



**RESULTATEN  
VAN HET 3<sup>DE</sup>  
TRIMESTER  
2022**

Onder embargo tot 17/11/2022 17:40  
Gereguleerde informatie

---

# PERSBERICHT: RESULTATEN 3<sup>DE</sup> TRIMESTER 2022

## • Kwalitatieve residentiële vastgoedportefeuille

- Toename van de reële waarde van de vastgoedportefeuille tot € 754,52 miljoen op 30 september 2022.
- De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bestaan voor 91,7% 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.
- Oplevering van het woonproject The Fairview met 42 wooneenheden in Sint-Lambrechts-Woluwe (Brussel).
- Oplevering van het renovatieproject RQE met 38 wooneenheden en een co-living area met 24 kamers gelegen in de Europese wijk in Brussel.
- Bekomen van de bouwvergunning voor de herontwikkeling van een bestaand kantoor gelegen te Rue Jourdan 95 in Sint-Gillis (Brussel) naar 46 nieuwe wooneenheden.
- Koopovereenkomst huurwoningproject blok D, bestaande uit 37 wooneenheden, in de Quartier Bleu-wijk in Hasselt.

## • Sterke huurmarkt resulteert in een record bezettingsgraad

- Sterke residentiële huurmarkt met een grote vraag naar kwalitatieve woningen.
- Dankzij de goede energieperformantie van de vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium hebben de tijdelijke maatregelen die recent door de 3 regio's in België zijn ingevoerd om huurindexeringen voor gebouwen met een hoog energieverbruik te beperken een impact op jaarbasis van slechts 0,2% op de totale huurinkomsten.
- Toename van de gemiddelde bezettingsgraad naar 98,0% in de eerste 9 maanden van 2022 (ten opzichte van 96,9% in de eerste 9 maanden van 2021).

## • Verderzetting sterke groei van het EPRA resultaat

- Toename van het EPRA resultaat met 12,5% naar € 12,94 miljoen in de eerste 9 maanden van 2022 (ten opzichte van € 11,50 miljoen in de eerste 9 maanden van 2021).
- Toename van het EPRA resultaat per aandeel met 9,6% naar € 0,77 in de eerste 9 maanden van 2022 (ten opzichte van € 0,70 in de eerste 9 maanden van 2021).

EPRA resultaat per aandeel	2019	2020	2021	2022
Eerste 9 maanden	€ 0,50	€ 0,60	€ 0,70	€ 0,77
Volledig boekjaar	€ 0,77	€ 0,89	€ 0,99	

## • Stijging van de Netto actiefwaarde per aandeel

- Toename van de EPRA NTA per aandeel naar € 21,74 op 30 september 2022 (+3,6% ten opzichte van € 20,99 op 31 december 2021).

## • Splitsing aandeel Home Invest Belgium

- Met het oog op de verhoogde verhandelbaarheid, toegankelijkheid en aantrekkelijkheid van het aandeel Home Invest Belgium, werd het aandeel op 15 juni 2022 gesplitst met een factor 5.

## • ABB – Versterking van het eigen vermogen met € 30,00 miljoen

- Op 28 juni 2022 heeft de vennootschap 1.417.770 nieuwe aandelen uitgegeven in het kader van een kapitaalverhoging via versnelde plaatsing (ABB). De bruto-opbrengst van de transactie bedroeg € 30,00 miljoen.

## • Opname HOMI-aandeel in de EPRA index

- Op 19 september 2022 werd het HOMI-aandeel opgenomen in de FTSE EPRA NAREIT Global Real Estate Index.

---

- **Evenwichtige balansstructuur en sterke liquiditeitspositie**

- Schuldgraad van 50,33% (GJV-KB) en 49,07% (IFRS) op 30 september 2022.
- De financieringskost in de eerste 9 maanden van 2022 bedraagt 1,71%.
- Home Invest Belgium beschikt over € 34 miljoen vrij beschikbare kredietlijnen.
- De vennootschap heeft 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 € 1,04 (ten opzichte van € 0,99 in 2021).
- Gelet op de solide operationele resultaten van de vennootschap heeft de raad van bestuur beslist om een interimdividend uit te keren van € 0,85 bruto per aandeel in december 2022.
- Voor het volledige boekjaar 2022 en volgende jaren voorziet de raad van bestuur een uitkeringspolitiek gebaseerd op een gemiddelde stijging gelijk aan of groter dan inflatie.

---

# INHOUD

1.	Vastgoedportefeuille	p.4
2.	Geconsolideerde kerncijfers	p.5
3.	Toelichting bij de geconsolideerde kerncijfers	p.7
3.1.	Toelichting bij de geconsolideerde resultaten	p.7
3.2.	Geconsolideerde balans	p.8
3.3.	Financieringsstructuur	p.9
4.	Activiteiten in de eerste negen maanden van 2022	p.11
4.1.	Verhuuractiviteiten	p.11
4.2.	Acquisities	p.11
4.3.	Renovatie- en ontwikkelingsprojecten	p.12
4.4.	Aandelensplitsing	p.14
4.5.	ABB – versterking van het eigen vermogen met € 30.00 miljoen	p.14
4.6.	HOMI-aandeel opgenomen in de EPRA-index	p.14
5.	Uitkering aan de aandeelhouders	p.15
6.	Vooruitzichten	p.15
7.	APM – Alternatieve prestatie maatstaven	p.16
8.	Agenda van de aandeelhouder	p.20

# 1. VASTGOEDPORTEFEUILLE

Op 30 september 2022 heeft Home Invest Belgium een vastgoedportefeuille<sup>1</sup> van € 754,52 miljoen, tegenover € 725,47 miljoen op 31 december 2021, hetzij een toename met 4,0%.

VASTGOEDPORTEFEUILLE	30/09/2022	31/12/2021
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen	€ 728,84 m	€ 702,23 m
Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur	€ 690,43 m	€ 659,81 m
Projectontwikkelingen	€ 38,41 m	€ 42,42 m
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	€ 25,68 m	€ 23,23 m
<b>TOTAAL</b>	<b>€ 754,52 m</b>	<b>€ 725,47 m</b>

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bedraagt € 690,43 miljoen en bestaat uit 50 sites.

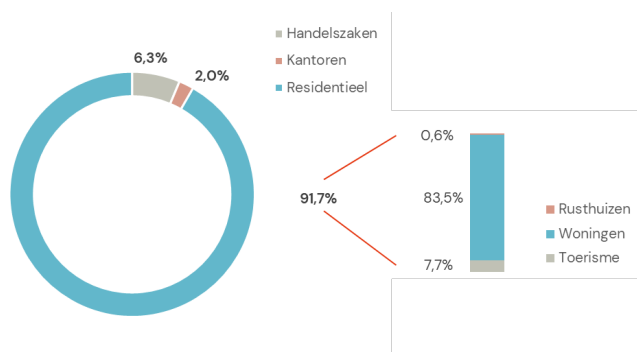
De som van de contractuele huren op jaarbasis en de geschatte huurwaarde op de leegstaande ruimten bedraagt € 34,19 miljoen op 30 september 2022.

De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur worden door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen gewaardeerd aan een gemiddeld bruto huurrendement<sup>2</sup> van 5,0%.

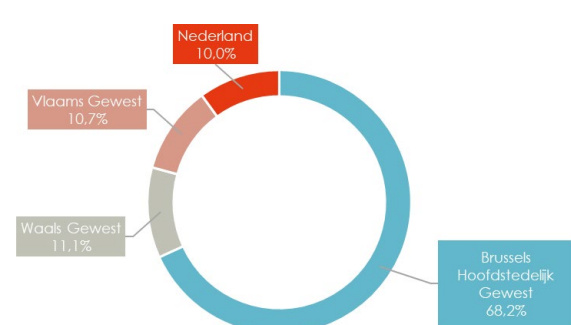
De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bestaan op 30 september 2022 voor 91,7% uit residentieel vastgoed.

De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bestaan voor 68,2% gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 11,1% in het Waals gewest, 10,7% in het Vlaams Gewest en 10,0% 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	30/09/2022	30/09/2021	
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	22.872	20.015	
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	15.888	13.848	
<b>OPERATIONELE MARGE<sup>3</sup></b>	69,5%	69,2%	
XVI. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-33	431	
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.615	17.609	
XIX. Ander portefeuilleresultaat	-802	756	
<b>PORTEFEUILLERESULTAAT</b>	780	18.796	
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	16.669	32.644	
XX. Financiële inkomsten	55	46	
XXI. Netto interestkosten	-3.895	-3.312	
XXII. Andere financiële kosten	-66	-75	
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	31.920	2.107	
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>	28.014	-1.234	
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	3.679	1.629	
<b>BELASTINGEN</b>	-192	-162	
<b>NETTO RESULTAAT</b>	48.170	32.876	
Uitsluiting van het portefeuilleresultaat	-780	-18.796	
Uitsluiting van de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-31.920	-2.107	
Uitsluiting van de niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-2.526	-471	
<b>EPRA RESULTAAT<sup>4</sup></b>	12.944	11.502	
Gemiddeld aantal aandelen <sup>5</sup>	16.877.831	16.442.507	
<b>NETTORESULTAAT PER AANDEEL (in €)</b>	2,85	2,00	
<b>EPRA RESULTAAT PER AANDEEL (in €)</b>	0,77	0,70	

<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 131.275 eigen aandelen aangehouden door de vennootschap.

BALANS	30/09/2022	31/12/2021
Eigen vermogen (toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap)	415.874	342.950
Totaal activa	798.928	737.012
Schuldgraad (GJV-KB) <sup>6</sup>	50,33%	53,65%
Schuldgraad (IFRS) <sup>7</sup>	49,07%	52,49%

PER AANDEEL	30/09/2022	31/12/2021
Aantal aandelen op afsluitdatum <sup>8</sup>	17.785.785	16.433.930
Beurskoers op afsluitdatum	25,56	24,40
IFRS NAV per aandeel <sup>9</sup>	23,38	20,87
Premie ten opzichte van IFRS NAV (op afsluitdatum)	9,3%	16,9%
EPRA NTA per aandeel <sup>10</sup>	21,74	20,99
Premie ten opzichte van EPRA NTA (op afsluitdatum)	17,6%	16,2%

<sup>6</sup> 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.

<sup>7</sup> 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.

<sup>8</sup> Het gemiddeld aantal aandelen werd berekend met uitsluiting van 131.275 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 9 maanden van 2022 bedroeg het netto huurresultaat € 22,87 miljoen (ten opzichte van € 20,02 miljoen in de eerste 9 maanden van 2021).

#### OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE

Het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille bedroeg € 15,89 miljoen in de eerste 9 maanden van 2022 (ten opzichte van € 13,89 miljoen in de eerste 9 maanden van 2021).

De operationele marge<sup>11</sup> steeg naar 69,5% in de eerste 9 maanden van 2022 (ten opzichte van 69,2% in de eerste 9 maanden van 2021).

#### PORTEFEUILLERESULTAAT

Home Invest Belgium heeft in de eerste 9 maanden van 2022 een portefeuilleresultaat gerealiseerd van € 0,78 miljoen.

Het resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen bedroeg € -0,03 miljoen in de eerste 9 maanden van 2022.

Daarnaast heeft Home Invest Belgium in de eerste 9 maanden van 2022 positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen opgetekend voor een bedrag van € 1,62 miljoen.

Het ander portefeuilleresultaat bedroeg € -0,80 miljoen. In deze post worden de variaties in uitgestelde belastingen opgenomen.

#### FINANCIEEL RESULTAAT

De netto interestkosten in de eerste 9 maanden van 2022 bedroegen € 3,90 miljoen. De gemiddelde financieringskost<sup>12</sup> bedroeg 1,71% over dezelfde periode.

De variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva bedroegen € 31,92 miljoen in de eerste 9 maanden van 2022. Deze variaties zijn het gevolg van een wijziging in de reële waarde van de interest rate swaps.

#### BELASTINGEN

De belastingen bedroegen € -0,19 miljoen in de eerste 9 maanden van 2022 (ten opzichte van € -0,16 miljoen in de eerste 9 maanden van 2021).

#### NETTO RESULTAAT

Het netto resultaat van Home Invest Belgium bedroeg € 48,17 miljoen in de eerste 9 maanden van 2022, hetzij € 2,85 per aandeel.

---

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

<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.



---

## 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 € 12,94 miljoen over de eerste 9 maanden van 2022, een stijging met 12,5% (ten opzichte van € 11,50 miljoen in de eerste 9 maanden van 2021).

Het EPRA resultaat per aandeel is gestegen met 9,6% van € 0,70 in de eerste 9 maanden van 2021 tot € 0,77 in de eerste 9 maanden van 2022.

## 3.2. GECONSOLIDEERDE BALANS

### EIGEN VERMOGEN EN NAV PER AANDEEL

Op 30 september 2022 bedroeg het eigen vermogen van de groep € 415,87 miljoen, een stijging met 21,3% ten opzichte van € 342,95 miljoen op 31 december 2021.

De IFRS NAV per aandeel is met 12,0% gestegen naar € 23,38 op 30 september 2022 (ten opzichte van € 20,87 op 31 december 2021).

De EPRA NTA per aandeel is met 3,6% gestegen tot € 21,74 op 30 september 2022 (ten opzichte van € 20,99 op 31 december 2021).

### 3.3. FINANCIERINGSSTRUCTUUR

#### SCHULDGRAAD

De schuldgraad (GVV-KB) bedraagt 50,33% op 30 september 2022. De schuldgraad (IFRS) bedraagt 49,07%.

Rekening houdende met een maximale schuldgraad van 65%, heeft Home Invest Belgium nog een bijkomende schuldcapaciteit van € 328,97 miljoen, zoals bepaald door de GVV-Wet, om nieuwe investeringen te financieren.

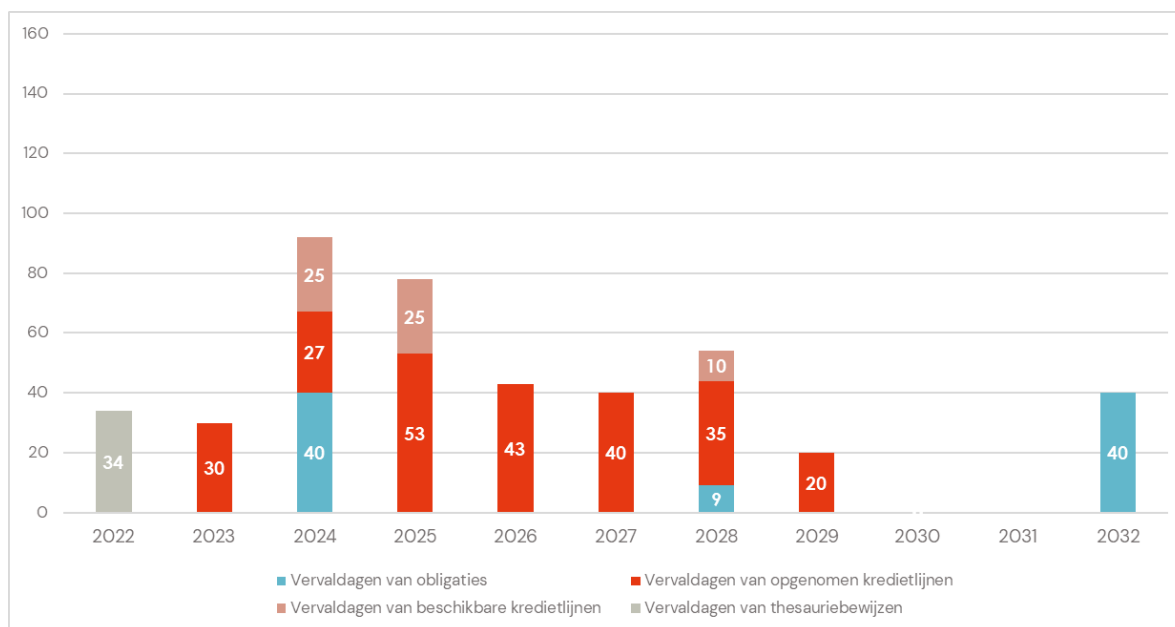
Rekening houdend met de strategie van Home Invest Belgium om de schuldgraad op middellange en lange termijn beneden 55% te houden, beschikt Home Invest Belgium nog over een bijkomende schuldcapaciteit van € 81,37 miljoen om nieuwe investeringen te financieren.

#### SAMENSTELLING VAN DE SCHULDEN

Op 30 september 2022 had Home Invest Belgium € 371,00 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 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 een looptijden tot 2032;
- Korte termijn thesauriebewijzen ('commercial paper') voor een bedrag van € 34,00 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 4,8 jaar.

Home Invest Belgium beschikte op 30 september 2022 over € 60,00 miljoen niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen waarvan:

- € 26,00 miljoen lange termijn back-up lines ter dekking van de kortetermijn uitstaande thesauriebewijzen;
- € 34,00 miljoen vrij beschikbare kredietlijnen.

---

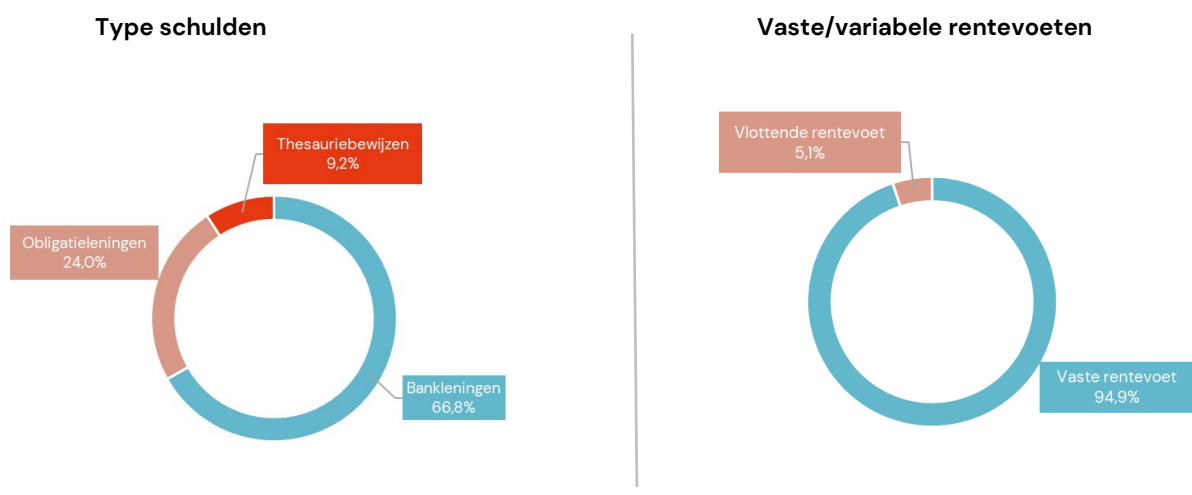
## RENTE-INDEKKINGEN

Op 30 september 2022 hadden de financiële schulden voor 94,9% (hetzij ten belope van € 352,0 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 5,5 jaar.

De totale waarde van de indekkingen op afsluitdatum was positief voor een bedrag van € 31,00 miljoen door een stijging 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 2022

### 4.1 VERHUURACTIVITEITEN

De gemiddelde bezettingsgraad<sup>13</sup> van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur is gestegen naar 98,0% in de eerste 9 maanden van 2022 (ten opzichte van 96,9% in de eerste 9 maanden van 2021).

### 4.2 ACQUISITIES

#### Verwerving woonproject Quartier Bleu – Hasselt

Home Invest Belgium tekende in oktober 2022 een aankoopovereenkomst met buurtontwikkelaar Matexi voor het casco gebouw 'blok D' in de nieuwe Quartier Bleu-wijk in Hasselt. Het gebouw, met een ideale ligging aan de Kanaalkom in Hasselt, maakt deel uit van een omvangrijk project aan de Blauwe Boulevard. Blok D biedt ruimte aan 37 wooneenheden en heeft een gemeenschappelijke daktuin. De appartementen worden in casco staat aangekocht, en Home Invest Belgium zal instaan voor de verdere afwerking. De huurinkomsten op jaarbasis bij een volledige bezetting worden geraamd op ± € 450.000. De totale investeringswaarde inclusief afwerking zal ongeveer € 10,5 miljoen bedragen. De oplevering is voorzien voor 2023.



---

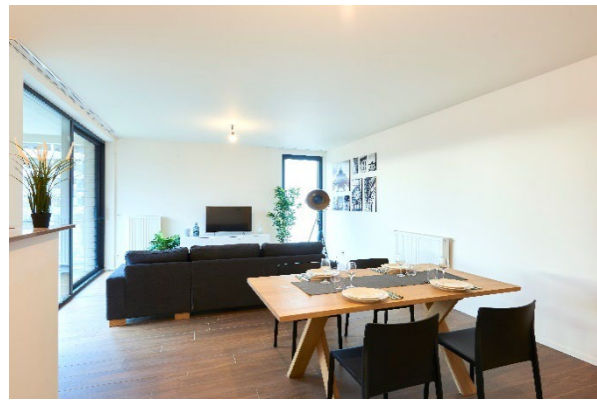
<sup>13</sup> De gemiddelde bezettingsgraad staat voor het gemiddelde percentage over een bepaalde periode van de contractuele huurgelden van de verhuurde ruimten, in verhouding tot de som van de contractuele huurgelden van de verhuurde ruimten vermeerderd met geraamde huurwaarde van de niet-verhuurde 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.

---

## 4.3 RENOVATIE- EN ONTWIKKELINGSPROJECTEN

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

Het project The Fairview (Marcel Thiry laan 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. Het gebouw is zeer energieperformant met een verwacht energieverbruik van slechts 44 kWh/m<sup>2</sup> per jaar en een EPC A label.



### Oplevering van residentie RQE –Brussel

In juni 2022 heeft Home Invest Belgium de volledige renovatie van residentie RQE afgewerkt. Het project ligt in de Europese wijk in Brussel, en beslaat 3 aangrenzende gebouwen gelegen te Jozef II-straat 82-86, Stevinstraat 19-23 en Philippe Le Bonstraat 6-10.

De residentie bestaat uit 39 appartementen, een *co-living area* met 24 kamers, en 50 overdekte parkings. De *co-living area* wordt uitgebaat door Colonies op basis van een vaste lange termijn huurovereenkomst. De wooneenheden worden verwarmd met warmtepompen, waardoor energie wordt bespaard en fossiele brandstoffen worden vermeden.



### Vergunning Jourdan 95 – Sint-Gillis (Brussel)

In juni 2022 heeft Home Invest Belgium de bouwvergunning bekomen voor de herontwikkeling van een bestaand kantoorgebouw naar 46 appartementen en 61 parkings gelegen in de Rue Jourdan 95, 1060 Sint-Gillis.

De oplevering van het project wordt verwacht tegen Q4 2024.

---

### Anderlecht (Brussel) – City Dox (Lot 4)

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 m<sup>2</sup> ruimte voor productie.

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



### Anderlecht (Brussel) – Key West (Gebouw A)

In 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 gemengd project op ideale ligging aan de rand van het stadscentrum. Gebouw A omvat 101 wooneenheden en 840 m<sup>2</sup> handelsoppervlakte.

### Samberstraat 8-12 – Antwerpen

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

Home Invest Belgium is gestart met de werken en voorziet een oplevering in Q4 2023.





#### Niefhout – Turnhout

Het project Niefhout bestaat uit de ontwikkeling, in samenwerking met ION, van een residentieel project, bestaande uit 92 wooneenheden, 47 parkeerplaatsen, 32 fietsstallingen en een handelsruimte.

De voorlopige oplevering van de werken is gepland in Q2 2023.

#### L'Angelot – Namen

Home Invest Belgium is gestart met de totaalrenovatie van het residentiële gedeelte (oppervlakte van 4.323 m<sup>2</sup>) van Galerie de l'Ange in Namen (rue de la Monnaie 4-20 in 5000 Namen). In totaal worden 57 units gerenoveerd.

De oplevering wordt verwacht in Q2 2023.



### 4.4 AANDELENSPLITSING

Ter bevordering van de verhandelbaarheid van het aandeel heeft de vennootschap op 15 juni 2022 haar aandeel gesplitst met een factor 5.

### 4.5 ABB – VERSTERKING VAN HET EIGEN VERMOGEN MET € 30,00 MILJOEN

Op 28 juni 2022 heeft de vennootschap 1.417.770 nieuwe aandelen uitgegeven in het kader van een kapitaalverhoging via versnelde plaatsing (ABB). De bruto-opbrengst van de transactie bedroeg € 30,00 miljoen. De uitgifteprijs bedroeg € 21,16, hetgeen een korting vertegenwoordigt van 4,0% ten opzichte van de slotkoers van Home Invest Belgium op de avond voor de lancering van het aanbod, en hetgeen overeenstemt met de EPRA NTA per aandeel van 31 maart 2022.

### 4.6 HOMI-AANDEEL OPGENOMEN IN DE EPRA-INDEX

Op 29 september 2022 werd het HOMI-aandeel opgenomen in de FTSE EPRA NAREIT Global Real Estate Index (EPRA index). De opname van het HOMI-aandeel in de EPRA index zal bijdragen tot de visibiliteit en verhandelbaarheid van het aandeel.

---

## 5. UITKERING AAN DE AANDEELHOUDERS

Gelet op de solide operationele resultaten van de vennootschap heeft de raad van bestuur beslist om een interimdividend uit te keren van € 0,8500 per aandeel. Meer bepaald zal coupon nr. 35 recht geven op een interimdividend van € 0,8500 bruto of € 0,5950 netto per aandeel (na aftrek van de huidige roerende voorheffing van 30%). Het interimdividend wordt uitbetaald op 9 december 2022.

Het slotdividend zal in mei 2023 beslist worden door de jaarlijkse algemene vergadering, op voorstel van de raad van bestuur.

Voor het volledige boekjaar 2022 en voor de komende jaren voorziet de raad van bestuur een uitkeringspolitiek gebaseerd op een gemiddelde stijging 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.

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

## 6. VOORUITZICHTEN

In de eerste 9 maanden van 2022 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.

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 € 1,04 (ten opzichte van € 0,99 in 2021).



---

## 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)	30/09/2022	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
<b>Totaal van de vastrentende financiële schulden</b>	<b>352.000</b>	<b>352.000</b>
Financiële schulden met variabele interestvoet	19.000	30.000
<b>Totaal van de financiële schulden</b>	<b>371.000</b>	<b>382.000</b>
<b>Afdekkingsratio</b>	<b>94,88%</b>	<b>92,15%</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)	30/09/2022	30/09/2021
Netto interestkosten (rubriek XXI)	3.895	3.312
Geactiveerde intercalaire interesten	935	585
<b>Totale kostprijs van de financiële schulden</b>	<b>4.830</b>	<b>3.897</b>
Gewogen gemiddelde schuld	282.238	246.167
<b>Gemiddelde financieringskost</b>	<b>1,71%</b>	<b>1,58%</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)		30/09/2022		
		EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NDV
<b>IFRS NAV (aandeelhouders van de groep)</b>		<b>415.874</b>	<b>415.874</b>	<b>415.874</b>
(v)	Uitgestelde belastingen mbt stijgingen van de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2.448	2.448	
(vi)	Reële waarde van de financiële instrumenten	-31.085	-31.085	
(viii.b)	Immateriële vaste activa	-578		
(x)	Reële waarde van de schulden met een vaste rentevoet			-2.264
(xi)	Overdrachtsbelastingen		23.617	
<b>NAV</b>		<b>386.659</b>	<b>410.854</b>	<b>413.610</b>
Aantal aandelen		17.785.785	17.785.785	17.785.785
<b>NAV per aandeel</b>		<b>21,74</b>	<b>23,10</b>	<b>23,26</b>

(in € k)		31/12/2021		
		EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NDV
<b>IFRS NAV (aandeelhouders van de groep)</b>		<b>342.950</b>	<b>342.950</b>	<b>342.950</b>
(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		21.834	
<b>NAV</b>		<b>344.981</b>	<b>367.317</b>	<b>340.686</b>
Aantal aandelen		16.440.930	16.440.930	16.440.930
<b>NAV per aandeel</b>		<b>20,99</b>	<b>22,27</b>	<b>20,73</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)	30/09/2022	30/09/2021
NETTO RESULTAAT (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP) (IFRS)	48.170	32.876
- Uitsluiting : Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen (ii)	+33	-431
- Uitsluiting : Variaties in de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen (i)	-1.615	-17.609
- Uitsluiting : Ander portefeuilleresultaat (viii)	+802	-756
- Uitsluiting : Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (vi)	-31.920	-2.107
- Uitsluiting : niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures (ix)	-2.526	-471
<b>EPRA RESULTAAT</b>	<b>12.944</b>	<b>11.502</b>
Gemiddeld aantal aandelen	16.877.831	16.442.507
<b>EPRA RESULTAAT PER AANDEEL</b>	<b>0,77</b>	<b>0,70</b>

## 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)	30/09/2022	30/09/2021
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille	15.888	13.848
Netto huurresultaat	22.872	20.015
<b>Operationele marge</b>	<b>69,47%</b>	<b>69,19%</b>

---

## 8. AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER

### 2022

Tussentijdse verklaring: resultaten op 30 september 2022	donderdag 17 november 2022
Interimdividend boekjaar 2022 – Ex date	woensdag 7 december 2022
Interimdividend boekjaar 2022 – Record date	donderdag 8 december 2022
Interimdividend boekjaar 2022 – Payment date	vrijdag 9 december 2022

### 2023

Jaarlijks persbericht over het boekjaar 2022	donderdag 16 februari 2023
Online plaatsen van het jaarlijks financieel verslag op de website	vrijdag 31 maart 2023
Gewone algemene vergadering van het boekjaar 2022	dinsdag 2 mei 2023
Slotdividend boekjaar 2022 – Ex date	maandag 8 mei 2023
Slotdividend boekjaar 2022 – Record date	dinsdag 9 mei 2023
Slotdividend boekjaar 2022 – Payment date	woensdag 10 mei 2023
Tussentijdse verklaring: resultaten op 31 maart 2023	woensdag 17 mei 2023
Halfjaarlijks financieel verslag: resultaten op 30 juni 2023	woensdag 6 september 2023
Tussentijdse verklaring: resultaten op 30 september 2023	woensdag 15 november 2023

---

## 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 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, 50 sites in de portefeuille – waarvan de helft jonger is dan tien jaar – en meer dan 2.400 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 2022 beschikte Home Invest Belgium over een vastgoedportefeuille van € 755 miljoen in België en Nederland.

Home Invest Belgium is sinds 1999 genoteerd op Euronext Brussels [HOMI]. Op 30 september 2022 bedroeg de marktkapitalisatie € 458 miljoen. Het aandeel maakt deel uit van de BEL Mid Index en de FTSE EPRA NAREIT Global Real Estate Index.