



**HALFJAAR
VERSLAG
2021**

Onder embargo tot 09/09/2021 17u40
Gereguleerde informatie

HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG 2021

- **Kwalitatieve residentiële vastgoedportefeuille**

- Toename van de reële waarde van de vastgoedportefeuille tot € 667,82 miljoen op 30 juni 2021.
- De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bestaan voor 90,4% 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 Felicity met 48 wooneenheden in Laken (Brussel).
- Akkoord tot de verwerving, onder opschortende voorwaarden, van bouwgrond LOT 4 van het project CITY DOX in Anderlecht (Brussel) met een geplande bouw van 171 nieuwe wooneenheden.
- Akkoord tot de verwerving, onder opschortende voorwaarden, van de grond van gebouw A van het project Key West in Anderlecht (Brussel) met een geplande bouw van 101 nieuwe wooneenheden.
- Akkoord tot de overname, onder opschortende voorwaarden, van 100% van de aandelen van The Ostrov NV, eigenaar van een gebouw gelegen aan Het Eilandje in Antwerpen.

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

- Versnelling van de residentiële huurmarkt met een sterke vraag naar kwalitatieve woningen.
- Toename van de gemiddelde bezettingsgraad naar 96,9% in de eerste helft van 2021 (ten opzichte van 94,5% in de eerste helft van 2020).

- **Verbetering van de operationele marge**

- Toename van de operationele marge naar 64,5% in de eerste helft van 2021 (ten opzichte van 58,3% in de eerste helft van 2020).

- **Toename van het EPRA resultaat en het uitkeerbaar resultaat**

- Toename van het EPRA resultaat met 11,4% naar € 6,94 miljoen in de eerste helft van 2021 (ten opzichte van € 6,23 miljoen in de eerste helft van 2020).
- Toename van het EPRA resultaat per aandeel met 11,4% naar € 2,11 in de eerste helft van 2021 (ten opzichte van € 1,90 in de eerste helft van 2020).
- Toename van het uitkeerbaar resultaat naar € 8,73 miljoen in de eerste helft van 2021 (ten opzichte van € 7,57 miljoen in de eerste helft van 2020).
- Toename van het uitkeerbaar resultaat per aandeel naar € 2,66 in de eerste helft van 2021 (ten opzichte van € 2,30 in de eerste helft van 2020).

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

- Toename van de EPRA NTA per aandeel naar € 102,61 op 30 juni 2021 (+6,3% ten opzichte van € 96,50 op 31 december 2020).

- **Evenwichtige balansstructuur en sterke liquiditeitspositie**

- Schuldgraad bedraagt 51,29% (GVV-KB) en 49,99% (IFRS) op 30 juni 2021.
- De financieringskost in de eerste 6 maanden van 2021 bedraagt 1,58%.
- 92,5% van de financiële schulden hebben een vaste interestvoet met een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 6,2 jaar.
- Home Invest Belgium beschikt over € 40 miljoen vrij beschikbare kredietlijnen.
- De vennootschap heeft geen vervaldagen van kredietlijnen of obligatieleningen in 2021. De eerstvolgende vervaldagen liggen in de tweede helft van 2022.

- **Dividend**

- De algemene vergadering van 4 mei 2021 heeft de uitkering goedgekeurd van een bruto dividend van € 4,95 per aandeel voor het boekjaar 2020, een stijging voor het 21^{ste} opeenvolgende jaar.
- Voor 2021 en voor de komende jaren voorziet de raad van bestuur een dividendpolitiek gebaseerd op een jaarlijkse dividendstijging gelijk aan of groter dan inflatie.

INHOUD

1.	Vastgoedportefeuille.....	4
2.	Geconsolideerde kerncijfers.....	5
3.	Toelichtingen bij de geconsolideerde kerncijfers	7
3.1	Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekening	7
3.2	Toelichting bij de geconsolideerde balans	8
3.3	Financieringsstructuur	9
4.	Activiteitenverslag	11
4.1	Acquisities	11
4.2	Renovatie- en ontwikkelingsprojecten.....	12
4.3	Verkopen	14
4.4	Beheer van de portefeuille	14
4.5	Corporate governance.....	14
5.	Het aandeel op de beurs	15
6.	Vooruitzichten.....	18
7.	Verkorte geconsolideerde financiële staten over het eerste halfjaar van 2021	19
8.	Alternatieve prestatie maatstaven.....	39
9.	Agenda van de aandeelhouder.....	43

1. VASTGOEDPORTEFEUILLE

Op 30 juni 2021 heeft Home Invest Belgium een vastgoedportefeuille¹ van € 667,82 miljoen, tegenover € 645,63 miljoen op 31 december 2020, hetzij een toename met 3,4%.

VASTGOEDPORTEFEUILLE	30/06/2021	31/12/2020
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen	€ 645,73 m	€ 623,88 m
Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur	€ 619,36 m	€ 592,89 m
Projectontwikkelingen	€ 26,37 m	€ 30,99 m
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	€ 22,09 m	€ 21,75 m
TOTAAL	€ 667,82 m	€ 645,63 m

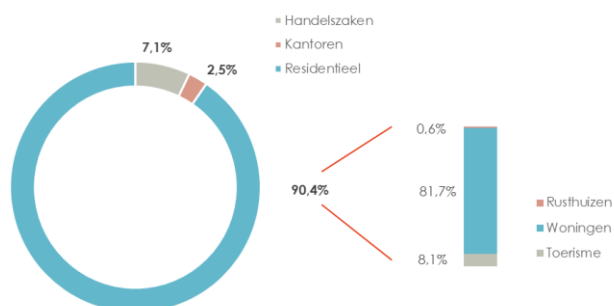
De reële waarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bedraagt € 645,73 miljoen en bestaat uit 49 sites.

De som van de contractuele huren op jaarbasis en de geschatte huurwaarde op de leegstaande ruimten bedraagt € 30,39 miljoen op 30 juni 2021.

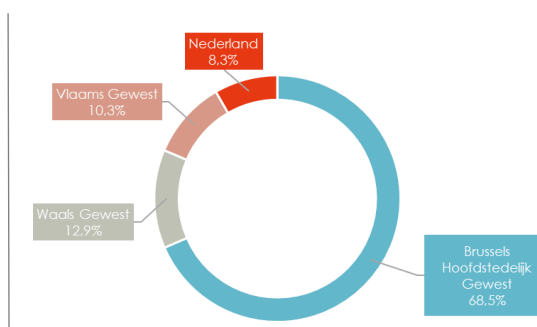
De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur worden door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen gewaardeerd aan een gemiddeld bruto huurrendement² van 4,9%.

De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bestaan op 30 juni 2021 voor 90,4% uit residentieel vastgoed. De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bestaan voor 69,4% gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 12,5% in het Waals gewest, 10,0% in het Vlaams Gewest en 8,1% 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 2021	H1 2020
NETTO HUURRESULTAAT	13.219	13.132
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	8.528	7.661
OPERATIONELE MARGE ³	64,5%	58,3%
XVI. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	79	727
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	14.825	-1.484
XIX. Ander portefeuilleresultaat	893	-192
PORTEFEUILLERESULTAAT	15.797	-949
OPERATIONEEL RESULTAAT	24.325	6.712
XX. Financiële inkomsten	8	9
XXI. Netto interestkosten	-2.210	-2.029
XXII. Andere financiële kosten	-58	-15
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	1.537	-3.615
FINANCIEEL RESULTAAT	-723	-5.650
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-1.102	328
BELASTINGEN	-93	-129
NETTO RESULTAAT	24.611	1.261
Uitsluiting van het portefeuilleresultaat	-15.797	+ 949
Uitsluiting van de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-1.537	+3.615
Uitsluiting van de niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-336	+406
EPRA RESULTAAT⁴	6.942	6.232
Gemiddeld aantal aandelen ⁵	3.288.410	3.288.146
NETTORESULTAAT PER AANDEEL	7,48	0,38
EPRA RESULTAAT PER AANDEEL	2,11	1,90
UITKEERBAAR RESULTAAT ⁶	2,66	2,30

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.

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

BALANS	30/06/2021	31/12/2020
Eigen vermogen (toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap)	332.696	310.173
Totaal activa	680.584	653.909
Schuldgraad (GVV-KB) ⁷	51,29%	52,40%
Schuldgraad (IFRS) ⁸	49,99%	50,97%

PER AANDEEL	30/06/2021	31/12/2020
Aantal aandelen op afsluitdatum ⁹	3.288.682	3.288.146
Beurskoers op afsluitdatum	118,50	115,50
IFRS NAV per aandeel ¹⁰	101,16	94,33
Premie ten opzichte van IFRS NAV (op afsluitdatum)	17,1%	22,4%
EPRA NTA per aandeel ¹¹	102,61	96,50
Premie ten opzichte van EPRA NTA (op afsluitdatum)	15,5%	19,7%

⁷ De schuldgraad (GVV-KB) is de schuldgraad berekend in overeenstemming met het GVV-KB. Dit betekent dat deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures voor doeleinden van de berekening van de schuldgraad verwerkt worden volgens de proportionele consolidatiemethode.

⁸ De schuldgraad (IFRS) wordt op dezelfde manier berekend als de schuldgraad (GVV-KB), maar gebaseerd op en 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 2021 bedroeg het netto huurresultaat € 13,22 miljoen (ten opzichte van € 13,13 miljoen in de eerste helft van 2020).

Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille

Dankzij het stroomlijnen van het beheerplatform bleven de operationele kosten onder controle. Het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille is gestegen met 11,3% naar € 8,53 miljoen in de eerste helft van 2021 ten opzichte van € 7,66 miljoen in de eerste helft van 2020).

De operationele marge¹² is gestegen naar 64,5% in de eerste helft van 2021 (ten opzichte van 58,3% in de eerste helft van 2020)

Portefeuilresultaat

Home Invest Belgium heeft in de eerste jaarthelft van 2021 een portefeuilresultaat gerealiseerd van € 15,80 miljoen.

Het resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen bedroeg € 0,08 miljoen in de eerste jaarthelft van 2021.

Daarnaast heeft Home Invest Belgium in de eerste 6 maanden van 2021 positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen opgetekend voor een bedrag van € 14,83 miljoen. Deze variaties bestaan uit:

- Een positieve variatie van € 18,98 miljoen in België, voornamelijk ten gevolge van het residentiële segment van de vastgoedportefeuille;
- Een negatieve variatie van € 4,15 miljoen in Nederland, hoofdzakelijk ten gevolge van de stijging van de overdrachtsbelasting van 2,00% naar 8,00%.

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

Het ander portefeuilresultaat bedraagt € 0,89 miljoen. In deze post worden de variaties in uitgestelde belastingen opgenomen.

Financieel resultaat

De netto interestkosten in de eerste jaarthelft van 2021 bedroegen € -2,21 miljoen. De gemiddelde financieringskost¹³ bedroeg 1,58% over dezelfde periode.

De variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva bedroegen € 1,54 miljoen in de eerste helft van 2021. Deze variaties zijn het gevolg van een wijziging in de reële waarde van de interest rate swaps.

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.

Belastingen

De belastingen bedroegen € -0,09 miljoen in de eerste helft van 2021 (ten opzichte van € -0,13 miljoen in de eerste jaarhelft van 2020).

Netto resultaat

Het nettoresultaat (aandeel groep) van Home Invest Belgium bedroeg € 24,61 miljoen in de eerste helft van 2021, hetzij € 7,48 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 € 6,94 miljoen in de eerste helft van 2021, een stijging van 11,4% ten opzichte van € 6,23 miljoen in de eerste helft van 2020.

Het EPRA resultaat per aandeel is gestegen met 11,4% van € 1,90 in de eerste helft van 2020 naar € 2,11 in de eerste helft van 2021.

Uitkeerbaar resultaat

De verkopen van vastgoedbeleggingen gerealiseerd in de eerste jaarhelft van 2021, resulteerden in een meerwaarde van € 1,79 miljoen ten opzichte van de aanschaffingswaarde (vermeerderd met de geactiveerde investeringen). Deze gerealiseerde meerwaarden dragen bij tot het uitkeerbaar resultaat, wat de basis vormt voor de uitkering van het dividend.

Het uitkeerbaar resultaat, gedefinieerd als het EPRA resultaat vermeerderd met de gerealiseerde uitkeerbare meerwaarden op verkopen, bedroeg in de eerste jaarhelft van 2021 € 8,73 miljoen, hetzij € 2,66 per aandeel.

3.2. TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE BALANS

Eigen vermogen en NAV per aandeel

Op 30 juni 2021 bedraagt het eigen vermogen van de groep € 332,70 miljoen, een stijging met 7,3% ten opzichte van 31 december 2020.

De IFRS NAV per aandeel is met 7,2% gestegen naar € 101,16 op 30 juni 2021 (ten opzichte van € 94,33 op 31 december 2020).

De EPRA NTA per aandeel is met 6,3% gestegen naar € 102,61 op 30 juni 2021 (ten opzichte van € 96,50 op 31 december 2020).

3.3. FINANCIERINGSSTRUCTUUR

Schuldgraad

De schuldgraad (GVV-KB) bedraagt 51,29% op 30 juni 2021. De schuldgraad (IFRS) bedraagt 49,99%.

Rekening houdende met een maximale schuldgraad van 65%, heeft Home Invest Belgium nog een bijkomende schuldcapaciteit van € 273,87 miljoen, zoals bepaald door de GVV-Wet, om nieuwe investeringen te financieren.

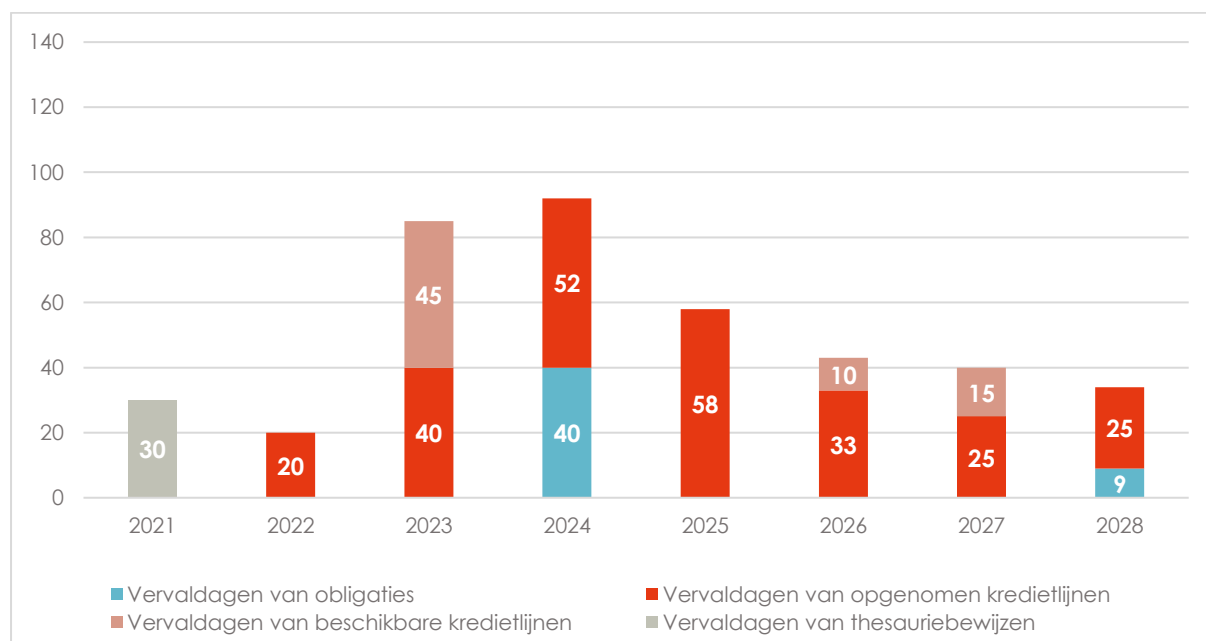
Rekening houdend met de strategie van Home Invest Belgium om de schuldgraad op middellange en lange termijn beneden 55% te houden, beschikt Home Invest Belgium nog over een bijkomende schuldcapaciteit van € 57,68 miljoen om nieuwe investeringen te financieren.

Samenstelling van de schulden

Op 30 juni 2021 had Home Invest Belgium € 332,00 miljoen financiële schulden bestaande uit:

- Bilaterale kredietlijnen opgenomen voor een bedrag van € 253,00 miljoen. De opgenomen bilaterale kredietlijnen zijn afgesloten met 7 verschillende financiële instellingen met goed gespreide vervaldagen tot in 2028. Er zijn geen vervaldagen in 2021. De eerstvolgende vervaldag ligt in de tweede helft van 2022;
- Een obligatielening voor een bedrag van € 40,00 miljoen met een looptijd tot 2024 en een obligatielening onder het EMTN-programma van € 9,00 miljoen met een looptijd tot 2028;
- Korte termijn thesauriebewijzen ('commercial paper') voor een bedrag van € 30,00 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 3,9 jaar.

Home Invest Belgium beschikte op 30 juni 2021 over € 70,00 miljoen niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen waarvan:

- € 30,00 miljoen lange termijn back-up lines ter indekking van de kortetermijn uitstaande thesauriebewijzen;
- € 40,00 miljoen vrij beschikbare kredietlijnen.

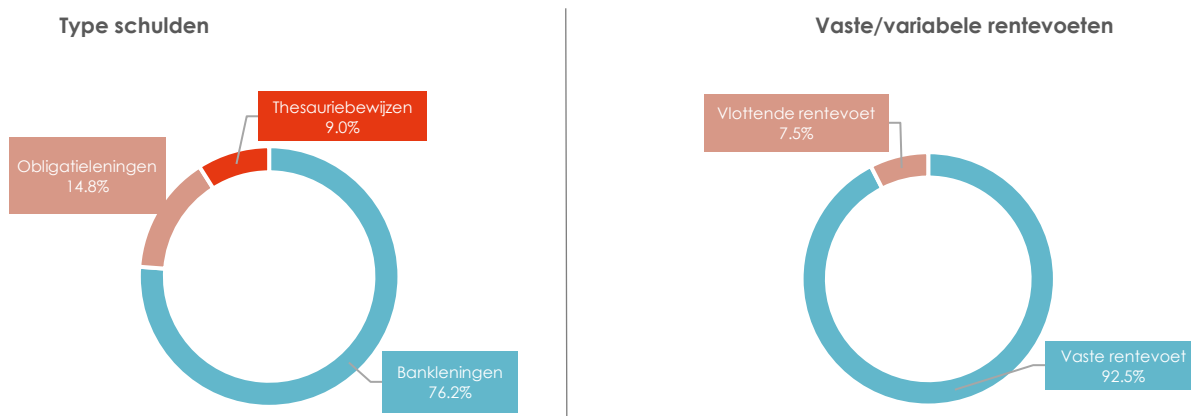
Rente-indekkingen

Op 30 juni 2021 hadden de financiële schulden voor 92,5% (hetzij ten belope van € 307,0 miljoen) een vaste interestvoet, onder meer door gebruik te maken van Interest Rate Swaps als indekkingsinstrument.

De vaste interestvoeten hebben een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 6,2 jaar.

De totale waarde van de indekkingen op afsluitdatum was negatief voor een bedrag van € 3,69 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. ACQUISITIES

Anderlecht (Brussel) – City Dox (Lot 4)

Home Invest Belgium heeft, onder de gebruikelijke opschortende voorwaarde dat de vergunning definitief uitvoerbaar wordt, de bouwgrond LOT 4 aangekocht van CITY DOX te Anderlecht.

De locatie, met een ideale ligging vlak aan de Vaartdijk in Anderlecht, maakt deel uit van een omvangrijk project langs het kanaal Brussel-Charleroi, dat momenteel wordt herontwikkeld. LOT 4 biedt ruimte aan 171 wooneenheden en 2.700 m² ruimte voor productie.

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



Anderlecht (Brussel) – Key West (Gebouw A)

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

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

Antwerpen – Ankerrui 9

Home Invest Belgium heeft een akkoord bereikt, onder opschortende voorwaarden, voor de overname van 100% van de aandelen van de vennootschap The Ostrov NV, eigenaar van het gebouw gelegen aan de Ankerrui 9 in Antwerpen. De opschortende voorwaarden en de eigenlijke transactie zullen naar verwachting gerealiseerd worden in de tweede helft van 2021. De prijs van de aandelen van de vennootschap is gebaseerd op een vastgoedwaarde van het bestaande kantoorgebouw van ongeveer € 10 miljoen.

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

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



4.2. ONTWIKKELINGSPROJECTEN

Oplevering van The Felicity – Laken (Brussel)

Het project The Felicity (Meyers-Hennastraat 5-17 in 1020 Brussel) werd opgeleverd in juni 2021. Het betreft de herontwikkeling van een verouderde opslagruimte in Laken naar 37 nieuwe appartementen, 11 huizen en 51 parkeerplaatsen.



The Fairview – Sint-Lambrechts-Woluwe (Brussel)

Het project The Fairview (Marcel Thiry laan 204 in 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe) is een nieuwbouwproject met 42 wooneenheden. Het gebouw is intussen lucht- en waterdicht. Momenteel wordt gewerkt aan de afwerking en de technieken. De oplevering wordt verwacht in de loop van het eerste kwartaal van 2022.



Jourdan 95 – Sint-Gillis (Brussel)

Architecten A2RC werden aangesteld en hebben een ontwerp uitgewerkt met voor een woonproject. De vergunningsaanvraag werd ingediend in het vierde kwartaal 2020 en de stedenbouwkundige vergunning wordt verwacht in de tweede helft van 2021.

Samberstraat 8-12 – Antwerpen

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

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



Niefhout – Turnhout

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

De voorlopige oplevering van de werken is gepland in het vierde kwartaal van 2022.

Galerie de l'Ange - Namen

Home Invest Belgium is gestart met de totaalrenovatie van het residentiële gedeelte (oppervlakte 4.239 m²) van Galerie de l'Ange in Namen (rue de la Monnaie 4-20 in 5000 Namen). In totaal worden 57 units gerenoveerd. De werken zijn gestart in het eerste kwartaal van 2021. De oplevering wordt verwacht tegen het einde van 2022.



4.3 DESINVESTERINGEN

In de eerste jaarhelft van 2021 heeft Home Invest Belgium verkopen gerealiseerd voor een netto verkoopprijs van in totaal € 4,81 miljoen (ten opzichte van € 8,21 miljoen in het eerste halfjaar van 2020).

Op deze verkopen werd een netto meerwaarde gerealiseerd van € 0,08 miljoen ten opzichte van de laatste reële waarde, en een uitkeerbare meerwaarde van € 1,79 miljoen ten opzichte van de aanschaffingswaarde (vermeerderd met de geactiveerde investeringen).

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

4.4 BEHEER VAN DE PORTEFEUILLE

Binnen haar portefeuille van meer dan 2.400 wooneenheden behield Home Invest Belgium in de eerste jaarhelft van 2021 een goed niveau van bezetting. In deze periode bedroeg de gemiddelde bezettingsgraad¹⁴ 96,9% (ten opzichte van 94,5% over dezelfde periode in 2020).

4.5 CORPORATE GOVERNANCE

De raad van bestuur heeft beslist om over te gaan tot benoeming door coöptatie van Philip De Greve als onafhankelijk bestuurder met ingang op 22 februari 2021 voor de resterende duurtijd van het mandaat van Koen Dejonckheere (met name tot en met de gewone algemene vergadering te houden in 2023). Deze benoeming werd goedgekeurd door de FSMA. De benoeming van de heer Philip De Greve als bestuurder werd geratificeerd op de algemene vergadering van aandeelhouders van 4 mei 2021.

Home Invest Belgium is verheugd dat Philip De Greve de raad van bestuur vervoegt. Zijn opgebouwde ervaring in fund management en grondige kennis van de vastgoedmarkten zal een waardevolle steun zijn voor Home Invest Belgium bij haar groeiambities.

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.

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.

Op 30 juni 2021 bedroeg de beurskoers van het aandeel Home Invest Belgium € 118,50 (ten opzichte van € 117,50 vergelijken op 30 juni 2020).

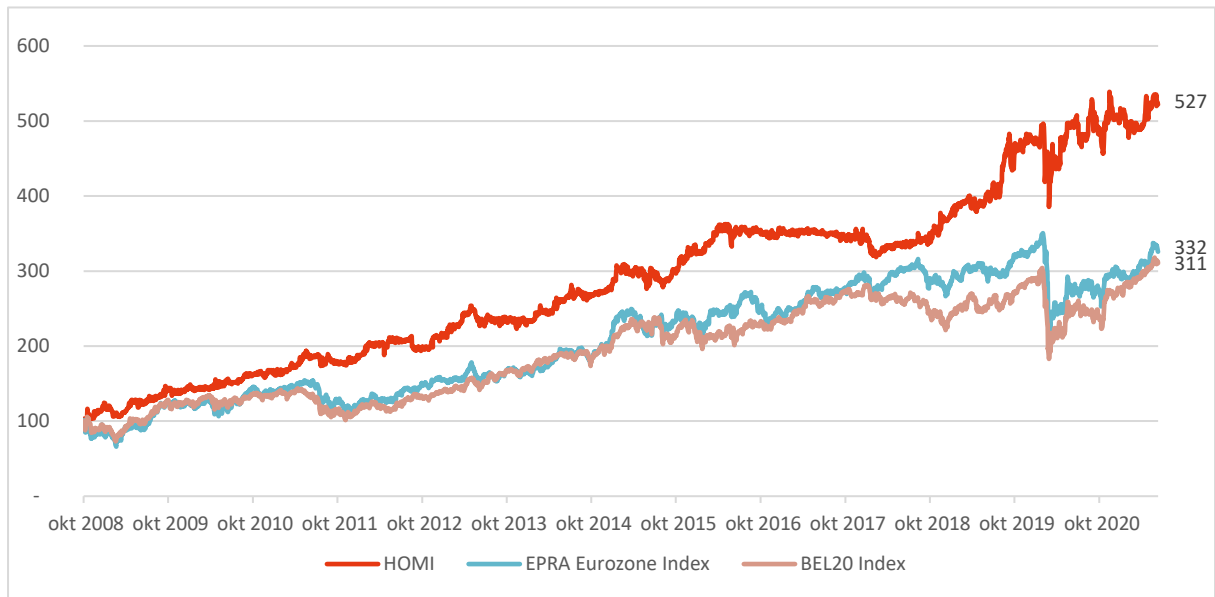
De liquiditeit van het aandeel is gedaald tot een gemiddeld dagelijks volume van 979 aandelen in de eerste helft van 2021 (tegenover 1.563 aandelen in de eerste helft van 2020).

Evolutie van het aandeel

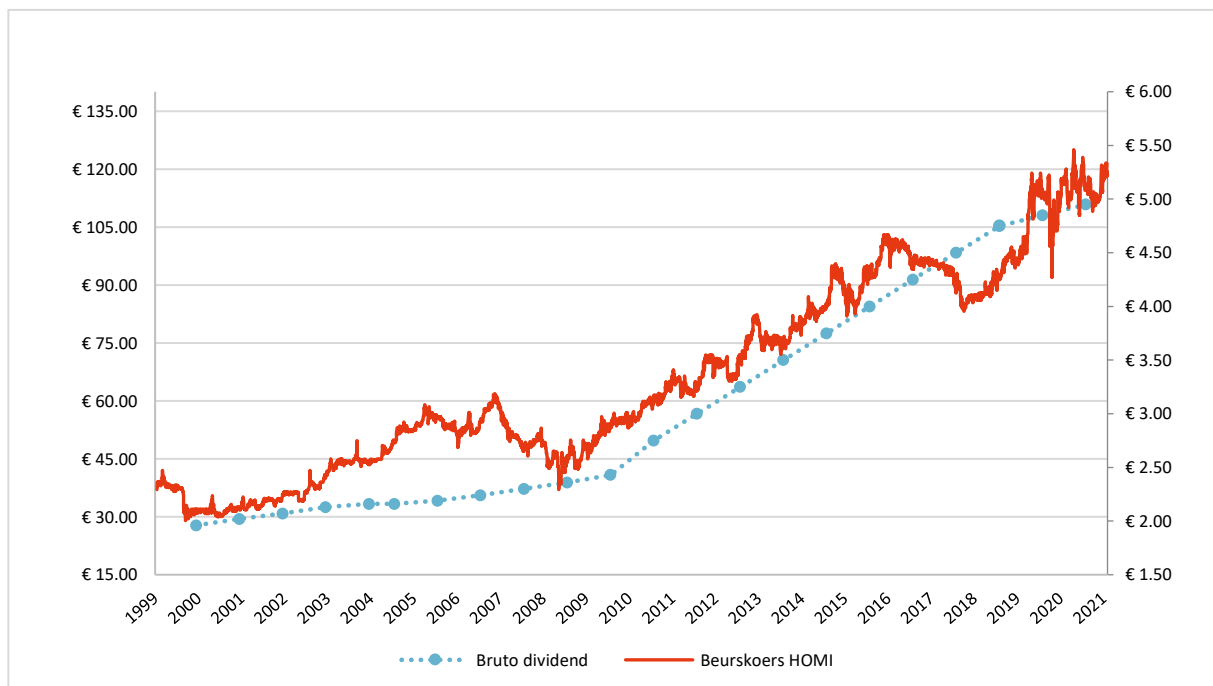
	1H 2021	1H 2020
Beurskoers (in €)		
Op de afsluitdatum	€ 118,50	€ 117,50
Hoogste koers	€ 121,50	€ 118,50
Laagste koers	€ 109,00	€ 92,00
Gemiddelde koers	€ 115,10	€ 110,73
Volume		
Gemiddeld dagelijks volume	979	1.563
Totaal volume (6 maanden)	123.414	196.933
Totaal aantal aandelen op 30 juni	3.299.858	3.299.858
Beurskapitalisatie op 30 juni	€ 391 miljoen	€ 388 miljoen
Free float ¹⁵	54,4%	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 het bruto dividend



Aandeelhoudersstructuur

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

Op basis van de transparantieverklaringen die werden ontvangen tot op 30 juni 2021, ziet de aandeelhoudersstructuur van Home Invest Belgium er als volgt uit:

AANDEELHOUDERS ¹⁶	AANTAL AANDELEN	% VAN HET KAPITAAL
Groep Van Overstraeten ¹⁷	880.965	26,7%
AXA SA ¹⁸	521.830	15,8%
Echtgenoten Van Overtveldt – Henry de Frahan	102.792	3,1%
Andere aandeelhouders	1.794.271	54,4%
Algemeen totaal	3 299 858	100,00%



¹⁶ Aandeelhouders die een verklaring aflegden in overeenstemming met de Transparantiewet van 2 mei 2007.

¹⁷ Stavos Real Estate BV wordt voor 97% gecontroleerd door de maatschap BMVO 2014. De maatschap BMVO 2014 wordt voor 25% gecontroleerd door de Stichting Administratiekantoor Stavos en 75% door de Maatschap Van Overstraeten. De Maatschap Van Overstraeten wordt voor 99,9% gecontroleerd door de Stichting Administratiekantoor Stavos. De Stichting Administratiekantoor Stavos wordt gecontroleerd door Liévin, Hans, Johan en Bart Van Overstraeten. Cocky NV wordt voor 99,9% gecontroleerd door de Maatschap Van Overstraeten. V.O.P. NV wordt voor 99,9% gecontroleerd door Stavos Real Estate BV. Sippelberg NV wordt voor 75% gecontroleerd door V.O.P. NV en 25% door de Stichting Administratiekantoor Stavos.

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

6. VOORUITZICHTEN

DIVIDEND

De Algemene Vergadering van 4 mei 2021 heeft het dividend goedgekeurd over het boekjaar 2020 van € 4,95 bruto per aandeel (hetzij een stijging van 2,1% ten opzichte van 2019). Dit impliceert een onafgebroken dividendstijging voor het 21^{ste} jaar op rij.

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

- de constante geïndexeerde huurstream uit bestaande vastgoedbeleggingen;
- 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;
- de reserves die de vennootschap doorheen de jaren heeft opgebouwd.

VOORUITZICHTEN

In de eerste helft van 2021 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 woonegelegenheid;
- een groeiend aandeel huurders in de grootsteden, door onder meer een toenemende nood aan flexibiliteit en een wijzigende houding tegenover privé-eigendom en deelconcepten.

Deze evolutie wordt gereflecteerd in de hoge bezettingsgraad van de portefeuille van de vennootschap alsook haar stijgend huurresultaat.

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

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

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

7. VERKORTE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN OVER HET EERSTE HALFJAAR VAN 2021

VERKORTE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

(in k €)	1H 2021	1H 2020
I. Huurinkomsten	13.457	13.175
III. Met verhuur verbonden kosten	-238	-43
NETTO HUURRESULTAAT	13.219	13.132
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	79	78
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	1.346	803
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-3.206	-2.729
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	0	0
VASTGOEDRESULTAAT	11.439	11.284
IX. Technische kosten	-469	-727
X. Commerciële kosten	-342	-258
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-120	-23
XII. Beheerkosten vastgoed	-708	-1.052
XIII. Andere vastgoedkosten	0	0
Vastgoedkosten	-1.638	-2.061
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	9.800	9.224
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-1.324	-1.563
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	52	0
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	8.528	7.661
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	79	727
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	14.825	-1.484
XIX. Ander portefeuilleresultaat	893	-192
Portefeuilieresultaat	15.797	-949
OPERATIONEEL RESULTAAT	24.325	6.712
XX. Financiële inkomsten	8	9
XXI. Netto interestkosten	-2.210	-2.029
XXII. Andere financiële kosten	-58	-15
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	1.537	-3.615
Financieel resultaat	-723	-5.650
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	1.102	328
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	24.704	1.390
XXV. Vennootschapsbelasting	-93	-129
XXVI. Exit taks	0	0
Belastingen	-93	-129
NETTO RESULTAAT	24.611	1.261
NETTO RESULTAAT TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP	24.611	1.261
Uitsluiting van het portefeuilleresultaat	-15.797	+949
Uitsluiting van de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-1.537	+3.615
Uitsluiting van de niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-336	+406
EPRA RESULTAAT	6.942	6.232

Gemiddeld aantal aandelen ¹⁹	3.288.410	3 288 146
NETTO RESULTAAT PER AANDEEL	7,48	0,38
EPRA RESULTAAT PER AANDEEL	2,11	1,90

	1H 2021	1H 2020
NETTO RESULTAAT	24.611	1.261
Andere elementen van het globaal resultaat	0	0
GLBAAL RESULTAAT	24.611	1.261

¹⁹ Het gemiddeld aantal aandelen werd berekend met uitsluiting van de eigen aandelen aangehouden door de vennootschap.

VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS

(in k €)	30/06/2021	31/12/2020
ACTIVA		
I. Vaste Activa	670.141	647.274
B. Immateriële vaste activa	244	288
C. Vastgoedbeleggingen	645.729	623.883
D. Andere materiële vaste activa	504	607
E. Financiële vaste activa	1.300	473
F. Vorderingen leasing	272	272
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	22.091	21.750
II. Vloftende activa	10.443	6.635
C. Vorderingen leasing	61	61
D. Handelsvorderingen	3.173	2.328
E. Belastingvorderingen en andere vloftende activa	1.847	441
F. Kas en kasequivalenten	3.928	3.328
G. Overlopende rekeningen	1.433	447
TOTAAL ACTIVA	680.584	653.909
EIGEN VERMOGEN		
	332.696	310.173
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	332.696	310.173
A. Kapitaal	87.999	87.999
B. Uitgiftepremies	24.903	24.903
C. Reserves	195.182	192.359
D. Nettoresultaat van het boekjaar	24.611	4.912
II. Minderheidsbelangen	0	0
VERPLICHTINGEN		
	347.888	343.735
I. Langlopende verplichtingen	308.681	305.175
A. Voorzieningen	0	0
B. Langlopende financiële schulden	301.895	296.862
a. Kredietinstellingen	252.846	247.832
b. Financiële leasing	167	167
c. Andere	48.882	48.862
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	4.838	5.473
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	1.948	2.840
a. Exit Tax	572	572
b. Andere	1.376	2.268
II. Kortlopende verplichtingen	39.207	38.560
B. Kortlopende financiële schulden	30.565	30.654
a. Kredietinstellingen	0	0
b. Financiële leasing	28	109
c. Andere	30.537	30.545
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	6.778	5.456
b. Andere	6.778	5.456
E. Andere kortlopende verplichtingen	342	184
F. Overlopende rekeningen	1.522	2.266
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	680.584	653.909

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 31/12/2019	88.949	-950	24.903	99	185.438	-48.738
Toewijzing van het resultaat van het boekjaar 2019	0	0	0	0	18.825	30.642
Toewijzing van het operationeel uitkeerbaar resultaat						
Toewijzing van de variaties in de fiscale latenties					124	
Toewijzing van de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen					17.831	30.642
Toewijzing van de variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva					870	
Slotdividend boekjaar 2019 (betaald in mei 2020) <i>Volledig dividend boekjaar 2019</i> <i>Interim dividend boekjaar 2019 (voorschot betaald in december 2019)</i>	0	0	0	0	0	0
Variaties ten gevolge van verkoop van gebouwen					-6.278	2.450
Resultaat van het boekjaar 2019						
Overige verhogingen (verlagingen)						
SALDO OP 31/12/2020	88.949	-950	24.903	99	197.986	-15.646
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					-2.086	208
Resultaat van het boekjaar in de eerste helft van 2021						
Op aandelen gebaseerde betalingen						
SALDO OP 30/06/2021	88.949	-950	24.903	99	204.527	-16.416

Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkinginstrumenten die onderworpen zijn aan een afdeckingsboek houding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkinginstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdeckingsboek houding 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	-9.667	-1.031	-687	0	1.259	26.143	43.899	309.618
0	4.613	-661	0	0	0	-13.878	-43.899	0
						-4.311	4.311	0
		-661					537	0
							-48.473	0
	4.613					9.568	4.083	0
0	0	0	0	0	0	0	-4.357	-4.357
							-15.948	-15.948
							11.591	11.591
						3.829		0
							18.887	18.887
							-13.975	-13.975
0	-5.053	-1.692	-687	0	1.259	16.093	4.912	310.173
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
						1.888		0
							24.611	24.611
			31	181				213
0	-5.962	-2.268	-656	181	1.259	14.417	24.611	332.696

VERKORT GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

(in k €)	1H 2021	1H 2020
KAS EN KASEQUIVALENTEN - BEGIN VAN DE PERIODE	3.328	4.201
1. Kasstromen uit operationele activiteiten	7.013	7.283
Resultaat van het boekjaar	24.611	1.260
Resultaat van het boekjaar vóór intresten en belastingen	24.325	6.712
Ontvangen interesten	8	9
Betaalde interesten en andere financiële kosten	-2.267	-2.044
Variatie van de reële waarde van financiële activa en passiva	1.537	-3.615
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	1.102	328
Belastingen	-93	-129
Aanpassingen aan de winst voor niet-kasstroomverrichtingen	-15.127	7.120
Afschrijvingen en waardeverminderingen	99	103
- Afschrijvingen en waardeverminderingen op vaste activa	99	103
Andere niet-monetaire elementen	-17.350	4.983
- Afschrijvingen op gekapitaliseerde financieringskosten	33	20
- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-14.825	1.484
- Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa (+/-)	-128	-328
- Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten en ander portefeuilleresultaat	-2.429	3.807
Winst bij realisatie van activa	-79	-727
- Meerwaarde bij realisatie vaste activa	-79	-727
Terugneming van financiële kosten en opbrengsten	2.202	2.034
Veranderingen in de behoefte aan werkkapitaal	-2.471	-1.098
Bewegingen in de activa:	-3.207	-2.364
- Kortlopende financiële activa	0	0
- Handelsvorderingen	-845	-1.883
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa	-1.407	-568
- Overlopende rekeningen	-956	-480
Bewegingen in de verplichtingen:	737	1.266
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden	1.322	1.850
- Andere kortlopende verplichtingen	158	218
- Overlopende rekeningen	-744	-802
2. Kasstromen uit investeringsactiviteiten	-6.874	-3.782
Vastgoedbeleggingen – geactiveerde investeringen	-8.752	-1.794
Vastgoedbeleggingen – nieuwe acquisities	-3.000	-2.657
Desinvesteringen	4.810	8.210
Projectontwikkelingen	0	-7.411
Overige immateriële vaste activa	0	0
Overige materiële vaste activa	-7	-130
Financiële vaste activa	75	0
Vorderingen leasing	0	0
Langlopende financiële vaste activa	0	1
3. Kasstromen uit financieringsactiviteiten	461	-4.665
Toename (+) / Afname (-) financiële bankschulden	5.000	1.726
Toename (+) / Afname (-) financiële schulden	-35	0
Andere langlopende financiële verplichtingen	0	0
Ontvangen interesten	8	9
Betaalde interesten	-2.210	-2.043
Betaalde financieringskosten	0	0
Dividend vorig boekjaar	-2.302	-4.356
KAS EN KASEQUIVALENTEN - EINDE VAN DE PERIODE	3.928	2.310

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 2020.

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

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 taksen 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

RESULTATENREKENING PER GEOGRAFISCH SEGMENT

1H 2020 (in k €)	Geconsolideerd totaal	Brussels gewest	Vlaams gewest	Waals gewest	Nederland	Niet toegewezen
I. Huurinkomsten	13.175	7.836	1.345	2.559	1.436	0
III. Met verhuur verbonden kosten	-43	0	0	0	0	-43
NETTO HUURRESULTAAT	13.132	7.836	1.345	2.559	1.436	-43
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	78	71	5	3	0	0
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen(+)	803	784	8	11	0	0
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-2.729	-1.941	-240	-549	0	0
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)	0	0	0	0	0	0
VASTGOEDRESULTAAT	11.284	6.750	1.118	2.024	1.436	-43
IX. Technische kosten (-)	-727	-482	-111	-134	0	0
X. Commerciële kosten (-)	-258	-202	-13	-43	0	0
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen (-)	-23	-7	-5	-10	0	0
XII. Beheerkosten vastgoed (-)	-1.052	0	0	0	0	-1.052
XIII. Andere vastgoedkosten (-)	0	0	0	0	0	0
VASTGOEDKOSTEN	-2.061	-691	-129	-187	0	-1.052
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	9.224	6.059	989	1.837	1.436	-1.095
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-1.563	0	0	0	0	-1.563
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	0	0	0	0	0	0
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	7.661	6.059	989	1.837	1.436	-2.658
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	727	194	470	63	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-1.484	-1.057	44	-430	-41	0
XIX. Ander portefeuilleresultaat	-192	0	0	0	-192	0
OPERATIONEEL RESULTAAT	6.712	5.196	1.503	1.470	1.203	-2.658
XX. Financiële inkomsten (+)	8	0	0	0	0	8
XXI. Netto interestkosten (-)	-2.029	0	0	0	0	-2.029
XXII. Andere financiële kosten (-)	-15	0	0	0	0	-15
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	-3.615	0	0	0	0	-3.615
FINANCIEEL RESULTAAT	-5.650	0	0	0	0	-5.650
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	328	0	0	0	0	328
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	1.390	5.196	1.503	1.470	1.203	-7.980
XXV. Vennootschapsbelasting (-/+)	-129	0	0	0	0	-129
XXVI. Exit tax	0	0	0	0	0	0
BELASTINGEN	-129	0	0	0	0	-129
NETTO RESULTAAT	1.261	5.196	1.503	1.470	1.203	-8.109

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-affrekbare 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 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%²⁰.
- 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.

²⁰ 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 2021 € 645,73 miljoen, een toename met € 21,85 miljoen ten opzichte van 31 december 2020.

Onderstaande tabel geeft de evolutie weer van de vastgoedbeleggingen in de eerste helft van 2021.

(in k €)	30.06.2021	31.12.2020
C. Vastgoedbeleggingen, saldo begin periode	623.883	609.595
a. Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur, saldo begin periode	592.892	573.377
Opgeleverde projectontwikkelingen(+)	13.178	21.072
Acquisities van gebouwen (+)	0	0
Gekapitaliseerde uitgaven (+)	6.053	4.956
Verwerving van gebouwen via vennootschappen (+)	0	5.939
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	11.966	8.422
Verkopen (-)	-4.732	-20.875
a. Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur, saldo einde periode	619.357	592.892
b. Projectontwikkelingen, saldo begin periode	30.991	36.218
Gekapitaliseerde uitgaven (+)	5.699	14.880
Opgeleverde projectontwikkelingen	-13.178	-21.072
Wijzigingen in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	2.859	-1.832
Acquisities van projecten	0	2.797
Verwerving van projecten via vennootschappen	0	0
b. Projectontwikkelingen, saldo einde periode	26.372	30.991
c. Materiële vaste activa voor eigen gebruik	Geen	Geen
d. Andere	Geen	Geen
C. Vastgoedbeleggingen, saldo einde periode	645.729	623.883

Deze reële waarde is gebaseerd op de volgende kwantitatieve parameters:

Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur		30/06/2021
Huurkapitalisatiewaarde methode		
Geschatte Huurwaarde (GHW)	Gewogen gemiddelde van € 141/m ² (vork tussen: € 55/m ² en € 285/m ²)	
Leegstandshypothese	Gemiddelde van 5 maanden (vork tussen: 0 en 18 maanden)	
Kapitalisatiefactor	Gemiddelde van 5,1% (vork tussen 3,5% en 11,9%)	
Aantal m ² of aantal units	Gemiddelde van 4.011 m ² (vork tussen: 61 m ² en 14.107 m ²)	
Discounted cash flow methode		
Geschatte Huurwaarde (GHW)	Gewogen gemiddelde van € 143m ² (vork tussen: € 76/m ² en € 183/m ²)	
Lange termijn leegstandshypothese	/	
Aantal m ² of aantal units	Gemiddelde van 6.321m ² (vork tussen: 1.368 m ² en 20.488 m ²)	
Verdisconteringsvoet	Gemiddelde van 5,1% (vork tussen 4,8% en 6,1%)	
Inflatie	1,5%	
Projectontwikkelingen		30/06/2021
Huurkapitalisatiewaarde methode		
Geschatte Huurwaarde (GHW)	Gewogen gemiddelde van € 116/m ² (vork tussen: € 96/m ² en € 147/m ²)	
Lange termijn leegstandshypothese	6 maanden	
Kapitalisatiefactor	Gemiddelde van 4,1% (vork tussen 3,8% en 4,4%)	
Aantal m ² of aantal units	Gemiddelde van 5.357 m ² (vork tussen: 2.858m ² en 8.675m 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 meegedeelde 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 meegedeelde 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 €)	30/06/2021	31/12/2020
Kortlopende financiële schulden op hoogstens 1 jaar	30.000	30.000
Langlopende financiële schulden van 1 tot 5 jaar	237.000	229.000
Langlopende financiële schulden op meer dan 5 jaar	65.000	68.000
TOTAAL	332.000	327.000

Op 30 juni 2021 had Home Invest Belgium € 332,00 miljoen financiële schulden bestaande uit:

- Bilaterale kredietlijnen opgenomen voor een bedrag van € 253,00 miljoen. De opgenomen bilaterale kredietlijnen zijn afgesloten met 7 verschillende financiële instellingen met goed gespreide vervaldagen tot in 2027. Home Invest Belgium heeft geen vervaldagen in 2021, de eerstvolgende vervaldag ligt in 2022;
- Een obligatielening voor een bedrag van € 40,00 miljoen met een looptijd tot juni 2024 en een obligatielening onder het EMTN-programma van € 9,00 miljoen met een looptijd tot 2028;
- Commercial paper voor een bedrag van € 30,00 miljoen. Niettegenstaande het korte termijn karakter van de uitstaande thesauriebewijzen (met vervaldagen in 2021), 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 2021 bedraagt de schuldgraad (GVV-KB) van de vennootschap 51,29%. Voor meer informatie over de geconsolideerde balans op 30 juni 2021 verwijzen we naar de financiële staten van dit halfjaarverslag.

Evolutie van de schuldgraad van de GVV

Op basis van de cijfers op 30 juni 2021 bedraagt de schuldgraad (GVV-KB) van de vennootschap 51,29%. Op het einde van de boekjaren 2018, 2019 en 2020 bedroeg de Schuldgraad (GVV-KB) respectievelijk 50,16%, 51,41% en 52,40%.

Het investeringspotentieel van Home Invest Belgium

Op basis van de schuldgraad (GVV-KB) van 51,29% zou het beleggingspotentieel ca. € 273,9 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 2021 zou er een negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van bijna € 148,7 miljoen nodig zijn om de maximaal toegestane schuld van 65% te overschrijden. Dit betekent een terugval van ongeveer 22 % van de reële waarde van de bestaande portefeuille.

Voorziene evolutie van de schuldgraad op korte termijn

De vennootschap verwacht een schuldgraad (GVV-wet) van 52,98 % op 31 december 2021. Deze evolutie van de schuld berust op de volgende assumpties:

- een schuldgraad van 51,29% op 30 juni 2021;
- 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 betreffende dividenden (met voorschot 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 2021 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.

	30/06/2021	31/12/2020
Verplichtingen	367.539	364.354
- Aanpassingen	9.039	-11.521
Schuldenlast zoals bepaald in art. 13 van het GVV-KB	358.500	352.833
Aangepaste activa voor berekening van de schuldgraad	699.008	673.343
Schuldgraad (GVV-KB)	51,29%	52,40%

TOELICHTING 6: FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA

E. Financiële vaste activa (in k €)	Categorie	30/06/2021		31/12/2020	
		Boekwaarde	Reële Waarde	Boekwaarde	Reële Waarde
Financiële instrumenten	A	1.227	1.227	325	325
Gegeven waarborgen	B	73	73	148	148
TOTAAL		1.300	1.300	473	473

I. Langlopende verplichtingen (in k €)		30/06/2021		31/12/2020	
		Boekwaarde	Reële Waarde	Boekwaarde	Reële Waarde
A. Voorzieningen		0	0	0	0
b. Andere	B	0	0	0	0
B. Langlopende financiële schulden		301.895	304.815	296.862	300.700
a. Kredietinstellingen	B	252.846	252.846	247.832	247.832
b. Financiële leasing	B	167	167	167	167
c. Andere	B	48.882	51.802	48.863	52.701
C. Andere langlopende financiële verplichtingen		4.838	4.838	5.473	5.473
a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	A	4.838	4.838	5.473	5.473
TOTAAL		306.733	309.653	302.335	306.173

II. Kortlopende verplichtingen (in k €)		30/06/2021		31/12/2020	
		Boekwaarde	Reële Waarde	Boekwaarde	Reële Waarde
B. Kortlopende financiële schulden		30.565	30.565	30.654	30.654
a. Kredietinstellingen	B	0	0	0	0
b. Financiële leasing	B	28	28	110	110
c. Andere					
- Ontvangen huurwaarborgen	B	537	537	545	545
- Andere	B	30.000	30.000	30.000	30.000
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden		6.778	6.778	5.456	5.456
c. Andere					
- Leveranciers	B	2.180	2.180	3.208	3.208
- Huurders	B	702	702	1.072	1.072
- Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	B	3.897	3.897	1.175	1.175
TOTAAL		37.343	37.343	36.110	36.110

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 € 48,88 miljoen bestaan uit een obligatie (exclusief kosten) en lange termijn thesauriebewijzen (EMTN).

De andere kortlopende financiële schulden ten belope van € 30,00 miljoen bestaan uit korte termijn uitstaande thesauriebewijzen ("Commercial Paper").

De andere langlopende financiële verplichtingen houden verband met de indekkingsinstrumenten zoals hierna toegelicht. Hun negatieve reële waarde komt uit op € 4,82 miljoen bij afsluiting van het boekjaar. De positieve reële waarde van de afdekkingsinstrumenten bedroeg € 1,14 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 € 0,08 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 2021 bedraagt het totale nominale bedrag van de indekkingen € 218,00 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 op 30 juni 2021 bedroeg € -3,69 miljoen door een daling van de interestvoeten na de afsluiting van de indekkingen. De raad van bestuur wenst door haar indekkingspolitiek de vennootschap maximaal te beschermen tegen een eventuele rentestijging.

Indekkingsinstrumenten op 30/06/2021 (in k €)	Type	Notioneel Bedrag	Rentevoet	Vervaldatum	Kwalificatie	Reële waarde 30/06/2021
Belfius	IRS	10.000	1,280%	31/08/2026	Transactie	-831
Belfius	IRS	10.000	1,060%	31/08/2027	Transactie	-807
Belfius	IRS	15.000	-0,210%	29/08/2028	Transactie	87
Belfius	IRS	21.500	0,585%	10/11/2025	Transactie	-923
Belfius	IRS	17.000	0,435%	31/10/2024	Transactie	-490
Belfius	IRS	8.000	0,410%	31/10/2026	Transactie	-312
Belfius	IRS	15.000	0,158%	31/03/2028	Transactie	-313
BNP Paribas Fortis	IRS	25.000	-0,283%	30/09/2028	Transactie	281
BNP Paribas Fortis	IRS	21.500	0,248%	31/03/2031	Transactie	-438
BNP Paribas Fortis	FLOOR	21.500		31/03/2024	Transactie	292
ING	FLOOR	15.000		01/06/2022	Transactie	76
ING	FLOOR	15.000		30/06/2024	Transactie	161
ING	IRS	15.000	0,350%	01/06/2022	Transactie	241
ING	IRS	30.000	-0,331%	25/09/2027	Transactie	-130
KBC	IRS	15.000	0,196%	29/09/2029	Transactie	-236
KBC	IRS	15.000	0,300%	29/09/2029	Transactie	-93
Indekking van het type IRS		218.000				-3.435
ING	IRS	15.000	0,293%	21/06/2031	Transactie	-251
Indekking van het type Future IRS		15.000				-251
Totaal		233.000				-3.686

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 2021:

Naam	Ondernemingsnummer	Land	Participatie (rechtstreeks en onrechtstreeks)
Home Invest Belgium NV	0420 767 885	België	-
Charlent 53 Freehold BVBA	0536 280 237	België	100%
De Haan Vakantiehuizen NV	0707 946 778	België	50%
BE Real Estate NV	0474 055 727	België	100%
Clarestates BV	0887 101 820	België	100%

Alle ondernemingen die deel uitmaken van de consolidatiekring zijn gedomicilieerd in België, Woluwedal 46/11 te 1200 Brussel. Op 30 juni 2021 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 management diensten.
- 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 welk 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 2021

Inleiding

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de bijgevoegde verkorte geconsolideerde balans van Home Invest Belgium nv per 30 juni 2021, alsmede van het 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 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 2021 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, 9 september 2021

EY Bedrijfsrevisoren bv

Commissaris

vertegenwoordigd door

Joeri Klaykens*

Partner

* Handelend in naam van een bv

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 8 september 2021.

8. 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 €)	30/06/2021	31/12/2020
Vastrentende financiële schulden	89.000	79.000
Financiële schulden met variabele interestvoet na omzetting in vastrentende schulden via IRS-contracten	218.000	203.000
Totaal van de vastrentende financiële schulden	307.000	282.000
Financiële schulden met variabele interestvoet	25.000	45.000
Totaal van de financiële schulden	332.000	327.000
Afdekkingsratio	92,47%	86,24%

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 2021	1H 2020
Netto interestkosten (rubriek XXI)	2.210	2.029
Geactiveerde intercalaire interesten	378	353
Totale kostprijs van de financiële schulden	2.587	2.381
Gewogen gemiddelde schuld	163.293	157.992
Gemiddelde financieringskost	1,58%	1,51%

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 €)	30/06/2021		
	EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NDV
IFRS NAV (aandeelhouders groep)	332.696	332.696	332.696
(v) Uitgestelde belastingen m.b.t. stijgingen van de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.376	1.376	
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	3.611	3.611	
(viii.b) Immateriële vaste activa	-244		
(x) Reële waarde van de schulden met een vaste rentevoet			-2.920
(xi) Overdrachtsbelastingen		20.028	
NAV	337.438	357.710	329.776
Aantal aandelen	3.288.682	3.288.682	3.288.682
NAV per aandeel	102,61	108,77	100,28

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

EPRA resultaat (per aandeel)**Definitie:**

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

Doel:

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

Reconciliatie:

(in k €)	1H 2021	1H 2020
NETO RESULTAAT (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP) (IFRS)	24.611	1.261
- Uitsluiting : Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen (ii)	-79	-727
- Uitsluiting : Variaties in de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen (i)	-14.825	1.484
- Uitsluiting : Ander portefeuilleresultaat (viii)	-893	192
- Uitsluiting : Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (vi)	-1.537	3.615
- Uitsluiting : niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures (ix)	-336	406
EPRA RESULTAAT	6.942	6.232
Gemiddeld aantal aandelen	3.288.410	3.288.146
EPRA RESULTAAT PER AANDEEL	2,11	1,90

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 2021	1H 2020
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille	8.528	7.661
Netto huurresultaat	13.219	13.132
Operationele marge	64,5%	58,3%

Uitkeerbaar resultaat (per aandeel)

Definitie:

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

Doel:

Deze APM meet de uitkeringscapaciteit van de vennootschap.

Reconciliatie:

(in k €)	1H 2021	1H 2020
EPRA resultaat	6.942	6.232
Gerealiseerde uitkeerbare meerwaarden op verkopen	1.789	1.339
Uitkeerbaar resultaat	8.731	7.571
Gemiddeld aantal aandelen	3.288.410	3.288.146
Uitkeerbaar resultaat per aandeel (in €)	2,66	2,30

9. AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER

2021

Tussentijdse verklaring: resultaten op 30 september 2021

donderdag 18 november 2021

2022

Jaarlijks persbericht over het boekjaar 2021

donderdag 24 februari 2022

Online plaatsen van het jaarlijks financieel verslag op de website

vrijdag 1 april 2022

Gewone algemene vergadering van het boekjaar 2021

dinsdag 3 mei 2022

Slotdividend boekjaar 2021 – Ex date

maandag 9 mei 2022

Slotdividend boekjaar 2021 – Record date

dinsdag 10 mei 2022

Slotdividend boekjaar 2021 – Payment date

woensdag 11 mei 2022

Tussentijdse verklaring: resultaten op 31 maart 2022

woensdag 18 mei 2022

Halfjaarlijks financieel verslag: resultaten op 30 juni 2022

donderdag 7 september 2022

Tussentijdse verklaring: resultaten op 30 september 2022

donderdag 17 november 2022

VOOR BIJKOMENDE INFORMATIE

Sven Janssens
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 2021 beschikte Home Invest Belgium over een vastgoedportefeuille van € 668 miljoen in België en Nederland.

Home Invest Belgium is sinds 1999 genoteerd op Euronext Brussel [HOMI]. Op 30 juni 2021 bedroeg de marktkapitalisatie € 391 miljoen.