

**HALFJAAR
VERSLAG
2024**

04/09/2024 17:40u

Gereguleerde informatie

HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG 2024

- **Kwalitatieve residentiële vastgoedportefeuille**

- Reële waarde van de vastgoedportefeuille van € 845,61 miljoen op 30 juni 2024.
- De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bestaan voor 91,2% uit residentieel vastgoed.
- Meer dan 50% van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur is jonger dan 10 jaar; meer dan 80% van de vastgoedbeleggingen is jonger dan 20 jaar.
- Oplevering van het woonproject Den Dam in Antwerpen met 37 duurzame huurwoningen.
- Oplevering van het woonproject City Square in Hasselt met 37 duurzame huurwoningen.

- **Lage gemiddelde energieconsumptie van de woningportefeuille**

- De woningen in de vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium hebben op 30 juni 2024 een gemiddeld primair energieverbruik van 115 kWh/m²/jaar.
- Home Invest Belgium heeft de ambitie het gemiddeld primair energieverbruik van de woningportefeuille verder te reduceren tot <100 kWh/m²/jaar tegen 31 december 2026.
- Ter vergelijking, het gemiddeld energieverbruik van de woningmarkt bedraagt 294 kWh/m²/jaar in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Slechts 17% van de markt zit onder 150 kWh/m²/jaar; slechts 6% van de markt zit onder 95 kWh/m²/jaar.

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

- Sterke residentiële huurmarkt met een grote vraag naar kwalitatieve woningen.
- Gemiddelde bezettingsgraad van 98,3% in de eerste helft van 2024.
- Lfl (*like-for-like*) huurgroei van 3,4% in de eerste helft van 2024.

- **Verderzetting groei van het EPRA resultaat**

- Toename van het EPRA resultaat met 14,8% naar € 9,34 miljoen in de eerste helft van 2024 (ten opzichte van € 8,66 miljoen in de eerste helft van 2023).
- Toename van het EPRA resultaat per aandeel met 3,9% naar € 0,51 in de eerste helft van 2024 (ten opzichte van € 0,49 in de eerste helft van 2023).

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

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

- **Toename netto actiefwaarde per aandeel**

- De EPRA NTA per aandeel bedraagt € 22,26 op 30 juni 2024 (+9,4% ten opzichte van € 20,36 op 31 december 2023).

- **Evenwichtige balansstructuur en sterke liquiditeitspositie**

- Schuldgraad van 48,37% (GVV-KB) en 47,27% (IFRS) op 30 juni 2024.
- De gemiddelde financieringskost in de eerste 6 maanden van 2024 bedraagt 2,16%.
- 79,4% van de financiële schulden hebben een vaste interestvoet met een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 4,9 jaar.
- Home Invest Belgium beschikt over € 59 miljoen vrij beschikbare kredietlijnen.
- De vennootschap heeft geen vervaldagen van kredietlijnen of obligatieleningen in 2024 en in de eerste helft van 2025. De lopende ontwikkelingspijplijn is volledig gefinancierd.

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

- Voor 2024 verwacht Home Invest Belgium een toename van het EPRA resultaat per aandeel naar € 1,15 (ten opzichte van € 1,13 in 2023) ondanks de uitgifte van 10,0% nieuwe aandelen in juli 2023 (ABB 2023) en 2,5% nieuwe aandelen in juni 2024 (keuzedividend).
- De Algemene Vergadering en de Buitengewone Algemene Vergadering hebben op 7 mei 2024 een totale uitkering aan de aandeelhouders goedgekeurd voor een bedrag van € 1,12 per aandeel (ten opzichte van € 1,10 voor 2022), hetzij een stijging voor het 24^{ste} opeenvolgende jaar.

De uitkering bestaat uit een combinatie van:

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

INHOUD

1	Vastgoedportefeuille.....	4
2	Geconsolideerde kerncijfers.....	5
3	Toelichtingen bij de geconsolideerde kerncijfers.....	7
4	Activiteitenverslag.....	11
5	Aandeel op de beurs.....	15
6	Uitkering aan de aandeelhouders.....	18
7	Vooruitzichten.....	19
8	Verkorte geconsolideerde financiële staten over het eerste halfjaar van 2024.....	20
9	APM – Alternatieve prestatie maatstaven.....	38
10	Agenda van de aandeelhouder.....	42

1 VASTGOEDPORTEFEUILLE

Op 30 juni 2024 heeft Home Invest Belgium een vastgoedportefeuille¹ van € 845,61 miljoen (tegenover € 780,93 miljoen op 31 december 2023).

VASTGOEDPORTEFEUILLE	30/06/2024	31/12/2023
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen	€ 820,39 m	€ 755,46 m
Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur	€ 772,61 m	€ 704,89 m
Projectontwikkelingen	€ 47,78 m	€ 50,57 m
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	€ 25,22 m	€ 25,47 m
TOTAAL	€ 845,61 m	€ 780,93 m

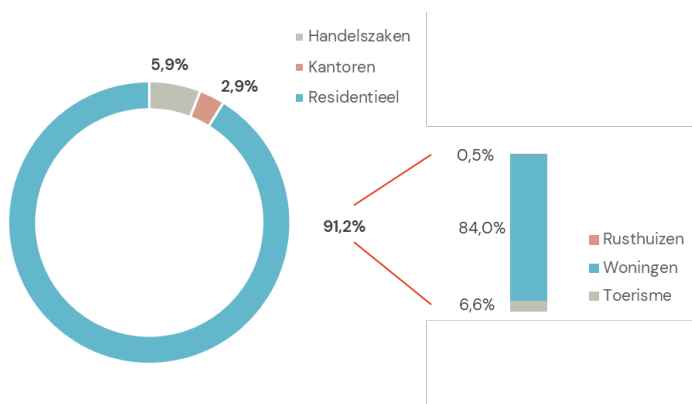
De reële waarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bedraagt € 772,61 miljoen en bestaat uit 46 sites.

De som van de contractuele huren op jaarbasis en de geschatte huurwaarde op de leegstaande ruimten bedraagt € 38,35 miljoen op 30 juni 2024.

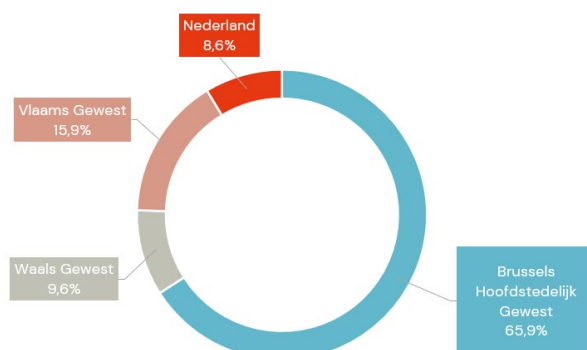
De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur worden door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen gewaardeerd aan een gemiddeld bruto huurrendement² van 4,96%.

De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bestaan op 30 juni 2024 voor 91,2% uit residentieel vastgoed. De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bestaan voor 65,9% gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 9,6% in het Waals gewest, 15,9% in het Vlaams Gewest en 8,6% in Nederland.

Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur spreiding per type



Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur geografische spreiding



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

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

2 GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS			(IN K €)
RESULTATENREKENING	H1 2024	H1 2023	
NETTO HUURRESULTAAT	18.064	16.981	
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	12.263	10.755	
OPERATIONELE MARGE ³	67,9%	63,3%	
XVI. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	2.230	28	
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	49.787	-19.724	
XIX. Ander portefeuilleresultaat	-208	264	
PORTEFEUILLERESULTAAT	51.808	-19.432	
OPERATIONEEL RESULTAAT	64.071	-8.677	
XX. Financiële inkomsten	4	32	
XXI. Netto interestkosten	-2.918	-2.668	
XXII. Andere financiële kosten	-38	-57	
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	2.189	-1.987	
FINANCIEEL RESULTAAT	-764	-4.680	
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	991	801	
BELASTINGEN	-185	-198	
NETTO RESULTAAT	64.114	-12.754	
Uitsluiting van het portefeuilleresultaat	-51.808	+19.432	
Uitsluiting van de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-2.189	+1.987	
Uitsluiting van de niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-181	-7	
EPRA RESULTAAT ⁴	9.935	8.658	
Gemiddeld aantal aandelen ⁵	19.663.501	17.803.644	
NETTORESULTAAT PER AANDEEL	3,26	-0,72	
EPRA RESULTAAT PER AANDEEL	0,51	0,49	

³ Operationele marge = (Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille)/(Netto huurresultaat).

⁴ Het EPRA resultaat is het netto resultaat met uitsluiting van (i) het portefeuilleresultaat, (ii) de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en (iii) de niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures. Deze term wordt gebruikt in overeenstemming met de Best Practices recommendations van EPRA.

⁵ Het gemiddeld aantal aandelen werd berekend met uitsluiting van de eigen aandelen aangehouden door de vennootschap. 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	30/06/2024	31/12/2023
Eigen vermogen (toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap)	468.217	417.761
Totaal activa	876.650	807.808
Schuldgraad (GVV-KB) ⁶	48,37%	50,02%
Schuldgraad (IFRS) ⁷	47,27%	48,83%

PER AANDEEL	30/06/2024	31/12/2023
Aantal aandelen op afsluitdatum ⁸	20.111.794	19.615.078
Beurskoers op afsluitdatum	17,18	15,50
IFRS NAV per aandeel ⁹	23,28	21,30
Premie ten opzichte van IFRS NAV (op afsluitdatum)	-26,2%	-27,2%
EPRA NTA per aandeel ¹⁰	22,26	20,36
Premie ten opzichte van EPRA NTA (op afsluitdatum)	-22,8%	-23,9%

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

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

⁸ Het aantal aandelen op afsluitdatum werd berekend met uitsluiting van de eigen aandelen aangehouden door de vennootschap.

⁹ IFRS NAV per aandeel = Net Asset Value of Nettowaarde per aandeel volgens IFRS.

¹⁰ EPRA NTA per aandeel = Net 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 2024 bedroeg het netto huurresultaat € 18,06 miljoen (ten opzichte van € 16,98 miljoen in de eerste helft van 2023).

Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille

Het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille bedroeg € 12,26 miljoen in de eerste helft van 2024 (ten opzichte van € 10,76 miljoen in de eerste helft van 2023).

De operationele marge¹¹ bedroeg 67,9% in de eerste helft van 2024 (ten opzichte van 63,3% in de eerste helft van 2023).

Portefeuilleresultaat

Home Invest Belgium heeft in de eerste jaarhelft van 2024 een portefeuilleresultaat gerealiseerd van € 51,81 miljoen.

Het resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen bedroeg € 2,23 miljoen in de eerste jaarhelft van 2024. Home Invest Belgium heeft in de deze periode vastgoedbeleggingen verkocht voor een netto verkoopwaarde van € 7,35 miljoen. De nettoverkoopwaarde lag 43,5% boven de reële waarde zoals geschat door de onafhankelijke vastgoeddeskundige.

Daarnaast heeft Home Invest Belgium in de eerste jaarhelft van 2024 positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen opgetekend voor een bedrag van € 49,79 miljoen. Deze variaties bestaan uit:

- een positieve variatie van € 49,17 miljoen in België; en
- een positieve variatie van € 0,62 miljoen in Nederland.

Deze positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen zijn het gevolg van de stijging van de huurprijzen en een aanpassing van de waarderingmethodologie door de onafhankelijke vastgoedschatters. De huurwaarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur, zoals geschat door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen, is in de eerste 6 maanden van 2024 gestegen met 4,1%. Om de marktwaarde van de vastgoedportefeuille beter te reflecteren, houden de vastgoeddeskundigen bij het bepalen van de reële waarde van vastgoedobjecten nu ook gedeeltelijk rekening met de waarde van een stukverkoop. Deze aangepaste methodiek en de stijging van de huurwaarde reflecteert zicht in een opwaartse waardering van de portefeuille op 30 juni 2024 met 6,6%.

Het ander portefeuilleresultaat bedraagt € -0,21 miljoen. In deze post worden de variaties in uitgestelde belastingen opgenomen.

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

Financieel resultaat

De netto interestkosten in de eerste jaarthelft van 2024 bedroegen € -2,92 miljoen. De gemiddelde financieringskost¹² bedroeg 2,16% over dezelfde periode.

De variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva bedroegen € 2,19 miljoen in de eerste helft van 2024. Deze variaties zijn het gevolg van een wijziging in de reële waarde van de interest rate swaps.

Belastingen

De belastingen bedroegen € -0,19 miljoen in de eerste helft van 2024 (ten opzichte van € -0,20 miljoen in de eerste jaarthelft van 2023).

Nettoresultaat

Het nettoresultaat (aandeel groep) van Home Invest Belgium bedroeg € 64,11 miljoen in de eerste helft van 2024, hetzij € 3,26 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 € 9,94 miljoen in de eerste helft van 2024, een stijging van 14,8% ten opzichte van € 8,66 miljoen in de eerste helft van 2023.

Het EPRA resultaat per aandeel is gestegen met 3,9% van € 0,49 in de eerste helft van 2023 naar € 0,51 in de eerste helft van 2024.

3.2. TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE BALANS

Eigen vermogen en nav per aandeel

Op 30 juni 2024 bedraagt het eigen vermogen van de groep € 468,22 miljoen, een stijging met 12,1% ten opzichte van 31 december 2023.

De IFRS NAV per aandeel is met 9,3% gestegen naar € 23,28 op 30 juni 2024 (ten opzichte van € 21,30 op 31 december 2023).

De EPRA NTA per aandeel is met 9,4% gestegen naar € 22,26 op 30 juni 2024 (ten opzichte van € 20,36 op 31 december 2023).

¹² De gemiddelde financieringskost = de interestkosten met inbegrip van de kredietmarge en de kost van de afdekkingsinstrumenten en vermeerderd met geactiveerde intercalaire interesten gedeeld door de gewogen gemiddelde financiële schuld over de betreffende periode.

3.3. FINANCIERINGSSTRUCTUUR

Schuldgraad

De schuldgraad (GVV-KB) bedraagt 48,37% op 30 juni 2024. De schuldgraad (IFRS) bedraagt 47,27%

Rekening houdende met een maximale schuldgraad van 65%, heeft Home Invest Belgium nog een bijkomende schuldcapaciteit van € 414,35 miljoen, zoals bepaald door de GVV-Wet, om nieuwe investeringen te financieren.

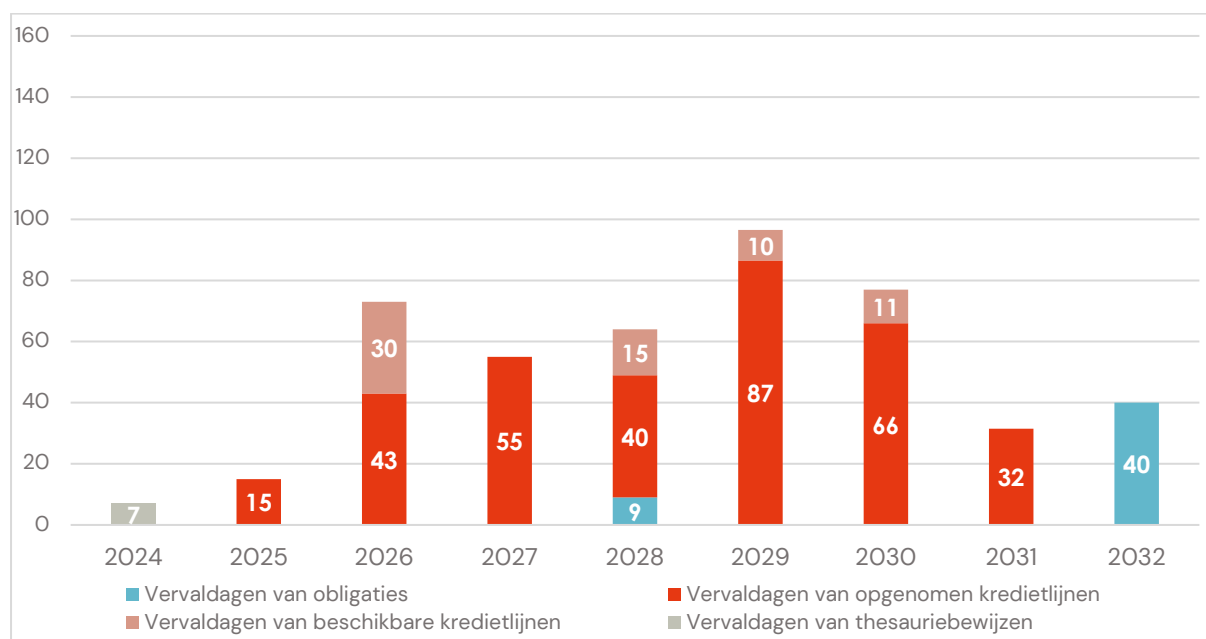
Rekening houdend met de strategie van Home Invest Belgium om de schuldgraad op middellange en lange termijn beneden 55% te houden, beschikt Home Invest Belgium nog over een bijkomende schuldcapaciteit van € 128,52 miljoen om nieuwe investeringen te financieren.

Samenstelling van de schulden

Op 30 juni 2024 had Home Invest Belgium € 393,00 miljoen financiële schulden bestaande uit:

- Bilaterale kredietlijnen opgenomen voor een bedrag van € 337,00 miljoen. De opgenomen bilaterale kredietlijnen zijn afgesloten met 7 verschillende financiële instellingen met goed gespreide vervaldagen tot in 2030. Er zijn geen vervaldagen in 2024. De eerstvolgende vervaldag ligt in de tweede helft van 2025;
- Obligatieleningen voor een bedrag van € 49,00 miljoen met looptijden tussen 2028 en 2032;
- Korte termijn thesauriebewijzen ('commercial paper') voor een bedrag van € 7,00 miljoen. Niettegenstaande het korte termijn karakter van de uitstaande thesauriebewijzen, wordt het volledige uitstaande bedrag gedekt door beschikbare lange termijn kredietlijnen (*back-up lines*).

Vervaldagen van de financiële schulden (in € miljoen)



De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden bedraagt 4,9 jaar.

Home Invest Belgium beschikte op 30 juni 2024, over € 66,00 miljoen niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen waarvan:

- € 7,00 miljoen lange termijn back-up lines ter indekking van de kortetermijn uitstaande thesauriebewijzen;
- € 59,00 miljoen vrij beschikbare kredietlijnen.

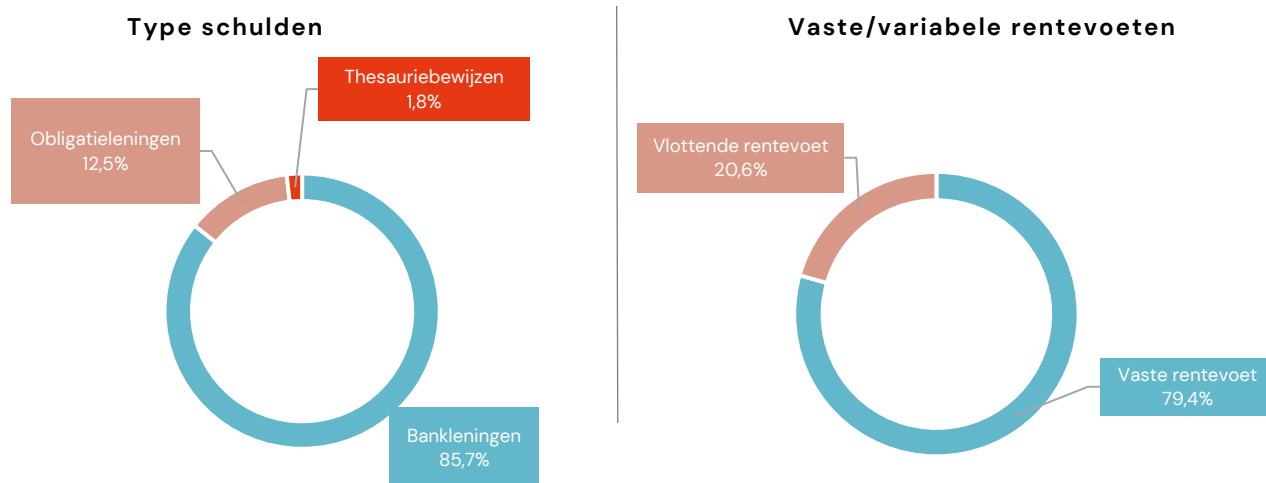
Rente-indekkingen

Op 30 juni 2024 hadden de financiële schulden voor 79,4% (hetzij ten belope van € 312,0 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 4,9 jaar.

De totale waarde van de indekkingen op afsluitdatum was positief voor een bedrag van € 22,29 miljoen door een stijging van de interestvoeten na de afsluiting van de indekkingen.

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



4 ACTIVITEITENVERSLAG

4.1 VERHUURACTIVITEITEN

Home Invest Belgium zag in de eerste helft van 2024 een gezonde huurmarkt met een sterke vraag naar kwalitatieve woningen in de regio's waarin zij actief is. Dit resulteerde in een zeer hoge bezettingsgraad. De gemiddelde bezettingsgraad¹³ van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bedraagt 98,3% in de eerste helft van 2024. De lfl (*like-for-like*) huurgroei bedroeg 3,4% in de eerste helft van 2024 (ten opzichte eerste helft van 2023).

4.2 RENOVATIE- EN ONTWIKKELINGSPROJECTEN

Oplevering van Den Dam – Antwerpen – België

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

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

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

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



¹³ De gemiddelde bezettingsgraad staat voor het gemiddelde percentage over een bepaalde periode van de contractuele huurgelden van de verhuurde ruimten, in verhouding tot de som van de contractuele huurgelden van de verhuurde ruimten vermeerderd met geraamde huurwaarde van de niet-verhuurde ruimten. De bezettingsgraad wordt berekend met uitsluiting van (i) de gebouwen in renovatie, (ii) de gebouwen die het voorwerp uitmaken van een eerste commercialisering en (iii) de gebouwen in verkoop.

Oplevering van het project City Square – Hasselt – België

In juni 2024 heeft Home Invest Belgium het woonproject City Square in Hasselt opgeleverd. Het project omvat 37 wooneenheden, verspreid over 5 verdiepingen. Het merendeel van de appartementen heeft zicht op het water en alle bewoners hebben toegang tot de privaatieve daktuin.

De Kanaalkom, de 'poort' naar Hasselt, is voorzien van stijlvolle winkels, goede restaurants, hippe bars en de ondergrondse Parking Blauwe Boulevard. Roltrappen en liften zorgen voor een toegang tot de kade rondom de Kanaalkom of de Gelatineboulevard, met de Grote Markt op wandelafstand.

Duurzaamheid en levenskwaliteit staan in dit project centraal. Er worden geen fossiele brandstoffen gebruikt voor de opwekking van sanitair warm water en verwarming. Twee gemeenschappelijke warmtepompen zijn aangesloten op de geothermische KWO-installatie. Dit is een ondergrondse stadslus met een zomer/winter energieoverdracht. Het voordeel hiervan is een aanzienlijk kleinere 'carbon footprint'. Samen met de zonnepanelen op het groendak wordt het gemiddeld primair energieverbruik geschat op 39,9 kWh/m²/jaar.





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

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

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

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

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

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

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

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



4.3 DESINVESTERINGEN

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

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

In de eerste helft van 2024 heeft Home Invest Belgium 4 niet-strategische gebouwen verkocht te Gent en Luik. Deze verkopen werden gerealiseerd voor een netto verkoopprijs van in totaal € 7,35 miljoen. Op deze verkopen werd een netto meerwaarde gerealiseerd van € 2,23 miljoen ten opzichte van de laatste reële waarde en een uitkeerbare meerwaarde van € 1,63 miljoen ten opzichte van de aanschafwaarde (vermeerderd met de geactiveerde investeringen).

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

4.4 ENERGIE-EFFICIENTIE VAN DE WONINGPORTEFEUILLE

De woningen in de vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium hebben op 30 juni 2024 een gemiddeld primair energieverbruik van 115 kWh/m²/jaar.

Home Invest Belgium heeft de ambitie het gemiddeld primair energieverbruik van de woningportefeuille verder te reduceren tot <100 kWh/m²/jaar tegen 31 december 2026.

Ter vergelijking, het gemiddeld energieverbruik van de woningmarkt bedraagt 294 kWh/m²/jaar in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Slechts 17% van de markt zit onder 150 kWh/m²/jaar; slechts 6% van de markt zit onder 95 kWh/m²/jaar.¹⁴

¹⁴ Bron: Bruxelles Environnement, "Certification PEB des habitations individuelles" (données 2021).

5 AANDEEL OP DE BEURS

Evolutie van de beurskoers

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. Sinds 19 september 2022 is het aandeel HOMI opgenomen in de FTSE EPRA NAREIT Global Real Estate Index.

Op 30 juni 2024 bedroeg de beurskoers van het aandeel Home Invest Belgium € 17,18 (ten opzichte van € 16,10 op 30 juni 2023).

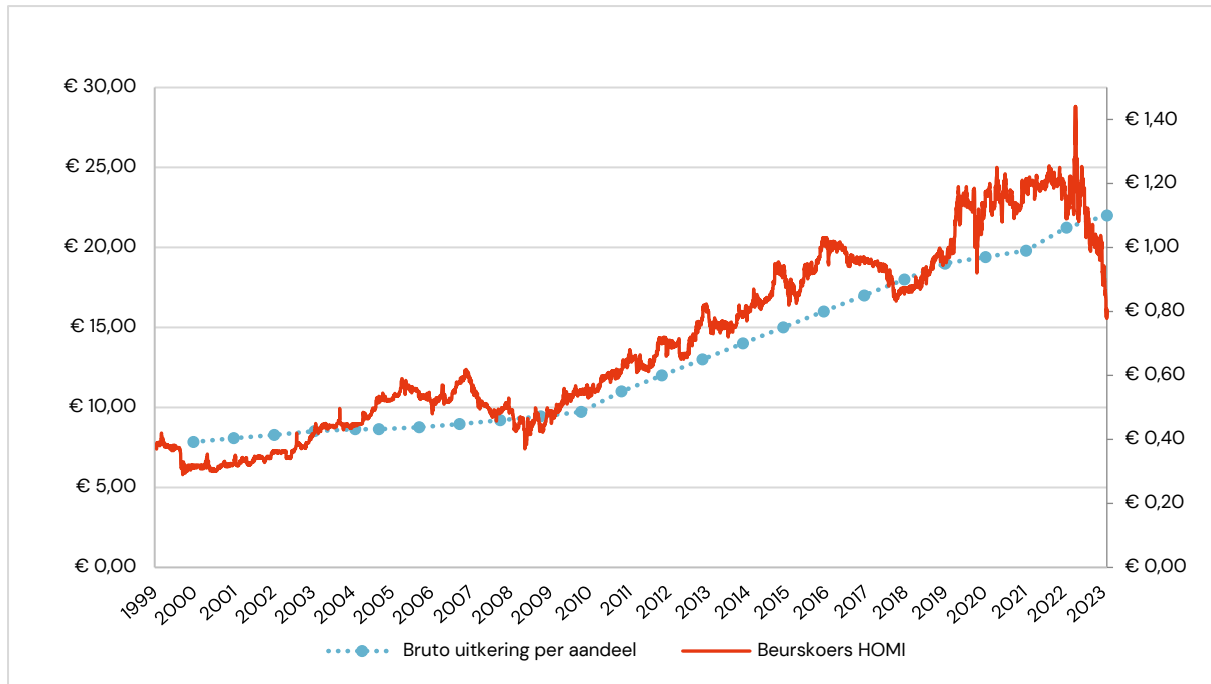
De liquiditeit van het aandeel is gestegen tot een gemiddeld dagelijks volume van 10.317 aandelen in de eerste helft van 2024 (tegenover 9.785 aandelen in de eerste helft van 2023).

Evolutie van het aandeel

	1H 2024	1H 2023
Beurskoers (in €)		
Op de afsluitdatum	€ 17,18	€ 16,10
Hoogste koers	€ 18,88	€ 22,46
Laagste koers	€ 14,54	€ 15,56
Gemiddelde koers	€ 16,24	€ 19,69
Volume		
Gemiddeld dagelijks volume	10.317	9.785
Totaal volume (6 maanden)	1.300.000	1.242.285
Totaal aantal aandelen op 30 juni	20.200.136	17.917.060
Beurskapitalisatie op 30 juni	€ 347 miljoen	€ 288 miljoen
Free float ¹⁵	48,8%	57,9%

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].

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, informatie uit het aandeelhoudersregister en informatie ontvangen van de aandeelhouders op datum van dit halfjaarverslag, ziet de aandeelhoudersstructuur van Home Invest Belgium er als volgt uit:

AANDEELHOUDERS	AANTAL AANDELEN	% VAN HET KAPITAAL
Groep Van Overstraeten* ¹⁶	6.122.785	30,3%
AXA SA* ¹⁷	3.507.465	17,4%
Serge Van Overtveldt en Patricia Henry de Frahan*	628.748	3,1%
Eigen aandelen	88.342	0,4%
Andere aandeelhouders	9.852.796	48,8%
Algemeen totaal	20.200.136	100,0%

* Gebaseerd op de laatste informatie ontvangen van de aandeelhouder.



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 Van Overstraeten Patrimonium NV (afgekort V.O.P. NV).

Van Overstraeten Real Estate NV (afgekort V.O.R.E. NV) wordt voor 100% gecontroleerd door Stavos Real Estate BV.

Van Overstaeten Sport NV (afgekort V.O.S. NV) wordt voor 100% gecontroleerd door Stavos Real Estate BV.

Van Overstaeten Patrimonium NV (afgekort V.O.P. NV) wordt voor 100% gecontroleerd door Stavos Real Estate BV.

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

6 UITKERING AAN DE AANDEELHOUDERS

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

De uitkering aan de aandeelhouders bestaat uit de combinatie van:

- een bruto dividend van € 1,01 per aandeel (een toename met € 0,01 ten opzichte van € 1,00 voor 2022).
- een vermindering van het eigen vermogen met € 0,11 per aandeel. Deze uitkering zal op haar beurt bestaan uit een gedeelte kapitaalvermindering en een gedeelte uitkering uit de reserves (in overeenstemming met Artikel 18 lid 7 WIB).

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

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

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

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

- de constante geïndexeerde huurstroombestanden 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 2024 zijn de operationele resultaten van Home Invest Belgium verder positief geëvolueerd.

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

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

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

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

Voor 2024 verwacht Home Invest Belgium een stijging van het EPRA resultaat per aandeel naar € 1,15 (ten opzichte van € 1,13 in 2023).

8 VERKORTE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN OVER HET EERSTE HALFJAAR VAN 2024

VERKORTE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

(in k €)	1H 2024	1H 2023
I. Huurinkomsten	18.054	17.042
III. Met verhuur verbonden kosten	10	-62
NETTO HUURRESULTAAT	18.064	16.981
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	104	102
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	930	820
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-3.464	-3.314
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	0	0
VASTGOEDRESULTAAT	15.634	14.588
IX. Technische kosten	-706	-761
X. Commerciële kosten	-324	-260
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-97	-77
XII. Beheerkosten vastgoed	-723	-975
XIII. Andere vastgoedkosten	0	0
Vastgoedkosten	-1.851	-2.073
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	13.783	12.515
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-1.647	-1.812
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	128	51
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	12.263	10.755
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	2.230	28
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	49.787	-19.724
XIX. Ander portefeuilleresultaat	-208	264
Portefeuilresultaat	51.808	-19.432
OPERATIONEEL RESULTAAT	64.071	-8.677
XX. Financiële inkomsten	4	32
XXI. Netto interestkosten	-2.918	-2.668
XXII. Andere financiële kosten	-38	-57
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	2.189	-1.987
Financieel resultaat	-764	-4.680
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	991	801
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	64.299	-12.556
XXV. Vennootschapsbelasting	-185	-198
XXVI. Exit taks	0	0
Belastingen	-185	-198
NETTO RESULTAAT	64.114	-12.754
NETTO RESULTAAT TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP	64.114	-12.754
Uitsluiting van het portefeuilleresultaat	-51.808	+19.432
Uitsluiting van de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-2.189	+1.987
Uitsluiting van de niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-181	-7
EPRA RESULTAAT	9.935	8.658
Gemiddeld aantal aandelen ¹⁸	19.663.501	17.803.644
NETTO RESULTAAT PER AANDEEL	3,26	-0,72
EPRA RESULTAAT PER AANDEEL	0,51	0,49

¹⁸ 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 2024	1H 2023
NETTO RESULTAAT	64.114	-12.754
Andere elementen van het globaal resultaat	0	0
GLOBAAL RESULTAAT	64.114	-12.754

VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS

(in k €)	30/06/2024	31/12/2023
ACTIVA		
I. Vaste Activa	868.425	801.323
B. Immateriële vaste activa	576	577
C. Vastgoedbeleggingen	820.390	755.460
D. Andere materiële vaste activa	59	68
E. Financiële vaste activa	22.104	19.678
F. Vorderingen leasing	73	73
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	25.224	25.468
II. Vlottende activa	8.225	6.485
B. Financiële vlottende activa	188	425
C. Vorderingen leasing	69	69
D. Handelsvorderingen	1.704	1.732
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	158	159
F. Kas en kasequivalenten	3.837	2.609
G. Overlopende rekeningen	2.268	1.491
TOTAAL ACTIVA	876.650	807.808
EIGEN VERMOGEN		
	468.217	417.761
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervenootschap	468.217	417.761
A. Kapitaal	102.159	101.810
B. Uitgiftepremies	70.441	64.633
C. Reserves	231.504	265.599
D. Nettoresultaat van het boekjaar	64.113	-14.281
II. Minderheidsbelangen	0	0
VERPLICHTINGEN		
	408.433	390.047
I. Langlopende verplichtingen	388.090	328.832
A. Voorzieningen	0	0
B. Langlopende financiële schulden	385.659	326.609
a. Kredietinstellingen	336.898	277.884
b. Financiële leasing	0	0
c. Andere	48.761	48.725
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	0	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	2.431	2.223
a. Exit Tax	0	0
b. Andere	2.431	2.223
II. Kortlopende verplichtingen	20.344	61.215
B. Kortlopende financiële schulden	7.788	51.795
a. Kredietinstellingen	0	0
b. Financiële leasing	0	0
c. Andere	7.788	51.795
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	8.125	6.121
b. Andere	8.125	6.121
E. Andere kortlopende verplichtingen	2.259	104
F. Overlopende rekeningen	2.172	3.195
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	876.650	807.808

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 31/12/2022	95.524	-1.388	47.346	99	232.132	-20.102
Toewijzing van het resultaat van het boekjaar 2022	0	0	0	0	9.046	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					9.046	-2.890
Toewijzing van de variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva						
Slotdividend boekjaar 2022 (betaald in mei 2023) <i>Volledig dividend boekjaar 2022</i> <i>Interim dividend boekjaar 2022 (voorschot betaald in december 2022)</i>	0	0	0	0	0	0
Variaties ten gevolge van verkoop van gebouwen					-44	10
Resultaat van het boekjaar 2023						
Verwerving/verkoop van eigen aandelen						
Op aandelen gebaseerde betalingen						
Overige verhogingen (verlagingen)						
Kapitaalvermindering	-1.426					
Kapitaalverhoging	9.410	-310	17.287			
SALDO OP 31/12/2023	103.508	-1.698	64.633	99	241.134	-22.983
SALDO OP 31/12/2023	103.508	-1.698	64.633	99	241.134	-22.983
Toewijzing van het resultaat van het boekjaar 2023	0	0	0	0	-21.090	-3.103
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					-21.090	-3.103
Toewijzing van de variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva						
Dividend boekjaar 2023 (betaald in juni 2024)	0	0	0	0	0	0
Variaties ten gevolge van verkoop van gebouwen					-104	640
Resultaat van het boekjaar in de eerste helft van 2024						
Verwerving/verkoop van eigen aandelen						
Op aandelen gebaseerde betalingen						
Overige verhogingen (verlagingen)						
Kapitaalvermindering	-1.988					
Kapitaalverhoging	2.531	-195	5.807			
SALDO OP 30/06/2024	104.051	-1.892	70.441	99	219.940	-25.446

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	-1.327	-1.631	-2.549	807	1.259	17.781	42.112	410.064
0	33.423	-952	0	0	0	811	-42.112	-2.674
						816	-816	0
		-952					952	0
							-6.156	0
	33.423						-33.423	0
0	0	0	0	0	0	-6	-2.668	-2.674
						-6	-17.786	-17.791
							15.118	15.118
						34		0
							-14.281	-14.281
								0
			441	-394				47
								0
						-356		-1.782
								26.387
0	32.097	-2.583	-2.108	414	1.259	18.269	-14.281	417.761
0	32.097	-2.583	-2.108	414	1.259	18.269	-14.281	417.761
0	-11.660	363	0	0	0	1.391	14.281	-19.817
						1.398	-1.398	0
		363					-363	0
							24.193	0
	-11.660						11.660	0
0	0	0	0	0	0	-6	19.811	-19.817
						-535		0
							64.113	64.113
								0
			63	112				174
								0
						-170		-2.158
								8.144
0	20.437	-2.220	-2.045	526	1.259	18.955	64.113	468.217

VERKORT GECONSOLIDEERD KASTROOMOVERZICHT

(in k €)	1H 2024	1H 2023
KAS EN KASEQUIVALENTEN - BEGIN VAN DE PERIODE	2.609	4.284
1. Kasstromen uit operationele activiteiten	13.633	13.194
Resultaat van het boekjaar	64.113	-12.754
Resultaat van het boekjaar vóór intresten en belastingen	64.071	-8.677
Ontvangen interesten	4	32
Betaalde interesten en andere financiële kosten	-2.956	-2.725
Variatie van de reële waarde van financiële activa en passiva	2.189	-1.987
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	991	801
Belastingen	-185	-198
Aanpassingen aan de winst voor niet-kasstroomverrichtingen	-50.514	24.854
Afschrijvingen en waardeverminderingen	112	186
- Afschrijvingen en waardeverminderingen op vaste activa	112	186
Andere niet-monetaire elementen	-51.310	22.060
- Afschrijvingen op gekapitaliseerde financieringskosten	41	47
- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-49.789	19.724
- Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa (+/-)	244	434
- Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten en ander portefeuilleresultaat	-1.981	1.723
- Andere niet-monetaire elementen	174	132
Winst bij realisatie van activa	-2.230	-28
- Meerwaarde bij realisatie vaste activa	-2.230	-28
Terugneming van financiële kosten en opbrengsten	2.914	2.636
Veranderingen in de behoefte aan werkkapitaal	34	1.094
Bewegingen in de activa:	-749	-1.412
- Kortlopende financiële activa	0	0
- Handelsvorderingen	28	-338
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa	0	19
- Overlopende rekeningen	-778	-1.093
Bewegingen in de verplichtingen:	783	2.506
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden	2.004	3.711
- Andere kortlopende verplichtingen	-198	11
- Overlopende rekeningen	-1.023	-1.216
2. Kasstromen uit investeringsactiviteiten	-13.013	-19.682
Vastgoedbeleggingen – geactiveerde investeringen	-3.901	-19.637
Vastgoedbeleggingen – nieuwe acquisities	0	0
Desinvesteringen	7.354	158
Projectontwikkelingen	-16.364	0
Overige immateriële vaste activa	-94	-136
Overige materiële vaste activa	-8	0
Financiële vaste activa	0	-66
Vorderingen leasing	0	0
Langlopende financiële vaste activa	0	0
3. Kasstromen uit financieringsactiviteiten	607	10.696
Toename (+) / Afname (-) financiële bankschulden	15.000	16.050
Toename (+) / Afname (-) financiële schulden	0	-22
Aan-en verkoop van eigen aandelen	0	0
Andere langlopende financiële verplichtingen	0	0
Ontvangen interesten	4	32
Betaalde interesten	-2.918	-2.668
Betaalde financieringskosten	0	0
Dividend vorig boekjaar	-11.479	-2.674
Kapitaalverhoging	0	-22
KAS EN KASEQUIVALENTEN - EINDE VAN DE PERIODE	3.837	8.495

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 2023.

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, het Waals Gewest en Nederland.

RESULTATENREKENING PER GEOGRAFISCH SEGMENT

1H 2024 (in k €)	Geconsolideerd totaal	Brussels gewest	Vlaams gewest	Waals gewest	Nederland	Niet toegewezen
I. Huurinkomsten	18.054	10.478	2.312	3.260	2.004	0
III. Met verhuur verbonden kosten	10	-5	-4	19	0	0
NETTO HUURRESULTAAT	18.064	10.472	2.308	3.279	2.004	0
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	104	74	24	5	0	0
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	930	307	115	433	76	0
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-3.464	-2.141	-408	-812	-102	0
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)	0	0	0	0	0	0
VASTGOEDRESULTAAT	15.634	8.712	2.040	2.905	1.978	0
IX. Technische kosten (-)	-706	-431	-88	-135	-51	0
X. Commerciële kosten (-)	-324	-201	-67	-56	0	0
XI. Kosten en taken van niet verhuurde goederen (-)	-97	-93	-5	0	0	0
XII. Beheerkosten vastgoed (-)	-723	0	0	0	0	-723
XIII. Andere vastgoedkosten (-)	0	0	0	0	0	0
VASTGOEDKOSTEN	-1.851	-725	-160	-191	-51	-723
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	13.783	7.987	1.879	2.714	1.927	-723
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-1.647	0	0	0	0	-1.647
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	128	0	0	0	0	128
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	12.264	7.987	1.879	2.714	1.927	-2.243
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	2.230	0	2.039	190	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	49.787	37.258	11.777	132	620	0
XIX. Ander portefeuilleresultaat	-208	0	0	0	0	-208
OPERATIONEEL RESULTAAT	64.072	45.245	15.696	3.036	2.547	-2.451
XX. Financiële inkomsten (+)	4	0	0	0	0	4
XXI. Netto interestkosten (-)	-2.918	0	0	0	0	-2.918
XXII. Andere financiële kosten (-)	-38	0	0	0	0	-38
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	2.189	0	0	0	0	2.189
FINANCIEEL RESULTAAT	-764	0	0	0	0	-764
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	991	0	0	0	0	991
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	64.300	45.245	15.696	3.036	2.547	-2.224
XXV. Vennootschapsbelasting (-/+)	-185	0	0	0	0	-185
XXVI. Exit tax	0	0	0	0	0	0
BELASTINGEN	-185	0	0	0	0	-185
NETTO RESULTAAT	64.114	45.245	15.696	3.036	2.547	-2.409

RESULTATENREKENING PER GEOGRAFISCH SEGMENT

1H 2023 (in k €)	Geconsolideerd totaal	Brussels gewest	Vlaams gewest	Waals gewest	Nederland	Niet toegewezen
I. Huurinkomsten	17.042	10.099	1.870	3.162	1.911	0
III. Met verhuur verbonden kosten	-62	-83	12	9	0	0
NETTO HUURRESULTAAT	16.981	10.016	1.882	3.172	1.911	0
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	102	85	6	11	0	0
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	820	258	72	413	76	0
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-3.314	-2.153	-320	-741	-100	0
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)	0	0	0	0	0	0
VASTGOEDRESULTAAT	14.588	8.207	1.641	2.854	1.887	0
IX. Technische kosten (-)	-761	-600	-73	-50	-37	0
X. Commerciële kosten (-)	-260	-175	-66	-19	0	0
XI. Kosten en taken van niet verhuurde goederen (-)	-77	-24	-40	-13	0	0
XII. Beheerkosten vastgoed (-)	-975	0	0	0	0	-975
XIII. Andere vastgoedkosten (-)	0	0	0	0	0	0
VASTGOEDKOSTEN	-2.073	-799	-180	-81	-37	-975
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	12.515	7.407	1.461	2.772	1.849	-975
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-1.812	0	0	0	0	-1.812
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	51	0	0	0	0	51
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	10.754	7.407	1.461	2.772	1.849	-2.735
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	28	28	0	0	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-19.724	-6.152	-6.576	-4.310	-2.686	0
XIX. Ander portefeuilleresultaat	264	0	0	0	0	264
OPERATIONEEL RESULTAAT	-8.677	1.284	-5.116	-1.538	-837	-2.471
XX. Financiële inkomsten (+)	32	0	0	0	0	32
XXI. Netto interestkosten (-)	-2.668	0	0	0	0	-2.668
XXII. Andere financiële kosten (-)	-57	0	0	0	0	-57
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	-1.987	0	0	0	0	-1.987
FINANCIEEL RESULTAAT	-4.680	0	0	0	0	-4.680
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	801	0	0	0	0	801
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-12.556	1.284	-5.116	-1.538	-837	-6.350
XXV. Vennootschapsbelasting (-/+)	-198	0	0	0	0	-198
XXVI. Exit tax	0	0	0	0	0	0
BELASTINGEN	-198	0	0	0	0	-198
NETTO RESULTAAT	-12.754	1.284	-5.116	-1.538	-837	-6.548

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 bedrijfstuk, 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 verschillende methodes zoals: de kapitalisatie van de geschatte huurwaarde, de Discounted Cash Flow methode (DCF-methode) en de eenheidsprijsmethode of een combinatie van deze methoden. 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%¹⁹.
- Voor de gebouwen in de Belgische portefeuille met een globale investeringswaarde van minder dan € 2 500 000 of gebouwen die geschat worden op basis van de eenheidsmethode, 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;
 - 12% 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 10,4% voor residentieel vastgoed.

¹⁹ 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.

Onderstaande tabel geeft de evolutie weer van de vastgoedbeleggingen in de eerste helft van 2024.

(in k €)	30/06/2024	31/12/2023
C. Vastgoedbeleggingen, saldo begin periode	755.460	745.962
a. Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur, saldo begin periode	704.893	693.965
Opgeleverde projectontwikkelingen (+)	22.025	16.460
Acquisities van gebouwen (+)	0	0
Gekapitaliseerde uitgaven (+)	3.901	7.168
Verwerving van gebouwen via vennootschappen (+)	0	0
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	46.919	-12.569
Verkopen (-)	-5.124	-130
a. Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur, saldo einde periode	772.612	704.893
b. Projectontwikkelingen, saldo begin periode	50.567	51.997
Gekapitaliseerde uitgaven (+)	16.364	26.254
Opgeleverde projectontwikkelingen	-22.025	-16.460
Wijzigingen in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	2.871	-11.224
Acquisities van projecten	0	0
Verwerving van projecten via vennootschappen	0	0
b. Projectontwikkelingen, saldo einde periode	47.777	50.567
c. Materiële vaste activa voor eigen gebruik	0	0
d. Andere	0	0
C. Vastgoedbeleggingen, saldo einde periode	820.390	755.460

Deze reële waarde is gebaseerd op de volgende kwantitatieve parameters:

Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur	30/06/2024
--	------------

Huurkapitalisatiewaarde methode

Geschatte Huurwaarde (GHW)	Gewogen gemiddelde van € 152/m ² (vork tussen: € 92/m ² en € 302/m ²)
Leegstandshypothese	Gemiddelde van 5 maanden (vork tussen: 0 en 18 maanden)
Kapitalisatiefactor	Gemiddelde van 4,8% (vork tussen 3,5% en 10,9%)
Aantal m ² of aantal units	Gemiddelde van 4.847 m ² (vork tussen: 278 m ² en 16.519 m ²)

Discounted cash flow methode

Geschatte Huurwaarde (GHW)	Gewogen gemiddelde van € 164m ² (vork tussen: € 112/m ² en € 302/m ²)
Lange termijn leegstandshypothese	Gemiddelde van 1 maanden (vork tussen: 0 en 6 maanden)
Aantal m ² of aantal units	Gemiddelde van 7.987m ² (vork tussen: 2.929 m ² en 20.488 m ²)
Verdisconteringsvoet	Gemiddelde van 5,5% (vork tussen 4,6% en 6,6%)
Inflatie	Gemiddelde van 2,0% (vork tussen 2,0% en 2,3%)

Projectontwikkelingen	30/06/2024
-----------------------	------------

Huurkapitalisatiewaarde methode

Geschatte Huurwaarde (GHW)	Gewogen gemiddelde van € 165/m ² (vork tussen: € 160/m ² en € 181/m ²)
Lange termijn leegstandshypothese	Gemiddelde van 5 maanden (vork tussen: 0 en 9 maanden)
Kapitalisatiefactor	Gemiddelde van 4,3% (vork tussen 4,2% en 4,4%)
Aantal m ² of aantal units	Gemiddelde van 10.813 m ² (vork tussen: 4.821 m ² en 16.804 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 meegeede 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 meegeede 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 €)	30/06/2024	31/12/2023
Kortlopende financiële schulden op hoogstens 1 jaar	7.000	51.000
Langlopende financiële schulden van 1 tot 5 jaar	172.000	152.000
Langlopende financiële schulden op meer dan 5 jaar	214.000	175.000
TOTAAL	393.000	378.000

Op 30 juni 2024 had Home Invest Belgium € 393,00 miljoen financiële schulden bestaande uit:

- Bilaterale kredietlijnen opgenomen voor een bedrag van € 337,00 miljoen. De opgenomen bilaterale kredietlijnen zijn afgesloten met 7 verschillende financiële instellingen met goed gespreide vervaldagen tot in 2030. Er zijn geen vervaldagen in 2024. De eerstvolgende vervaldag ligt in de tweede helft van 2025;
- Obligatieleningen voor een bedrag van € 49,00 miljoen met looptijden tussen 2028 en 2032;
- Korte termijn thesauriebewijzen ('commercial paper') voor een bedrag van € 7,00 miljoen. Niettegenstaande het korte termijn karakter van de uitstaande thesauriebewijzen, wordt het volledige uitstaande bedrag gedekt door beschikbare lange termijn kredietlijnen (*back-up lines*).

TOELICHTING 5: SCHULDGRAAD

	30/06/2024	31/12/2023
Verplichtingen	426.403	408.393
- Aanpassingen	-4.689	-5.505
Schuldenlast zoals bepaald in art. 13 van het GVV-KB	421.715	402.888
Aangepaste activa voor berekening van de schuldgraad	871.906	805.410
Schuldgraad (GVV-KB)	48,37%	50,02%

TOELICHTING 6: FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA

E. Financiële vaste activa (in k €)	Categorie	30/06/2024		31/12/2023	
		Boekwaarde	Reële Waarde	Boekwaarde	Reële Waarde
Financiële instrumenten	A	22.104	22.104	19.678	19.678
Gegeven waarborgen	B	0	0	0	0
TOTAAL		22.104	22.104	19.678	19.678

B. Financiële vlottende activa (in k €)	Categorie	30/06/2024		31/12/2023	
		Boekwaarde	Reële Waarde	Boekwaarde	Reële Waarde
Financiële instrumenten	A	188	188	425	425
Andere	B	0	0	0	0
TOTAAL		188	188	425	425

I. Langlopende verplichtingen (in k €)	Categorie	30/06/2024		31/12/2023	
		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		385.659	379.982	326.609	321.656
a. <i>Kredietinstellingen</i>	B	336.898	336.898	277.884	277.884
b. <i>Financiële leasing</i>	B	0	0	0	0
c. <i>Andere</i>	B	48.761	43.085	48.725	43.772
C. Andere langlopende financiële verplichtingen		0	0	0	0
a. <i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>	A	0	0	0	0
TOTAAL		385.659	379.982	326.609	321.656

II. Kortlopende verplichtingen (in k €)	Categorie	30/06/2024		31/12/2023	
		Boekwaarde	Reële Waarde	Boekwaarde	Reële Waarde
B. Kortlopende financiële schulden		7.788	7.788	51.795	51.682
a. <i>Kredietinstellingen</i>	B	0	0	0	0
b. <i>Financiële leasing</i>	B	0	0	0	0
c. <i>Andere</i>					
- <i>Ontvangen huurwaarborgen</i>	B	788	788	795	795
- <i>Andere</i>	B	7.000	7.000	51.000	50.887
C. Andere Kortlopende financiële verplichtingen		0	0	0	0
a. <i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>	A	0	0	0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden		8.125	8.125	6.121	6.121
c. <i>Andere</i>					
- <i>Leveranciers</i>	B	3.265	3.265	4.258	4.258
- <i>Huurders</i>	B	512	512	848	848
- <i>Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten</i>	B	4.347	4.347	1.014	1.014
TOTAAL		15.913	15.913	57.916	57.803

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 € 48,8 miljoen bestaan hoofdzakelijk uit lange termijn thesauriebewijzen (EMTN).

De andere kortlopende financiële schulden ten belope van € 7,0 miljoen bestaan uit een obligatie (exclusief kosten) en uit korte termijn uitstaande thesauriebewijzen ("Commercial Paper").

De financiële vaste activa houden verband met de indekkingsinstrumenten zoals hierna toegelicht. De positieve reële waarde van de afdekkingsinstrumenten bedroeg € 22,3 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 € -0,3 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 2024 bedraagt het totale nominale bedrag van de indekkingen € 22,6 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 2024 € 22,3 miljoen. De raad van bestuur wenst door haar indekkingspolitiek de vennootschap maximaal te beschermen tegen een eventuele rentestijging.

Indekkingsinstrumenten op 30/06/2024 (in k €)	Type	Notioneel Bedrag	Rentevoet	Vervaldatum	Kwalificatie	Reële waarde 30/06/2024
Belfius	IRS	10.000	1,28%	31/08/2026	Transaction	373
Belfius	IRS	10.000	1,06%	31/08/2027	Transaction	557
Belfius	IRS	21.500	0,59%	10/11/2025	Transaction	868
Belfius	IRS	17.000	0,44%	31/10/2024	Transaction	188
Belfius	IRS	8.000	0,41%	30/10/2026	Transaction	519
Belfius	IRS	15.000	0,16%	31/03/2028	Transaction	1.439
Belfius	IRS	20.000	0,14%	31/08/2029	Transaction	2.599
Belfius	Future IRS	21.500	2,28%	31/01/2031	Transaction	298
Belfius	Future IRS	17.000	2,28%	31/10/2030	Transaction	363
BNP Paribas Fortis	IRS	25.000	-0,28%	30/09/2028	Transaction	3.106
BNP Paribas Fortis	IRS	21.500	0,25%	31/03/2031	Transaction	3.306
BNP Paribas Fortis	Future IRS	15.000	2,66%	31/12/2023	Transaction	99
ING	FLOOR	15.000		30/09/2024	Transaction	0
ING	IRS	30.000	-0,33%	25/09/2027	Transaction	3.019
ING	IRS	15.000	0,29%	21/06/2031	Transaction	2.343
KBC	IRS	15.000	0,20%	29/09/2029	Transaction	1.732
KBC	IRS	15.000	0,30%	29/09/2029	Transaction	1.808
Indekking van het type IRS		223.000				21.857
Indekking van het type Future IRS		53.000				760
Totaal						22.617

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 perimetervennootschappen maken deel uit van de consolidatiekring van Home Invest Belgium op 30 juni 2024:

Naam	Ondernemingsnummer	Land (rechtstreeks en onrechtstreeks)	Participatie
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 Dox 1 NV	0775 800 852	België	100%
Home Invest Netherlands NV	0777 259 317	België	100%
Blue Quarter NV	0792 989 450	België	100%

Alle ondernemingen die deel uitmaken van de consolidatiekring zijn gedomicilieerd in België, Woluwedal 46/11 te 1200 Brussel. Op 30 juni 2024 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 perimetervennootschappen zijn ook verbonden met specifieke contracten zoals m.b.t. schattingen, verzekeringscontracten, contracten betreffende asset managementdiensten.

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 2024

Inleiding

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de bijgevoegde verkorte geconsolideerde balans van Home Invest Belgium nv per 30 juni 2024, alsmede van de verkorte geconsolideerde resultatenrekening, het mutatie-overzicht van het eigen vermogen en het verkort geconsolideerd 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 er toe aanzet van mening te zijn dat de bijgevoegde tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie over de periode van zes maanden afgesloten op 30 juni 2024 niet in alle van materieel belang zijnde opzichten is opgesteld in overeenstemming met IAS 34 "Tussentijdse Financiële Verslaggeving" zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Brussel, 2 september 2024

EY Bedrijfsrevisoren bv
Commissaris
Vertegenwoordigd door

Joeri Klaykens*
Partner
* Handelend in naam van een bv
25JK0025

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 2 september 2024.

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.

Dekkingsratio

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 €)	30/06/2024	31/12/2023
Vastrentende financiële schulden	89.000	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	312.000	352.000
Financiële schulden met variabele interestvoet	81.000	26.000
Totaal van de financiële schulden	393.000	378.000
Afdekkingsratio	79,39%	93,12%

Gemiddelde financieringskost

Definitie:

De interestkosten (inclusief de kredietmarge en de kost van de afdekkingsinstrumenten) gedeeld door de gewogen gemiddelde financiële schuld over de periode in kwestie. De teller komt overeen met de som van de netto interestkosten vermeld in rubriek XXI van de resultatenrekening na toevoeging van de geactiveerde intercalaire interesten. De noemer komt overeen met de gemiddelde financiële schuld over de betreffende periode.

Doel:

De vennootschap wordt deels gefinancierd door het aangaan van financiële schulden. Deze APM meet de gemiddelde financieringskost die gepaard gaat met deze schulden.

Reconciliatie:

(in k €)	1H 2024	1H 2023
Netto interestkosten (rubriek XXI)	2.918	2.668
Geactiveerde intercalaire interesten	1.215	1.238
Totale kostprijs van de financiële schulden	4.133	3.906
Gewogen gemiddelde schuld	191.655	198.271
Gemiddelde financieringskost	2,16%	1,96%

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 €)	30/06/2024		
	EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NDV
IFRS NAV (aandeelhouders groep)	468.217	468.217	468.217
(v) Uitgestelde belastingen m.b.t. stijgingen van de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2.431	2.431	
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	-22.292	-22.292	
(viii.b) Immateriële vaste activa	-576		
(x) Reële waarde van de schulden met een vaste rentevoet			5.676
(xi) Overdrachtsbelastingen		45.753	
NAV	447.780	494.109	473.893
Aantal aandelen	20.111.794	20.111.794	20.111.794
NAV per aandeel (in €)	22,26	24,57	23,56

(in k €)	31/12/2023		
	EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NDV
IFRS NAV (aandeelhouders groep)	417.761	417.761	417.761
(v) Uitgestelde belastingen m.b.t. stijgingen van de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2.223	2.223	
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	-20.103	-20.103	
(viii.b) Immateriële vaste activa	-577		
(x) Reële waarde van de schulden met een vaste rentevoet			5.067
(xi) Overdrachtsbelastingen		25.303	
NAV	399.305	425.080	422.828
Aantal aandelen	19.615.078	19.615.078	19.615.078
NAV per aandeel (in €)	20,36	21,67	21,56

EPRA resultaat (per aandeel)

Definitie:

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

Doel:

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

Reconciliatie:

(in k €)	1H 2024	1H 2023
NETTO RESULTAAT (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP) (IFRS)	64.114	-12.754
- Uitsluiting : Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen (ii)	-2.230	-28
- Uitsluiting : Variaties in de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen (i)	-49.787	+19.724
- Uitsluiting : Ander portefeuilleresultaat (viii)	+208	-264
- Uitsluiting : Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (vi)	-2.189	+1.987
- Uitsluiting : niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures (ix)	-181	-7
EPRA RESULTAAT	9.935	8.658
Gemiddeld aantal aandelen	19.663.501	17.803.644
EPRA RESULTAAT PER AANDEEL (in €)	0,51	0,49

Operationele marge

Definitie:

Deze alternatieve prestatie maatstaf meet de operationele rendabiliteit van de vennootschap als een percentage van de huurinkomsten en wordt berekend door het "Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille" te delen door het "netto huurresultaat".

Doel:

Deze APM meet de operationele rendabiliteit van de vennootschap.

Reconciliatie:

(in k €)	1H 2024	1H 2023
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille	12.263	10.755
Netto huurresultaat	18.064	16.981
Operationele marge	67,9%	63,3%

10 AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER

2024

Halfjaarlijks financieel verslag: resultaten op 30 juni 2024

woensdag 4 september 2024

Tussentijdse verklaring: resultaten op 30 september 2024

donderdag 14 november 2024

2025

Jaarlijks persbericht over het boekjaar 2024

donderdag 13 februari 2025

Online plaatsen van het jaarlijks financieel verslag op de website

vrijdag 4 april 2025

Gewone algemene vergadering van het boekjaar 2024

dinsdag 6 mei 2025

Dividend boekjaar 2024 – Ex date

maandag 12 mei 2025

Dividend boekjaar 2024 – Record date

dinsdag 13 mei 2025

Dividend boekjaar 2024 – Payment date

woensdag 14 mei 2025

Tussentijdse verklaring: resultaten op 31 maart 2025

woensdag 21 mei 2025

Halfjaarlijks financieel verslag: resultaten op 30 juni 2025

woensdag 3 september 2025

Tussentijdse verklaring: resultaten op 30 september 2025

donderdag 13 november 2025

VOOR BIJKOMENDE INFORMATIE

Preben Bruggeman
Chief Executive Officer

Ingrid Quinet
Chief Legal Officer

Tel: +32.2.740.14.51
E-mail: investors@homeinvest.be
www.homeinvestbelgium.be

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



OVER HOME INVEST BELGIUM

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

Met meer dan 25 jaar ervaring, 46 sites in de portefeuille – waarvan de helft jonger is dan tien jaar – en meer dan 2.500 huurwoningen beschikt Home Invest Belgium over een uitgebreid aanbod en een diepgaande expertise. Die gebruikt het bedrijf om haar uitgesproken ambitie waar te maken: de *'landlord of choice'* zijn voor alle huurders ongeacht de levensfase of –wijze. Dat vertaalt zich in hoogwaardige en duurzame huurwoningen, gemeenschappelijke ruimtes en diensten voor huurders en marktconforme huurprijzen.

Home Invest Belgium is een Belgische openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GJV of BE-REIT) gespecialiseerd in aankoop, ontwikkeling, verhuur en beheer van residentieel vastgoed. Op 30 juni 2024 beschikte Home Invest Belgium over een vastgoedportefeuille van € 846 miljoen in België en Nederland.

Home Invest Belgium is sinds 1999 genoteerd op Euronext Brussel [HOMI]. Op 30 juni 2024 bedroeg de marktkapitalisatie € 347 miljoen. Het aandeel maakt deel uit van de BEL Small Index en de FTSE EPRA NAREIT Global Real Estate Index.