	-17.609	-4.142
- Uitsluiting : Ander portefeuilleresultaat (viii)	-756	+549
- Uitsluiting : Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (vi)	-2.107	+3.871
- Uitsluiting : niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures (ix)	-471	+638
EPRA RESULTAAT	11.502	9.936
Gemiddeld aantal aandelen	3.288.501	3.288.146
EPRA RESULTAAT PER AANDEEL	3,50	3,02

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)	30/09/2021	30/09/2020
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille	13.848	12.130
Netto huurresultaat	20.015	19.567
Operationele marge	69,19%	61,99%

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)	30/09/2021	30/09/2020
EPRA Resultaat	11.502	9.936
Gerealiseerde uitkeerbare meerwaarden op verkopen	5.236	2.326
Uitkeerbaar resultaat	16.738	12.262
Gemiddeld aantal aandelen	3.288.501	3.288.146
Uitkeerbaar resultaat per aandeel	5,09	3,73

7. AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER

2021

Tussentijdse verklaring: resultaten op 30 september 2021	donderdag 18 november 2021
Interimdividend boekjaar 2021 – Ex date	woensdag 8 december 2021
Interimdividend boekjaar 2021 – Record date	donderdag 9 december 2021
Interimdividend boekjaar 2021 – Payment date	vrijdag 10 december 2021

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
Slotdividend boekjaar 2021 – Ex date	maandag 9 mei 2022
Slotdividend boekjaar 2021 – Record date	dinsdag 10 mei 2022
Slotdividend boekjaar 2021 – Payment date	woensdag 11 mei 2022
Tussentijdse verklaring: resultaten op 31 maart 2022	woensdag 18 mei 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 30 september 2021 beschikte Home Invest Belgium over een vastgoedportefeuille van € 671 miljoen in België en Nederland.

Home Invest Belgium is sinds 1999 genoteerd op Euronext Brussel [HOMI]. Op 30 september 2021 bedroeg de marktkapitalisatie € 394 miljoen.