



Onder embargo tot 24/02/2021 17u40
Gereguleerde informatie

JAARRESULTATEN 2020

- **Kwalitatieve residentiële vastgoedportefeuille**

- Toename van de reële waarde van de vastgoedportefeuille tot € 645,63 miljoen op 31 december 2020.
- De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bestaan voor 89,9% uit residentieel vastgoed.
- 67,6% van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur is gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.
- 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.

- **Solide operationele resultaten ondanks COVID-19**

- Stijging van het netto huurresultaat met 4,4% tot € 26,23 miljoen.
- Stijging van de operationele marge van 63,7% in 2019 naar 67,4% in 2020.

- **Toename van het EPRA resultaat**

- Toename van het EPRA resultaat met 15,3% naar € 14,60 miljoen in 2020 (ten opzichte van € 12,67 miljoen in 2019).
- Toename van het EPRA resultaat per aandeel met 15,3% naar € 4,44 in 2020 (ten opzichte van € 3,85 in 2019).

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

- Toename van de EPRA NAV per aandeel naar € 96,59 op 31 december 2020 (+0,6% ten opzichte van € 96,00 op 31 december 2019).

- **Evenwichtige balansstructuur en sterke liquiditeitspositie**

- Schuldgraad bedraagt 52,40% (GVV-KB) en 50,97% (IFRS) op 31 december 2020.
- Daling van de financieringskost naar 1,53% in 2020 (ten opzichte van 1,95% in 2019).
- Home Invest Belgium beschikt over € 20 miljoen vrij beschikbare kredietlijnen.
- De vennootschap heeft geen vervaldagen van kredietlijnen of obligatieleningen in 2021.

- **Stijging van het dividend**

- Stijging van het vooropgestelde brutodividend naar € 4,95 per aandeel, een stijging voor het 21^{ste} opeenvolgende jaar.

INHOUD

1. Vastgoedportefeuille.....	4
2. Geconsolideerde kerncijfers.....	6
3. Toelichtingen bij de geconsolideerde kerncijfers.....	8
3.1 Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekening.....	8
3.2 Toelichting bij de geconsolideerde balans.....	9
3.3 Financieringsstructuur.....	10
4. Activiteitenverslag.....	12
4.1. Acquisities.....	12
4.2. Renovatie- en ontwikkelingsprojecten.....	12
4.3. Desinvesteringen.....	14
4.4. Beheer van de portefeuille.....	15
4.5. Corporate Governance.....	15
4.6. Verklaringen Covid-19.....	15
5. Het aandeel op de beurs.	16
6. Verklaring van de Commissaris.....	20
7. Vooruitzichten.....	21
8. Geconsolideerde financiële staten 2020.....	22
9. APM - Alternatieve prestatie maatstaven.....	24
10. Agenda van de aandeelhouder.....	29

1. VASTGOEDPORTEFEUILLE

Op 31 december 2020 heeft Home Invest Belgium een vastgoedportefeuille¹ van € 645,63 miljoen, tegenover € 629,92 miljoen op 31 december 2019, hetzij een toename met 2,5%.

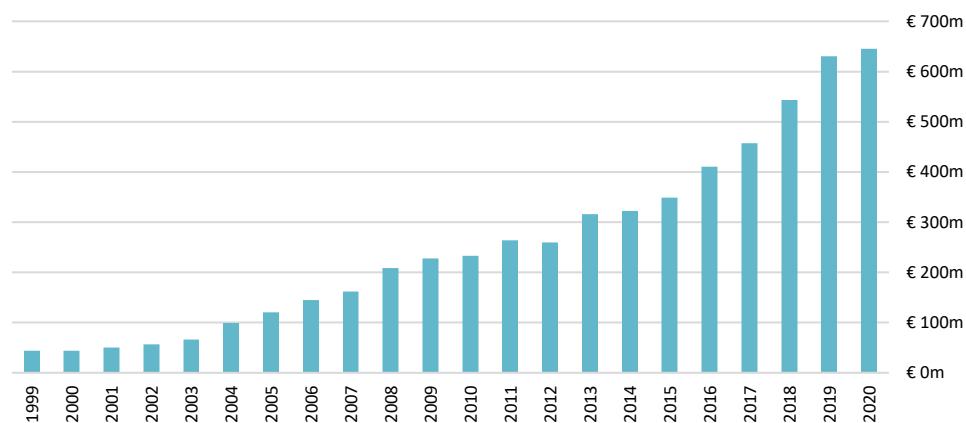
VASTGOEDPORTEFEUILLE	31/12/2020	31/12/2019
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen	€ 623,88 m	€ 609,59 m
Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur	€ 592,89 m	€ 573,38 m
Projectontwikkelingen	€ 30,99 m	€ 36,22 m
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	€ 21,75 m	€ 20,33 m
TOTAAL	€ 645,63 m	€ 629,92 m

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bedraagt € 592,89 miljoen en bestaat uit 50 sites.

De som van de contractuele huren op jaarbasis en de geschatte huurwaarde op de leegstaande ruimten bedraagt € 29,78 miljoen op 31 december 2020.

De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur worden door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen gewaardeerd aan een gemiddeld bruto huurrendement² van 5,0%.

Evolutie van de reële waarde van de vastgoedportefeuille



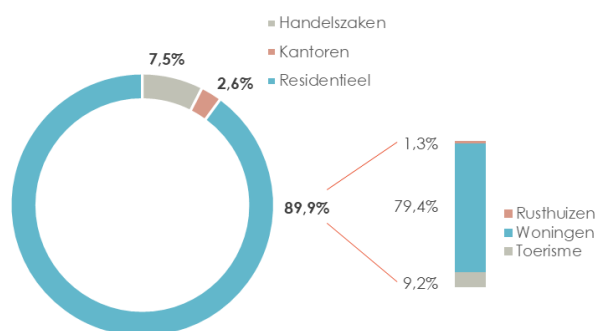
¹ De vastgoedportefeuille bestaat uit (i) de vastgoedbeleggingen en (ii) de deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie.

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

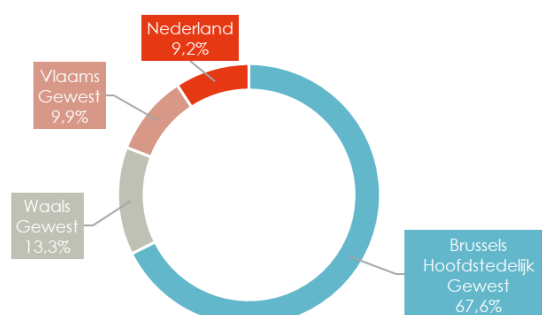
Op 31 december 2020 zijn de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur voor 67,6% gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 13,3% in het Waals gewest, 9,9% in het Vlaams Gewest en 9,2% in Nederland.

De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bestaan op 31 december 2020 voor 89,9% uit residentieel vastgoed.

**Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur
spreiding per type**



**Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur
geografische spreiding**



2. GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS		(in k €)
RESULTATENREKENING		
	FY 2020	FY 2019
NETTO HUURRESULTAAT	26.227	25.122
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	17.683	15.997
OPERATIONELE MARGE³	67,4%	63,7%
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	1.135	123
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	6.590	48.473
XIX. Ander portefeuilleresultaat	-576	-537
PORTEFEUILLERESULTAAT	7.149	48.059
OPERATIONEEL RESULTAAT	24.832	64.056
XX. Financiële inkomsten	52	53
XXI. Netto interestkosten	-4.248	-4.335
XXII. Andere financiële kosten	-58	-113
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-3.893	-5.412
FINANCIEEL RESULTAAT	-8.147	-9.808
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	2.466	1.329
BELASTINGEN	-263	-88
NETTO RESULTAAT	18.887	55.490
Uitsluiting van het portefeuilleresultaat	-7.149	-48.059
Uitsluiting van de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	+3.893	+5.412
Uitsluiting van de niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-1.026	-175
EPRA RESULTAAT⁴	14.604	12.668
Gemiddeld aantal aandelen ⁵	3.288.146	3.288.146
NETTORESULTAAT PER AANDEEL (in €)	5,74	16,88
EPRA RESULTAAT PER AANDEEL (in €)	4,44	3,85
UITKEERBAAR RESULTAAT⁶ PER AANDEEL (in €)	5,97	5,61

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 11.712 eigen aandelen aangehouden door de vennootschap.

⁶ Het uitkeerbaar resultaat wordt gedefinieerd als het EPRA resultaat vermeerderd met de gerealiseerde uitkeerbare meerwaarden op verkopen.

BALANS	31/12/2020	31/12/2019
Eigen vermogen (toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervenootschap)	310.173	309.618
Totaal activa	653.909	639.169
Schuldgraad (GVV-KB) ⁷	52,40%	51,41%
Schuldgraad (IFRS) ⁸	50,97%	50,11%
PER AANDEEL	31/12/2020	31/12/2019
Aantal aandelen op afsluitdatum ⁹	3.288.146	3.288.146
Beurskoers op afsluitdatum	115,50	114,00
IFRS NAV per aandeel ¹⁰	94,33	94,16
Premie ten opzichte van IFRS NAV (op afsluitdatum)	22,40%	21,10%
EPRA NAV per aandeel ¹¹	96,59	96,00
Premie ten opzichte van EPRA NAV (op afsluitdatum)	19,60%	18,70%
EPRA NRV ¹²	101,62	101,50
EPRA NTA ¹³	96,50	95,89
EPRA NDV ¹⁴	94,33	94,16

⁷ 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.

⁸ 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.

⁹ Het gemiddeld aantal aandelen werd berekend met uitsluiting van 11.712 eigen aandelen aangehouden door de vennootschap.

¹⁰ IFRS NAV per aandeel = Net Asset Value of Nettowaarde per aandeel volgens IFRS.

¹¹ EPRA NAV per aandeel = Net Asset Value of Nettowaarde per aandeel volgens de Best Practices Recommendations van EPRA.

¹² EPRA NRV of EPRA Net Reinstatement Value. Zie Hst. 9. "APM – Alternatieve prestatie maatstaven" van dit persbericht.

¹³ EPRA NTA of EPRA Net Tangible Assets. Zie Hst. 9. "APM – Alternatieve prestatie maatstaven" van dit persbericht.

¹⁴ EPRA NDV of EPRA Net Disposal Value. Zie Hst. 9. "APM – Alternatieve prestatie maatstaven" van dit persbericht.

3. TOELICHTINGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

3.1. TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

Netto huurresultaat

In 2020 is het netto huurresultaat toegenomen met 4,4% tot € 26,23 miljoen (ten opzichte van € 25,12 miljoen in 2019).

Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille

Dankzij het stroomlijnen van het beheerplatform bleven de operationele kosten onder controle. Het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille is gestegen met 10,5% tot € 17,68 miljoen in 2020 (ten opzichte van € 16,00 miljoen in 2019).

De operationele marge¹⁵ is toegenomen van 63,7% in 2019 naar 67,4% in 2020.

Portefeuilresultaat

Home Invest Belgium heeft in 2020 een portefeuilresultaat gerealiseerd van € 7,15 miljoen.

Het resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen bedroeg € 1,14 miljoen in 2020. Home Invest Belgium heeft in 2020 vastgoedbeleggingen verkocht voor € 22,01 miljoen aan een meerwaarde van 5,4% boven de laatst geschatte reële waarde.

Daarnaast heeft Home Invest Belgium in 2020 positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen opgetekend voor een bedrag van € 6,59 miljoen. Deze variaties zijn voornamelijk het gevolg van opwaarderingen in het residentiële segment van de vastgoedportefeuille.

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

Het ander portefeuilresultaat bedraagt € -0,58 miljoen. In deze post worden de variaties in uitgestelde belastingen opgenomen.

Financieel resultaat

Ten gevolge van de herschikking van afdekkingsinstrumenten en de herfinanciering van kredieten in 2019 zijn de netto interestkosten gedaald van € 4,34 miljoen in 2019 naar € 4,25 miljoen in 2020. De gemiddelde financieringskost¹⁶ is gedaald van 1,95% naar 1,53% over dezelfde periode.

De variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva bedroegen € -3,89 miljoen in 2020. Deze variaties zijn het gevolg van een wijziging in de reële waarde van de interest rate swaps.

Belastingen

De belastingen bedroegen € -0,26 miljoen in 2020 (ten opzichte van € -0,09 miljoen in 2019).

¹⁵ Operationele marge = (Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille)/(Netto huurresultaat).

¹⁶ 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.

Netto resultaat

Het netto resultaat van Home Invest Belgium bedroeg € 18,89 miljoen in 2020, hetzij € 5,74 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 € 14,60 miljoen in 2020, een stijging met 15,3 % (ten opzichte van € 12,67 miljoen in 2019).

Het EPRA resultaat per aandeel is gestegen met 15,3% van € 3,85 in 2019 tot € 4,44 in 2020.

Uitkeerbaar resultaat

De verkopen van vastgoedbeleggingen, gerealiseerd in 2020, resulteerden in een meerwaarde van € 5,02 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 resultaat¹⁷ is gestegen tot € 19,62 miljoen in 2020 (ten opzichte van € 18,44 miljoen in 2019), hetzij € 5,97 per aandeel (ten opzichte van € 5,61 per aandeel in 2019).

3.2. TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE BALANS

Eigen vermogen en NAV per aandeel

Op 31 december 2020 bedraagt het eigen vermogen van de groep € 310,17 miljoen, een stijging met 0,2% ten opzichte van 31 december 2019.

De IFRS NAV per aandeel is met 0,2% gestegen naar € 94,33 op 31 december 2020 (ten opzichte van € 94,16 op 31 december 2019).

De EPRA NAV per aandeel is met 0,6% gestegen naar € 96,59 op 31 december 2020 (ten opzichte van € 96,00 op 31 december 2019).

¹⁷ Het uitkeerbaar resultaat wordt gedefinieerd als het EPRA resultaat vermeerderd met de gerealiseerde uitkeerbare meerwaarden op verkopen.

3.3. FINANCIERINGSSTRUCTUUR

Schuldgraad

De schuldgraad (GVV-KB) bedraagt 52,40% op 31 december 2020. De schuldgraad (IFRS) bedraagt 50,97%.

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 schuldcapaciteit van € 38,90 miljoen om nieuwe investeringen te financieren.

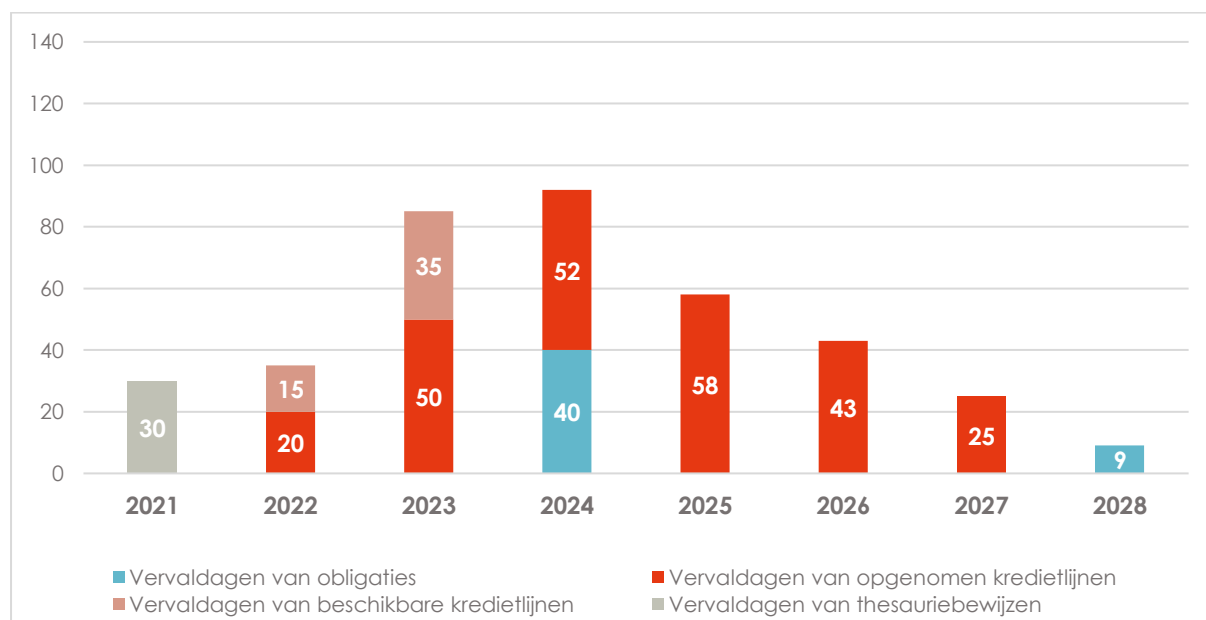
Wanneer rekening wordt gehouden met een maximale schuldgraad van 65%, zoals bepaald door de GVV-Wet, heeft Home Invest Belgium nog een schuldcapaciteit van € 242,40 miljoen om nieuwe investeringen te financieren.

Samenstelling van de financiële schulden

Op 31 december 2020 had Home Invest Belgium € 327,00 miljoen financiële schulden bestaande uit:

- Bilaterale kredietlijnen opgenomen voor een bedrag van € 248,00 miljoen. De opgenomen bilaterale kredietlijnen zijn afgesloten met 6 verschillende financiële instellingen met goed gespreide vervaldagen tot in 2027. Home Invest Belgium heeft geen vervaldagen in 2021. De eerstvolgende vervaldag ligt in 2022;
- Een obligatielening voor een bedrag van € 40,00 miljoen met een looptijd tot juni 2024 en een obligatielening onder het EMTN-programma van € 9,00 miljoen met een looptijd tot 2028;
- Commercial paper voor een bedrag van € 30,00 miljoen. Niettegenstaande het korte termijn karakter van het uitstaande commercial paper (met vervaldagen in 2021), 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 4,2 jaar¹⁸.

Home Invest Belgium beschikte op 31 december 2020 over € 50,00 miljoen niet-opgenomen kredietlijnen waarvan:

- € 30,00 miljoen lange termijn *back-up lines* ter indekking van de kortetermijn uitstaande thesauriebewijzen;
- € 20,00 miljoen vrij beschikbare kredietlijnen.

Rente-indekkingen

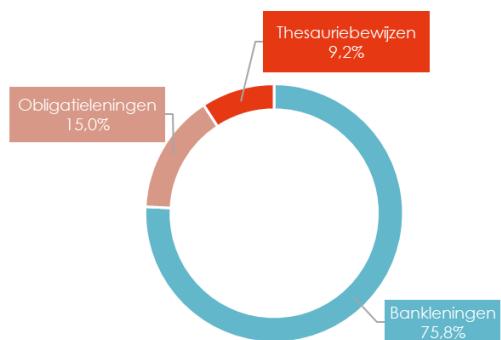
Op 31 december 2020 hadden de financiële schulden voor 86,2% (hetzij ten belope van € 282,00 miljoen) een vaste interestvoet, onder meer door gebruik te maken van Interest Rate Swaps als indekkingsinstrument.

De vaste interestvoeten hebben een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 4,8 jaar.

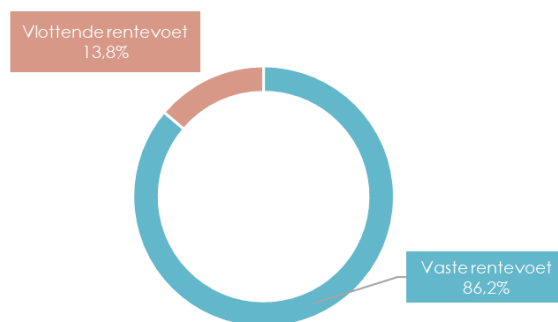
De totale waarde van de indekkingen op afsluitdatum was negatief voor een bedrag van netto € 5,15 miljoen door een daling van de interestvoeten na de afsluiting van de indekkingen.

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

Type schulden



Vaste/variabele rentevoeten



¹⁸ Thesauriebewijzen worden uitgesloten in de berekening van de gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden. De kortetermijn uitstaande thesauriebewijzen worden volledig gedekt door lange termijn *back-up lines*.

4. ACTIVITEITENVERSLAG

4.1. ACQUISITIES

Jette (Brussel) – Léon Théodorstraat 85-89

Op 18 mei 2020 heeft Home Invest Belgium 100% van de aandelen verworven van de vennootschap Clarestates BV, eigenaar van een gebouw in Brussel.

Het voormalig kantoorgebouw, met een bovengrondse oppervlakte van 4 880 m², bevindt zich in de Léon Théodorstraat n° 85-89 in Jette. Het bestaat uit een gelijkvloers verhuurd aan fitnessuitbater Jims, vier verdiepingen verhuurd aan het Koninklijk Atheneum van Ganshoren en 55 ondergrondse parkeerplaatsen. De totale contractuele huren op jaarbasis bedragen € 400 000.

Het project is gelegen in hartje Jette nabij het bekende Spiegelplein, een buurt met een mooi huurpotentieel. Eens de huurovereenkomsten eindigen heeft Home Invest Belgium de ambitie om het gebouw om te bouwen tot een gemengd project met een 35-tal wooneenheden en een commerciële gelijkvloers. Home Invest Belgium voorziet om deze werken te starten in 2026.

De totale investering (verwerving, studiekosten en te realiseren bouwwerken) zal naar verwachting ongeveer € 11 miljoen bedragen. Het bruto aanvangsrendement na herontwikkeling zal schommelen rond 5%.

Niefhout (Turnhout)

Op 7 december 2020 verbond Home Invest Belgium zich er toe om op de site "Niefhout" samen met ION een residentieel project te ontwikkelen.

De bovengrondse oppervlakte van het project bedraagt 7.800 m² en omvat 92 wooneenheden, 47 parkeerplaatsen, fietsstallingen en een handelsruimte. De wooneenheden zijn als volgt verdeeld: 10 studio's, 69 appartementen met 1 slaapkamer, 9 appartementen met twee slaapkamers en 4 appartementen met drie slaapkamers. De meeste appartementen zullen beschikken over een terras.



De totale investering (met inbegrip van studies, belastingen, ontwikkeling, werken, ...) zal ongeveer € 15 miljoen bedragen. Het initiële bruto aanvangsrendement wordt geschat op ongeveer 5% van zodra het gebouw volledig in gebruik zal zijn. De voorlopige oplevering van de werken is gepland in het vierde kwartaal van 2022.

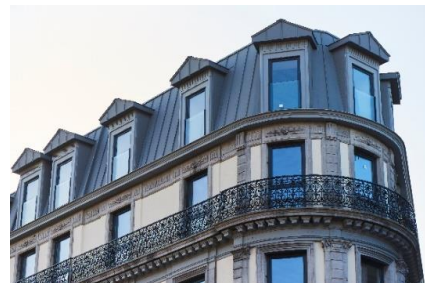
4.2. RENOVATIE- EN ONTWIKKELINGSPROJECTEN

Algemene voortgang van de werven

Na een onderbreking van 3 weken (tussen 18 maart 2020 en 6 april 2020) hebben de constructie- en renovatiewerken hun normale ritme hervat. Op heden verwacht de vennootschap slechts een beperkte impact op de vooropgestelde opleveringsdata van de projecten.

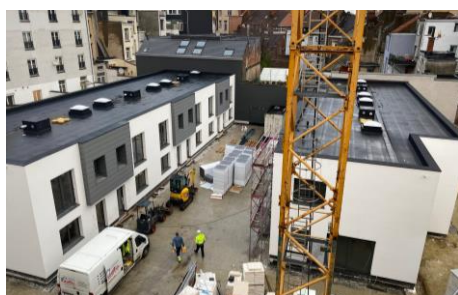
Oplevering Le Mosan (Luik) in het tweede kwartaal van 2020

In het tweede kwartaal van 2020 heeft Home Invest Belgium Le Mosan, een woonproject in Luik, opgeleverd. Home Invest Belgium kocht in 2007 een bestaand pand en verbouwde het tot "Le Mosan", een comfortabele leefgemeenschap voor 29 gezinnen in het centrum van Luik.



Oplevering The Factory (Sint-Jans-Molenbeek - Brussel) in het derde kwartaal van 2020

Het project The Factory op de Brunfaut-site (Brunfautstraat 13-29 en Finstraat 4-12 in 1080 Molenbeek), een wooncomplex met 93 appartementen, 66 parkeerplaatsen en 1.443 m² oppervlakte voor kantoren, werd zoals gepland opgeleverd in het derde kwartaal van 2020. De verhuur van het project is opgestart met goede eerste resultaten.



Meyers-Hennau (Laeken – Brussel)

Het project Meyers-Hennau (Meyers-Hennastraat 5-17 in 1020 Brussel) bestaat uit 37 nieuwe appartementen, 11 huizen en 51 parkeerplaatsen. De constructieve ruwbouwwerken en het buitenschrijnwerk zijn beëindigd en de afwerking is in uitvoering. De oplevering wordt verwacht in de loop van het derde kwartaal van 2021.

Marcel Thiry C2 – (Sint-Lambrechts-Woluwe – Brussel)

Het project Marcel Thiry C2 (Marcel Thirylaan 204 in 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe) is een nieuwbouwproject met 42 wooneenheden. De ruwbouwwerken naderen hun voltooiing en de gevelwerken zijn in uitvoering. De oplevering wordt verwacht in de loop van het eerste kwartaal van 2022.





Jourdan 95 – Sint-Gillis (Brussel)

Architecten A2RC werden aangesteld en hebben een ontwerp uitgewerkt voor een woonproject.

De vergunningsaanvraag werd ingediend in het vierde kwartaal 2020 en de stedenbouwkundige vergunning wordt verwacht in het derde kwartaal van 2021.

Samberstraat 8-12 – Antwerpen

Het project Samberstraat bestaat uit de bouw van 37 appartementen, 1 kantoorruimte, 39 parkeerplaatsen en 36 fietsbergingen.

Home Invest Belgium plant de werken aan te vatten in het tweede kwartaal van 2021 en voorziet een oplevering in het derde kwartaal van 2023.



Galerie de l'Ange - Namen

Home Invest Belgium heeft een vergunning verkregen voor de volledige renovatie van het residentiële gedeelte (oppervlakte 4.239 m²) van Galerie de l'Ange in Namen (rue de la Monnaie 4-20 in 5000 Namen). In totaal worden 57 units gerenoveerd.

De ontmantelingswerken zijn voltooid en de ruwbouwwerken starten in het eerste kwartaal van 2021. Oplevering wordt verwacht tegen eind 2022.

4.3. DESINVESTERINGEN

In 2020 heeft Home Invest Belgium verkopen gerealiseerd voor een netto verkoopprijs van in totaal € 22,01 miljoen (ten opzichte van € 12,84 miljoen in 2019).

Op deze verkopen werd een netto meerwaarde gerealiseerd van € 1,14 miljoen ten opzichte van de laatste reële waarde, en een uitkeerbare meerwaarde van € 5,02 miljoen ten opzichte van de aanschafwaarde (vermeerderd met de geactiveerde investeringen).

De gerealiseerde meerwaarden 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.

4.4. BEHEER VAN DE PORTEFEUILLE

Binnen haar portefeuille van meer dan 2.400 wooneenheden had Home Invest Belgium in 2020 een goed niveau van bezetting. In 2020 bedroeg de gemiddelde bezettingsgraad¹⁹ 94,3% (ten opzichte van 95,4% in 2019).

4.5. CORPORATE GOVERNANCE

Samenstelling van de raad van bestuur

De raad van bestuur heeft kennis genomen van het ontslag van de heer Koen Dejonckheere met ingang op 30 september 2020. Koen Dejonckheere was bijna 10 jaar onafhankelijk bestuurder bij Home Invest Belgium. De raad van bestuur wenst Koen Dejonckheere bijzonder te danken voor zijn jarenlange constructieve rol in de raad van bestuur en zijn bijdrage aan de ontwikkeling van de vennootschap.

4.6. VERKLARINGEN COVID-19

- **Vastgoedportefeuille:** De waarde van de vastgoedportefeuille heeft zich in 2020 robuust getoond. Home Invest Belgium heeft in deze periode positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen opgetekend voor een bedrag van € 6,59 miljoen, vooral in het segment van residentieel vastgoed. In dat kader wijzen we erop dat de verslagen van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen werden opgesteld met een 'material evaluation uncertainty', zoals bepaald door de RICS-normen.
- **Financiering en liquiditeitspositie:** De vennootschap beschikt over een evenwichtige financieringsstructuur en een sterke liquiditeitspositie. De schuldgraad bedraagt 52,40% (GVV-KB) en 50,97% (IFRS) op 31 december 2020. De vennootschap beschikt over € 20 miljoen vrij beschikbare kredietlijnen. De vennootschap heeft geen vervaldagen van kredietlijnen of obligatieleningen in 2021. De eerstvolgende vervaldagen liggen in 2022.
- **Verhuuractiviteiten:** De pandemie heeft geleid tot een vertraging van de verhuuractiviteiten in het tweede kwartaal van 2020 met een daling van de bezettingsgraad tot gevolg. In de tweede jaarhelft van 2020 werden de commerciële activiteiten terug volop hervat. De pandemie heeft nagenoeg geen impact gehad op het betalingsgedrag of betalingsachterstallen in het segment "woningen", de kernmarkt van Home Invest Belgium. Het segment "woningen" vertegenwoordigt 79,4% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur. In de segmenten "toerisme" en "handelszaken", die respectievelijk 9,2% en 7,5% uitmaken van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur, heeft Home Invest Belgium met haar huurders gesprekken gevoerd op een case by case basis. In het segment "handelszaken" heeft Home Invest Belgium met het merendeel van haar huurders akkoorden gesloten. In het segment "toerisme" werd met de uitbater van de vakantieparken een akkoord gesloten dat past binnen de verwachtingen van de vennootschap. Home Invest Belgium heeft in 2020 voorzieningen aangelegd voor dubieuze debiteuren naar beste inschatting. In zijn geheel genomen heeft Home Invest Belgium sterke operationele resultaten opgetekend in 2020, ondanks Covid-19. We verwachten geen verdere financiële gevolgen van de Coronapandemie over de afgesloten periodes.

¹⁹ 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.

5. HET AANDEEL OP DE BEURS

Evolutie van het aandeel op de beurs

Het aandeel Home Invest Belgium noteert sinds 16 juni 1999 op de gereguleerde markt van Euronext Brussels. Het aandeel maakt deel uit van de BEL Mid Index.

Op 31 december 2020 bedroeg de beurskoers van het aandeel Home Invest Belgium € 115,50 (ten opzichte van € 114,00 op 31 december 2019).

De liquiditeit van het aandeel is gestegen tot een gemiddeld dagelijks volume van 1.282 aandelen in 2020 (tegenover 1.223 aandelen in 2019).

Dividend

Het uitkeerbaar resultaat²⁰ bedroeg € 5,97 per aandeel in 2020 (ten opzichte van € 5,61 in 2019).

De raad van bestuur zal aan de gewone algemene vergadering van 4 mei 2021 voorstellen om voor boekjaar 2020 een dividend uit te keren van bruto € 4,95 per aandeel²¹ (ten opzichte van bruto € 4,85 per aandeel voor boekjaar 2019).

Op 4 december 2020 werd een voorschot op het dividend uitbetaald van bruto € 4,25 per aandeel.

Tijdens de gewone algemene vergadering van aandeelhouders die gehouden zal worden op 4 mei 2021, en die de jaarrekening van het boekjaar 2020 dient goed te keuren, zal de uitkering van het saldo van het dividend van bruto € 0,70 per aandeel voorgesteld worden, wat zou resulteren in een totaal dividend voor het boekjaar 2020 van bruto € 4,95 per aandeel. Het saldo van het dividend zal betaalbaar zijn op 12 mei 2021 tegen indiening van coupon nr. 30.



²⁰ Het uitkeerbaar resultaat wordt gedefinieerd als het EPRA resultaat vermeerderd met de gerealiseerde uitkeerbare meerwaarden op verkopen.

²¹ Dit stemt overeen met een netto dividend van € 3,4650 per aandeel na aftrek van de op heden geldende roerende voorheffing van 30%.

Evolutie van het aandeel 2014-2020

	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Beurskoers							
Hoogste koers	€ 125,00	€ 119,00	€ 94,00	€ 97,75	€ 103,00	€ 95,50	€ 87,00
Laagste koers	€ 92,00	€ 91,60	€ 83,20	€ 87,88	€ 91,81	€ 81,95	€ 73,50
Op de laatste dag van het boekjaar	€ 115,50	€ 114,00	€ 91,40	€ 88,72	€ 94,74	€ 92,59	€ 85,10
Gemiddelde koers	€ 113,54	€ 102,95	€ 87,96	€ 94,93	€ 98,40	€ 89,58	€ 80,91
Dividend							
Bruto dividend	€ 4,95	€ 4,85	€ 4,75	€ 4,50	€ 4,25	€ 4,00	€ 3,75
Netto dividend ²²	€ 3,47	€ 3,40	€ 3,33	€ 3,15	€ 3,09	€ 3,37	€ 3,19
Bruto dividendrendement ²³	4,29%	4,25%	5,20%	5,07%	4,49%	4,32%	4,41%
Volume							
Gemiddeld dagelijks volume	1.282	1.223	1.202	779	747	1.058	996
Jaarlijks volume	330.681	313.180	306.477	198.650	191.851	270.860	254.159
Totaal aantal aandelen op 31 december	3.299.858	3.299.858	3.299.858	3.299.858	3.160.809	3.160.809	3.160.809
Beurskapitalisatie op 31 december	€ 381	€ 376	€ 302	€ 293	€ 311	€ 293	€ 269
	miljoen	miljoen	miljoen	miljoen	miljoen	miljoen	miljoen
Free float²⁴	54,37%	54,37%	50,19%	50,19%	52,54%	49,21%	48,96%
Omloopsnelheid²⁵	18,43%	17,46%	18,50%	11,99%	11,55%	17,41%	16,42%
Payout ratio²⁶	82,11%	86,49%	112,72%	97,35%	97,05%	96,20%	89,14%

²² Sinds 1 januari 2017 bedraagt de roerende voorheffing 30%.

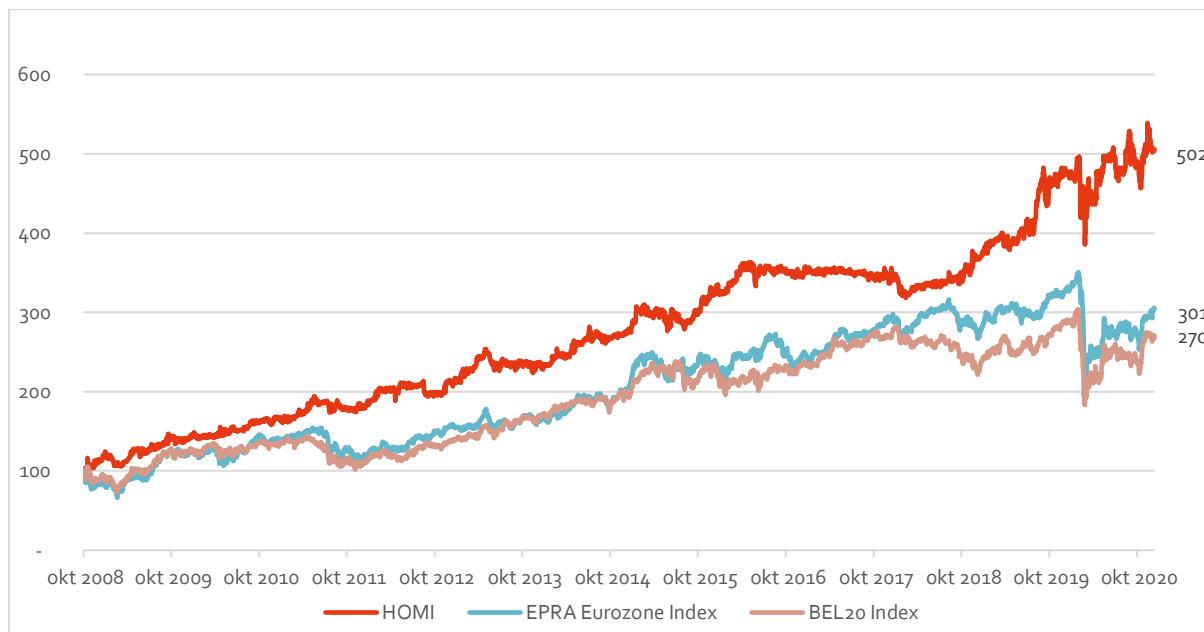
²³ Bruto dividendrendement = (Bruto dividend van het boekjaar) / (Beurskoers op de laatste noteringsdag van het boekjaar).

²⁴ Free float = [(Totaal aantal aandelen bij afsluiting boekjaar) - (totaal aantal aandelen aangehouden door partijen die zich kenbaar hebben gemaakt door middel van een transparantiemelding in overeenstemming met de Wet van 2 mei 2007)] / [Totaal aantal aandelen bij afsluiting boekjaar].

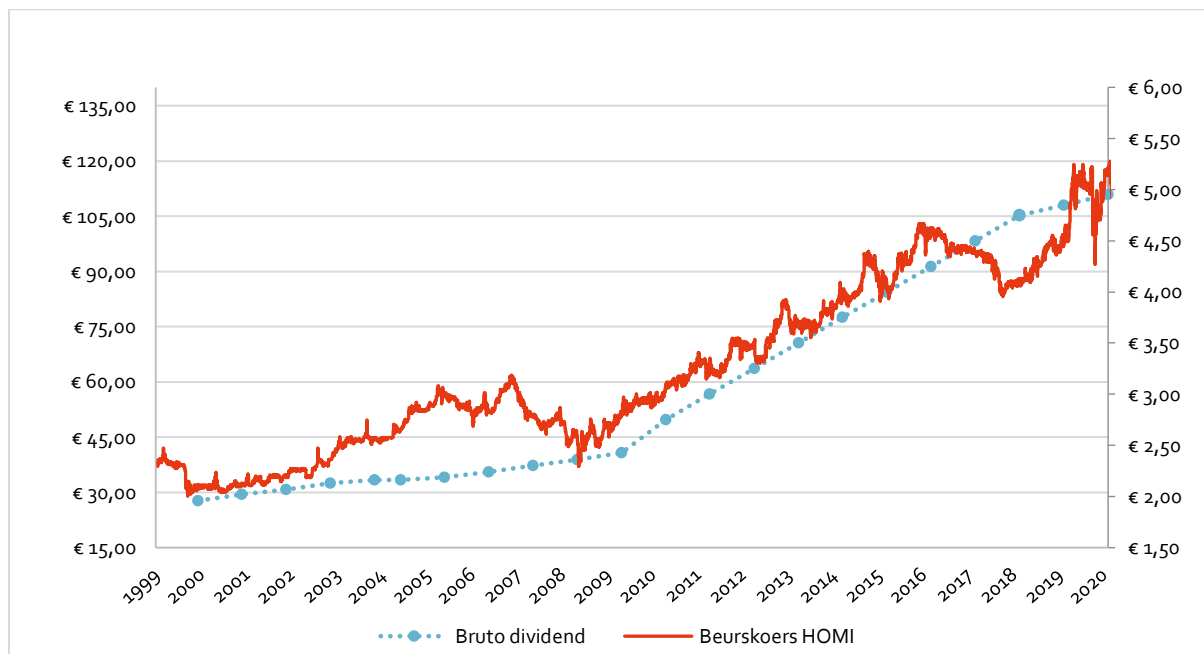
²⁵ Omloopsnelheid = (Jaarlijks volume) / (Aantal aandelen beschouwd als Free Float).

²⁶ Pay-out ratio = (Totaal bruto dividend voor het boekjaar) / (uitkeerbaar resultaat).

Total return van Home Invest Belgium ten opzichte van de BEL 20 en de EPRA Eurozone Index



Evolutie van de beurskoers en het bruto dividend



Aandeelhoudersstructuur

Onderstaande tabel vermeldt de aandeelhouders van Home Invest Belgium die meer dan 3% van de aandelen bezitten. De kennisgevingen in het kader van de transparantiewetgeving (Wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen) zijn terug te vinden op de website van de vennootschap.

Op basis van de transparantieverklaringen die werden ontvangen tot op 31 december 2020, ziet de aandeelhoudersstructuur van Home Invest Belgium er als volgt uit:

AANDEELHOUDERS ²⁷	AANTAL AANDELEN	% VAN HET KAPITAAL
Groep Van Overstraeten ²⁸	880.965	26,70%
AXA SA ²⁹	521.830	15,80%
Echtgenoten Van Overtveldt – Henry de Frahan	102.792	3,10%
Andere aandeelhouders	1.794.271	54,40%
Algemeen totaal	3.299.858	100,00%

²⁷ Aandeelhouders die een verklaring aflegden in overeenstemming met de Transparantiewet van 2 mei 2007.

²⁸ Stavos Real Estate BV wordt voor 97% gecontroleerd door de maatschap BMVO 2014. De maatschap BMVO 2014 wordt voor 25% gecontroleerd door de Stichting Administratiekantoor Stavos en 75% door de Burgerlijke Maatschap Van Overstraeten. De Burgerlijke Maatschap Van Overstraeten wordt voor 99,9% gecontroleerd door de Stichting Administratiekantoor Stavos. De Stichting Administratiekantoor Stavos wordt gecontroleerd door Liévin, Hans, Johan en Bart Van Overstraeten. Cocky NV wordt voor 99,9% gecontroleerd door de Burgerlijke Maatschap Van Overstraeten. V.O.P. NV wordt voor 99,9% gecontroleerd door Stavos Real Estate BV.

²⁹ AXA Belgium SA wordt voor 94,93% gehouden door AXA Holdings Belgium SA en voor 5,07% door AXA SA. AXA Holdings Belgium SA wordt 100% gehouden door AXA SA. AXA SA is geen gecontroleerde entiteit.

6. VERKLARING VAN DE COMMISSARIS

De Commissaris, EY Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Joeri Klaykens, heeft bevestigd dat zijn controlewerkzaamheden van de geconsolideerde jaarrekening, opgemaakt in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie, ten gronde zijn afgewerkt en dat deze geen betekenisvolle correcties hebben aan het licht gebracht die aan de boekhoudkundige gegevens, overgenomen uit de geconsolideerde jaarrekening, en opgenomen in dit persbericht, zouden moeten doorgevoerd worden.

7. VOORUITZICHTEN

Dividend

Gelet op de solide operationele resultaten van de vennootschap stelt de raad van bestuur voor om het brutodividend te verhogen van €4,85 per aandeel (boekjaar 2019) naar € 4,95 per aandeel (boekjaar 2020). Dit impliceert een onafgebroken dividendstijging voor het 21^{ste} jaar op rij.

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

- de constante geïndexeerde 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 die deze op middellange termijn evalueerbaar maakt.
- de bestaande pijplijn van projectontwikkelingen.
- de reserves die vennootschap doorheen de jaren heeft opgebouwd.

Vooruitzichten 2021

In 2020 zijn de operationele resultaten van Home Invest Belgium positief geëvolueerd, ondanks COVID-19.

De residentiële huurmarkt blijft zich gunstig ontwikkelen in de steden waarin Home Invest Belgium actief is, voornamelijk als gevolg van:

- een lange termijn trend van urbanisatie, gekenmerkt door demografische toename in de grootsteden, zowel van jongeren als van ouderen, die leidt tot een stijgende vraag naar woonegelegenheid;
- een groeiend aandeel huurders in de grootsteden, door onder meer een toenemende nood aan flexibiliteit en een wijzigende houding tegenover privé-eigendom en deelconcepten.

Home Invest Belgium beschikt over een duurzame vastgoedportefeuille gezien de jonge leeftijd ervan. Meer dan 50% van de vastgoedportefeuille is jonger dan 10 jaar. Gegeven deze kwaliteit en de ligging in overwegend grootstedelijk gebied is Home Invest Belgium goed gepositioneerd om een leidende rol te nemen in de gunstige marktontwikkelingen.

Home Invest Belgium overweegt haar activiteiten verder internationaal uit te breiden binnen haar positionering als specialist in de residentiële huurmarkt.

Tegen deze achtergrond bevestigt de raad van bestuur zijn vertrouwen in de lange termijn vooruitzichten van de vennootschap.

8. GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN 2020

Geconsolideerde resultatenrekening

(in € k)	FY 2020	FY 2019
I. Huurinkomsten	26.568	25.185
III. Met verhuur verbonden kosten	-341	-63
NETTO HUURRESULTAAT	26.227	25.122
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	184	182
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	1.086	817
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-3.223	-2.992
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	0	0
VASTGOEDRESULTAAT	24.264	23.129
IX. Technische kosten	-997	-1.150
X. Commerciële kosten	-623	-471
XI. Kosten en taken van niet verhuurde goederen	-58	-213
XII. Beheerkosten vastgoed	-1.981	-2.432
XIII. Andere vastgoedkosten	0	0
VASTGOEDKOSTEN	-3.658	-4.265
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	20.606	18.864
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-2.964	-2.877
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	41	10
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	17.683	15.997
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	1.153	123
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	6.590	48.473
XIX. Ander portefeuilleresultaat	-576	-537
PORTEFEUILLERESULTAAT	7.149	48.059
OPERATIONEEL RESULTAAT	24.832	64.056
XX. Financiële inkomsten	52	53
XXI. Netto interestkosten	-4.248	-4.335
XXII. Andere financiële kosten	-58	-113
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-3.893	-5.412
FINANCIEEL RESULTAAT	-8.147	-9.808
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	2.466	1.329
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	19.150	55.578
XXV. Vennootschapsbelasting	-263	-88
XXVI. Exit taks	0	0
BELASTINGEN	-263	-88
NETTO RESULTAAT	18.887	55.490
NETTO RESULTAAT TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP	18.887	55.490
Uitsluiting van het portefeuilleresultaat	-7.149	-48.059
Uitsluiting van de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	+3.893	+5.412
Uitsluiting van de niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-1.026	-175
EPRA RESULTAAT	14.604	12.668
Gemiddeld aantal aandelen ³⁰	3.288.146	3.288.146
NETTO RESULTAAT PER AANDEEL (in €)	5,74	16,88
EPRA RESULTAAT PER AANDEEL (in €)	4,44	3,85
UITKEERBAAR RESULTAAT PER AANDEEL (in €)	5,97	5,61

³⁰ Het gemiddeld aantal aandelen werd berekend met uitsluiting van de 11.712 eigen aandelen aangehouden door de vennootschap.

Geconsolideerde balans

(in € k)	31/12/2020	31/12/2019
ACTIVA		
I. Vaste Activa	647.274	633.429
B. Immateriële vaste activa	288	375
C. Vastgoedbeleggingen	623.883	609.594
D. Andere materiële vaste activa	607	700
E. Financiële vaste activa	473	2.097
F. Vorderingen financiële leasing	272	333
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	21.750	20.329
II. Vlottende activa	6.635	5.740
C. Vorderingen financiële leasing	61	58
D. Handelsvorderingen	2.328	978
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	441	463
F. Kas en kasequivalenten	3.328	4.201
G. Overlopende rekeningen	477	40
TOTAAL ACTIVA	653.909	639.169
EIGEN VERMOGEN		
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	310.173	309.618
A. Kapitaal	87.999	87.999
B. Uitgiftepremies	24.903	24.903
C. Reserves	192.359	152.817
D. Nettoresultaat van het boekjaar	4.912	43.899
II. Minderheidsbelangen	-	-
VERPLICHTINGEN		
I. Langlopende verplichtingen	305.175	281.548
A. Voorzieningen	0	0
B. Langlopende financiële schulden	296.862	273.189
a. Kredietinstellingen	247.832	233.000
b. Financiële leasing	167	277
c. Andere	48.863	39.912
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	5.473	6.300
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	2.840	2.059
a. Exit tax	572	367
b. Andere	2.268	1.692
II. Kortlopende verplichtingen	38.560	48.004
B. Kortlopende financiële schulden	30.654	40.609
a. Kredietinstellingen	0	20.000
b. Financiële leasing	110	108
c. Andere	30.545	20.501
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	5.456	5.368
b. Andere	5.456	5.368
E. Andere kortlopende verplichtingen	184	155
F. Overlopende rekeningen	2.266	1.872
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	653.909	639.169

9. 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.

Alle informatie met betrekking tot de APM's opgenomen in dit registratiedocument werden geverifieerd door de Commissaris.

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)	31/12/2020	31/12/2019
Vastrentende financiële schulden	79.000	40.000
Financiële schulden met variabele interestvoet omgezet vastrentende schulden via IRS-contracten	203.000	203.000
Totaal van de vastrentende financiële schulden	282.000	243.000
Totaal van de financiële schulden met variabele interestvoet	45.000	70.000
Totaal van de financiële schulden	327.000	313.000
Afdekkingsratio	86,24%	77,64%

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)	31/12/2020	31/12/2019
Netto interestkosten (rubriek XXI)	4.248	4.335
Geactiveerde intercalaire interesten	712	895
Totale kostprijs van de financiële schulden	4.849	5.230
Gewogen gemiddelde schuld	323.147	268.367
Gemiddelde financieringskost	1,53%	1,95%

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.

De drie verschillende EPRA NAV-indicatoren worden berekend op basis van de volgende uitgangspunten:

- 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 gehetwaarderd 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:

		31/12/2020				
		EPRA NAV	EPRA NNAV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS NAV (aandeelhouders van de groep)		310.173.413	310.173.413	310.173.413	310.173.413	310.173.413
(v)	Uitgestelde belastingen mbt stijgingen van de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2.268.213		2.268.213	2.268.213	
(vi)	Reële waarde van de financiële instrumenten	5.147.801		5.147.801	5.147.801	
(viii.b)	Immateriële vaste activa				-287.787	
(x)	Reële waarde van de schulden met een vaste rentevoet		3.512.800			3.512.800
(xi)	Overdrachtsbelastingen			16.557.112		
NAV		317.589.427	313.686.213	334.146.539	317.301.639	313.686.213
Aantal aandelen		32.881.462	3.288.146	3.288.146	3.288.146	3.288.146
NAV per aandeel		96,59	95,40	101,62	96,50	95,40

		31/12/2019				
		EPRA NAV	EPRA NNAV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS NAV (aandeelhouders van de groep)		309.617.697	309.617.697	309.617.697	309.617.697	309.617.697
(v)	Uitgestelde belastingen mbt stijgingen van de reële waarde van vastgoedbeleggingen	4.357.503		4.357.503	4.357.503	
(vi)	Reële waarde van de financiële instrumenten	1.692.172		1.692.172	1.692.172	
(viii.b)	Immateriële vaste activa				-375.072	
(x)	Reële waarde van de schulden met een vaste rentevoet		3.837.600			3.837.600
(xi)	Overdrachtsbelastingen			18.095.599		
NAV		315.667.372	313.455.297	333.762.971	315.292.300	313.455.297
Aantal aandelen		3.288.146	3.288.146	3.288.146	3.288.146	3.288.146
NAV per aandeel		96,00	95,33	101,50	95,89	95,33

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)	31/12/2020	31/12/2019
NETTO RESULTAAT (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP) (IFRS)	18.887	55.490
- Uitsluiting : Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen (ii)	-1.135	-123
- Uitsluiting : Variaties in de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen (i)	-6.590	-48.473
- Uitsluiting : Ander portefeuilleresultaat (viii)	576	537
- Uitsluiting : Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (vi)	3.893	5.412
- Uitsluiting : niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures (ix)	-1.026	-175
EPRA RESULTAAT	14.604	12.668
Gemiddeld aantal aandelen	3.288.146	3.288.146
EPRA RESULTAAT PER AANDEEL	4,44	3,85

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)	31/12/2020	31/12/2019
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille	17.683	15.997
Netto huurresultaat	26.227	25.122
Operationele marge	67,40%	63,70%

Uitkeerbaar resultaat per aandeel

Definitie:

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

Doel:

Deze APM meet de uitkeringscapaciteit van de vennootschap.

Reconciliatie:

(in € k)	31/12/2020	31/12/2019
EPRA Resultaat	14.604	12.668
Gerealiseerde uitkeerbare meerwaarden op verkopen	5.019	5.771
Uitkeerbaar resultaat	19.623	18.439
Gemiddeld aantal aandelen	3.288.146	3.288.146
Uitkeerbaar resultaat per aandeel	5,97	5,61

10. AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER

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

VOOR BIJKOMENDE INFORMATIE

Sven Janssens
Chief Executive Officer

Tel: +32 (0)2 899 43 21
E-mail: investors@homeinvest.be
www.homeinvestbelgium.be

Preben Bruggeman
Chief Financial Officer

Home Invest Belgium
Woluwedal 46, Bus 11
B – 1200 Brussel



OVER HOME INVEST BELGIUM

Home Invest Belgium is een Belgische openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GJV of BE-REIT) gespecialiseerd in aankoop, ontwikkeling, verhuur en beheer van residentieel vastgoed. Op 31 december 2020 beschikte Home Invest Belgium over een vastgoedportefeuille van € 646 miljoen in België en Nederland.

Home Invest Belgium is sinds 1999 genoteerd op Euronext Brussel [HOMI]. Op 31 december 2020 bedroeg de marktkapitalisatie € 381 miljoen.