



**HALFJAAR
VERSLAG
2022**

Onder embargo tot 07/09/2022 17u40

Gereguleerde informatie

HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG 2022

- **Kwalitatieve residentiële vastgoedportefeuille**

- Toename van de reële waarde van de vastgoedportefeuille tot € 743,84 miljoen op 30 juni 2022.
- De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bestaan voor 91,3% uit residentieel vastgoed.
- Meer dan 50% van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur is jonger dan 10 jaar; meer dan 70% van de vastgoedbeleggingen is jonger dan 20 jaar.
- Oplevering van het woonproject The Fairview met 42 wooneenheden in Sint-Lambrechts-Woluwe (Brussel).
- Oplevering van het renovatieproject RQE met 38 wooneenheden en een *co-living area* met 24 kamers gelegen in de Europese wijk in Brussel.
- Bekomen van de bouwvergunning voor de herontwikkeling van een bestaand kantoor gelegen te Rue Jourdan 95 in Sint-Gillis (Brussel) naar 46 nieuwe wooneenheden.

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

- Sterke residentiële huurmarkt met een grote vraag naar kwalitatieve woningen.
- Toename van de gemiddelde bezettingsgraad naar 98,3% in de eerste helft van 2022 (ten opzichte van 96,9% in de eerste helft van 2021).

- **Verdere groei van het EPRA resultaat**

- Toename van het EPRA resultaat met 11,5% naar € 7,75 miljoen in de eerste helft van 2022 (ten opzichte van € 6,94 miljoen in de eerste helft van 2021).
- Toename van het EPRA resultaat per aandeel met 11,5% naar € 0,47 in de eerste helft van 2022 (ten opzichte van € 0,42 in de eerste helft van 2021).

- **Stijging van de Netto actiefwaarde per aandeel**

- Toename van de EPRA NTA per aandeel naar € 21,31 op 30 juni 2022 (+1,5% ten opzichte van € 21,00 op 31 december 2021).

- **Splitsing aandeel Home Invest Belgium**

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

- **ABB - Versterking van het eigen vermogen met € 30,00 miljoen**

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

- **Evenwichtige balansstructuur en sterke liquiditeitspositie**

- Schuldgraad van 50,56% (GJV-KB) en 49,35% (IFRS) op 30 juni 2022.
- De gemiddelde financieringskost in de eerste 6 maanden van 2022 bedraagt 1,67%.
- 96,8% van de financiële schulden hebben een vaste interestvoet met een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 5,8 jaar.
- Home Invest Belgium beschikt over € 33,50 miljoen vrij beschikbare kredietlijnen.
- De vennootschap heeft geen vervaldagen van kredietlijnen of obligatieleningen in 2022. De eerstvolgende vervaldagen liggen in de tweede helft van 2023.

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

- Voor 2022 verwacht Home Invest Belgium een stijging van het EPRA resultaat per aandeel naar € 1,04 (ten opzichte van € 0,99 in 2021).
- De Algemene Vergadering en de Buitengewone Algemene Vergadering hebben op 3 mei 2022 een totale uitkering aan de aandeelhouders goedgekeurd voor een bedrag van € 1,06 per aandeel, een stijging voor het 22ste opeenvolgende jaar. De uitkering bestaat uit de combinatie van enerzijds een bruto dividend van € 0,99 per aandeel en anderzijds een vermindering van het eigen vermogen met € 0,07 per aandeel.
- Voor de komende jaren voorziet de raad van bestuur een uitkeringspolitiek gebaseerd op een jaarlijkse stijging gelijk aan of groter dan inflatie.

INHOUD

1	Vastgoedportefeuille	4
2	Geconsolideerde kerncijfers.....	5
3	Toelichtingen bij de geconsolideerde kerncijfers	7
4	Activiteitenverslag	11
5	aandeel op de beurs	14
6	Uitkering aan de aandeelhouders.....	17
7	Vooruitzichten.....	18
8	Verkorte geconsolideerde financiële staten over het eerste halfjaar van 2022	19
9	APM – Alternatieve prestatie maatstaven.....	38
10	Agenda van de aandeelhouder.....	42

1 VASTGOEDPORTEFEUILLE

Op 30 juni 2022 heeft Home Invest Belgium een vastgoedportefeuille¹ van € 743,84 miljoen, tegenover € 725,47 miljoen op 31 december 2021, hetzij een toename met 2,5%.

VASTGOEDPORTEFEUILLE	30/06/2022	31/12/2021
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen	€ 719,45 m	€ 702,23 m
Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur	€ 687,62 m	€ 659,81 m
Projectontwikkelingen	€ 31,83 m	€ 42,42 m
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	€ 24,39 m	€ 23,23 m
TOTAAL	€ 743,84 m	€ 725,47 m

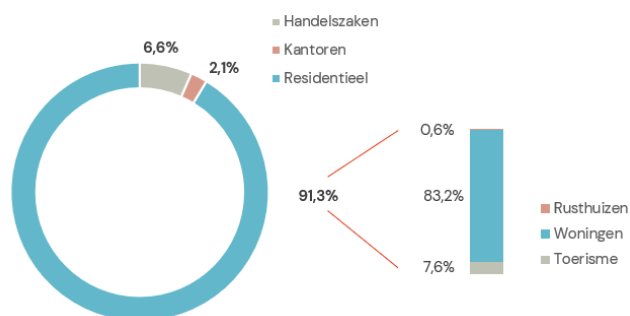
De reële waarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bedraagt € 687,62 miljoen en bestaat uit 50 sites.

De som van de contractuele huren op jaarbasis en de geschatte huurwaarde op de leegstaande ruimten bedraagt € 33,19 miljoen op 30 juni 2022.

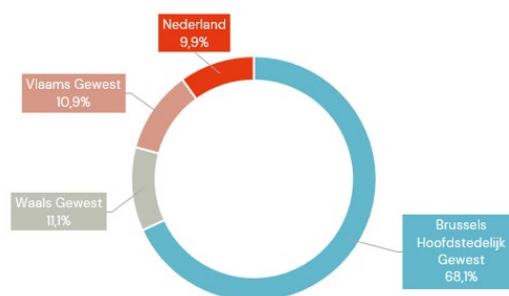
De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur worden door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen gewaardeerd aan een gemiddeld bruto huurrendement² van 4,8%.

De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bestaan op 30 juni 2022 voor 91,3% uit residentieel vastgoed. De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bestaan voor 68,1% gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 11,1% in het Waals gewest, 10,9% in het Vlaams Gewest en 9,9% in Nederland.

Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur spreiding per type



Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur geografische spreiding



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

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

2 GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS³

GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS			(in k €)
RESULTATENREKENING	H1 2022	H1 2021	
NETTO HUURRESULTAAT	15.107	13.219	
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	9.770	8.528	
OPERATIONELE MARGE ⁴	64,7%	64,5%	
XVI. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-33	79	
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-124	14.825	
XIX. Ander portefeuilresultaat	-519	893	
PORTEFEUILLERESULTAAT	-675	15.797	
OPERATIONEEL RESULTAAT	9.095	24.325	
XX. Financiële inkomsten	7	8	
XXI. Netto interestkosten	-2.609	-2.210	
XXII. Andere financiële kosten	-45	-58	
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	21.373	1.537	
FINANCIEEL RESULTAAT	18.726	-723	
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	2.393	1.102	
BELASTINGEN	-130	-93	
NETTO RESULTAAT	30.084	24.611	
Uitsluiting van het portefeuilresultaat	+675	-15.797	
Uitsluiting van de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-21.373	-1.537	
Uitsluiting van de niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-1.636	-336	
EPRA RESULTAAT⁵	7.750	6.942	
Gemiddeld aantal aandelen ⁶	16.416.329	16.442.050	
NETTORESULTAAT PER AANDEEL	1.83	1,50	
EPRA RESULTAAT PER AANDEEL	0,47	0,42	

³ De weergegeven cijfers houden rekening met de split van het aandeel Home Invest Belgium met een factor 5 op 15 juni 2022.

⁴ Operationele marge = (Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille)/(Netto huurresultaat).

⁵ Het EPRA resultaat is het netto resultaat met uitsluiting van (i) het portefeuilresultaat, (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.

⁶ Het gemiddeld aantal aandelen werd berekend met uitsluiting van de eigen aandelen aangehouden door de vennootschap. Aandelen worden *pro-rata temporis* meegerekend vanaf het moment van uitgifte of inkoop. Het moment van uitgifte kan verschillen van het moment van winstdeelname.

BALANS	30/06/2022	31/12/2021
Eigen vermogen (toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap)	397.861	342.950
Totaal activa	776.197	737.012
Schuldgraad (GVV-KB) ⁷	50,56%	53,65%
Schuldgraad (IFRS) ⁸	49,35%	52,49%

PER AANDEEL	30/06/2022	31/12/2021
Aantal aandelen op afsluitdatum ⁹	17.785.785	16.433.930
Beurskoers op afsluitdatum	21,80	24,40
IFRS NAV per aandeel ¹⁰	22,37	20,87
Premie ten opzichte van IFRS NAV (op afsluitdatum)	-2,5%	16,9%
EPRA NTA per aandeel ¹¹	21,31	20,99
Premie ten opzichte van EPRA NTA (op afsluitdatum)	2,3%	16,2%

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 aantal aandelen op afsluitdatum werd berekend met uitsluiting van de 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 Asset Value of Nettowaarde per aandeel volgens de Best Practices Recommendations van EPRA.

3 TOELICHTINGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

3.1. TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

Netto huurresultaat

In de eerste helft van 2022 bedroeg het netto huurresultaat € 15,11 miljoen (ten opzichte van € 13,22 miljoen in de eerste helft van 2021).

Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille

Het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille bedroeg € 9,77 miljoen in de eerste helft van 2022 (ten opzichte van € 8,53 miljoen in de eerste helft van 2021).

De operationele marge¹² steeg naar 64,7% in de eerste helft van 2022 (ten opzichte van 64,5% in de eerste helft van 2021).

Portefeuilleresultaat

Home Invest Belgium heeft in de eerste jaarhelft van 2022 een portefeuilleresultaat gerealiseerd van € -0,68 miljoen.

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

Daarnaast heeft Home Invest Belgium in de eerste 6 maanden van 2022 negatieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen opgetekend voor een bedrag van € 0,12 miljoen.

Het ander portefeuilleresultaat bedraagt € -0,52 miljoen. In deze post worden de variaties in uitgestelde belastingen opgenomen.

Financieel resultaat

De netto interestkosten in de eerste jaarhelft van 2022 bedroegen € -2,61 miljoen. De gemiddelde financieringskost¹³ bedroeg 1,67% over dezelfde periode.

De variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva bedroegen € 21,37 miljoen in de eerste helft van 2022. Deze variaties zijn het gevolg van een wijziging in de reële waarde van de interest rate swaps.

Belastingen

De belastingen bedroegen € -0,13 miljoen in de eerste helft van 2022 (ten opzichte van € -0,09 miljoen in de eerste jaarhelft van 2021).

Netto resultaat

Het nettoresultaat (aandeel groep) van Home Invest Belgium bedroeg € 30,08 miljoen in de eerste helft van 2022, hetzij € 1,83 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 € 7,75 miljoen in de eerste helft van 2022, een stijging van 11,6% ten opzichte van € 6,94 miljoen in de eerste helft van 2021.

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

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.

Het EPRA resultaat per aandeel is gestegen met 11,5% van € 0,42 in de eerste helft van 2021 naar € 0,47 in de eerste helft van 2022.

3.2. TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE BALANS

Eigen vermogen en NAV per aandeel

Op 30 juni 2022 bedraagt het eigen vermogen van de groep € 397,86 miljoen, een stijging met 16,0% ten opzichte van 31 december 2021.

De IFRS NAV per aandeel is met 7,2% gestegen naar € 22,37 op 30 juni 2022 (ten opzichte van € 20,87 op 31 december 2021).

De EPRA NTA per aandeel is met 1,5% gestegen naar € 21,31 op 30 juni 2022 (ten opzichte van € 21,00 op 31 december 2021).

3.3. FINANCIERINGSSTRUCTUUR

Schuldgraad

De schuldgraad (GVV-KB) bedraagt 50,56% op 30 juni 2022. De schuldgraad (IFRS) bedraagt 49,35%.

Rekening houdende met een maximale schuldgraad van 65%, heeft Home Invest Belgium nog een bijkomende schuldcapaciteit van € 318,91 miljoen, zoals bepaald door de GVV-Wet, om nieuwe investeringen te financieren.

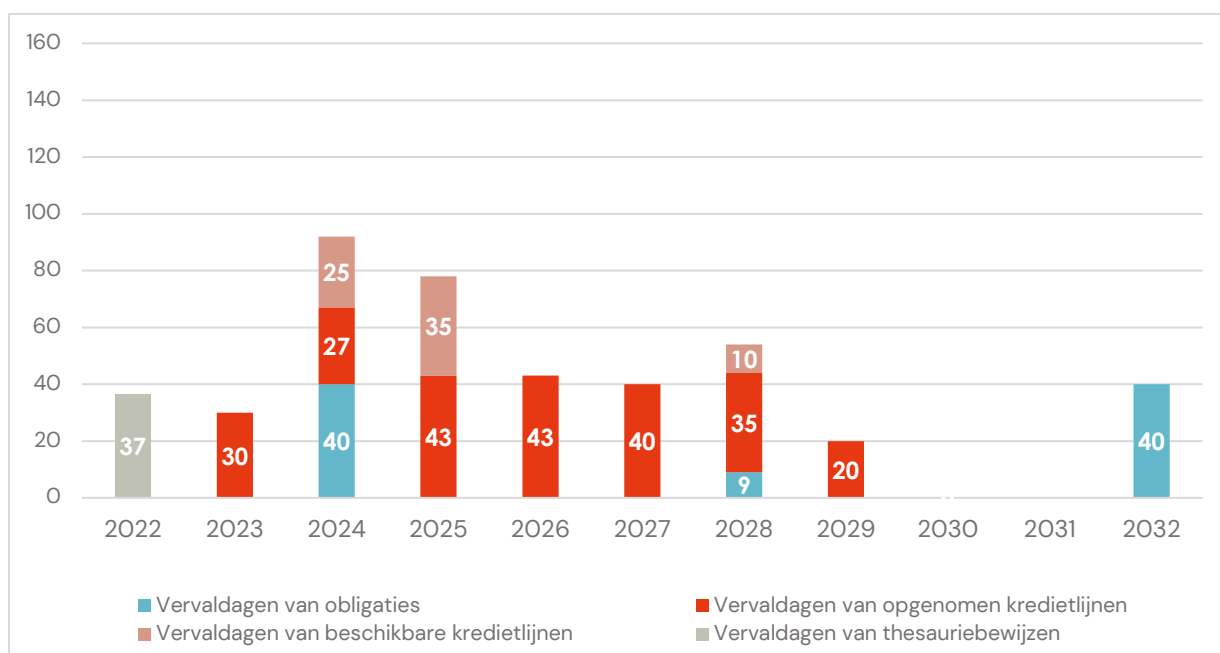
Rekening houdend met de strategie van Home Invest Belgium om de schuldgraad op middellange en lange termijn beneden 55% te houden, beschikt Home Invest Belgium nog over een bijkomende schuldcapaciteit van € 76,23 miljoen om nieuwe investeringen te financieren.

Samenstelling van de schulden

Op 30 juni 2022 had Home Invest Belgium € 363,50 miljoen financiële schulden bestaande uit:

- Bilaterale kredietlijnen opgenomen voor een bedrag van € 238,00 miljoen. De opgenomen bilaterale kredietlijnen zijn afgesloten met 6 verschillende financiële instellingen met goed gespreide vervaldagen tot in 2029. Er zijn geen vervaldagen in 2022. De eerstvolgende vervaldagen liggen in de tweede helft van 2023;
- Obligatieleningen voor een bedrag van € 89,00 miljoen met looptijden tot in 2032;
- Korte termijn thesauriebewijzen ('commercial paper') voor een bedrag van € 36,50 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 5,1 jaar.

Home Invest Belgium beschikte op 30 juni 2022 over € 70,00 miljoen niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen waarvan:

- € 36,50 miljoen lange termijn back-up lines ter indekking van de kortetermijn uitstaande thesauriebewijzen;
- € 33,50 miljoen vrij beschikbare kredietlijnen.

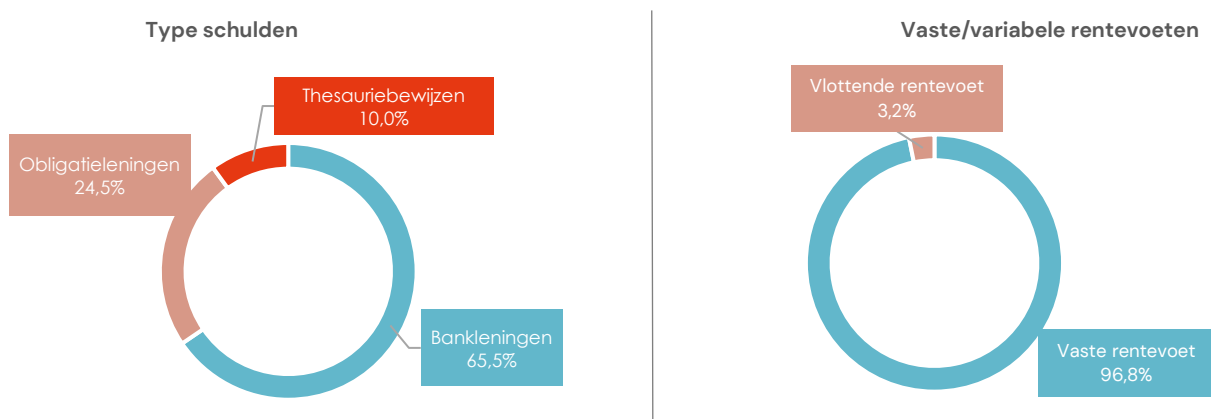
Rente-indekkingen

Op 30 juni 2022 hadden de financiële schulden voor 96,8% (hetzij ten belope van € 352,0 miljoen) een vaste interestvoet, onder meer door gebruik te maken van Interest Rate Swaps als indekkingsinstrument.

De vaste interestvoeten hebben een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 5,8 jaar.

De totale waarde van de indekkingen op afsluitdatum was positief voor een bedrag van € 21,07 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

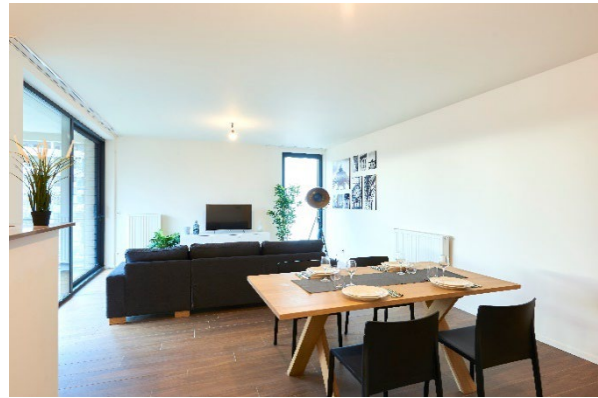
4.1. VERHUURACTIVITEITEN

Home Invest Belgium zag in de eerste helft van 2022 een gezonde huurmarkt met een sterke vraag naar kwalitatieve woningen in de regio's waarin zij actief is. Dit resulteerde in een zeer hoge bezettingsgraad. De gemiddelde bezettingsgraad¹⁴ van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur is gestegen naar 98,4% in de eerste helft van 2022 (ten opzichte van 96,9% in de eerste helft van 2021).

4.2. RENOVATIE- EN ONTWIKKELINGSPROJECTEN

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

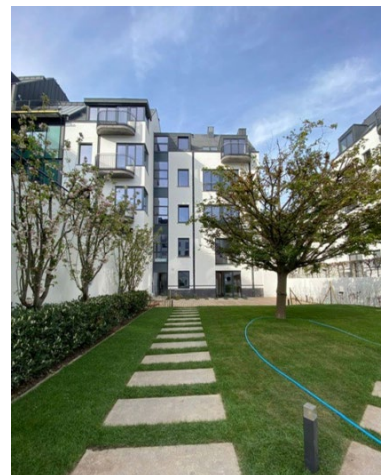
Het project The Fairview (Marcel Thirylaan 204 in 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe) werd opgeleverd in maart 2022. Het betreft een nieuwbouwproject bestaande uit 42 ruime appartementen met parking. Het project beantwoordt aan de sterke vraag naar kwalitatieve en duurzame woningen in een aangename leefomgeving. Het gebouw is zeer energieperformant met een verwacht energieverbruik van slechts 44 kWh/m² per jaar en een EPC A label.



Oplevering van residentie RQE –Brussel

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

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



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.



Vergunning Jourdan 95 – Sint-Gillis (Brussel)

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

De oplevering van het project wordt verwacht tegen Q4 2024.

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

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

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

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



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

In 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.

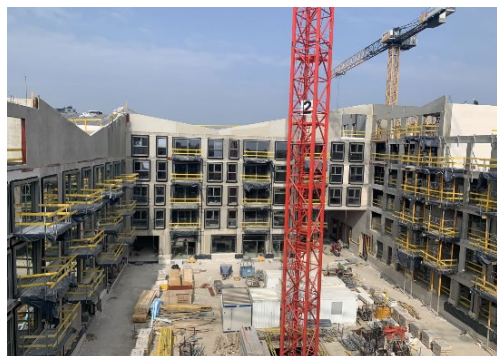
De site naast het Biestebroekdok maakt deel uit van een gemengd project op ideale ligging aan de rand van het stadscentrum. Gebouw A omvat 101 wooneenheden en 840 m² handelsoppervlakte.

Samberstraat 8-12 – Antwerpen

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

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





Niefhout – Turnhout

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

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

L'Angelot – Namen

Home Invest Belgium is gestart met de totaalrenovatie van het residentiële gedeelte (oppervlakte van 4.323 m²) van Galerie de l'Ange in Namen (rue de la Monnaie 4-20 in 5000 Namen). In totaal worden 57 units gerenoveerd.

De oplevering wordt verwacht in Q2 2023.



4.3. AANDELENSPLITSING

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

4.4. ABB – VERSTERKING VAN HET EIGEN VERMOGEN MET € 30,00 MILJOEN

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

5 AANDEEL OP DE BEURS

Evolutie van de beurskoers

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

Op 30 juni 2022 bedroeg de beurskoers van het aandeel Home Invest Belgium € 21,80 (ten opzichte van € 23,70 vergelijken op 30 juni 2021).

De liquiditeit van het aandeel is gestegen tot een gemiddeld dagelijks volume van 6.994 aandelen in de eerste helft van 2022 (tegenover 4.897 aandelen in de eerste helft van 2021).

Splitsing aandeel Home Invest Belgium

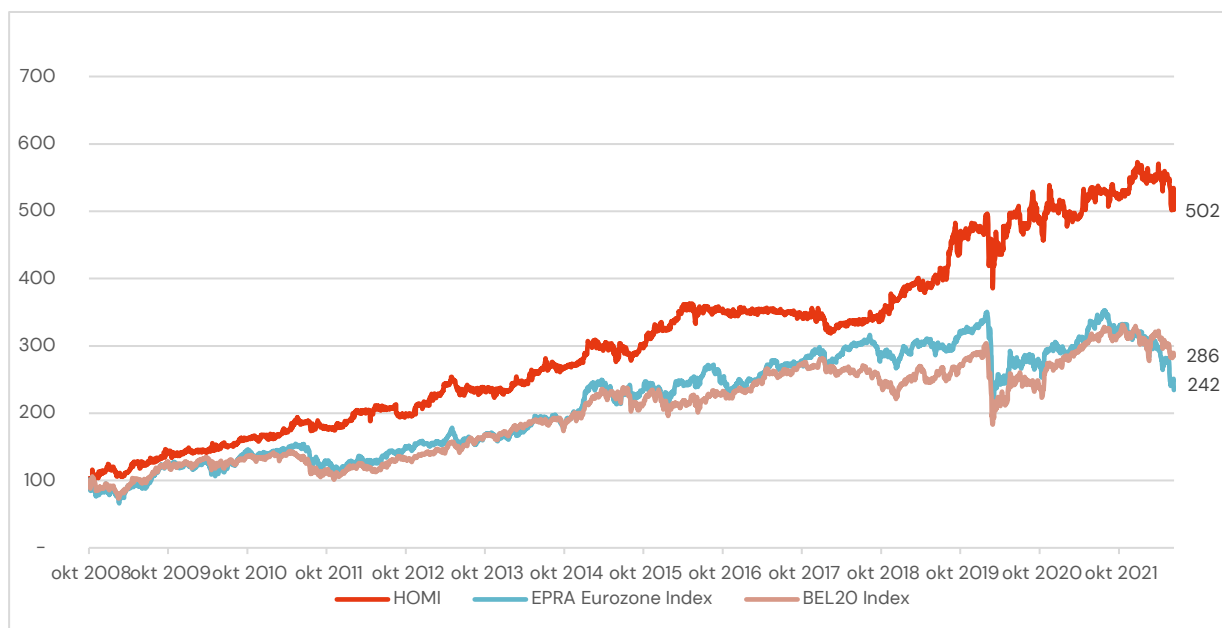
Met het oog op de verhoogde verhandelbaarheid, toegankelijkheid en aantrekkelijkheid van het aandeel Home Invest Belgium, werd het aandeel op 15 juni 2022 gesplitst met een factor 5. Deze aandelensplitsing werd door de aandeelhouders van Home Invest Belgium goedgekeurd ter gelegenheid van de Buitengewone Algemene Vergadering gehouden op 3 mei 2022.

Evolutie van het aandeel

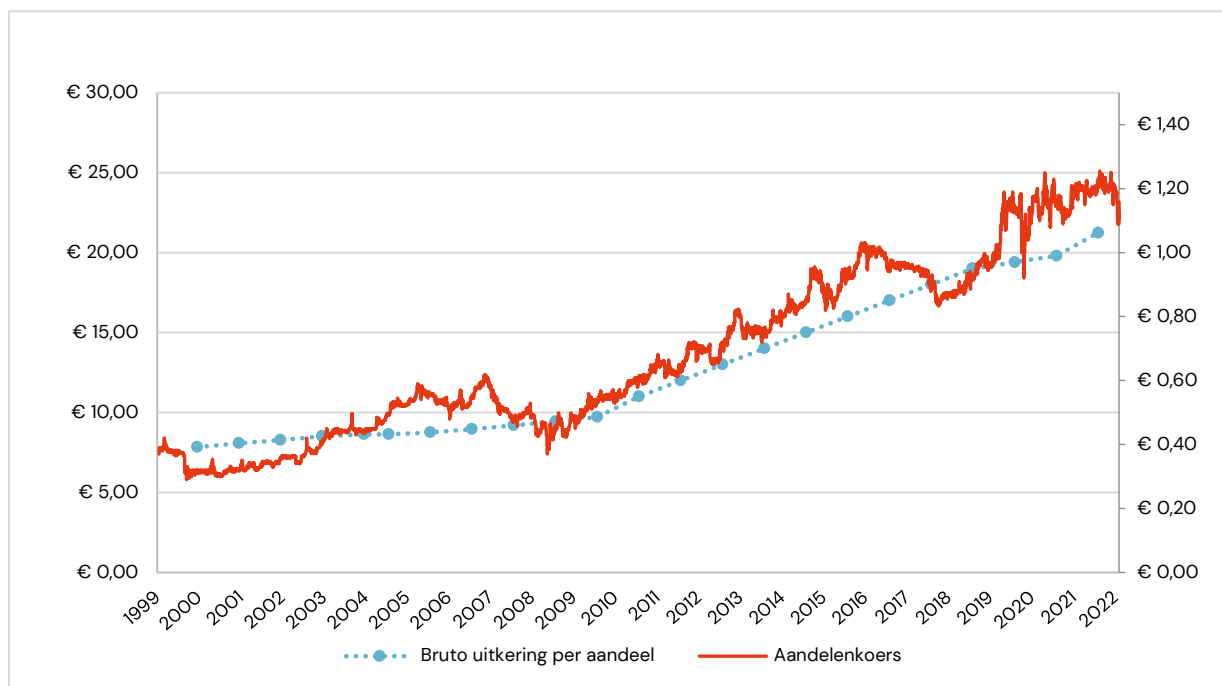
	1H 2022	1H 2021
Beurskoers (in €)		
Op de afsluitdatum	€ 21,80	€ 23,70
Hoogste koers	€ 25,10	€ 24,30
Laagste koers	€ 21,78	€ 21,80
Gemiddelde koers	€ 24,00	€ 23,02
Volume		
Gemiddeld dagelijks volume	6.994	4.897
Totaal volume (6 maanden)	881.285	617.070
Totaal aantal aandelen op 30 juni	17.917.060	16.499.290
Beurskapitalisatie op 30 juni	€ 391 miljoen	€ 391 miljoen
Free float ¹⁵	57,9%	54,4%

¹⁵ Free float = [(Totaal aantal aandelen bij afsluiting periode) - (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 periode].

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



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 30 juni 2022 en het aandeelhoudersregister van de vennootschap, ziet de aandeelhoudersstructuur van Home Invest Belgium er als volgt uit:

AANDEELHOUDERS ¹⁶	AANTAL AANDELEN	DATUM TRANSPARANTIEMEDELING	% VAN HET KAPITAAL
Groep Van Overstraeten ¹⁷	4.417.695	01/10/2021	24,7%
AXA SA ¹⁸	2.609.150	08/11/2019	14,6%
Echtgenoten Van Overtveldt – Henry de Frahan	513.960	31/01/2011	2,9%
Andere aandeelhouders ¹⁹	10.376.255		57,9%
Algemeen totaal	17 917 060		100,0%



¹⁶ Aandeelhouders die een verklaring aflegden in overeenstemming met de Transparantiewet van 2 mei 2007. Het percentage wordt bepaald in de veronderstelling dat het aantal aandelen niet is gewijzigd sinds de meest recente transparantieverklaringen en rekening houdend met het totaal aantal uitstaande aandelen Home Invest Belgium.

¹⁷ 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.

¹⁸ AXA Belgium is een dochteronderneming van AXA Holdings Belgium, zelf een dochteronderneming van AXA SA.

¹⁹ Het aantal aandelen in handen van het publiek werd bepaald in de veronderstelling dat het total aantal aangehouden aandelen aangehouden door de aandeelhouders die verplicht zijn tot kennisgeving van belangrijke deelnemingen krachtens de wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan de aandelen zijn toegelaten tot verhandeling op een gereguleerde markt ten houdende diverse bepalingen, niet is gewijzigd sinds hun meest recente transparantieverklaring.

6 UITKERING AAN DE AANDEELHOUDERS

De Algemene Vergadering en de Buitengewone Algemene Vergadering hebben op 3 mei 2022 de totale uitkering aan de aandeelhouders goedgekeurd voor een bedrag van € 5,31 per aandeel, een stijging voor het 22^{ste} opeenvolgende jaar.

De uitkering aan de aandeelhouders bestaat uit de combinatie van:

- een bruto dividend van € 4,96 per aandeel. Op 10 december 2021 werd reeds een voorschot op het dividend uitbetaald van bruto € 4,25 per aandeel. Het slotdividend bedraagt bruto € 0,71 per aandeel.
- een vermindering van het eigen vermogen met € 0,35 per aandeel. Deze uitkering zal op haar beurt bestaan uit een gedeelte kapitaalvermindering en een gedeelte uitkering uit de reserves (in overeenstemming met Artikel 18 lid 7 WIB).

Onderstaand worden de bedragen en de data van de uitkeringen aan de aandeelhouders schematisch voorgesteld:

Uitkering aan de aandeelhouders: Dividend	€ 4,96 bruto	Kalender
Interim dividend boekjaar 2021 (coupon n°31) – Ex date		woensdag 8 december 2021
Interim dividend boekjaar 2021 (coupon n°31) – Record date		donderdag 9 december 2021
Interim dividend boekjaar 2021 (coupon n°31) – Payment date	€ 4,25 bruto	vrijdag 10 december 2021
Slotdividend boekjaar 2021 (coupon n°32) – Ex date		maandag 9 mei 2022
Slotdividend boekjaar 2021 (coupon n°32) – Record date		dinsdag 10 mei 2022
Slotdividend boekjaar 2021 (coupon n°32) – Payment date	€ 0,71 bruto	woensdag 11 mei 2022

Uitkering aan de aandeelhouders: Vermindering eigen vermogen	€ 0,35 bruto	Kalender
Kapitaalvermindering (coupon n°33) – Ex date		maandag 9 mei 2022
Kapitaalvermindering (coupon n°33) – Record date		dinsdag 10 mei 2022
Kapitaalvermindering (coupon n°33) – Payment date	€ 0,30 bruto	maandag 25 juli 2022
Uitkering uit de reserves (coupon n°34) – Ex date		maandag 9 mei 2022
Uitkering uit de reserves (coupon n°34) – Record date		dinsdag 10 mei 2022
Uitkering uit de reserves (coupon n°34) – Payment date	€ 0,05 bruto	maandag 25 juli 2022

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 stoeit daarvoor op:

- de constante geïndexeerde huurstream uit bestaande vastgoedbeleggingen;
- de beheersing van de operationele kosten van de vennootschap;
- de indekkingspolitiek van de vennootschap die een goede visibiliteit geeft op de interestlasten en deze op middellange termijn evalueerbaar maakt;
- de bestaande pijplijn van projectontwikkelingen.

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

7 VOORUITZICHTEN

In de eerste helft van 2022 zijn de operationele resultaten van Home Invest Belgium positief geëvolueerd.

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

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

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

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

Voor 2022 verwacht Home Invest Belgium een stijging van het EPRA resultaat per aandeel naar € 1,04 (ten opzichte van € 0,99 in 2021).

8 VERKORTE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN OVER HET EERSTE HALFJAAR VAN 2022

VERKORTE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

(in k €)	1H 2022	1H 2021
I. Huurinkomsten	15.106	13.457
III. Met verhuur verbonden kosten	1	-238
NETTO HUURRESULTAAT	15.107	13.219
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	76	79
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	726	1.346
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-2.575	-3.206
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	0	0
VASTGOEDRESULTAAT	13.334	11.439
IX. Technische kosten	-626	-469
X. Commerciële kosten	-260	-342
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-95	-120
XII. Beheerkosten vastgoed	-1.013	-708
XIII. Andere vastgoedkosten	0	0
Vastgoedkosten	-1.994	-1.638
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	11.340	9.800
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-1.620	-1.324
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	50	52
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	9.770	8.528
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-33	79
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-124	14.825
XIX. Ander portefeuilleresultaat	-519	893
Portefeilleresultaat	-675	15.797
OPERATIONEEL RESULTAAT	9.095	24.325
XX. Financiële inkomsten	7	8
XXI. Netto interestkosten	-2.609	-2.210
XXII. Andere financiële kosten	-45	-58
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	21.373	1.537
Financieel resultaat	18.726	-723
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	2.393	1.102
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	30.214	24.704
XXV. Vennootschapsbelasting	-130	-93
XXVI. Exit taks	0	0
Belastingen	-130	-93
NETTO RESULTAAT	30.084	24.611
NETTO RESULTAAT TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP	30.084	24.611
Uitsluiting van het portefeuilleresultaat	+675	-15.797
Uitsluiting van de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-21.373	-1.537
Uitsluiting van de niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-1.636	-336
EPRA RESULTAAT	7.750	6.942
Gemiddeld aantal aandelen ²⁰	16.416.329	16.442.050
NETTO RESULTAAT PER AANDEEL	1,83	1,50
EPRA RESULTAAT PER AANDEEL	0,47	0,42

²⁰ Het gemiddeld aantal aandelen werd berekend met uitsluiting van de eigen aandelen aangehouden door de vennootschap. Aandelen worden *pro-rata temporis* meegerekend vanaf het moment van uitgifte of inkoop. Het moment van uitgifte kan verschillen van het moment van winstdeelname.

	1H 2022	1H 2021
NETTO RESULTAAT	30.084	24.611
Andere elementen van het globaal resultaat	0	0
GLBAAL RESULTAAT	30.084	24.611

VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS

(in k €)	30/06/2022	31/12/2021
ACTIVA		
I. Vaste Activa	766.001	728.389
B. Immateriële vaste activa	595	493
C. Vastgoedbeleggingen	719.446	702.234
D. Andere materiële vaste activa	286	394
E. Financiële vaste activa	21.073	1.825
F. Vorderingen leasing	209	209
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	24.392	23.234
II. Vlottende activa	10.196	8.623
C. Vorderingen leasing	64	64
D. Handelsvorderingen	2.598	2.858
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1.014	1.072
F. Kas en kasequivalenten	5.090	4.186
G. Overlopende rekeningen	1.430	443
TOTAAL ACTIVA	776.197	737.012
EIGEN VERMOGEN		
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	397.861	342.950
A. Kapitaal	94.321	87.999
B. Uitgiftepremies	47.346	24.903
C. Reserves	226.109	195.159
D. Nettoresultaat van het boekjaar	30.084	34.889
II. Minderheidsbelangen	0	0
VERPLICHTINGEN		
I. Langlopende verplichtingen	330.252	347.147
A. Voorzieningen	0	0
B. Langlopende financiële schulden	326.576	341.657
a. Kredietinstellingen	237.873	252.859
b. Financiële leasing	56	56
c. Andere	88.647	88.742
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	586	2.655
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	3.089	2.835
a. Exit Tax	926	1.201
b. Andere	2.164	1.634
II. Kortlopende verplichtingen	48.084	46.915
B. Kortlopende financiële schulden	37.106	40.649
a. Kredietinstellingen	0	0
b. Financiële leasing	56	110
c. Andere	37.051	40.540
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	4	60
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	7.508	3.495
b. Andere	7.508	3.495
E. Andere kortlopende verplichtingen	1.451	128
F. Overlopende rekeningen	2.015	2.583
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	776.197	737.012

MUTATIE-OVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

(in k €)	Kapitaal	Kosten kapitaal- verhoging	Uitgifte- premies	Wettelijke reserve	Reserve van het saldo van de variaties van de reële waarde van de vastgoedbeleg- gingen	Reserve van de geschatte mutatiekosten en -rechten
SALDO OP 31/12/2020	88.949	-950	24.903	99	197.986	-15.646
Toewijzing van het resultaat van het boekjaar 2020	0	0	0	0	8.627	0
Toewijzing van het operationeel uitkeerbaar resultaat						
Toewijzing van de variaties in de fiscale latenties						
Toewijzing van de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen					8.627	-978
Toewijzing van de variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva						
Slotdividend boekjaar 2020 (betaald in mei 2021) <i>Volledig dividend boekjaar 2020</i> <i>Interim dividend boekjaar 2020 (voorschot betaald in december 2020)</i>	0	0	0	0	0	0
Variaties ten gevolge van verkoop van gebouwen					-5.997	816
Resultaat van het boekjaar 2021						
Interim dividend boekjaar 2021 (voorschot betaald in december 2021)						
Verwerving/verkoop van eigen aandelen						
Op aandelen gebaseerde betalingen						
Overige verhogingen (verlagingen)						
SALDO OP 31/12/2021	88.949	-950	24.903	99	200.615	-15.808
SALDO OP 31/12/2021	88.949	-950	24.903	99	200.615	-15.808
Toewijzing van het resultaat van het boekjaar 2021	0	0	0	0	31.609	-4.353
Toewijzing van het operationeel uitkeerbaar resultaat						
Toewijzing van de variaties in de fiscale latenties						
Toewijzing van de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen					31.609	-4.353
Toewijzing van de variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva						
Slotdividend boekjaar 2021 (betaald in mei 2022) <i>Volledig dividend boekjaar 2021</i> <i>Interim dividend boekjaar 2021 (voorschot betaald in december 2021)</i>	0	0	0	0	0	0
Variaties ten gevolge van verkoop van gebouwen					-73	11
Resultaat van het boekjaar in de eerste helft van 2022						
Verwerving/verkoop van eigen aandelen						
Op aandelen gebaseerde betalingen						
Overige verhogingen (verlagingen)						
Kapitaalvermindering	-982					
Kapitaalverhoging	7.557	-242	22.443			
SALDO OP 30/06/2022	95.524	-1.192	47.346	99	232.152	-20.150

Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	Reserve voor fiscale latenties	Reserve voor eigen aandelen	Reserve voor op aandelen gebaseerde betalingen	Andere reserves	Overgedragen resultaat van voorgaande boekjaren	Netto resultaat van het boekjaar	Totaal
0	-5.053	-1.692	-687	0	1.259	16.093	4.912	310.173
0	-908	-576	0	0	0	-3.554	-4.912	-2.302
						-3.554	3.554	0
		-576					576	0
							-7.649	0
	-908						908	0
0	0	0	0	0	0	0	-2.302	-2.302
							-16.276	-16.276
							13.975	13.975
						5.181		0
							48.866	48.866
							-13.977	-13.977
			-230	0				-230
			31	388				420
								0
0	-5.962	-2.268	-886	388	1.259	17.721	34.889	342.950
0	-5.962	-2.268	-886	388	1.259	17.721	34.889	342.950
0	4.635	637	0	0	0	36	-34.889	-2.324
						-19	19	0
		637					-637	0
						55	-27.311	0
	-4.635						-4.635	0
0	0	0	0	0	0	0	-2.324	-2.324
							-16.301	-16.301
							13.977	13.977
						61		0
							30.084	30.084
			-1.716					-1.716
			54	212				266
								0
						-164		-1.146
								29.748
0	-1.327	-1.631	-2.549	601	1.259	17.655	30.084	393.860

VERKORT GECONSOLIDEERD KASTROOMOVERZICHT

(in k €)	1H 2022	1H 2021
KAS EN KASEQUIVALENTEN – BEGIN VAN DE PERIODE	4.186	3.328
1. Kasstromen uit operationele activiteiten	14.004	7.013
Resultaat van het boekjaar	30.084	24.611
Resultaat van het boekjaar vóór intresten en belastingen	9.095	24.325
Ontvangen interesten	7	8
Betaalde interesten en andere financiële kosten	-2.654	-2.267
Variatie van de reële waarde van financiële activa en passiva	21.373	1.537
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	2.393	1.102
Belastingen	-130	-93
Aanpassingen aan de winst voor niet-kasstroomverrichtingen	-18.770	-15.127
Afschrijvingen en waardeverminderingen	170	99
- Afschrijvingen en waardeverminderingen op vaste activa	170	99
Andere niet-monetaire elementen	-21.574	-17.350
- Afschrijvingen op gekapitaliseerde financieringskosten	48	33
- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	124	-14.825
- Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa (+/-)	-1.158	-128
- Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten en ander portefeuilleresultaat	-20.854	-2.429
- Andere niet-monetaire elementen	266	0
Winst bij realisatie van activa	32	-79
- Meerwaarde bij realisatie vaste activa	32	-79
Terugneming van financiële kosten en opbrengsten	2.602	2.202
Veranderingen in de behoefte aan werkkapitaal	2.690	-2.471
Bewegingen in de activa:	-668	-3.207
- Kortlopende financiële activa	0	0
- Handelsvorderingen	260	-845
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa	58	-1.407
- Overlopende rekeningen	-987	-956
Bewegingen in de verplichtingen:	3.359	737
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden	4.013	1.322
- Andere kortlopende verplichtingen	177	158
- Overlopende rekeningen	-568	-744
2. Kasstromen uit investeringsactiviteiten	-17.532	-6.874
Vastgoedbeleggingen – geactiveerde investeringen	-17.439	-8.752
Vastgoedbeleggingen – nieuwe acquisities	0	-3.000
Desinvesteringen	70	4.810
Projectontwikkelingen	0	0
Overige immateriële vaste activa	0	0
Overige materiële vaste activa	-163	-7
Financiële vaste activa	0	75
Vorderingen leasing	0	0
Langlopende financiële vaste activa	0	0
3. Kasstromen uit financieringsactiviteiten	4.432	461
Toename (+) / Afname (-) financiële bankschulden	-18.500	5.000
Toename (+) / Afname (-) financiële schulden	-43	-35
Aan-en verkoop van eigen aandelen	-1.717	0
Andere langlopende financiële verplichtingen	0	0
Ontvangen interesten	7	8
Betaalde interesten	-2.609	-2.210
Betaalde financieringskosten	-129	0
Dividend vorig boekjaar	-2.324	-2.302
Kapitaalverhoging	29.748	0
KAS EN KASEQUIVALENTEN – EINDE VAN DE PERIODE	5.090	3.928

TOELICHTINGEN

TOELICHTING 1: GRONDSLAGEN VOOR FINANCIËLE VERSLAGGEVING

TOELICHTING 2: GESEGMENTEERDE INFORMATIE

TOELICHTING 3: VASTGOEDBELEGGINGEN

TOELICHTING 4: FINANCIËLE SCHULDEN

TOELICHTING 5: SCHULDGRAAD

TOELICHTING 6: FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA

TOELICHTING 7: CONSOLIDATIEKRING

TOELICHTING 8: RECHTEN EN VERPLICHTINGEN BUITEN BALANS

TOELICHTING 9: FEITEN NA BALANSDATUM

TOELICHTING 10: VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

TOELICHTING 11: VERKLARING VAN DE VERANTWOORDELIJKE PERSONEN

TOELICHTING 1: GRONDSLAGEN VOOR FINANCIËLE VERSLAGGEVING

De geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers zijn opgesteld op basis van de grondslagen voor financiële verslaggeving in overeenstemming met IFRS en in overeenstemming met IAS 34 "Tussentijdse financiële verslaggeving". In deze verkorte halfjaarcijfers worden dezelfde grondslagen voor financiële verslaggeving en berekeningsmethodes gehanteerd als deze die gehanteerd worden in de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2021.

TOELICHTING 2: GESEGMENTEERDE INFORMATIE

Home Invest Belgium focust in haar investeringsstrategie op residentieel vastgoed in de brede zin van het woord (appartementen, vakantiewoningen, enz.). Haar segmentering wordt bijgevolg in belangrijke mate bepaald door de geografische ligging van de gebouwen. Home Invest Belgium maakt het onderscheid tussen 4 geografische segmenten: het Brussels Gewest, het Vlaams Gewest en het Waals Gewest en Nederland.

RESULTATENREKENING PER GEOGRAFISCH SEGMENT

IH 2022 (in k €)	Geconsolideerd totaal	Brussels gewest	Vlaams gewest	Waals gewest	Nederland	Niet toegewezen
I. Huurinkomsten	15.106	8.787	1.672	2.753	1.894	0
III. Met verhuur verbonden kosten	1	-42	-28	71	0	0
NETTO HUURRESULTAAT	15.107	8.746	1.644	2.824	1.894	0
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	76	58	12	5	0	0
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	726	213	46	412	55	0
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-2.575	-1.556	-262	-633	-124	0
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)	0	0	0	0	0	0
VASTGOEDRESULTAAT	13.334	7.461	1.441	2.608	1.825	0
IX. Technische kosten (-)	-626	-407	-65	-119	-34	0
X. Commerciële kosten (-)	-260	-169	-45	-30	-17	0
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen (-)	-95	-53	-22	-20	0	0
XII. Beheerkosten vastgoed (-)	-1.013	0	0	0	0	-1.013
XIII. Andere vastgoedkosten (-)	0	0	0	0	0	0
VASTGOEDKOSTEN	-1.994	-629	-132	-169	-51	-1.013
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	11.340	6.833	1.308	2.439	1.774	-1.013
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-1.620	0	0	0	0	-1.620
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	50	0	0	0	0	50
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	9.770	6.833	1.308	2.439	1.774	-2.584
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	-33	-33	0	0	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-124	3.437	-1.154	-4.362	1.955	0
XIX. Ander portefeuilleresultaat	-519	0	0	0	0	-519
OPERATIONEEL RESULTAAT	9.095	10.237	154	-1.922	3.729	-3.102
XX. Financiële inkomsten (+)	7	0	0	0	0	7
XXI. Netto interestkosten (-)	-2.609	0	0	0	0	-2.609
XXII. Andere financiële kosten (-)	-45	0	0	0	0	-45
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	21.373	0	0	0	0	21.373
FINANCIEEL RESULTAAT	18.726	0	0	0	0	18.726
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	2.393	0	0	0	0	2.393
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	30.214	10.237	154	-1.922	3.729	18.017
XXV. Vennootschapsbelasting (-/+)	-130	0	0	0	0	-130
XXVI. Exit tax	0	0	0	0	0	0
BELASTINGEN	-130	0	0	0	0	-130
NETTO RESULTAAT	30.084	10.237	154	-1.922	3.729	17.886

RESULTATENREKENING PER GEOGRAFISCH SEGMENT

1H 2021 (in k €)	Geconsolideerd totaal	Brussels gewest	Vlaams gewest	Waals gewest	Nederland	Niet toegewezen
I. Huurinkomsten	13.457	8.195	1.236	2.567	1.460	0
III. Met verhuur verbonden kosten	-238	-71	0	-168	0	0
NETTO HUURRESULTAAT	13.219	8.124	1.237	2.398	1.460	0
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	79	71	8	1	0	0
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	1.346	1.142	63	44	97	0
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-3.206	-2.722	-222	-165	-97	0
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)	0	0	0	0	0	0
VASTGOEDRESULTAAT	11.439	6.615	1.086	2.278	1.460	0
IX. Technische kosten (-)	-469	-302	-60	-106	0	0
X. Commerciële kosten (-)	-342	-286	-36	-16	-3	0
XI. Kosten en taken van niet verhuurde goederen (-)	-120	-98	1	-22	0	0
XII. Beheerkosten vastgoed (-)	-708	0	0	0	0	-708
XIII. Andere vastgoedkosten (-)	0	0	0	0	0	0
VASTGOEDKOSTEN	-1.638	-686	-96	-145	-3	-708
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	9.800	5.929	990	2.133	1.457	-708
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-1.324	0	0	0	0	-1.324
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	52	0	0	0	0	52
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	8.528	5.929	990	2.133	1.457	-1.980
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	79	79	0	0	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	14.825	16.421	5.461	-2.906	-4.150	0
XIX. Ander portefeuilleresultaat	893	0	0	0	0	893
OPERATIONEEL RESULTAAT	24.325	22.428	6.450	-773	-2.693	-1.088
XX. Financiële inkomsten (+)	8	0	0	0	0	8
XXI. Netto interestkosten (-)	-2.210	0	0	0	0	-2.210
XXII. Andere financiële kosten (-)	-58	0	0	0	0	-58
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	1.537	0	0	0	0	1.537
FINANCIEEL RESULTAAT	-723	0	0	0	0	-723
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	1.102	0	0	0	0	1.102
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	24.704	22.428	6.450	-773	-2.693	-708
XXV. Vennootschapsbelasting (-/+)	-93	0	0	0	0	-93
XXVI. Exit tax	0	0	0	0	0	0
BELASTINGEN	-93	0	0	0	0	-93
NETTO RESULTAAT	24.611	22.428	6.450	-773	-2.693	-801

TOELICHTING 3: VASTGOEDBELEGGINGEN

Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur zijn beleggingen in onroerende activa die worden aangehouden voor verhuur op lange termijn en/of voor de waardetoeename van het kapitaal.

De vastgoedbeleggingen worden oorspronkelijk gewaardeerd tegen hun kostprijs, met inbegrip van de transactiekosten en de niet-aftrekbare BTW (de "aanschaffingswaarde"). Voor gebouwen die worden verworven via een fusie, splitsing of inbreng van bedrijfstak, zijn de belastingen verschuldigd op de potentiële meerwaarden van de aldus geïntegreerde activa inbegrepen in de kosten van de desbetreffende activa.

Bij de eerste periodieke afsluiting na hun initiële boeking, worden de vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen hun reële waarde.

De reële waarde wordt bepaald in twee stappen.

In de eerste stap gaat een onafhankelijke externe vastgoedexpert over tot de waardering van de vastgoedbeleggingen met inbegrip van overdrachtstaksen (registratierechten of andere overdrachtstaksen), de zogenaamde "investeringswaarde".

De expert schat de investeringswaarde op basis van 2 methodes: de kapitalisatie van de geschatte huurwaarde en de Discounted Cash Flow methode (DCF-methode). De expert heeft de mogelijkheid om voor de expertise van de vastgoedbeleggingen alternatieve methodes te gebruiken.

In een tweede stap, om van de investeringswaarde naar de reële waarde te gaan, houdt de expert van de aldus geschatte vastgoedbeleggingen een geschat bedrag in voor overdrachtstaksen.

De investeringswaarde minus de geschatte overdrachtstaksen vormt de reële waarde in de betekenis van IFRS 13.

In België wordt de reële waarde als volgt bepaald:

- Voor de gebouwen in de Belgische portefeuille met een globale investeringswaarde van ten minste € 2 500 000, brengt de expert op de investeringswaarde een neerwaartse correctie in rekening van 2,5%²¹.
- Voor de gebouwen in de Belgische portefeuille met een globale investeringswaarde van minder dan € 2 500 000, brengt de expert op de investeringswaarde een neerwaartse correctie in rekening die overeenstemt met de integrale registratierechten die van toepassing zijn in de regionale reglementering:
 - 12,5% voor onroerende goederen in Brussel en Wallonië;
 - 10% voor onroerende goederen in Vlaanderen;
 - 2% voor erfpachtrechten;
 - ...

Wanneer Home Invest Belgium het besluit neemt uit de Belgische portefeuille een gebouw te vervreemden onder een welbepaalde transactiestructuur, dan worden voor de bepaling van de reële waarde de effectieve overdrachtstaksen in mindering gebracht die verwacht worden van toepassing te zijn op de transactie, ongeacht de globale investeringswaarde van het gebouw.

In Nederland bedragen de overdrachtstaksen 8% voor residentieel vastgoed.

²¹ De boekhoudkundige verwerking (2,5% mutatierecht) werd toegelicht in het persbericht dat door BeAMA op 8 februari 2006 gepubliceerd werd, en bevestigd in het persbericht van de BE-REIT Association van 10 november 2016.

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen bedraagt op 30 juni 2022 € 719,45 miljoen, een toename met € 17,21 miljoen ten opzichte van 31 december 2021.

Onderstaande tabel geeft de evolutie weer van de vastgoedbeleggingen in de eerste helft van 2022.

(in k €)	30/06/2022	31/12/2021
C. Vastgoedbeleggingen, saldo begin periode	702.234	623.883
a. Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur, saldo begin periode	659.813	592.892
Opgeleverde projectontwikkelingen(+)	14.583	13.178
Acquisities van gebouwen (+)	96	30.219
Gekapitaliseerde uitgaven (+)	7.392	9.362
Verwerving van gebouwen via vennootschappen (+)	0	0
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	5.838	23.615
Verkopen (-)	-102	-9.453
a. Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur, saldo einde periode	687.619	659.813
b. Projectontwikkelingen, saldo begin periode	42.421	30.991
Gekapitaliseerde uitgaven (+)	9.950	10.443
Opgeleverde projectontwikkelingen	-14.583	-13.178
Wijzigingen in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	-5.962	2.930
Acquisities van projecten	0	0
Verwerving van projecten via vennootschappen	0	11.233
b. Projectontwikkelingen, saldo einde periode	31.826	42.421
c. Materiële vaste activa voor eigen gebruik	Geen	Geen
d. Andere	Geen	Geen
C. Vastgoedbeleggingen, saldo einde periode	719.446	702.234

Deze reële waarde is gebaseerd op de volgende kwantitatieve parameters:

Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur 30/06/2022

Huurkapitalisatiewaarde methode

Geschatte Huurwaarde (GHW)	Gewogen gemiddelde van € 143/m ² (vork tussen: € 55/m ² en € 274/m ²)
Leegstandshypothese	Gemiddelde van 5 maanden (vork tussen: 0 en 18 maanden)
Kapitalisatiefactor	Gemiddelde van 5,1% (vork tussen 3,6% en 11,2%)
Aantal m ² of aantal units	Gemiddelde van 4.157 m ² (vork tussen: 75 m ² en 14.107 m ²)

Discounted cash flow methode

Geschatte Huurwaarde (GHW)	Gewogen gemiddelde van € 140m ² (vork tussen: € 99/m ² en € 243/m ²)
Lange termijn leegstandshypothese	/
Aantal m ² of aantal units	Gemiddelde van 6.494m ² (vork tussen: 2.193 m ² en 20.488 m ²)
Verdisconteringsvoet	Gemiddelde van 4,7% (vork tussen 4,5% en 5,9%)
Inflatie	Gemiddelde van 2,0% (vork tussen 1,6% en 2,1%)

Projectontwikkelingen 30/06/2022

Huurkapitalisatiewaarde methode

Geschatte Huurwaarde (GHW)	Gewogen gemiddelde van € 128/m ² (vork tussen: € 125/m ² en € 192/m ²)
Lange termijn leegstandshypothese	Gemiddelde van 5 maanden (vork tussen: 0 en 9 maanden)
Kapitalisatiefactor	Gemiddelde van 4,2% (vork tussen 3,9% en 4,4%)
Aantal m ² of aantal units	Gemiddelde van 7.959 m ² (vork tussen: 2.858 m ² en 17.742 m ²)

Niet-observeerbare input	Impact op de reële waarde bij:	
	Daling	Stijging
Geschatte Huurwaarde (GHW)	Negatief	Positief
Lange termijn leegstandshypothese	Negatief	Positief
Kapitalisatiefactor	Positief	Negatief
Aantal m ² of aantal units	Negatief	Positief

De waardering van de vastgoedbeleggingen wordt viermaal per jaar uitgevoerd door een onafhankelijke en gekwalificeerde vastgoedschatter. De rapporten van de vastgoedschatter worden opgemaakt op basis van de door de vennootschap meegeedeelde informatie over de huurstaat, de kosten en taksen gedragen door de verhuurder, en de uit te voeren werken.

De vastgoedexpert gebruikt parameters die verband houden met de markt (actualisatievoet, ...) en die gebaseerd zijn op zijn oordeel en zijn professionele ervaring. De aan de vastgoedexpert meegeedeelde informatie, de parameters en de waarderingsmodellen gebruikt door de vastgoedexpert worden gecontroleerd door het management, door het auditcomité en de raad van bestuur.

TOELICHTING 4: FINANCIËLE SCHULDEN

Financiële schulden (in k €)	30/06/2022	31/12/2021
Kortlopende financiële schulden op hoogstens 1 jaar	36.500	40.000
Langlopende financiële schulden van 1 tot 5 jaar	203.000	208.000
Langlopende financiële schulden op meer dan 5 jaar	124.000	134.000
TOTAAL	363.500	382.000

Op 30 juni 2022 had Home Invest Belgium € 363,50 miljoen financiële schulden bestaande uit:

- Bilaterale kredietlijnen opgenomen voor een bedrag van € 238,00 miljoen. De opgenomen bilaterale kredietlijnen zijn afgesloten met 6 verschillende financiële instellingen met goed gespreide vervaldagen tot in 2029. Home Invest Belgium heeft geen vervaldagen in 2022. De eerstvolgende vervaldagen liggen in de tweede helft van 2023;
- Een obligatielening voor een bedrag van € 89,00 miljoen met looptijden tot in 2032;
- Commercial paper voor een bedrag van € 36,50 miljoen. Niettegenstaande het korte termijn karakter van de uitstaande thesauriebewijzen, wordt het volledige uitstaande bedrag gedekt door beschikbare lange termijn kredietlijnen (*back-up lines*).

TOELICHTING 5: SCHULDGRAAD

Financieel Plan (Art.24 van het K.B. van 13 juli 2014)

Indien de geconsolideerde schuldgraad van de openbare GVV meer bedraagt dan 50% van de geconsolideerde activa, onder aftrek van de toegelaten financiële afdekkingsinstrumenten, stelt de openbare GVV een financieel plan op met een uitvoeringsschema, waarin een beschrijving wordt gegeven van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de geconsolideerde schuldgraad meer bedraagt dan 65% van de geconsolideerde activa.

Over het financieel plan wordt een bijzonder verslag opgesteld door de commissaris, waarin bevestigd wordt dat deze laatste de wijze van opstelling van het plan geverifieerd heeft, met name wat de economische grondslagen ervan betreft en dat de cijfers die dit plan bevat, overeenstemmen met die van de boekhouding van de openbare GVV. Het financieel plan en het bijzonder verslag van de commissaris worden ter informatie aan de FSMA overgemaakt.

De algemene richtlijnen van het financieel plan zijn gedetailleerd opgenomen in de jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen. In de jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen wordt beschreven en verantwoord hoe het financieel plan in de loop van de relevante periode werd uitgevoerd en hoe de GVV het plan in de toekomst zal uitvoeren.

Geconsolideerde balans

Op basis van de cijfers op 30 juni 2022 bedraagt de schuldgraad (GVV-KB) van de vennootschap 50,56%. Voor meer informatie over de geconsolideerde balans op 30 juni 2022 verwijzen we naar de financiële staten van dit halfjaarverslag.

Evolutie van de schuldgraad van de GVV

Op basis van de cijfers op 30 juni 2022 bedraagt de schuldgraad (GVV-KB) van de vennootschap 50,56%. Op het einde van de boekjaren 2019, 2020 en 2021 bedroeg de Schuldgraad (GVV-KB) respectievelijk 51,41%, 52,40% en 53,65%.

Het investeringspotentieel van Home Invest Belgium

Op basis van de schuldgraad (GVV-KB) van 50,56% zou het beleggingspotentieel ca. € 318,91 miljoen bedragen, zonder het maximumpercentage van 65% te overschrijden. Dit bedrag houdt geen rekening met eventuele waardeschommelingen van het vastgoed. Deze kunnen een belangrijke invloed hebben op de schuldgraad. Op basis van het eigen vermogen op 30 juni 2022 zou er een negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van bijna € 171,71 miljoen nodig zijn om de maximaal toegestane schuld van 65% te overschrijden. Dit betekent een terugval van ongeveer 23% van de reële waarde van de bestaande portefeuille.

Voorziene evolutie van de schuldgraad op korte termijn

De vennootschap verwacht een schuldgraad (GVV-wet) van 51,23 % op 31 december 2022. Deze evolutie van de schuld berust op de volgende assumpties:

- een schuldgraad van 50,56% op 30 juni 2022;
- 6 maanden EPRA resultaat zoals voorzien in het budget van de vennootschap;
- de verderzetting van de investeringen in de lopende projecten die momenteel worden ontwikkeld;
- de realisatie van de verkopen volgens het ritme voorzien in het budget van de vennootschap;
- de verderzetting van de huidige uitkeringspolitiek (met interim dividend in december en saldo in mei).

De raad van bestuur bevestigt haar strategie om de schuldgraad van 55% structureel niet te overschrijden. Volgens het financieel plan zou deze limiet in de loop van het boekjaar 2022 niet overschreden worden. De bovenstaande berekeningen houden geen rekening met eventuele variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille.

Conclusie

Home Invest Belgium is van mening dat haar schuldgraad niet meer dan 65% zal bedragen. Bijgevolg zijn er geen aanvullende maatregelen nodig, gezien de intrinsieke eigenschappen van het vastgoed en de verwachte evolutie van de eigen middelen. Home Invest Belgium heeft de strategie om zichzelf te financieren met een schuldgraad van minder dan 55%. De raad van bestuur is aandachtig voor de realisatie (of niet realisatie) van nieuwe investeringen. Indien er door gebeurtenissen een heroriëntatie van de strategie zou moeten plaatsvinden, zal ze die onverwijld doorvoeren en zullen haar stakeholders hiervan verwittigd worden.

	30/06/2022	31/12/2021
Verplichtingen	396.713	413.519
- Aanpassingen	-5.782	-8.659
Schuldenlast zoals bepaald in art. 13 van het GVV-KB	390.930	404.860
Aangepaste activa voor berekening van de schuldgraad	773.146	754.645
Schuldgraad (GVV-KB)	50,56%	53,65%

TOELICHTING 6: FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA

E. Financiële vaste activa (in k €)	Categorie	30/06/2022		31/12/2021	
		Boekwaarde	Reële Waarde	Boekwaarde	Reële Waarde
Financiële instrumenten	A	21.073	21.073	1.825	1.825
Gegeven waarborgen	B	0	0	0	0
TOTAAL		21.073	21.073	1.825	1.825

I. Langlopende verplichtingen (in k €)		30/06/2022		31/12/2021	
		Boekwaarde	Reële Waarde	Boekwaarde	Reële Waarde
A. Voorzieningen		0	0	0	0
b. <i>Andere</i>	B	0	0	0	0
B. Langlopende financiële schulden		326.576	327.211	341.657	343.922
a. <i>Kredietinstellingen</i>	B	237.873	237.873	252.859	252.859
b. <i>Financiële leasing</i>	B	56	56	56	56
c. <i>Andere</i>	B	88.647	89.282	88.742	91.006
C. Andere langlopende financiële verplichtingen		586	586	2.715	2.715
a. <i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>	A	586	586	2.715	2.715
TOTAAL		327.163	327.797	344.373	346.637

II. Kortlopende verplichtingen (in k €)		30/06/2022		31/12/2021	
		Boekwaarde	Reële Waarde	Boekwaarde	Reële Waarde
B. Kortlopende financiële schulden		37.106	37.106	40.649	40.649
a. <i>Kredietinstellingen</i>	B	0	0	0	0
b. <i>Financiële leasing</i>	B	56	56	110	110
c. <i>Andere</i>					
- <i>Ontvangen huurwaarborgen</i>	B	551	551	540	540
- <i>Andere</i>	B	36.500	36.500	40.000	40.000
C. Andere Kortlopende financiële verplichtingen		4	4	60	60
a. <i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>	A	4	4	60	60
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden		7.508	7.508	3.495	3.495
c. <i>Andere</i>					
- <i>Leveranciers</i>	B	3.351	3.351	1.261	1.261
- <i>Huurders</i>	B	799	799	893	893
- <i>Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten</i>	B	3.358	3.358	1.340	1.340
TOTAAL		44.618	44.618	44.204	44.204

De categorieën komen overeen met volgende classificaties:

- A. Activa of passiva gehouden aan Reële Waarde;
- B. Activa of passiva gehouden aan geamortiseerde kostprijs.

De andere langlopende financiële schulden ten belope van € 88,65 miljoen bestaan uit een obligatie (exclusief kosten) en lange termijn thesauriebewijzen (EMTN).

De andere kortlopende financiële schulden ten belope van € 36,50 miljoen bestaan uit korte termijn uitstaande thesauriebewijzen ("Commercial Paper").

De andere langlopende en kortlopende financiële verplichtingen houden verband met de indekkingsinstrumenten zoals hierna toegelicht. De positieve reële waarde van de afdekkingsinstrumenten bedroeg € 21,07 miljoen en werd opgenomen onder de Financiële Vaste Activa. Alle afdekkingsinstrumenten worden beschouwd als kasstroomafdekkingen in de zin van IFRS 9.

In overeenstemming met IFRS 13 dient het eigen kredietrisico én dat van de tegenpartij verwerkt te worden in de berekening van de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten. De correctie op de fair value als gevolg van het waarderen van het kredietrisico op de tegenpartij wordt Credit Valuation Adjustment (CVA) genoemd. Het kwantificeren van het eigen kredietrisico wordt Debit Valuation Adjustment of DVA genoemd. In dit kader werd een CVA/DVA opgenomen in de Financiële Activa en Passiva ten bedrage van € -0,59 miljoen.

De instrumenten voor het indekken van de rentevoeten zijn exclusief van het type IRS (Interest Rate Swap). Zij vormen contracten voor het omzetten van variabele rentevoeten in vaste rentevoeten. Op 30 juni 2022 bedraagt het totale nominale bedrag van de indekkingen € 223,00 miljoen.

De indekkingsinstrumenten worden niet beschouwd als kasstroomafdekking (cash flow hedge). De waardeschommelingen van de indekkingsinstrumenten worden rechtstreeks in de resultatenrekening verwerkt. De totale waarde van de indekkingen, inclusief CVA/DVA, bedroeg op 30 juni 2022 € 20,48 miljoen. De raad van bestuur wenst door haar indekkingspolitiek de vennootschap maximaal te beschermen tegen een eventuele rentestijging.

Indekkingsinstrumenten op 30/06/2022 (in k €)	Type	Notioneel Bedrag	Rentevoet	Vervaldatum	Kwalificatie	Reële waarde 30/06/2022
Belfius	IRS	10.000	1,280%	31/08/2026	Transactie	144
Belfius	IRS	10.000	1,060%	31/08/2027	Transactie	345
Belfius	IRS	15.000	-0,210%	31/08/2022	Transactie	-4
Belfius	IRS	21.500	0,585%	10/11/2025	Transactie	647
Belfius	IRS	17.000	0,435%	31/10/2024	Transactie	368
Belfius	IRS	8.000	0,410%	31/10/2026	Transactie	412
Belfius	IRS	15.000	0,158%	31/03/2028	Transactie	1.377
Belfius	IRS	20.000	0,137%	31/08/2029	Transactie	2.466
BNP Paribas Fortis	IRS	25.000	-0,283%	30/09/2028	Transactie	3.200
BNP Paribas Fortis	IRS	21.500	0,248%	31/03/2031	Transactie	3.172
BNP Paribas Fortis	FLOOR	21.500		31/03/2024	Transactie	22
ING	FLOOR	15.000		30/09/2022	Transactie	22
ING	IRS	30.000	-0,331%	25/09/2027	Transactie	3.219
ING	IRS	15.000	0,293%	21/06/2031	Transactie	2.252
KBC	IRS	15.000	0,196%	29/06/2029	Transactie	1.658
KBC	IRS	15.000	0,300%	29/06/2029	Transactie	1.768
Indekking van het type IRS		223.000				21.069
Totaal		223.000				21.069

IFRS 13 is van toepassing op de IFRS-normen die waarderingen tegen reële waarde of de communicatie van informatie over de reële waarde, en dus IFRS 9, vereisen of toelaten. IFRS 13 voorziet een hiërarchie van de reële waarden onder 3 niveaus van input van gegevens (niveaus 1, 2 en 3).

Wat de financiële instrumenten betreft, al deze reële waarden zijn van niveau 2. Aangezien Home Invest Belgium geen andere niveaus heeft dan niveau 2, heeft de vennootschap geen opvolgingsbeleid uitgerold voor de overdrachten tussen hiërarchische niveaus.

De waardering wordt door de banken bepaald op basis van de actuele waarde van de geschatte toekomstige cashflows. Alhoewel de meeste gebruikte afgeleide instrumenten als tradinginstrumenten beschouwd worden in de zin van de IFRS-normen, zijn zij enkel bestemd voor het dekken van het risico inzake intrestvoetschommelingen en niet voor speculatieve doeleinden.

TOELICHTING 7: CONSOLIDATIEKRING

De volgende perimetervenootschappen maken deel uit van de consolidatiekring van Home Invest Belgium op 30 juni 2022:

Naam	Ondernemingsnummer	Land	Participatie (rechtstreeks en onrechtstreeks)
Home Invest Belgium NV	0420 767 885	België	-
Charlent 53 Freehold BV	0536 280 237	België	100%
De Haan Vakantiehuizen NV	0707 946 778	België	50%
BE Real Estate NV	0474 055 727	België	100%
The Ostrov NV	0849 672 983	België	100%
The Dox1 NV	0775.800.852	België	100%
Home Invest Netherlands NV	0777.259.317	België	100%

Alle ondernemingen die deel uitmaken van de consolidatiekring zijn gedomicilieerd in België, Woluwedal 46/11 te 1200 Brussel. Op 30 juni 2022 zijn er geen minderheidsbelangen.

TOELICHTING 8: RECHTEN EN VERPLICHTINGEN BUITEN BALANS

- Home Invest Belgium heeft verschillende incassoprocedures lopen, die een zeer beperkte impact kunnen hebben op de cijfers.
- Home Invest Belgium is betrokken in enkele rechtszaken. Deze rechtszaken hebben geen invloed van betekenis op de financiële positie of de rentabiliteit van Home Invest Belgium.
- Het merendeel van de (residentiële) huurovereenkomsten die worden afgesloten door Home Invest Belgium voorziet in het ter beschikking stellen van een huurwaarborg van 2 maanden huur ten gunste van Home Invest Belgium.
- Home Invest Belgium en haar perimetervenootschappen zijn ook verbonden met specifieke contracten zoals m.b.t. schattingen, verzekeringscontracten, contracten betreffende asset managementdiensten.
- In het kader van de overname op 4 november 2019 van de aandelen van Be Real Estate NV is met de verkopers overeengekomen dat Home Invest Belgium in een periode tot 3 jaar na de datum van overname een bedrag van nog maximaal € 2,50 miljoen verschuldigd kan zijn aan verkopers mits het realiseren van bepaalde voorwaarden.

TOELICHTING 9: FEITEN NA BALANSDATUM

Na balansdatum hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan welke een invloed hebben op de vennootschap.

TOELICHTING 10: VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

Verslag van de commissaris aan het bestuursorgaan van Home Invest Belgium nv omtrent de beoordeling van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie over de periode van zes maanden afgesloten op 30 juni 2022

Inleiding

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de bijgevoegde verkorte geconsolideerde balans van Home Invest Belgium nv per 30 juni 2022, alsmede van de verkorte geconsolideerde resultatenrekening, het verkorte geconsolideerde mutatie-overzicht van het eigen vermogen en het verkorte geconsolideerde kasstroomoverzicht over de periode van zes maanden die op die datum is beëindigd, evenals van de toelichtingen ("de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie"). Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en het weergeven van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie in overeenstemming met IAS 34 "Tussentijdse Financiële Verslaggeving" zoals goedgekeurd door de Europese Unie. Het is onze verantwoordelijkheid een conclusie te formuleren bij de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie op basis van onze beoordeling.

Reikwijdte van een beoordeling

We hebben onze beoordeling uitgevoerd overeenkomstig ISRE 2410, "Beoordeling van tussentijdse financiële informatie, uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit". Een beoordeling van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het vragen van inlichtingen, hoofdzakelijk aan financiële en boekhoudkundige verantwoordelijken, en het uitvoeren van cijferanalyses en andere beoordelingsprocedures. De reikwijdte van een beoordeling is aanzienlijk geringer dan die van een controle uitgevoerd in overeenstemming met de Internationale Controlestandaarden (ISA). Om die reden stelt de beoordeling ons niet in staat de zekerheid te verkrijgen dat wij kennis hebben van alle aangelegenheden van materieel belang die naar aanleiding van een controle mogelijk worden geïdentificeerd. Bijgevolg brengen wij dan ook geen controle-oordeel tot uitdrukking.

Conclusie

Op basis van onze beoordeling is niets onder onze aandacht gekomen dat ons ertoe aanzet van mening te zijn dat de bijgevoegde tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie over de periode van zes maanden afgesloten op 30 juni 2022 niet in alle van materieel belang zijnde opzichten is opgesteld in overeenstemming met IAS 34 "Tussentijdse Financiële Verslaggeving" zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Diegem, 6 september 2022

EY Bedrijfsrevisoren bv
Commissaris
vertegenwoordigd door

Joeri Klaykens*
Partner

* Handelend in naam van een bv

23JKxxxx

TOELICHTING 11: VERKLARING VAN DE VERANTWOORDELIJKE PERSONEN

Overeenkomstig artikel 13, §2 van het KB van 14 november 2007, verklaart de raad van bestuur van Home Invest Belgium dat na het treffen van alle redelijke maatregelen en voor zover hem bekend:

- a. de verkorte halfjaarcijfers, opgesteld op basis van grondslagen voor financiële verslaggeving in overeenstemming met IFRS en in overeenstemming met IAS 34 "Tussentijdse financiële verslaggeving" zoals aanvaard door de Europese Unie, een getrouw beeld geeft van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van Home Invest Belgium en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- b. het halfjaarverslag een getrouwe uiteenzetting geeft van de voornaamste gebeurtenissen die zich tijdens de eerste zes maanden van het lopend boekjaar voordeden, hun invloed op de verkorte halfjaarcijfers, de belangrijkste risicofactoren en onzekerheden ten aanzien van de nog komende maanden van het boekjaar, evenals de voornaamste transacties tussen de verbonden partijen en hun eventuele uitwerking op de verkorte halfjaarcijfers indien deze transacties een significante betekenis vertegenwoordigen en niet werden afgesloten onder de normale marktvoorwaarden;
- c. de gegevens in het halfjaarverslag in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het halfjaarverslag zou wijzigen.

Deze verkorte halfjaarcijfers zijn goedgekeurd voor publicatie door de raad van bestuur van 5 september 2022.

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 verslag 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 €)	30/06/2022	31/12/2021
Vastrentende financiële schulden	129.000	129.000
Financiële schulden met variabele interestvoet na omzetting in vastrentende schulden via IRS-contracten	223.000	223.000
Totaal van de vastrentende financiële schulden	352.000	352.000
Financiële schulden met variabele interestvoet	11.500	30.000
Totaal van de financiële schulden	363.500	382.000
Afdekkingsratio	96,84%	92,15%

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 €)	1H 2022	1H 2021
Netto interestkosten (rubriek XXI)	2.609	2.210
Geactiveerde intercalaire interesten	578	378
Totale kostprijs van de financiële schulden	3.181	2.587
Gewogen gemiddelde schuld	190.353	163.293
Gemiddelde financieringskost	1,67%	1,58%

EPRA NAV

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 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 de waarden van de uitgestelde belastingen, schulden en financiële instrumenten gerealiseerd wordt.

Reconciliatie:

(in k €)		30/06/2022		
		EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NDV
IFRS NAV (aandeelhouders groep)		397.861	397.861	397.861
(v)	Uitgestelde belastingen m.b.t. stijgingen van de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2.164	2.164	
(vi)	Reële waarde van de financiële instrumenten	-20.483	-20.483	
(viii.b)	Immateriële vaste activa	-595		
(x)	Reële waarde van de schulden met een vaste rentevoet			-635
(xi)	Overdrachtsbelastingen		23.270	
NAV		378.947	402.812	397.226
Aantal aandelen		17.785.785	17.785.785	17.785.785
NAV per aandeel (in €)		21,31	22,65	22,33

(in k €)		31/12/2021		
		EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NDV
IFRS NAV (aandeelhouders groep)		342.950	342.950	342.950
(v)	Uitgestelde belastingen m.b.t. 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		16.440.730	16.440.730	16.440.730
NAV per aandeel (in €)		20,99	22,35	20,73

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 €)	1H 2022	1H 2021
NETTO RESULTAAT (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP) (IFRS)	30.084	24.611
- Uitsluiting : Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen (ii)	+33	-79
- Uitsluiting : Variaties in de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen (i)	+124	-14.825
- Uitsluiting : Ander portefeuilleresultaat (viii)	+519	-893
- Uitsluiting : Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (vi)	-21.373	-1.537
- Uitsluiting : niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures (ix)	-1.636	-336
EPRA RESULTAAT	7.750	6.942
Gemiddeld aantal aandelen	16.416.329	16.440.773
EPRA RESULTAAT PER AANDEEL (in €)	0,47	0,42

Operationele marge

Definitie:

Deze alternatieve prestatemaatstaf 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 €)	1H 2022	1H 2021
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille	9.770	8.528
Netto huurresultaat	15.107	13.219
Operationele marge	64,7%	64,5%

10 AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER

2022

Tussentijdse verklaring: resultaten op 30 september 2022

donderdag 17 november 2021

2023

Jaarlijks persbericht over het boekjaar 2022

donderdag 16 februari 2023

Online plaatsen van het jaarlijks financieel verslag op de website

vrijdag 31 maart 2023

Gewone algemene vergadering van het boekjaar 2022

dinsdag 2 mei 2023

Slotdividend boekjaar 2022 – Ex date

maandag 8 mei 2023

Slotdividend boekjaar 2022 – Record date

dinsdag 9 mei 2023

Slotdividend boekjaar 2022 – Payment date

woensdag 10 mei 2023

Tussentijdse verklaring: resultaten op 31 maart 2023

woensdag 17 mei 2023

Halfjaarlijks financieel verslag: resultaten op 30 juni 2023

woensdag 6 september 2023

Tussentijdse verklaring: resultaten op 30 september 2023

woensdag 15 november 2023

VOOR BIJKOMENDE INFORMATIE

Sven Janssens
Chief Executive Officer

Tel: +32.2.740.14.51
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 (GVV of BE-REIT) gespecialiseerd in aankoop, ontwikkeling, verhuur en beheer van residentieel vastgoed. Op 30 juni 2022 beschikte Home Invest Belgium over een vastgoedportefeuille van € 744 miljoen in België en Nederland.

Home Invest Belgium is sinds 1999 genoteerd op Euronext Brussel [HOMI]. Op 30 juni 2022 bedroeg de marktkapitalisatie € 391 miljoen.