

RESULTATEN
1^{STE}
TRIMESTER
2024

22/05/2024 17:40

Gereguleerde informatie

RESULTATEN 1STE TRIMESTER 2024

- **Kwalitatieve residentiële vastgoedportefeuille**

- Reële waarde van de vastgoedportefeuille van € 837,31 miljoen op 31 maart 2024.
- De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bestaan voor 91,0% uit residentieel vastgoed.
- Meer dan 50% van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur is jonger dan 10 jaar; meer dan 80% van de vastgoedbeleggingen is jonger dan 20 jaar.
- Oplevering van het woonproject Den Dam in Antwerpen met 37 woningen met een hedendaags en duurzaam ontwerp.

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

- Sterke residentiële huurmarkt met een grote vraag naar kwalitatieve woningen.
- Een gemiddelde bezettingsgraad van 98,4% in de eerste drie maanden van 2024.
- Lfl (like-for-like) huurgroei van 3,5% in de eerste drie maanden van 2024.

- **Verderzetting groei van het EPRA resultaat**

- Toename van het EPRA resultaat met 11,9% naar € 3,47 miljoen in de eerste drie maanden van 2024 (ten opzichte van € 3,10 miljoen in de eerste drie maanden van 2023).
- Toename van het EPRA resultaat per aandeel met 1,5% naar € 0,18 in de eerste drie maanden van 2024 (ten opzichte van € 0,17 in de eerste drie maanden van 2023).

- **Verkooptransacties aangekondigd voor een totale netto verkoopprijs van € 40,6 miljoen**

- Verkooptransacties aangekondigd voor een totale netto verkoopprijs van € 40,6 miljoen. De netto verkoopprijs van deze verkooptransacties ligt 25,0% boven de laatste geschatte reële waarde (31 december 2023).

- **Toename netto actiefwaarde per aandeel**

- Toename van de EPRA NTA per aandeel met 14,2% naar € 23,24 in de eerste drie maanden van 2024 (ten opzichte van € 20,36 op 31 december 2023).

- **Evenwichtige balansstructuur en sterke liquiditeitspositie**

- Schuldgraad van 47,13% (GJV-KB) en 46,00% (IFRS) op 31 maart 2024.
- De gemiddelde financieringskost in de eerste drie maanden van 2024 bedraagt 2,10%.
- 91,7% van de financiële schulden hebben een vaste interestvoet met een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 5,1 jaar.
- Home Invest Belgium beschikt over € 68,00 miljoen vrij beschikbare kredietlijnen.
- Geen vervaldagen van kredietlijnen of obligatieleningen in 2024 en de eerste helft van 2025. De eerstvolgende vervaldagen liggen in de tweede helft van 2025. De lopende ontwikkelingspijplijn is volledig gefinancierd.

- **Vooruitzichten 2024 en uitkering aan de aandeelhouders**

- Voor 2024 verwacht Home Invest Belgium een stijging van het EPRA resultaat per aandeel naar € 1,15 (ten opzichte van € 1,13 in 2023) ondanks de uitgifte van 10,0% nieuwe aandelen in juli 2023 (ABB 2023).
- De Algemene Vergadering en de Buitengewone Algemene Vergadering hebben op 7 mei 2024 een totale uitkering aan de aandeelhouders goedgekeurd voor een bedrag van € 1,12 per aandeel (ten opzichte van € 1,10 voor 2022), hetzij een stijging voor het 24^{ste} opeenvolgende jaar.

De uitkering aan de aandeelhouders bestaat uit een combinatie van:

- o Een bruto dividend van € 1,01 per aandeel (een toename met € 0,01 ten opzichte van € 1,00 voor 2022);
 - o Een vermindering van het eigen vermogen met € 0,11 per aandeel (een toename met € 0,01 ten opzichte van € 0,10 voor 2022).
- De raad van bestuur voorziet een uitkeringspolitiek gebaseerd op een gemiddelde stijging gelijk aan of groter dan de langjarige inflatie.

INHOUD

1. VASTGOEDPORTEFEUILLE.....	4
2. GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS	5
3. TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS	7
3.1. TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING.....	7
3.2. GECONSOLIDEERDE BALANS	8
3.3. FINANCIERINGSSTRUCTUUR.....	9
4. ACTIVITEITEN IN DE EERSTE NEGEN MAANDEN VAN 2024.....	11
4.1. VERHUURACTIVITEITEN.....	11
4.2. RENOVATIE EN ONTWIKKELINGSPROJECTEN.....	11
4.3. VERKOPEN	12
5. UITKERING AAN DE AANDEELHOUDERS	13
6. VOORUITZICHTEN.....	14
7. APM – ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN	15
8. AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER	19

1. VASTGOEDPORTEFEUILLE

Op 31 maart 2024 heeft Home Invest Belgium een vastgoedportefeuille¹ van € 837,31 miljoen (tegenover € 780,93 miljoen op 31 december 2023).

VASTGOEDPORTEFEUILLE	31/03/2024	31/12/2023
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen	€ 811,33 m	€ 755,46 m
Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur	€ 761,02 m	€ 704,89 m
Projectontwikkelingen	€ 50,31 m	€ 50,57 m
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	€ 25,99 m	€ 25,47 m
TOTAAL	€ 837,31 m	€ 780,93 m

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bedraagt € 761,02 miljoen en bestaat uit 46 sites.

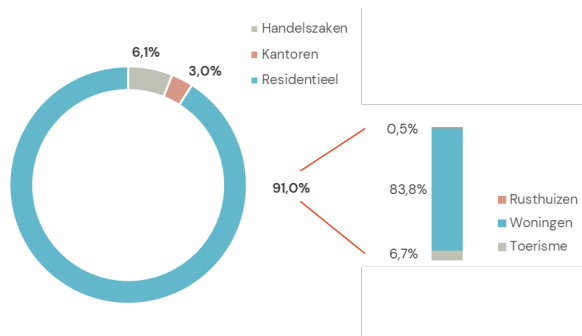
De som van de contractuele huren op jaarbasis en de geschatte huurwaarde op de leegstaande ruimten bedraagt € 37,64 miljoen op 31 maart 2024.

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

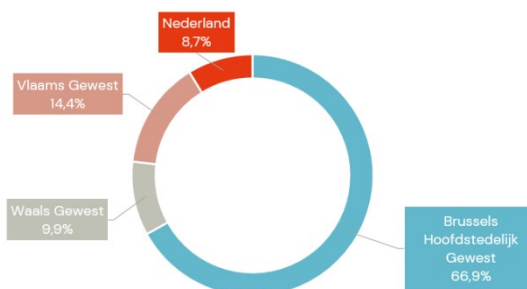
De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bestaan op 31 maart 2024 voor 91,0% uit residentieel vastgoed.

De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur zijn voor 66,9% gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 9,9% in het Waals gewest, 14,4% in het Vlaams Gewest en 8,7% 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	31/03/2024	31/03/2023	
NETTO HUURRESULTAAT	9.002	8.531	
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	4.612	4.081	
OPERATIONELE MARGE³	51,2%	47,8%	
XVI. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	2.138	28	
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	50.775	-10.103	
XIX. Ander portefeuilleresultaat	-69	338	
PORTEFEUILLERESULTAAT	52.843	-9.738	
OPERATIONEEL RESULTAAT	57.455	-5.657	
XX. Financiële inkomsten	2	26	
XXI. Netto interestkosten	-1.428	-1.270	
XXII. Andere financiële kosten	-23	-41	
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	883	-2.408	
FINANCIEEL RESULTAAT	-567	-3.693	
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	520	560	
BELASTINGEN	-93	-86	
NETTO RESULTAAT	57.316	-8.876	
Uitsluiting van het portefeuilleresultaat	-52.843	+9.738	
Uitsluiting van de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-883	+2.408	
Uitsluiting van de niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-118	-169	
EPRA RESULTAAT⁴	3.471	3.101	
Gemiddeld aantal aandelen ⁵	19.615.078	17.785.785	
NETTORESULTAAT PER AANDEEL (in €)	2,92	-0,50	
EPRA RESULTAAT PER AANDEEL (in €)	0,18	0,17	

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 de eigen aandelen aangehouden door de vennootschap.

BALANS	31/03/2024	31/12/2023
Eigen vermogen (toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap)	475.184	417.761
Totaal activa	873.004	807.808
Schuldgraad (GVV-KB) ⁶	47,13%	50,51%
Schuldgraad (IFRS) ⁷	46,00%	48,83%

PER AANDEEL	31/03/2024	31/12/2023
Aantal aandelen op afsluitdatum ⁸	19.615.078	19.615.078
Beurskoers op afsluitdatum	16,54	15,50
IFRS NAV per aandeel ⁹	24,23	21,30
Premie ten opzichte van IFRS NAV (op afsluitdatum)	-31,7%	-27,2%
EPRA NTA per aandeel ¹⁰	23,24	20,36
Premie ten opzichte van EPRA NTA (op afsluitdatum)	-28,8%	-23,9%

⁶ De schuldgraad (GVV-KB) is de schuldgraad berekend in overeenstemming met het GVV-KB. Dit betekent dat deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures voor doeleinden van de berekening van de schuldgraad verwerkt worden volgens de proportionele consolidatiemethode.

⁷ De schuldgraad (IFRS) wordt op dezelfde manier berekend als de schuldgraad (GVV-KB), maar gebaseerd op en reconcilieerbaar met de geconsolideerde balans die in overeenstemming is met IFRS waarin deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures verwerkt worden via vermogensmutatie.

⁸ Het aantal aandelen werd berekend met uitsluiting van de 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 2024 bedroeg het netto huurresultaat € 9,00 miljoen (ten opzichte van € 8,53 miljoen in de eerste 3 maanden van 2023).

OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE

Het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille bedroeg € 4,61 miljoen in de eerste 3 maanden van 2024 (ten opzichte van € 4,08 miljoen in de eerste 3 maanden van 2023).

De operationele marge¹⁾ bedroeg 51,2% in de eerste 3 maanden van 2024 (ten opzichte van 47,8% in de eerste 3 maanden van 2023).

PORTEFEUILLERESULTAAT

Home Invest Belgium heeft in de eerste 3 maanden van 2024 een portefeuilleresultaat gerealiseerd van € 52,84 miljoen.

Het resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen bedroeg € 2,14 miljoen in de eerste 3 maanden van 2024. Home Invest Belgium heeft in deze periode vastgoedbeleggingen verkocht voor een netto verkoopwaarde van € 6,62 miljoen. De nettoverkoopwaarde lag 47,7% boven de reële waarde zoals geschat door de onafhankelijke vastgoeddeskundige op 31 december 2023.

Daarnaast heeft Home Invest Belgium in de eerste 3 maanden van 2024 positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen opgetekend voor een bedrag van € 50,78 miljoen. Deze variaties bestaan uit:

- Een positieve variatie van € 50,41 miljoen in België; en
- Een positieve variatie van € 0,36 miljoen in Nederland.

Deze positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen zijn het gevolg van de stijging van de huurprijzen en een aanpassing van de waarderingmethodologie door de onafhankelijke vastgoedschatters. De huurwaarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur, zoals geschat door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen, is in de eerste 3 maanden van 2024 gestegen met 4,2% (31-03-2024 ten opzichte van 31-12-2023). Om de marktwaarde van de vastgoedportefeuille beter te reflecteren, houden de vastgoeddeskundigen bij het bepalen van de reële waarde van vastgoedobjecten nu ook gedeeltelijk rekening met de waarde van een stukverkoop. Deze aangepaste methodiek en de stijging van de huurwaarde reflecteert zich in een opwaartse waardering van de portefeuille op 31 maart 2024 met 6,7%.

Het ander portefeuilleresultaat bedroeg - € 0,07 miljoen. In deze post worden de variaties in uitgestelde belastingen opgenomen.

¹⁾ Operationele marge = (Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille) / (Netto huurresultaat).

FINANCIËEL RESULTAAT

De netto interestkosten in de eerste 3 maanden van 2024 bedroegen € 1,43 miljoen. De gemiddelde financieringskost¹² bedroeg 2,10% over dezelfde periode.

De variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva bedroegen € 0,88 miljoen in de eerste 3 maanden van 2024. Deze variaties zijn het gevolg van een wijziging in de reële waarde van de interest rate swaps.

BELASTINGEN

De belastingen bedroegen € -0,09 miljoen in de eerste 3 maanden van 2024 (ten opzichte van € -0,08 miljoen in de eerste 3 maanden van 2023).

NETTO RESULTAAT

Het netto resultaat van Home Invest Belgium bedroeg € 57,32 miljoen in de eerste 3 maanden van 2024, hetzij € 2,92 per aandeel.

EPRA RESULTAAT

Na aanpassing van het netto resultaat voor (i) het portefeuilleresultaat, (ii) de variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva, en (iii) de niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures, bedroeg het EPRA resultaat € 3,47 miljoen over de eerste 3 maanden van 2024, een stijging met 11,9% (ten opzichte van € 3,10 miljoen in de eerste 3 maanden van 2023).

Het EPRA resultaat per aandeel is gestegen met 1,5% van € 0,17 in de eerste 3 maanden van 2023 tot € 0,18 in de eerste 3 maanden van 2024.

3.2. GECONSOLIDEERDE BALANS

EIGEN VERMOGEN EN NAV PER AANDEEL

Op 31 maart 2024 bedroeg het eigen vermogen van de groep € 475,18 miljoen, een stijging met 13,7% ten opzichte van 31 december 2023.

De IFRS NAV per aandeel is gestegen met 13,7% naar € 24,23 op 31 maart 2024 (ten opzichte van € 21,30 op 31 december 2023).

De EPRA NTA per aandeel is gestegen met 14,2% naar € 23,24 op 31 maart 2024 (ten opzichte van € 20,36 op 31 december 2023).

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 47,13% op 31 maart 2024. De schuldgraad (IFRS) bedraagt 46,00%.

Rekening houdende met een maximale schuldgraad van 65%, heeft Home Invest Belgium nog een bijkomende schuldcapaciteit van € 443,55 miljoen, zoals bepaald door de GVV-Wet, om nieuwe investeringen te financieren.

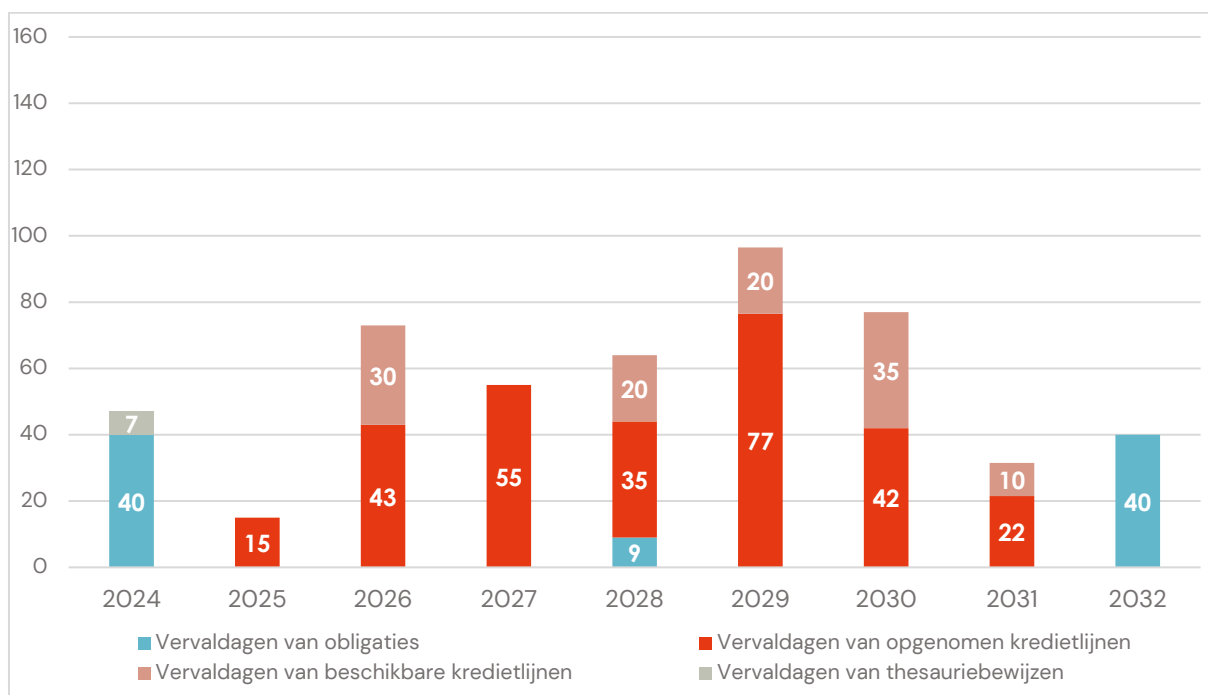
Rekening houdend met de strategie van Home Invest Belgium om de schuldgraad op middellange en lange termijn beneden 55% te houden, beschikt Home Invest Belgium nog over een bijkomende schuldcapaciteit van € 151,82 miljoen om nieuwe investeringen te financieren.

SAMENSTELLING VAN DE SCHULDEN

Op 31 maart 2024 had Home Invest Belgium € 384,00 miljoen financiële schulden bestaande uit:

- Bilaterale kredietlijnen opgenomen voor een bedrag van € 288,00 miljoen. De opgenomen bilaterale kredietlijnen zijn afgesloten met 7 verschillende financiële instellingen met goed gespreide vervaldagen tot in 2030. Er zijn geen vervaldagen in 2024. De eerstvolgende vervaldag ligt in de tweede helft van 2025;
- Obligatieleningen voor een bedrag van € 49,00 miljoen met looptijden tussen 2028 en 2032;
- Een obligatielening van € 40,00 miljoen die afloopt in juni 2024 en waarvoor reeds lange termijn bancaire kredietlijnen klaarstaan ter herfinanciering;
- Korte termijn thesauriebewijzen ('commercial paper') voor een bedrag van € 7,00 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 4,5 jaar.

Home Invest Belgium beschikte op 31 maart 2024 over € 115,00 miljoen niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen waarvan:

- € 7,00 miljoen lange termijn back-up lines ter dekking van de korte termijn uitstaande thesauriebewijzen;
- € 40,00 miljoen lange termijn kredietlijnen ter herfinanciering van de obligatielening die afloopt in juni 2024;
- € 68,00 miljoen vrij beschikbare kredietlijnen.

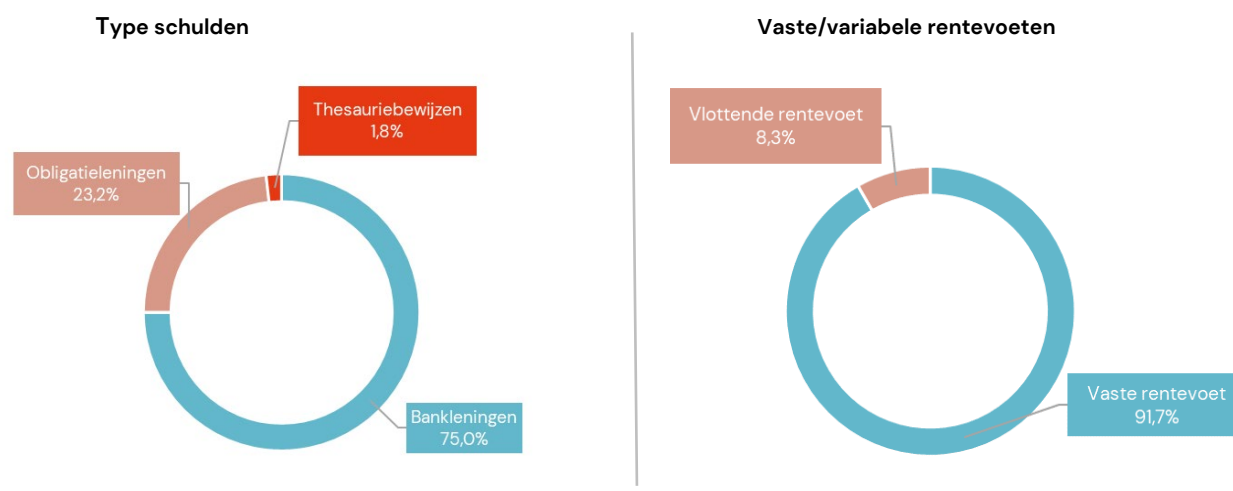
RENTE-INDEKKINGEN

Op 31 maart 2024 hadden de financiële schulden voor 91,7% (hetzij ten belope van € 352,00 miljoen) een vaste interestvoet, onder meer door gebruik te maken van Interest Rate Swaps als indekkingsinstrument.

De vaste interestvoeten hebben een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 4,6 jaar.

De totale waarde van de indekkingen op afsluitdatum was positief voor een bedrag van € 20,99 miljoen door een daling van de interestvoeten na de afsluiting van de indekkingen.

De raad van bestuur wenst door haar indekkingspolitiek de vennootschap te beschermen tegen een eventuele rentestijging.



4. ACTIVITEITEN IN DE EERSTE DRIE MAANDEN VAN 2024

4.1 VERHUURACTIVITEITEN

Home Invest Belgium zag in de eerste drie maanden van 2024 een gezonde huurmarkt met een sterke vraag naar kwalitatieve woningen in de regio's waarin zij actief is. Dit resulteerde in een zeer hoge bezettingsgraad. De gemiddelde bezettingsgraad¹³ van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bedraagt 98,4% in de eerste drie maanden van 2024.

4.2. RENOVATIE- EN ONTWIKKELINGSPROJECTEN

Oplevering van Den Dam – Antwerpen – België

In maart 2024 heeft Home Invest Belgium het woonproject Den Dam in Antwerpen opgeleverd. Het project bestaat uit 37 woningen met een hedendaags en duurzaam ontwerp dat perfect beantwoordt aan de noden van de huurmarkt.

Het project heeft een totale verhuurbare oppervlakte van 3.719 m² en bestaat uit 37 woningen (24 appartementen, 9 studio's en 4 huizen) en 1 commerciële ruimte. Er zijn 38 ondergrondse parkeerkeerplaatsen en 84 fietsstallingen voorzien. Het woonproject beschikt over een gemeenschappelijke binnenplaats.

Den Dam bevindt zich dicht bij het park Spoor Noord met speeltuinen, een skatepark, een terras waar concerten worden gehouden en omringd door restaurants en het Sportpaleis van Antwerpen.

Dit gebouw past in de duurzaamheidspolitiek van Home Invest Belgium. De energievoorziening gebeurt door 123 zonnepanelen (met een totaalvermogen van 54 kWp). 6 luchtwarmtepompen voorzien het gebouw van verwarming. Elk appartement heeft vloerverwarming. Alle appartementen hebben een energielabel A, met een gemiddeld primair energieverbruik van 38 kWh/m²/jaar.

De commercialisering werd opgestart midden februari 2024. Op datum van dit persbericht is 65% van de appartementen reeds verhuurd.



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.

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

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

De ruwbouwwerken zijn grotendeels afgerond. Momenteel wordt gewerkt op de technieken en de afwerking. De oplevering van het project wordt verwacht tegen Q4 2024.

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

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

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

De ruwbouwwerken zitten in de laatste fase. Technieken en buitenschrijnwerk zijn in uitvoering.

De constructie is volop bezig en de oplevering wordt voorzien tegen Q2 2025.



Voortgang City Square, Quartier Bleu (Blok D) – Hasselt – België

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

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

De oplevering is voorzien voor Q2 2024.

4.3 VERKOPEN

Home Invest Belgium heeft in het eerste kwartaal van 2024 verkooptransacties aangekondigd voor een totale netto verkoopprijs van € 40,6 miljoen. De netto verkoopprijs van deze verkooptransacties ligt 25,0% boven de laatste geschatte reële waarde (31 december 2023).

Op 29 januari 2024 heeft Home Invest Belgium aangekondigd een overeenkomst te hebben gesloten voor de verkoop van het gebouw City Gardens gelegen in Leuven. De overeenkomst werd gesloten onder gebruikelijke opschortende voorwaarden. De realisatie van de opschortende voorwaarden wordt verwacht tegen het einde van 2024.

Op 29 maart 2024 heeft Home Invest Belgium de verkoop aangekondigd van twee niet-strategische gebouwen in Gent en Luik. Deze verkopen werden gerealiseerd voor een netto verkoopprijs van in totaal € 6,62 miljoen. Op deze verkopen werd een netto meerwaarde gerealiseerd van € 2,14 miljoen ten opzichte van de laatste reële waarde en een uitkeerbare meerwaarde van € 2,10 miljoen ten opzichte van de aanschafwaarde (vermeerderd met de geactiveerde investeringen).

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

5. UITKERING AAN DE AANDEELHOUDERS

De Algemene Vergadering en de Buitengewone Algemene Vergadering hebben op 7 mei 2024 een totale uitkering aan de aandeelhouders goedgekeurd voor een bedrag van € 1,12 per aandeel (ten opzichte van € 1,10 voor 2022), hetzij een stijging voor het 24^{ste} opeenvolgende jaar.

De uitkering aan de aandeelhouders bestaat uit de combinatie van:

- een bruto dividend van € 1,01 per aandeel (een toename met € 0,01 ten opzichte van € 1,00 voor 2022).
- een vermindering van het eigen vermogen met € 0,11 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 schematisch voorgesteld:

Uitkering aan de aandeelhouders: Dividend	€ 1,01 bruto	Kalender
Dividend boekjaar 2023 (coupon n°5) – Ex date		maandag 13 mei 2024
Dividend boekjaar 2023 (coupon n°5) – Record date		dinsdag 14 mei 2024
Dividend boekjaar 2023 (coupon n°5) – Payment date	€ 1,01 bruto	Donderdag 13 juni 2024

Uitkering aan de aandeelhouders: Vermindering eigen vermogen	€ 0,11 bruto	Kalender
Kapitaalvermindering (coupon n°6) – Ex date		maandag 13 mei 2024
Kapitaalvermindering (coupon n°6) – Record date		dinsdag 14 mei 2024
Kapitaalvermindering (coupon n°6) – Payment date	€ 0,10 bruto	donderdag 25 juli 2024
Uitkering uit de reserves (coupon n°7) – Ex date		maandag 13 mei 2024
Uitkering uit de reserves (coupon n°7) – Record date		dinsdag 14 mei 2024
Uitkering uit de reserves (coupon n°7) – Payment date	€ 0,01 bruto	donderdag 25 juli 2024

De raad van bestuur voorziet een uitkeringspolitiek gebaseerd op een gemiddelde stijging gelijk aan of groter dan de langjarige inflatie. De raad van bestuur stoelt daarvoor op:

- de constante geïndexeerde huurstroom uit bestaande vastgoedbeleggingen;
- de beheersing van de operationele kosten van de vennootschap;
- de indekkingspolitiek van de vennootschap die een goede visibiliteit geeft op de interestlasten en deze op middellange termijn evalueerbaar maakt;
- de bestaande pijn 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 drie maanden van 2024 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 2024 verwacht Home Invest Belgium een stijging van het EPRA resultaat per aandeel naar € 1,15 (ten opzichte van € 1,13 in 2023).

7. APM – ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN

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

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

AFDEKKINGSRATIO

Definitie:

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

Doel:

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

Reconciliatie:

(in € k)	31/03/2024	31/12/2023
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	32.000	26.000
Totaal van de financiële schulden	384.000	378.000
Afdekkingsratio	91,67%	93,12%

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)	31/03/2024	31/03/2023
Netto interestkosten (rubriek XXI)	1.428	1.270
Geactiveerde intercalaire interesten	540	568
Totale kostprijs van de financiële schulden	1.968	1.838
Gewogen gemiddelde schuld	93.496	97.368
Gemiddelde financieringskost	2,10%	1,88%

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)	31/03/2024		
	EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NDV
IFRS NAV (aandeelhouders van de groep)	475.184	475.184	475.184
(v) Uitgestelde belastingen mbt stijgingen van de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2.292	2.292	
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	-20.986	-20.986	
(viii.b) Immateriële vaste activa	-570		
(x) Reële waarde van de schulden met een vaste rentevoet			5.067
(xi) Overdrachtsbelastingen		45.509	
NAV	455.920	501.999	480.251
Aantal aandelen op einde periode	19.615.078	19.615.078	19.615.078
NAV per aandeel	23,24	25,59	24,48

(in € k)	31/12/2023		
	EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NDV
IFRS NAV (aandeelhouders van de groep)	417.761	417.761	417.761
(v) Uitgestelde belastingen mbt stijgingen van de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2.223	2.223	
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	-20.103	-20.103	
(viii.b) Immateriële vaste activa	-576		
(x) Reële waarde van de schulden met een vaste rentevoet			5.067
(xi) Overdrachtsbelastingen		25.303	
NAV	399.305	425.184	422.828
Aantal aandelen op einde periode	19.615.078	19.615.078	19.615.078
NAV per aandeel	20,36	21,68	21,56

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)	31/03/2024	31/03/2023
NETTO RESULTAAT (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP) (IFRS)	57.316	-8.876
- Uitsluiting : Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen (ii)	-2.138	-28
- Uitsluiting : Variaties in de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen (i)	-50.775	+10.103
- Uitsluiting : Ander portefeuilleresultaat (viii)	+69	-388
- Uitsluiting : Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (vi)	-883	+2.408
- Uitsluiting : niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures (ix)	-118	-169
EPRA RESULTAAT	3.471	3.101
Gemiddeld aantal aandelen	19.615.078	17.785.785
EPRA RESULTAAT PER AANDEEL	0,18	0,17

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)	31/03/2024	31/03/2023
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille	4.612	4.081
Netto huurresultaat	9.002	8.531
Operationele marge	51,23%	47,84%

8. AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER

2024

Tussentijdse verklaring: resultaten op 31 maart 2024

woensdag 22 mei 2024

Halfjaarlijks financieel verslag: resultaten op 30 juni 2024

woensdag 4 september 2024

Tussentijdse verklaring: resultaten op 30 september 2024

donderdag 14 november 2024

VOOR BIJKOMENDE INFORMATIE

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

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



OVER HOME INVEST BELGIUM

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

Met meer dan 20 jaar ervaring, 46 sites in de portefeuille – waarvan de helft jonger is dan tien jaar – en meer dan 2.500 woningen beschikt Home Invest Belgium over een uitgebreid aanbod en een diepgaande expertise. Die gebruikt het bedrijf om haar uitgesproken ambitie waar te maken: de *'landlord of choice'* zijn voor alle huurders ongeacht de levensfase of –wijze. Dat vertaalt zich in hoogwaardige en duurzame huurwoningen, gemeenschappelijke ruimtes en diensten voor huurders en marktconforme huurprijzen.

Home Invest Belgium is een Belgische openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GJV of BE-REIT) gespecialiseerd in aankoop, ontwikkeling, verhuur en beheer van residentieel vastgoed. Op 31 maart 2024 beschikte Home Invest Belgium over een vastgoedportefeuille van € 837 miljoen in België en Nederland.

Home Invest Belgium is sinds 1999 genoteerd op Euronext Brussel [HOMI]. Op 31 maart 2024 bedroeg de marktkapitalisatie € 326 miljoen. Het aandeel maakt deel uit van de BEL Small Index en de FTSE EPRA NAREIT Global Real Estate Index.