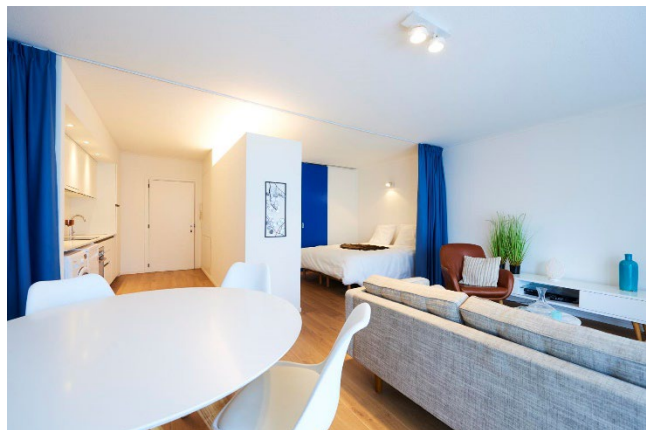




JAAR- RESULTATEN 2021

Onder embargo tot 24/02/2022 17:40
Gereguleerde informatie



Home Invest
Belgium

JAARRESULTATEN 2021

• Kwalitatieve residentiële vastgoedportefeuille

- Toename van de reële waarde van de vastgoedportefeuille tot € 725,47 miljoen op 31 december 2021.
- De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bestaan voor 90,7% 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.
- Verwerving van bouwgrond LOT 4 van het project CITY DOX in Anderlecht (Brussel) met een geplande bouw van 171 nieuwe wooneenheden en een totale investeringswaarde van € 50 miljoen.
- Akkoord tot de verwerving, onder opschortende voorwaarden, van de grond van gebouw A van het project Key West in Anderlecht (Brussel) met een geplande bouw van 101 nieuwe wooneenheden en een totale investeringswaarde van € 30 miljoen.
- Overname van 100% van de aandelen van The Ostrov NV, eigenaar van een gebouw gelegen aan Het Eilandje in Antwerpen met een investeringswaarde van € 10 miljoen.
- Eerste acquisitie van een woonproject in Nederland (Oss) bestaande uit 87 huurwoningen met een investeringswaarde van € 16 miljoen.

• Sterke huurmarkt resulteert in een record bezettingsgraad

- Versnelling van de residentiële huurmarkt met een sterke vraag naar kwalitatieve woningen.
- Toename van de gemiddelde bezettingsgraad naar 97,2% in 2021 (ten opzichte van 94,3% in 2020).

• Verbetering van de operationele marge

- Verbetering van de operationele marge naar 71,9% in 2021 (ten opzichte van 67,4% in 2020).

• Verderzetting sterke groei van het EPRA resultaat

- Toename van het EPRA resultaat met 11,5% naar € 16,28 miljoen in 2021 (ten opzichte van € 14,60 miljoen in 2020).
- Toename van het EPRA resultaat per aandeel met 11,5% naar € 4,95 in 2021 (ten opzichte van € 4,44 in 2020).

EPRA resultaat per aandeel	2018	2019	2020	2021
Volledig boekjaar	€ 3,21	€ 3,85	€ 4,44	€ 4,95

• Toename van het uitkeerbaar resultaat

- Toename van het uitkeerbaar resultaat naar € 21,52 miljoen in 2021 (ten opzichte van € 19,62 miljoen in 2020).
- Toename van het uitkeerbaar resultaat per aandeel naar € 6,54 in 2021 (ten opzichte van € 5,97 in 2020).

• Stijging van de Netto actiefwaarde per aandeel

- Toename van de EPRA NTA per aandeel naar € 104,96 op 31 december 2021 (+8,8% ten opzichte van € 96,50 op 31 december 2020).

• Evenwichtige balansstructuur en sterke liquiditeitspositie

- Schuldgraad van 53,65% (GVV-KB) en 52,49% (IFRS) op 31 december 2021.
- De financieringskost in 2021 bedraagt 1,58%.
- Home Invest Belgium beschikt over € 40 miljoen vrij beschikbare kredietlijnen.
- Geen vervaldagen van kredietlijnen of obligatieleningen in 2022. De eerstvolgende vervaldagen liggen in 2023.

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

- Voor 2022 verwacht Home Invest Belgium een stijging van het EPRA resultaat per aandeel naar € 5,20.
- Gegeven de sterke operationele bedrijfsresultaten van Home Invest Belgium en de gunstige ontwikkeling van de vastgoedprijzen over de afgelopen jaren zal een uitkering aan de aandeelhouders worden voorgesteld van € 5,31 per aandeel, een stijging voor het 22ste opeenvolgende jaar.
- De uitkering aan de aandeelhouders zal bestaan uit de combinatie van:
 - o een bruto dividend van € 4,96 per aandeel (een toename met € 0,01 ten opzichte van € 4,95 voor FY 2020) die zal worden voorgesteld aan de jaarlijkse algemene vergadering van 3 mei 2022.
 - o een vermindering van het eigen vermogen met € 0,35 per aandeel die de beslissing behoeft van een buitengewone algemene vergadering.

INHOUD

1.	Vastgoedportefeuille	4
2.	Geconsolideerde Kerncijfers	5
3.	Toelichting bij de geconsolideerde kerncijfers.....	8
	3.1. TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE RESULTATEN.....	8
	3.2. GECONSOLIDEERDE BALANS	9
	3.3. FINANCIERINGSSTRUCTUUR.....	10
4.	Activiteiten verslag	12
	4.1 VERHUURACTIVITEITEN	12
	4.2 ACQUISITIES.....	12
	4.3 RENOVATIE- EN ONTWIKKELINGSPROJECTEN	14
5.	Het aandeel op de beurs.....	16
6.	Verklaring van de commissaris.....	18
7.	Uitkering aan de aandeelhouders.....	18
8.	Vooruitzichten	19
9.	Geconsolideerde financiële staten 2021.....	20
10.	Apm – alternatieve prestatie maatstaven	23
11.	Agenda van de aandeelhouder	28

1. VASTGOEDPORTEFEUILLE

Op 31 december 2021 heeft Home Invest Belgium een vastgoedportefeuille¹ van € 725,47 miljoen, tegenover € 645,63 miljoen op 31 december 2020, hetzij een toename met 12,4%.

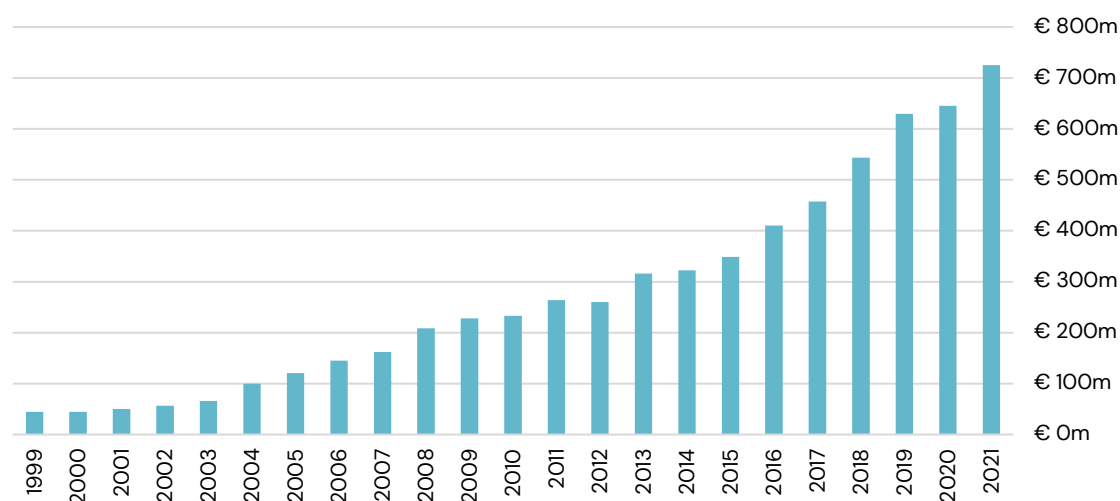
VASTGOEDPORTEFEUILLE	31/12/2021	31/12/2020
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen	€ 702,23 m	€ 623,88 m
Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur	€ 659,81 m	€ 592,89 m
Projectontwikkelingen	€ 42,42 m	€ 30,99 m
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	€ 23,23 m	€ 21,75 m
TOTAAL	€ 725,47 m	€ 645,63 m

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bedraagt € 659,81 miljoen en bestaat uit 50 sites.

De som van de contractuele huren op jaarbasis en de geschatte huurwaarde op de leegstaande ruimten bedraagt € 31,14 miljoen op 31 december 2021.

De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur worden door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen gewaardeerd aan een gemiddeld bruto huurrendement² van 4,7%.

Evolutie van de reële waarde van de vastgoedportefeuille



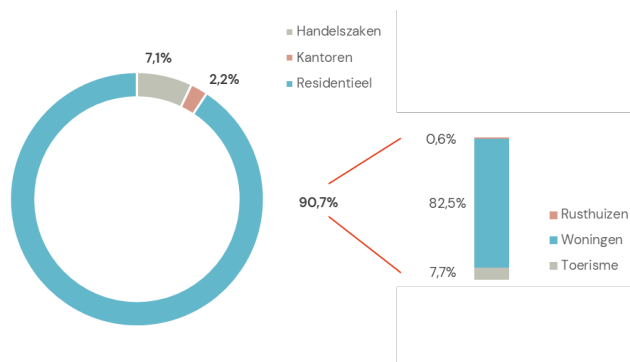
¹ De vastgoedportefeuille bestaat uit (i) de vastgoedbeleggingen en (ii) de deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie.

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

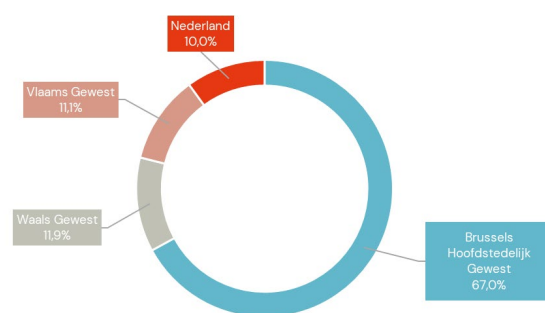
De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bestaan op 31 december 2021 voor 90,7% uit residentieel vastgoed.

De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bestaan voor 67,0% gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 11,9% in het Waals gewest, 11,1% in het Vlaams Gewest en 10,0% in Nederland.

Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur spreiding per type



Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur geografische spreiding



2. GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS		(in k €)
RESULTATENREKENING	31/12/2021	31/12/2020
NETTO HUURRESULTAAT	27.202	26.227
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	19.552	17.683
OPERATIONELE MARGE ³	71,9%	67,4%
XVI. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	431	1.135
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	26.546	6.590
XIX. Ander portefeuilleresultaat	637	-576
PORTEFEUILLERESULTAAT	27.614	7.149
OPERATIONEEL RESULTAAT	47.166	24.832
XX. Financiële inkomsten	51	52
XXI. Netto interestkosten	-4.542	-4.248
XXII. Andere financiële kosten	-92	-58
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	4.258	-3.893
FINANCIEEL RESULTAAT	-325	-8.147
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	2.245	2.466
BELASTINGEN	-221	-263
NETTO RESULTAAT	48.866	18.887
Uitsluiting van het portefeuilleresultaat	-27.614	-7.149
Uitsluiting van de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-4.258	+3.893
Uitsluiting van de niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-711	-1.026
EPRA RESULTAAT ⁴	16.283	14.604
Gemiddeld aantal aandelen ⁵	3.288.547	3.288.146
NETTORESULTAAT PER AANDEEL (in €)	14,86	5,74
EPRA RESULTAAT PER AANDEEL (in €)	4,95	4,44
UITKEERBAAR RESULTAAT ⁶ PER AANDEEL (in €)	6,54	5,97

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 13.072 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	31/12/2021	31/12/2020
Eigen vermogen (toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervernootschap)	342.950	310.173
Totaal activa	737.012	653.909
Schuldgraad (GVV-KB) ⁷	53,65%	52,40%
Schuldgraad (IFRS) ⁸	52,49%	50,97%

PER AANDEEL	31/12/2021	31/12/2020
Aantal aandelen op afsluitdatum ⁹	3.286.786	3.288.146
Beurskoers op afsluitdatum	122,00	115,50
IFRS NAV per aandeel ¹⁰	104,34	94,33
Premie ten opzichte van IFRS NAV (op afsluitdatum)	16,9%	22,4%
EPRA NTA per aandeel ¹¹	104,96	96,50
Premie ten opzichte van EPRA NTA (op afsluitdatum)	16,2%	19,7%

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 reconcileerbaar 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 13.072 eigen aandelen aangehouden door de vennootschap.

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

¹¹ 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

Het netto huurresultaat bedroeg in 2021 € 27,20 miljoen (ten opzichte van € 26,23 miljoen in 2020).

OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE

Het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille bedroeg € 19,55 miljoen in 2021 (ten opzichte van € 17,68 miljoen in 2020).

De operationele marge¹² steeg naar 71,9% in 2021 (ten opzichte van 67,4% in 2020) dankzij kostcontrole en het behalen van schaalvoordelen met het operationele platform.

PORTEFEUILLERESULTAAT

Home Invest Belgium heeft in 2021 een portefeuilleresultaat gerealiseerd van € 27,61 miljoen.

Het resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen bedroeg € 0,43 miljoen in 2021. Home Invest Belgium heeft in 2021 vastgoedbeleggingen verkocht voor een netto verkoopprijs van in totaal € 9,88 miljoen. De verkoopprijs lag 4,6% boven de laatste reële waarde.

Daarnaast heeft Home Invest Belgium in 2021 positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen opgetekend voor een bedrag van € 26,55 miljoen. Deze variaties bestaan uit:

- Een positieve variatie van € 30,25 miljoen in België, voornamelijk ten gevolge van het residentiële segment van de vastgoedportefeuille;
- Een negatieve variatie van € 3,70 miljoen in Nederland, hoofdzakelijk ten gevolge van de stijging van de overdrachtsbelasting van 2,00% naar 8,00%.

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

Het ander portefeuilleresultaat bedroeg € 0,64 miljoen. In deze post worden de variaties in uitgestelde belastingen opgenomen.

¹² Operationele marge = (Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille) / (Netto huurresultaat).

FINANCIEEL RESULTAAT

De netto interestkosten bedroegen in 2021 € 4,54 miljoen. De gemiddelde financieringskost¹³ bedroeg 1,58% over dezelfde periode.

De variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva bedroegen € 4,26 miljoen in 2021. Deze variaties zijn het gevolg van een wijziging in de reële waarde van de interest rate swaps.

BELASTINGEN

De belastingen bedroegen € -0,22 miljoen in 2021 (ten opzichte van € -0,26 miljoen 2020).

NETTO RESULTAAT

Het netto resultaat van Home Invest Belgium bedroeg € 48,87 miljoen in 2021, hetzij € 14,86 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 € 16,28 miljoen in 2021, een stijging met 11,5% (ten opzichte van € 14,60 miljoen in 2020).

Het EPRA resultaat per aandeel is gestegen met 11,5% van € 4,44 in 2020 tot € 4,95 in 2021.

UITKEERBAAR RESULTAAT

De verkopen van vastgoedbeleggingen, gerealiseerd in 2021, resulteerden in een meerwaarde van € 5,24 miljoen ten opzichte van de aanschaffingswaarde (vermeerderd met de geactiveerde investeringen). Deze gerealiseerde meerwaarden dragen bij tot het uitkeerbaar resultaat, wat de basis vormt de uitkering van het dividend.

Het uitkeerbaar resultaat, gedefinieerd als het EPRA resultaat vermeerderd met de gerealiseerde uitkeerbare meerwaarden op verkopen, bedroeg in 2021 € 21,52 miljoen, hetzij € 6,54 per aandeel.

3.2. GECONSOLIDEERDE BALANS

EIGEN VERMOGEN EN NAV PER AANDEEL

Op 31 december 2021 bedroeg het eigen vermogen van de groep € 342,95 miljoen, een stijging met 10,6% ten opzichte van 31 december 2020.

De IFRS NAV per aandeel is met 10,6% gestegen naar € 104,34 op 31 december 2021 (ten opzichte van € 94,33 op 31 december 2020).

De EPRA NTA per aandeel is met 8,8% gestegen tot € 104,96 op 31 december 2021 (ten opzichte van € 96,50 op 31 december 2020).

¹³ De gemiddelde financieringskost = de interestkosten met inbegrip van de kredietmarge en de kost van de afdekkingsinstrumenten en vermeerderd met geactiveerde intercalaire interesten gedeeld door de gewogen gemiddelde financiële schuld over de betreffende periode.

3.3. FINANCIERINGSSTRUCTUUR

SCHULDGRAAD

De schuldgraad (GVV-KB) bedraagt 53,65% op 31 december 2021. De schuldgraad (IFRS) bedraagt 52,49%.

Rekening houdende met een maximale schuldgraad van 65%, heeft Home Invest Belgium nog een bijkomende schuldcapaciteit van € 244,74 miljoen, zoals bepaald door de GVV-Wet, om nieuwe investeringen te financieren.

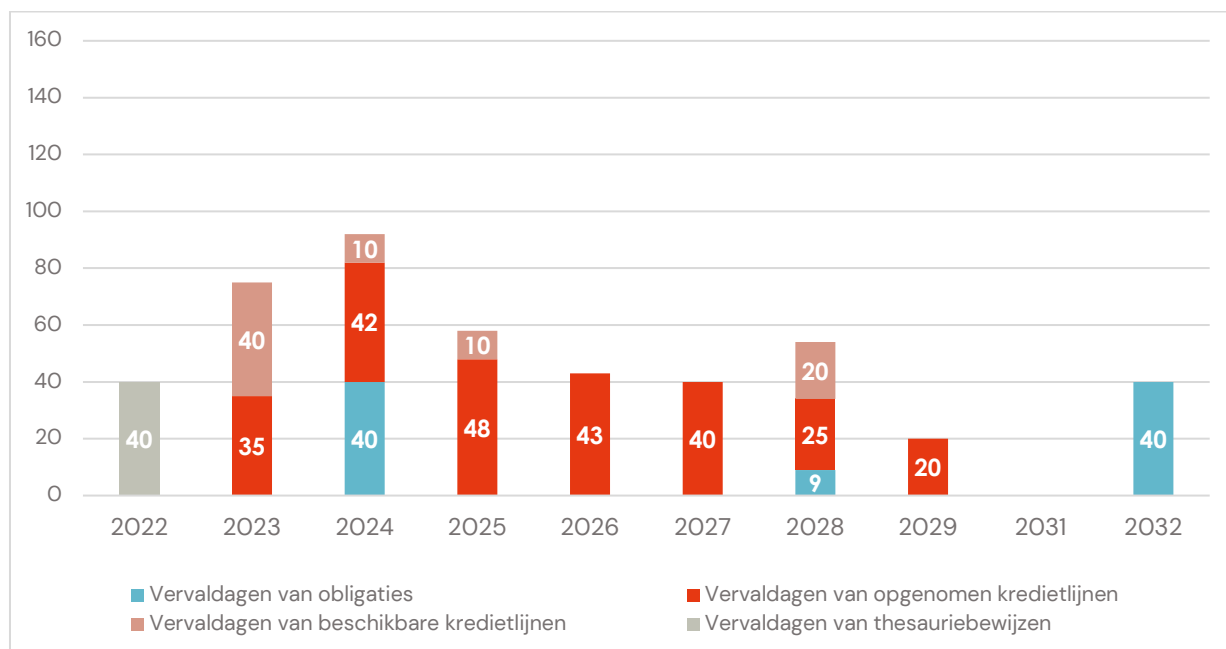
Rekening houdend met de strategie van Home Invest Belgium om de schuldgraad op middellange en lange termijn beneden 55% te houden, beschikt Home Invest Belgium nog over een bijkomende schuldcapaciteit van € 22,66 miljoen om nieuwe investeringen te financieren.

SAMENSTELLING VAN DE SCHULDEN

Op 31 december 2021 had Home Invest Belgium € 382,00 miljoen financiële schulden bestaande uit:

- Bilaterale kredietlijnen opgenomen voor een bedrag van € 253,00 miljoen. De opgenomen bilaterale kredietlijnen zijn afgesloten met 7 verschillende financiële instellingen met goed gespreide vervaldagen tot in 2029. Er zijn geen vervaldagen in 2022. De eerstvolgende vervaldag ligt in 2023;
- Obligatieleningen voor een bedrag van € 89,00 miljoen met looptijden tot in 2032.
- Korte termijn thesauriebewijzen ('commercial paper') voor een bedrag van € 40,00 miljoen. Niettegenstaande het korte termijn karakter van de uitstaande thesauriebewijzen, wordt het volledige uitstaande bedrag gedekt door beschikbare lange termijn kredietlijnen (*back-up lines*).

Vervaldagen van de financiële schulden (in € miljoen)



De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden bedraagt 5,4 jaar.

Home Invest Belgium beschikte op 31 december 2021 over € 80,00 miljoen niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen waarvan:

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

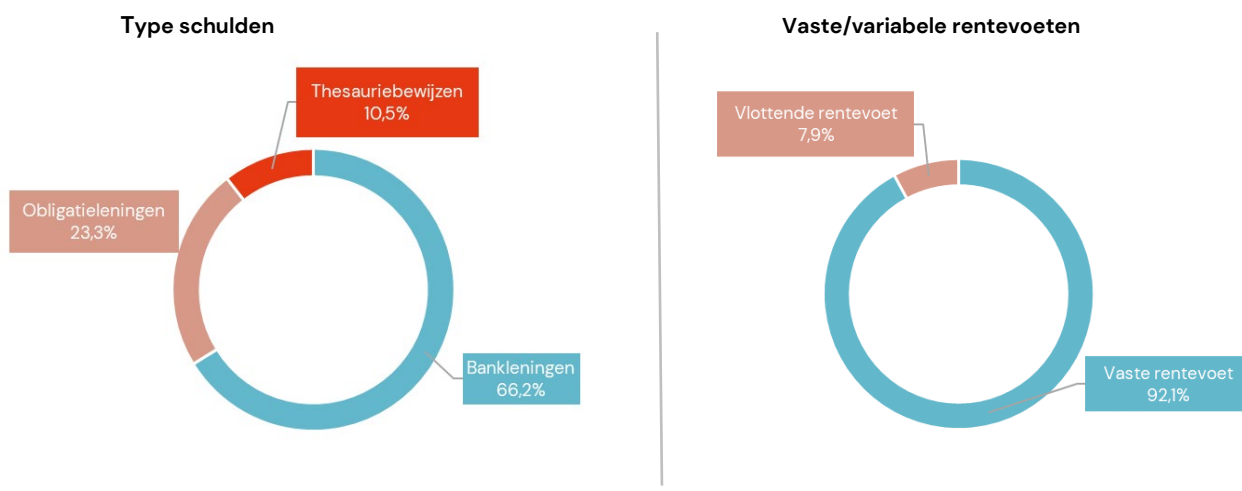
RENTE-INDEKKINGEN

Op 31 december 2021 hadden de financiële schulden voor 92,1% (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 6,3 jaar.

De totale waarde van de indekkingen op afsluitdatum was negatief voor een bedrag van € 0,89 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. ACTIVITEITENVERSLAG

4.1 VERHUURACTIVITEITEN

Home Invest Belgium zag in FY 2021 de residentiële huurmarkt versnellen met een sterke vraag naar kwalitatieve woningen in de regio's waarin zij actief is. Dit resulteerde in een record bezettingsgraad. De gemiddelde bezettingsgraad¹⁴ van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur is gestegen naar 97,2% in 2021 (ten opzichte van 94,3% in 2020).

4.2 ACQUISITIES

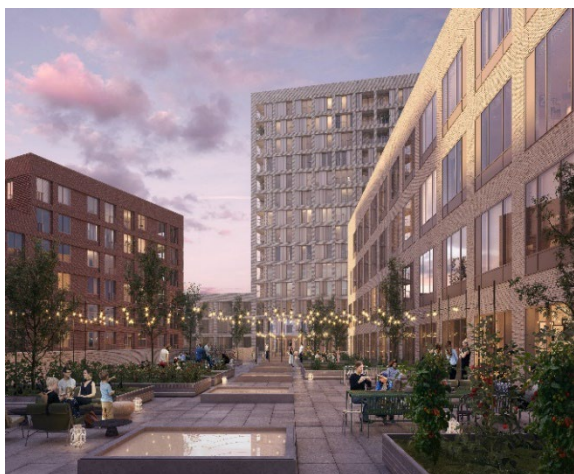
België – Anderlecht (Brussel) – City Dox (Lot 4)

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

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

De locatie, met een ideale ligging vlak aan de Vaartdijk in Anderlecht, maakt deel uit van een omvangrijk project langs het kanaal Brussel-Charleroi, dat momenteel wordt herontwikkeld. LOT 4 biedt ruimte aan 163 wooneenheden en 2.700 m² ruimte voor productie.

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



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

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

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

¹⁴ 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.

België – Antwerpen – Ankerrui 9

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

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

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

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



Nederland – Oss – Verdijkstraat 81-87

Op 16 november 2021 heeft Home Invest Belgium de acquisitie afgerond van een woonproject in Nederland. Het betreft een woonproject in Nederland. Het betreft een voormalig Karmelietenklooster, dat getransformeerd is naar 87 huurwoningen en een commerciële gelijkvloers in de stad Oss, gelegen in de provincie Noord-Brabant. De huurinkomsten op jaarbasis bij een volledige bezetting bedragen € 781.500. De investeringswaarde van het vastgoed bedraagt € 16,3 miljoen.

De 87 huurwoningen zijn sociale huureenheden met woonoppervlaktes van 20m² tot 65m². Sociale huurwoningen worden aangeboden met een aanvangshuur die niet hoger is dan de dan

geldende liberalisatiegrens (€ 752,33 per maand in 2021). In Nederland valt een breed deel van de woningmarkt onder het regime van sociale huur. Zo bedraagt de sociale huurmarkt 33% van de totale woningmarkt en 76% van de totale woninghuurmarkt. Door het tekort aan betaalbare woningen en de grote vraag van huurders zijn de woningen volledig verhuurd. Voor de commerciële gelijkvloers wordt een huurder gezocht. Home Invest Belgium geniet voor deze ruimte een huurinkomstengarantie van 12 maanden.

4.3 RENOVATIE- EN ONTWIKKELINGSPROJECTEN

Oplevering van The Felicity – Laken (Brussel)

Het project The Felicity (Meyers-Hennastraat 5-17 in 1020 Brussel) werd opgeleverd in juni 2021. Het betreft de herontwikkeling van een verouderde opslagruimte in Laken naar 37 nieuwe appartementen, 11 huizen en 51 parkeerplaatsen. Het project beantwoordt aan de sterke vraag naar kwalitatieve en duurzame woningen in een aangename leefomgeving. Het project is dan ook een commercieel succes. Op jaareinde was het gebouw al volledig verhuurd.



The Fairview – Sint-Lambrechts-Woluwe (Brussel)

Het project The Fairview (Marcel Thirylaan 204 in 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe) is een nieuwbouwproject met 42 wooneenheden. De bouwwerkzaamheden lopen goed. De oplevering van het gebouw wordt verwacht in maart 2022.



Jourdan 95 – Sint-Gillis (Brussel)

Architecten A2RC werden aangesteld en hebben een ontwerp uitgewerkt voor een woonproject van 46 appartementen en een commerciële ruimte en kantoor op het gelijkvloers. De stedenbouwkundige vergunning wordt verwacht in de tweede helft van 2022.

Samberstraat 8-12 – Antwerpen

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

Home Invest Belgium is gestart met de werken in het tweede kwartaal van 2021 en voorziet een oplevering in het vierde kwartaal van 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 het eerste kwartaal van 2023.

L'Angelot – Namen

Home Invest Belgium is gestart met de totaalrenovatie van het residentiële gedeelte (oppervlakte 4.323 m²) van Galerie de l'Ange in Namen (rue de la Monnaie 4-20 in 5000 Namen). In totaal worden 57 units gerenoveerd. De werken zijn gestart in het eerste kwartaal van 2021. De oplevering wordt verwacht tegen het einde van 2022.



4.4 VERKOPEN

In 2021 heeft Home Invest Belgium verkopen gerealiseerd voor een netto verkoopprijs van in totaal € 9,89 miljoen. Op deze verkopen werd een netto meerwaarde gerealiseerd van € 0,43 miljoen ten opzichte van de laatste reële waarde, hetzij 4,6% boven de laatste reële waarde, en een uitkeerbare meerwaarde van € 5,24 miljoen ten opzichte van de aanschaffingswaarde (vermeerderd met de geactiveerde investeringen).

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

5. 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 2021 bedroeg de beurskoers van het aandeel Home Invest Belgium € 122,0 (ten opzichte van € 115,50 op 31 december 2020).

De liquiditeit van het aandeel is gedaald tot een gemiddeld dagelijks volume van 1.062 aandelen in 2021 (tegenover 1.282 aandelen in 2020).

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 2021, ziet de aandeelhoudersstructuur van Home Invest Belgium er als volgt uit:

AANDEELHOUDERS ¹⁵	AANTAL AANDELEN	% VAN HET KAPITAAL
Groep Van Overstraeten ¹⁶	880.965	26,7%
AXA SA ¹⁷	521.830	15,8%
Echtgenoten Van Overtveldt – Henry de Frahan	102.792	3,1%
Andere aandeelhouders	1.794.271	54,4%
Algemeen totaal	3.299.858	100,00%



¹⁵ Aandeelhouders die een verklaring aflegden in overeenstemming met de Transparantiewet van 2 mei 2007.

¹⁶ Stavos Real Estate BV wordt voor 100% gecontroleerd door de maatschap BMVO 2014.

De maatschap BMVO 2014 wordt voor 100% gecontroleerd door de Stichting Administratiekantoor Stavos.

Stichting Administratiekantoor Stavos wordt voor 100% gecontroleerd door Liévin, Hans, Johan en Bart Van Overstraeten.

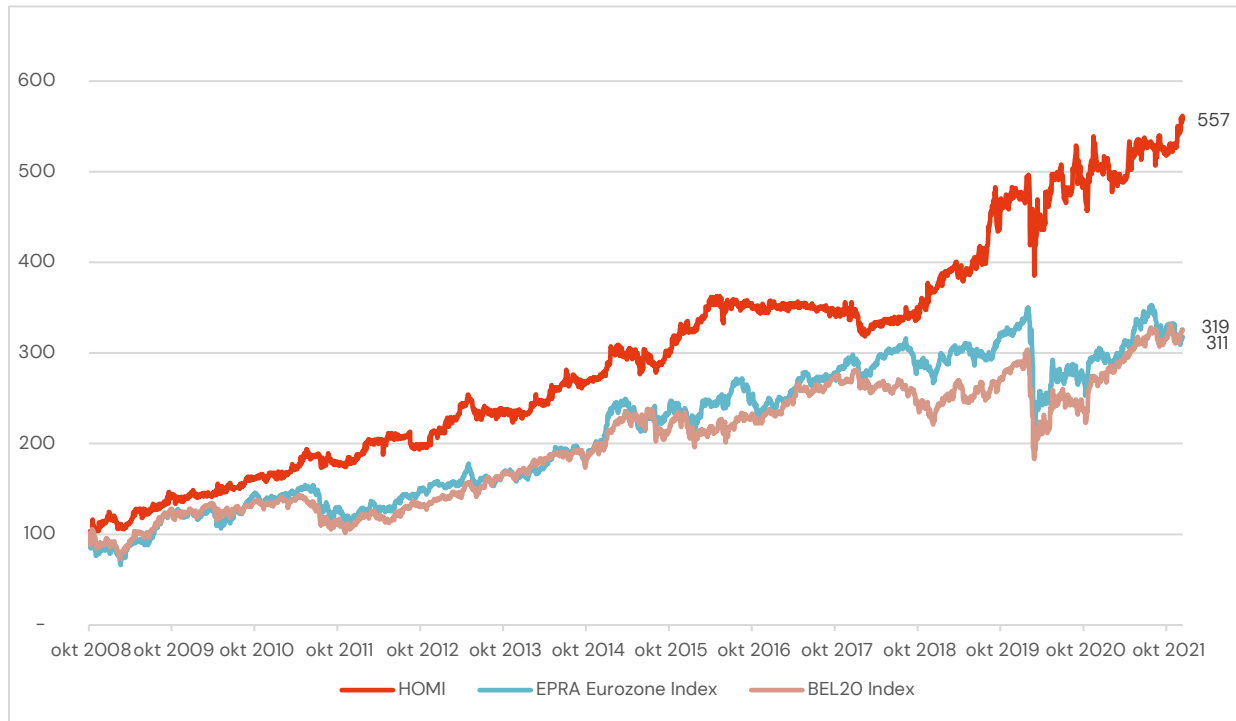
Cocky NV wordt voor 100% gecontroleerd door BMVO 2014.

V.O.P. NV wordt voor 100% gecontroleerd door Stavos Real Estate BV.

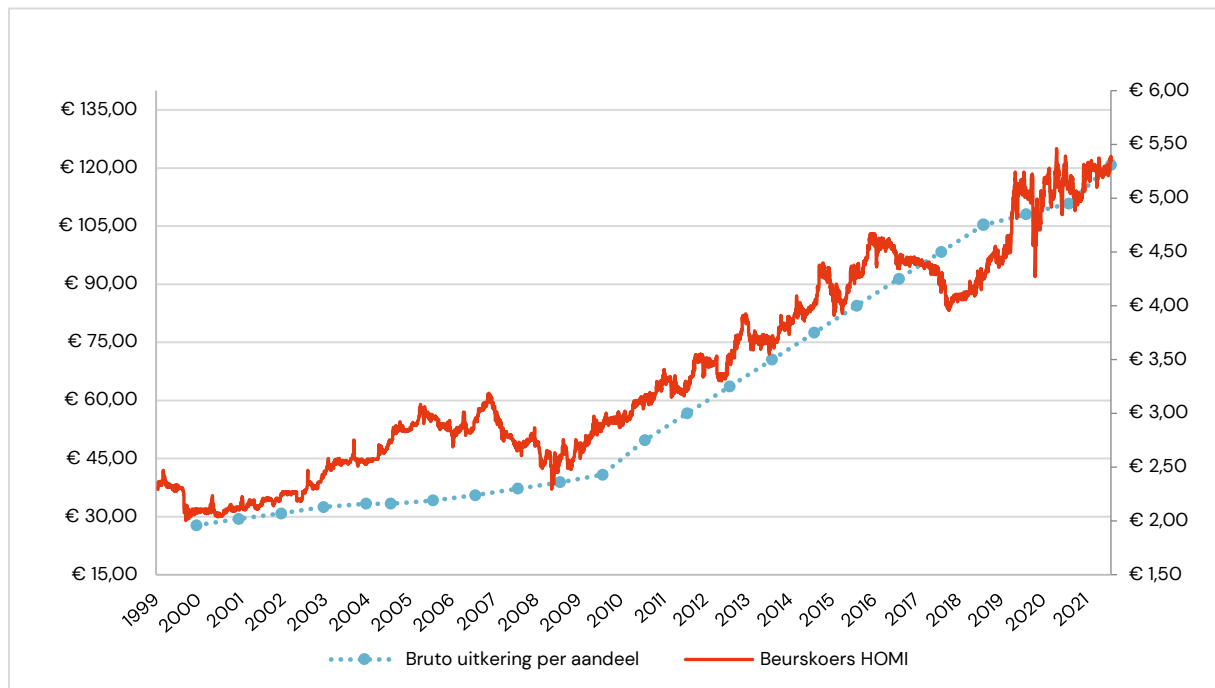
Sippelberg wordt voor 100% gecontroleerd door VOP NV.

¹⁷ AXA Belgium SA is een dochteronderneming van AXA Holdings Belgium SA zelf een dochteronderneming van AXA NV.

TOTAL RETURN VAN HOME INVEST BELGIUM TEN OPZICHTE VAN DE BEL 20 EN DE EPRA EUROZONE INDEX



EVOLUTIE VAN DE BEURSKOERS EN DE BRUTO UITKERING PER AANDEEL



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. UITKERING AAN DE AANDEELHOUDERS

Gegeven de sterke operationele bedrijfsresultaten van Home Invest Belgium en de gunstige ontwikkeling van de vastgoedprijzen over de afgelopen jaren stelt de Raad van bestuur voor om de uitkering aan de aandeelhouders voor FY 2021 te verhogen naar € 5,31 per aandeel, een stijging voor het 22ste opeenvolgende jaar.

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

- een bruto dividend van € 4,96 per aandeel (een toename met € 0,01 ten opzichte van € 4,95 voor FY 2020) die zal worden voorgesteld aan de jaarlijkse algemene vergadering van 3 mei 2022.
- een vermindering van het eigen vermogen met € 0,35 per aandeel die de beslissing behoeft van een buitengewone algemene vergadering. 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).

Op 10 december 2021 werd een voorschot op het dividend uitbetaald van bruto € 4,25 per aandeel. Na goedkeuring van het bruto dividend van € 4,96 per aandeel door de jaarlijkse algemene vergadering bedraagt het slotdividend € 0,71 bruto per aandeel.

Voor de komende jaren voorziet de raad van bestuur een uitkeringspolitiek gebaseerd op een jaarlijkse stijging gelijk of groter dan inflatie. De raad van bestuur 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 pijnlijn van projectontwikkelingen;
- de reserves die de vennootschap doorheen de jaren heeft opgebouwd.

8. VOORUITZICHTEN

In 2021 zijn de operationele resultaten van Home Invest Belgium opnieuw 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 € 5,20.

9. GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN 2021

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

(in k €)	2021	2020
I. Huurinkomsten	27.535	26.568
III. Met verhuur verbonden kosten	-332	-341
NETTO HUURRESULTAAT	27.202	26.227
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	225	184
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	1.395	1.086
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-3.480	-3.233
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	0	0
VASTGOEDRESULTAAT	25.342	24.264
IX. Technische kosten	-861	-997
X. Commerciële kosten	-580	-623
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-231	-58
XII. Beheerkosten vastgoed	-1.677	-1.981
XIII. Andere vastgoedkosten	0	0
Vastgoedkosten	-3.349	-3.658
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	21.993	20.606
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-2.545	-2.964
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	103	41
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	19.552	17.683
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	431	1.135
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	26.546	6.590
XIX. Ander portefeuilleresultaat	637	-576
Portefeuilieresultaat	27.614	7.149
OPERATIONEEL RESULTAAT	47.166	24.832
XX. Financiële inkomsten	51	52
XXI. Netto interestkosten	-4.542	-4.248
XXII. Andere financiële kosten	-92	-58
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	4.258	-3.893
Financieel resultaat	-325	-8.147
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	2.245	2.466
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	49.086	19.150
XXV. Vennootschapsbelasting	-221	-263
XXVI. Exit taks	0	0
Belastingen	-221	-263
NETTO RESULTAAT	48.866	18.887
NETTO RESULTAAT TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP	48.866	18.887
Uitsluiting van het portefeuilleresultaat	-27.614	-7.149
Uitsluiting van de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-4.258	+3.893
Uitsluiting van de niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-711	-1.026
EPRA RESULTAAT	16.283	14.604
Gemiddeld aantal aandelen ¹⁸	3.288.547	3.288.146
NETTO RESULTAAT PER AANDEEL	14,86	5,74
EPRA RESULTAAT PER AANDEEL	4,95	4,44

¹⁸ Het gemiddeld aantal aandelen werd berekend met uitsluiting van de eigen aandelen aangehouden door de vennootschap.

	2021	2020
NETTO RESULTAAT	48.866	18.887
Andere elementen van het globaal resultaat	0	0
GBAAL RESULTAAT	48.866	18.887

GECONSOLIDEERDE BALANS

(in k €)	31/12/2021	31/12/2020
ACTIVA		
I. Vaste Activa	728.389	647.274
B. Immateriële vaste activa	493	288
C. Vastgoedbeleggingen	702.234	623.883
D. Andere materiële vaste activa	394	607
E. Financiële vaste activa	1.825	473
F. Vorderingen leasing	209	272
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	23.234	21.750
II. Vlottende activa	8.623	6.635
C. Vorderingen leasing	64	61
D. Handelsvorderingen	2.858	2.328
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1.072	441
F. Kas en kasequivalenten	4.186	3.328
G. Overlopende rekeningen	443	447
TOTAAL ACTIVA	737.012	653.909
EIGEN VERMOGEN		
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	342.950	310.173
A. Kapitaal	87.999	87.999
B. Uitgiftepremies	24.903	24.903
C. Reserves	195.159	192.359
D. Nettoresultaat van het boekjaar	34.889	4.912
II. Minderheidsbelangen	0	0
VERPLICHTINGEN		
I. Langlopende verplichtingen	347.147	305.175
A. Voorzieningen	0	0
B. Langlopende financiële schulden	341.657	296.862
a. Kredietinstellingen	252.859	247.832
b. Financiële leasing	56	167
c. Andere	88.742	48.862
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	2.655	5.473
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	2.835	2.840
a. Exit Tax	1.201	572
b. Andere	1.634	2.268
II. Kortlopende verplichtingen	46.915	38.560
B. Kortlopende financiële schulden	40.649	30.654
a. Kredietinstellingen	0	0
b. Financiële leasing	110	109
c. Andere	40.540	30.545
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	60	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	3.495	5.456
b. Andere	3.495	5.456
E. Andere kortlopende verplichtingen	128	184
F. Overlopende rekeningen	2.583	2.266
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	737.012	653.909

10.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)	31/12/2021	31/12/2020
Vastrentende financiële schulden	129.000	79.000
Financiële schulden met variabele interestvoet omgezet vastrentende schulden via IRS-contracten	223.000	203.000
Totaal van de vastrentende financiële schulden	352.000	282.000
Financiële schulden met variabele interestvoet	30.000	45.000
Totaal van de financiële schulden	382.000	327.000
Afdekkingsratio	92,15%	86,24%

GEMIDDELTE 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)	31/12/2021	31/12/2020
Netto interestkosten (rubriek XXI)	4.541	4.248
Geactiveerde intercalaire interesten	795	712
Totale kostprijs van de financiële schulden	5.336	4.960
Gewogen gemiddelde schuld	337.425	323.147
Gemiddelde financieringskost	1,58%	1,53%

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

(in € k)	31/12/2020		
	EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NDV
IFRS NAV (aandeelhouders van de groep)	310.173	310.173	310.173
(v) Uitgestelde belastingen mbt stijgingen van de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2.268	2.268	
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	5.148	5.148	
(viii.b) Immateriële vaste activa	-288		
(x) Reële waarde van de schulden met een vaste rentevoet			-3.513
(xi) Overdrachtsbelastingen		16.557	
NAV	317.302	334.147	306.661
Aantal aandelen op einde periode	3.288.146	3.288.146	3.288.146
NAV per aandeel	96,50	101,62	93,26

EPRA RESULTAAT (PER AANDEEL)

Definitie:

Het EPRA resultaat is het netto resultaat (aandeel groep) met uitsluiting van (i) het portefeuilleresultaat, (ii) de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en (iii) de niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures. Deze term wordt gebruikt in overeenstemming met de Best Practices Recommendations van EPRA.

Doel:

Deze APM meet de onderliggende operationele resultaten van de vennootschap, met uitsluiting van het resultaat dat voortvloeit uit waardeschommelingen van activa of passiva, meer- of minwaarden gerealiseerd op de verkopen van vastgoedbeleggingen en het andere portefeuille resultaat.

Reconciliatie:

(in € k)	31/12/2021	31/12/2020
NETTO RESULTAAT (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP) (IFRS)	48.866	18.887
- Uitsluiting : Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen (ii)	-431	-1.135
- Uitsluiting : Variaties in de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen (i)	-26.546	-6.590
- Uitsluiting : Ander portefeuilleresultaat (viii)	-637	+576
- Uitsluiting : Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (vi)	-4.258	3.893
- Uitsluiting : niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures (ix)	-711	-1.026
EPRA RESULTAAT	16.283	14.604
Gemiddeld aantal aandelen	3.288.547	3.288.146
EPRA RESULTAAT PER AANDEEL	4,95	4,44

OPERATIONELE MARGE

Definitie:

Deze alternatieve prestatiemaatstaf 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)	31/12/2021	31/12/2020
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille	19.552	17.683
Netto huurresultaat	27.202	26.227
Operationele marge	71,87%	67,42%

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)	31/12/2021	31/12/2020
EPRA Resultaat	16.283	14.604
Gerealiseerde uitkeerbare meerwaarden op verkopen	5.236	5.019
Uitkeerbaar resultaat	21.518	19.623
Gemiddeld aantal aandelen	3.288.547	3.288.146
Uitkeerbaar resultaat per aandeel	6,54	5,97

11. AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER

2022

Jaarlijks persbericht over het boekjaar 2021	donderdag 24 februari 2022
Online plaatsen van het jaarlijks financieel verslag op de website	vrijdag 1 april 2022
Gewone algemene vergadering van het boekjaar 2021	dinsdag 3 mei 2022
Slotdividend boekjaar 2021 – Ex date	maandag 9 mei 2022
Slotdividend boekjaar 2021 – Record date	dinsdag 10 mei 2022
Slotdividend boekjaar 2021 – Payment date	woensdag 11 mei 2022
Tussentijdse verklaring: resultaten op 31 maart 2022	woensdag 18 mei 2022
Halfjaarlijks financieel verslag: resultaten op 30 juni 2022	donderdag 7 september 2022
Tussentijdse verklaring: resultaten op 30 september 2022	donderdag 17 november 2022

VOOR BIJKOMENDE INFORMATIE

Sven Janssens **Preben Bruggeman**
Chief Executive Officer Chief Financial Officer

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



Over Home Invest Belgium

Home Invest Belgium is een Belgische openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV of BE-REIT) gespecialiseerd in aankoop, ontwikkeling, verhuur en beheer van residentieel vastgoed. Op 31 december 2021 beschikte Home Invest Belgium over een vastgoedportefeuille van € 725 miljoen in België en Nederland.

Home Invest Belgium is sinds 1999 genoteerd op Euronext Brussel [HOMI]. Op 31 december 2021 bedroeg de marktkapitalisatie € 403 miljoen.