



**HALFJAAR
VERSLAG
2019**

Onder embargo tot 05/09/2019 17u40

Gereguleerde informatie

HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG 2019

- Groei van de vastgoedportefeuille
 - Toename van de reële waarde van de vastgoedportefeuille tot € 574,01 miljoen.
 - Oplevering van het gebouw The Crow'n in Kraainem.
- Toename van het EPRA resultaat
 - Netto resultaat van € 32,09 miljoen in de eerste helft van 2019 (ten opzichte van € 24,92 miljoen in de eerste helft van 2018).
 - Netto resultaat per aandeel van € 9,76 in de eerste helft van 2019 (ten opzichte van € 7,58 in de eerste helft van 2018).
 - Toename van het EPRA resultaat met 5,7% naar € 4,61 miljoen (ten opzichte van € 4,36 miljoen in de eerste helft van 2018).
 - Toename van het EPRA resultaat per aandeel met 5,7% naar € 1,40 (ten opzichte van € 1,33 in de eerste helft van 2018).
- Stijging van de netto actiefwaarde per aandeel (NAV)
 - Stijging van de EPRA NAV per aandeel met 12,5% naar € 95,73 op 30 juni 2019 (ten opzichte van € 85,06 op 31 december 2018).
 - Stijging van de IFRS NAV per aandeel met 10,7% naar € 90,57 op 30 juni 2019 (ten opzichte van € 81,81 op 31 december 2018).
- Daling van de schuldgraad
 - Daling van de schuldgraad naar 46,93% (GVV-KB) en 45,75% (IFRS) op 30 juni 2019.
- Vooruitzichten
 - De raad van bestuur verwacht dat het brutodividend voor het boekjaar 2019 minstens gelijk zou moeten zijn aan dat van het vorige boekjaar. Het brutodividend bedroeg € 4,75 voor het boekjaar 2018.

INHOUD

1	Vastgoedportefeuille	4
2	Geconsolideerde kerncijfers	6
3	Toelichtingen bij de geconsolideerde kerncijfers	8
3.1	Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekening	8
3.2	Toelichting bij de geconsolideerde balans.....	10
3.3	Financieringsstructuur	10
4	Activiteitenverslag	14
4.1	Acquisities	14
4.2	Ontwikkelingsprojecten.....	14
4.3	Verkopen.....	16
4.4	Beheer van de portefeuille	16
4.5	Corporate governance	17
5	Het aandeel op de beurs.....	19
6	Vooruitzichten	22
7	Verkorte geconsolideerde financiële staten over het eerste halfjaar van 2019	23
8	APM – Alternatieve prestatie maatstaven	45
9	Agenda van de aandeelhouder.....	49

1. VASTGOEDPORTEFEUILLE

Op 30 juni 2019 heeft Home Invest Belgium een vastgoedportefeuille¹ van € 574,01 miljoen, tegenover € 543,51 miljoen op 31 december 2018, hetzij een toename met 5,6%.

VASTGOEDPORTEFEUILLE	30/06/2019	31/12/2018
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen	€ 554,91 m	€ 524,51 m
Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur	€ 526,77 m	€ 490,36 m
Projectontwikkelingen	€ 28,15 m	€ 34,14 m
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	€ 19,10 m	€ 19,00 m
TOTAAL	€ 574,01 m	€ 543,51 m

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bedraagt € 526,77 miljoen en bestaat uit 50 sites.

De som van de contractuele huren op jaarbasis en de geschatte huurwaarde op de leegstaande ruimten bedraagt € 27,14 miljoen op 30 juni 2019.

De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur worden door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen gewaardeerd aan een gemiddeld bruto huurrendement² van 5,2%.

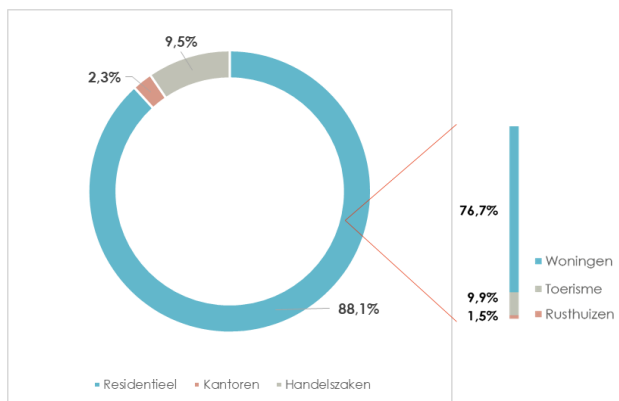
Op 30 juni 2019 zijn de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur voor 63,3% gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 14,5% in het Waals gewest, 12,3% in het Vlaams Gewest en 9,9% in Nederland.

De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bestaan op 30 juni 2019 voor 88,1% uit residentieel vastgoed.

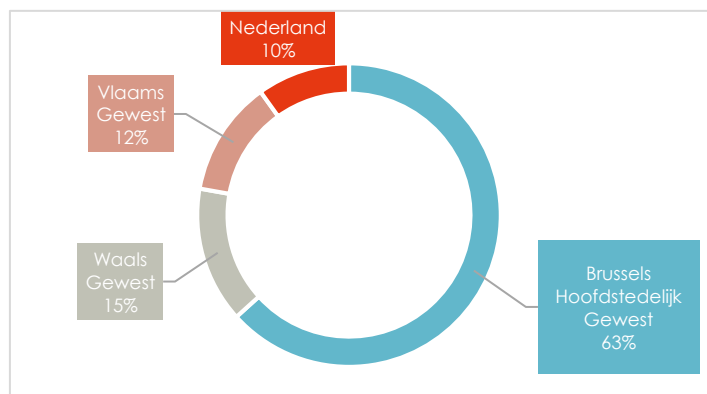
¹ De vastgoedportefeuille bestaat uit (i) de vastgoedbeleggingen en (ii) de deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie.

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

**Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur
spreiding per type**



**Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur
geografische spreiding**



2. GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS (in k €)		
RESULTATENREKENING	H1 2019	H1 2018
NETTO HUURRESULTAAT	12 383	11 425
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	6 609	6 697
XVI. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	23	12
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	33 969	21 423
XIX. Ander portefeuilleresultaat	-6	-292
PORTEFEUILLERESULTAAT	33 985	21 143
OPERATIONEEL RESULTAAT	40 595	27 841
XX. Financiële inkomsten	11	20
XXI. Netto interestkosten	-2 500	-2 186
XXII. Andere financiële kosten	-57	-29
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-6 122	-588
FINANCIEEL RESULTAAT	-8 668	-2 782
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	99	0
BELASTINGEN	69	-141
NETTO RESULTAAT	32 094	24 918
Uitsluiting van het portefeuilleresultaat	-33 985	-21 143
Uitsluiting van de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	+6 122	+588
Uitsluiting van de niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	+379	0
EPRA RESULTAAT³	4 610	4 362
Gemiddeld aantal aandelen ⁴	3 288 146	3 288 146
NETTORESULTAAT PER AANDEEL	9,76	7,39
EPRA RESULTAAT PER AANDEEL	1,40	1,33
UITKEERBAAR RESULTAAT PER AANDEEL⁵	2,89	1,48

³ 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.

⁴ Het gemiddeld aantal aandelen werd berekend met uitsluiting van 11.712 eigen aandelen aangehouden door de vennootschap.

⁵ Het statutair uitkeerbaar resultaat in de zin van artikel 13, §1, van het GVV-KB.

BALANS	30/06/2019	31/12/2018
Eigen vermogen (toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap)	297 810	269 003
Totaal activa	582 566	551 106
Schuldgraad (GVV-KB) ⁶	46,93%	50,16%
Schuldgraad (IFRS) ⁷	45,75%	48,90%
PER AANDEEL	30/06/2019	31/12/2018
Aantal aandelen op afsluitdatum ⁸	3 288 146	3 288 146
Beurskoers op afsluitdatum	99,00	91,40
IFRS NAV per aandeel ⁹	90,57	81,81
Premie ten opzichte van IFRS NAV (op afsluitdatum)	9,3%	11,7%
EPRA NAV per aandeel ¹⁰	95,73	85,06
Premie ten opzichte van EPRA NAV (op afsluitdatum)	3,4%	7,4%

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 gemiddeld aantal aandelen werd berekend met uitsluiting van 11 712 eigen aandelen aangehouden door de vennootschap.

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

¹⁰ EPRA NAV 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

Het netto huurresultaat is gestegen van € 12,10 miljoen in de eerste helft van 2018 naar € 12,43 miljoen in de eerste helft van 2019 (+2,7%). De stijging is voornamelijk te danken aan de verhuur van opgeleverde eigen projectontwikkelingen en investeringen gerealiseerd in de loop van 2018 die in 2019 een volledig boekjaar hebben bijgedragen.

OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE

Het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille is gedaald van € 6,70 miljoen in de eerste helft van 2018 naar € 6,60 miljoen in de eerste helft van 2019 (-1,3%).

De operationele marge¹¹ is gedaald van 68,6% in de eerste helft van 2018 naar 62,3% in de eerste helft van 2019 als gevolg van een toename in de operationele kosten. Deze kosten betreffen voornamelijk niet-recurrente kosten die betrekking hebben op de optimalisatie van IT-processen en het stroomlijnen van het interne beheersplatform.

PORTEFEUILLERESULTAAT

In de eerste jaarhelft van 2019 werd een positief portefeuilleresultaat opgetekend van € 33,99 miljoen.

Het resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen bedroeg € 0,02 miljoen in de eerste jaarhelft van 2019.

Daarnaast heeft Home Invest Belgium in de eerste jaarhelft van 2019 een positieve variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen opgetekend voor een totaal bedrag van € 33,97 miljoen. Deze variaties zijn voornamelijk het gevolg van de aanpassing in de aannames in de verwerking van de mutatierechten ter bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen voor het eerste kwartaal van 2019¹². Deze aanpassingen hadden een positief effect op de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van € 34,18 miljoen. Zonder dit effect bedroegen de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen € -0,21 miljoen. Voor een verdere duiding van de aanpassing in de aannames in de verwerking van de mutatierechten wordt verwezen naar Toelichting 3 "Vastgoedbeleggingen" bij de verkorte geconsolideerde financiële staten van dit halfjaarlijks verslag.

¹¹ Operationele marge (= operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille) / (vastgoedresultaat)

¹² Zie persbericht "Resultaten 1^{ste} kwartaal 2019" van 7 mei 2019.

Het ander portefeuilleresultaat bedraagt € -0,01 miljoen. In deze post worden de variaties in uitgestelde belastingen opgenomen.

FINANCIËEL RESULTAAT

De netto interestkosten zijn gestegen van € 2,19 miljoen in de eerste helft van 2018 naar € 2,50 miljoen in de eerste helft van 2019. Deze stijging is het gevolg van een toename in het gemiddeld bedrag aan uitstaande financiële schulden. De gemiddelde financieringskost¹³ bedroeg 2,14% in de eerste helft van 2019 (ten opzichte van 2,11% in de eerste helft van 2018).

De variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva bedroegen € -6,12 miljoen in de eerste helft van 2019. Deze variaties zijn het gevolg van een wijziging in de reële waarde van de interest rate swaps.

BELASTINGEN

De belastingen bedroegen € 0,07 miljoen in de eerste helft van 2019 (ten opzichte van € -0,14 miljoen in de eerste jaarhelft van 2018). Deze positieve evolutie is het gevolg van een rechtzetting van te hoge voorzieningen van de vennootschapsbelasting voor de boekjaren 2017 en 2018, voornamelijk met betrekking tot de activiteiten in Nederland.

NETTO RESULTAAT

Het nettoresultaat (aandeel groep) van Home Invest Belgium bedroeg € 32,09 miljoen in de eerste helft van 2019, hetzij € 9,76 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 € 4,61 miljoen in de eerste helft van 2019, een stijging met 5,7% ten opzichte van € 4,36 miljoen in de eerste helft van 2018.

Het EPRA resultaat per aandeel is gestegen met 5,7% van € 1,33 in de eerste helft van 2018 naar € 1,40 in de eerste helft van 2019.

UITKEERBAAR RESULTAAT

De verkopen van vastgoedbeleggingen gerealiseerd in de eerste helft van 2019 resulteerden in een meerwaarde van € 5,28 miljoen ten opzichte van de aanschafwaarde (vermeerderd met de geactiveerde investeringen). Deze gerealiseerde meerwaarden dragen positief bij tot het statutair uitkeerbaar resultaat, hetgeen de basis vormt voor de uitkering van het dividend.

¹³ De gemiddelde financieringskost is = 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 periode in kwestie.

Het statutair uitkeerbaar resultaat¹⁴ is in de eerste helft van 2019 gestegen tot € 9,55 miljoen, tegenover € 4,86 miljoen een jaar eerder. Het uitkeerbaar resultaat per aandeel is gestegen van € 1,48 tot € 2,89 over dezelfde periode.

3.2. TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE BALANS

REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN

In de eerste helft van 2019 is de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (met inbegrip van de projectontwikkelingen) toegenomen met € 30,41 miljoen van € 524,51 miljoen op 31 december 2018 tot € 554,91 miljoen op 30 juni 2019, hetzij een stijging met +5,8%.

DEELNEMINGEN IN GEASSOCIEERDE VENNOOTSCHAPPEN EN JOINT VENTURES VERMOGENSMUTATIE

Op 17 december 2018 heeft Home Invest Belgium, via de vennootschap De Haan Vakantiehuisen NV, waarvan zij 50% van de aandelen aanhoudt, de aankoop gerealiseerd van 51,43% van de aandelen van de naamloze vennootschap Sunparks De Haan. Deze participatie wordt in de consolidatie verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode.

De boekwaarde van de participatie van Home Invest Belgium in De Haan Vakantiehuisen NV bedroeg € 19,10 miljoen op 30 juni 2019 (ten opzichte van € 19,00 miljoen op 31 december 2018).

EIGEN VERMOGEN

Op 30 juni 2019 bedraagt het eigen vermogen van de groep € 297,81 miljoen, een stijging met 10,7% ten opzichte van 31 december 2018.

De IFRS NAV per aandeel is met 10,7% gestegen naar € 90,57 op 30 juni 2019 (ten opzichte van € 81,81 op 31 december 2018).

De EPRA NAV per aandeel is met 12,5% gestegen naar € 95,73 op 30 juni 2019 (ten opzichte van € 85,06 op 31 december 2018).

3.3. FINANCIERINGSSTRUCTUUR

SCHULDGRAAD

De schuldgraad (GVV-KB) bedraagt 46,93% op 30 juni 2019. De schuldgraad (IFRS) bedraagt 45,75%.

Rekening houdende met een maximale schuldgraad van 65%, heeft Home Invest Belgium nog een schuldcapaciteit van € 308,29 miljoen, zoals bepaald door de GVV-Wet, om nieuwe investeringen te financieren.

¹⁴ Het statutair uitkeerbaar resultaat in de zin van artikel 13, §1, van het GVV-KB.

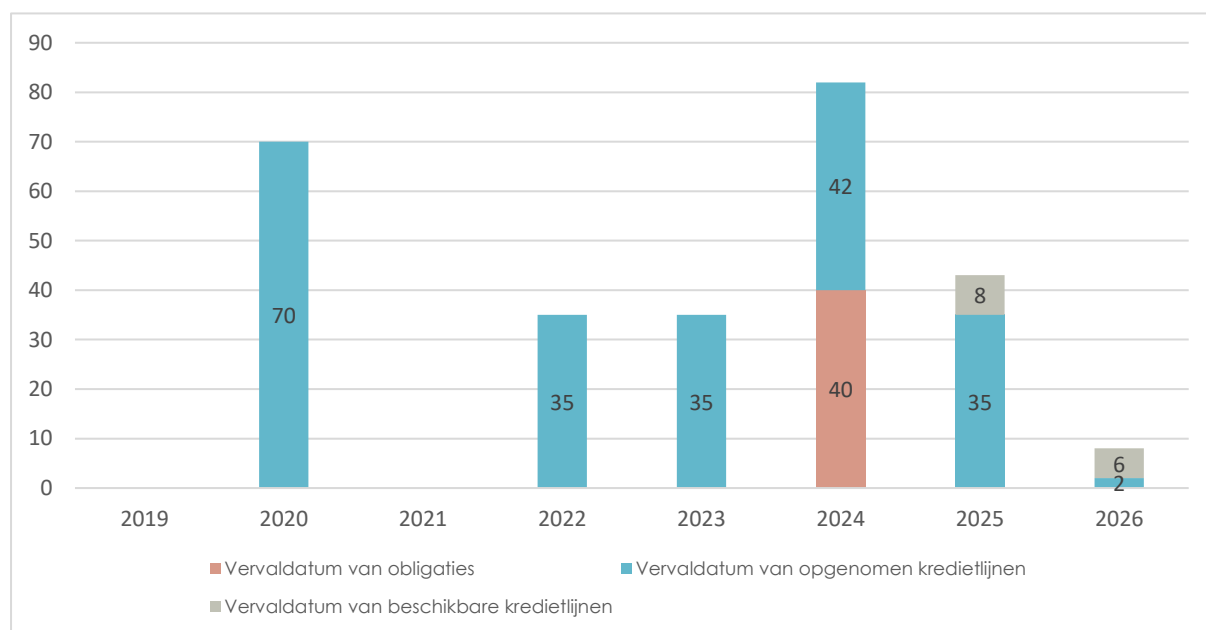
Rekening houdend met de strategie van Home Invest Belgium om de schuldgraad op middellange en lange termijn beneden 55% te houden, beschikt Home Invest Belgium nog over een schuldcapaciteit van € 107,06 miljoen om nieuwe investeringen te financieren.

SAMENSTELLING VAN DE SCHULDEN

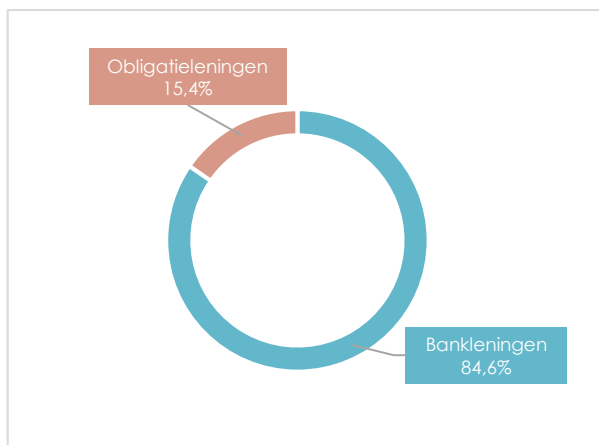
Op 30 juni 2019 had Home Invest Belgium € 259,00 miljoen financiële schulden bestaande uit:

- bilaterale kredietlijnen opgenomen voor een bedrag van € 219,00 miljoen. De opgenomen bilaterale kredietlijnen zijn afgesloten met 5 verschillende financiële instellingen met goed gespreide vervaldagen tussen 2020 en 2026. Er zijn geen vervaldagen in 2019;
- een obligatielening voor een bedrag van € 40,00 miljoen met een looptijd tot juni 2024.

Vervaldatum van de schulden (€ mio)



Type schulden



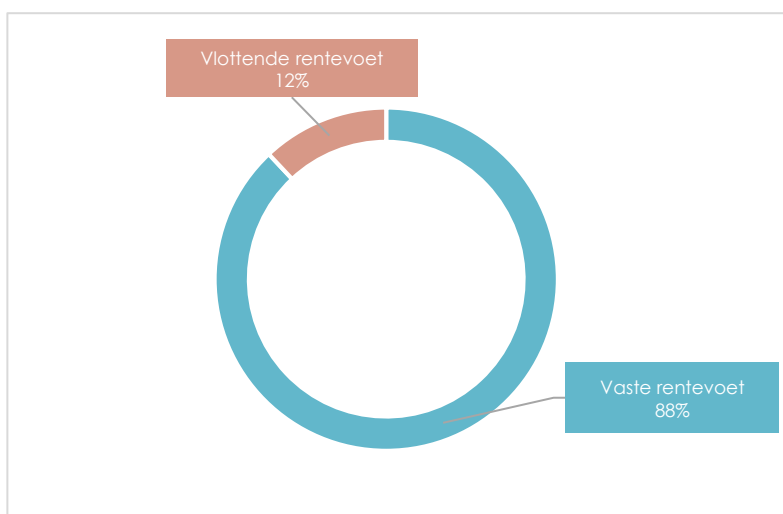
De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden bedraagt 3,8 jaar.

Home Invest belgium beschikte op 30 juni 2019 over € 14,00 miljoen niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen.

RENTE-INDEKKINGEN

Op 30 juni 2019 hadden de financiële schulden voor 88,0% (hetzij ten belope van € 228,0 miljoen) een vaste interestvoet, onder meer door gebruik te maken van Interest Rate Swaps als indekkingsinstrument.

Vaste/variabele rentevoeten



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

De totale waarde van de indekkingen op afsluitdatum was negatief voor een bedrag van € 15,79 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

In de eerste jaarhelft van 2019 heeft Home Invest Belgium geen nieuwe acquisities gerealiseerd.

4.2. ONTWIKKELINGSPROJECTEN

Brunfaut

De werken op de Brunfaut-site (Brunfautstraat 13-29 en Finstraat 4-12 in 1080 Molenbeek), voor de bouw van een wooncomplex met 93 appartementen, 66 parkeerplaatsen en 1.443 m² oppervlakte voor kantoren vorderen volgens planning. De oplevering van het project is voorzien tegen voorjaar 2020. De bouwvergunning voor de herinrichting van het naastliggende plein Place D'or werd eveneens aangevraagd.



Meyers-Hennau

De sloop- en funderingswerken aan het project Meyers-Hennau (Meyers-Hennastraat 5-17 in 1020 Laeken) werden beëindigd. De oplevering van het project, bestaande uit 35 appartementen, 11 huizen en 51 parkeerplaatsen, wordt verwacht in de loop van het vierde kwartaal van 2020.



Marcel Thiry C2

De stedenbouwkundige vergunning voor het project Marcel Thiry C2 (Marcel Thiry laan 204 in 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe) werd bekomen in augustus 2018. De start van de werken is voorzien rond het vierde kwartaal van 2019. Het project omvat 42 eenheden.



RENOVATIES EN HERONTWIKKELINGSPROJECTEN BINNEN DE PORTEFEUILLE

Galerie de l'Ange

Home Invest Belgium heeft een vergunningsaanvraag ingediend met het oog op een volledige renovatie van het residentiële gedeelte van Galerie de l'Ange in Namen (rue de la Monnaie 4-20 in 5000 Namen), (oppervlakte 4.239 m²). De vergunning wordt verwacht tegen het begin van het vierde kwartaal van 2019. In totaal worden 57 units gerenoveerd.

Léopold

Home Invest Belgium renoveert op heden het gebouw Léopold in Luik (rue Léopold 2-8 in 4000 Luik), om tegemoet te komen aan de huidige marktnormen voor residentieel vastgoed. Het gebouw bestaat uit

29 appartementen met een totaaloppervlakte van 2.791 m² en wordt opgeleverd in het derde kwartaal van 2019, met uitzondering van retail.

Scheldevleugel

De renovatie van het gebouw Scheldevleugel in Oudenaarde (Remparden 12 in 9700 Oudenaarde) werd verdergezet. In de derde en laatste renovatiefase die bijna voltooid is, zullen 10 appartementen en studio's grondig gerenoveerd worden, samen met de gemeenschappelijke delen van het gebouw. Het gebouw Scheldevleugel bestaat in totaal uit 95 eenheden en 75 garageboxen of een totaaloppervlakte van 6.000 m².

4.3. VERKOPEN

In het eerste halfjaar van 2019 heeft Home Invest Belgium verkopen gerealiseerd voor een netto verkoopprijs van in totaal € 11,51 miljoen (ten opzichte van € 1,41 miljoen in het eerste halfjaar van 2018).

Op deze verkopen werd een netto meerwaarde gerealiseerd van € 0,02 miljoen ten opzichte van de laatste reële waarde, en een uitkeerbare meerwaarde van € 5,28 miljoen ten opzichte van de aanschaffingswaarde (vermeerderd met de geactiveerde investeringen).

Dat betekent dat Home Invest Belgium in de eerste zes maanden van 2019 meer uitkeerbare meerwaarden heeft gerealiseerd dan in volledig boekjaar 2018 (€ 0,38 miljoen uitkeerbare meerwaarden in de eerste zes maanden van 2018 en € 3,32 miljoen in heel 2018).

De gerealiseerde meerwaarden ten opzichte van de aanschaffingswaarde (vermeerderd met de geactiveerde investeringen) dragen positief bij tot het statutair 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 2.000 wooneenheden had Home Invest Belgium in de eerste helft van 2019 een goed niveau van bezetting. De gemiddelde bezettingsgraad¹⁵ bedroeg 95,04%¹⁶ gedurende het eerste halfjaar.

Oplevering en commercialisering van The Crow'n

Het project The Crow'n (Koningin Astridlaan 278 in 1950 Kraainem), bestaande uit 40 nieuwbouw-appartementen en gelijkvloerse handelsruimten, werd opgeleverd in april 2019. Op het gelijkvloers

¹⁵ 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.

¹⁶ 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.

openden Deutsche Bank, Kings Shop en het kinderdagverblijf Babilou. De commercialisering van de appartementen werd intussen opgestart.

4.5. CORPORATE GOVERNANCE

Samenstelling van het uitvoerend management team

Beëindiging samenwerking Chief Operating Officer

Op 28 februari 2019 hebben Home Invest Belgium en de heer Filip Van Wijnendaele (Chief Operating Officer en effectieve leider) in onderling overleg besloten om de samenwerking te beëindigen. De raad van bestuur van Home Invest Belgium wenst de heer Van Wijnendaele te bedanken voor zijn bijdrage aan het beheer en de uitbouw van de vennootschap.

Samenstelling van de raad van bestuur

Bevestiging benoeming gedelegeerd bestuurder en herbenoeming bestuurders

Tijdens de algemene vergadering van 7 mei 2019 werd de heer Sven Janssens definitief benoemd als uitvoerend (gedelegeerd) bestuurder voor een periode tot en met de algemene vergadering van 2022. De heer Janssens werd door de raad van bestuur gecoöpteerd, ter vervanging van mevrouw Sophie Lambrighs.

Tijdens de algemene vergadering van 7 mei 2019 werden volgende bestuursmandaten hernieuwd, telkens voor een periode van 4 jaar tot en met de algemene vergadering van 2023:

- De heer Eric Spiessens, als niet-uitvoerend onafhankelijk bestuurder;
- De heer Koen Dejonckheere als niet-uitvoerend onafhankelijk bestuurder;
- De heer Wim Arousseau als niet-uitvoerend bestuurder;
- De heer Johan Van Overstraeten als niet-uitvoerend bestuurder.

Bevestiging nieuwe bestuurders

Bijkomend werden tijdens de algemene vergadering van 7 mei 2019 volgende bestuurders benoemd als onafhankelijke bestuurders, telkens voor een periode van 4 jaar tot en met de algemene vergadering van 2023:

- mevrouw Christel Gijbrechts;
- mevrouw H  l  ne Bosto  n;
- mevrouw Suzy Denys.

Benoeming commissaris

Tijdens de algemene vergadering van 2019 werd Ernst & Young Bedrijfsrevisoren CVBA, vast vertegenwoordigd door de heer Joeri Klaykens benoemd als commissaris van de vennootschap voor een periode van 3 jaar, tot en met de algemene vergadering van 2022.

5. HET 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 Small Index.

Op 30 juni 2019 bedroeg de beurskoers van het aandeel Home Invest Belgium € 99,00 (ten opzichte van € 87,40 op 30 juni 2018).

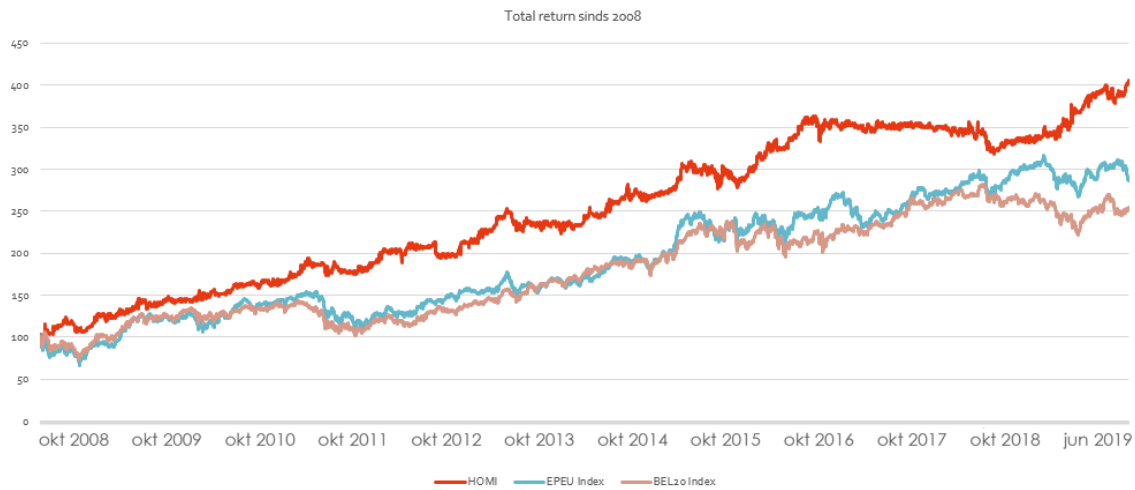
De liquiditeit van het aandeel is toegenomen tot een gemiddeld dagelijks volume van 1.286 aandelen in de eerste helft van 2019 (tegenover 1.157 aandelen in de eerste helft van 2018).

EVOLUTIE VAN HET AANDEEL

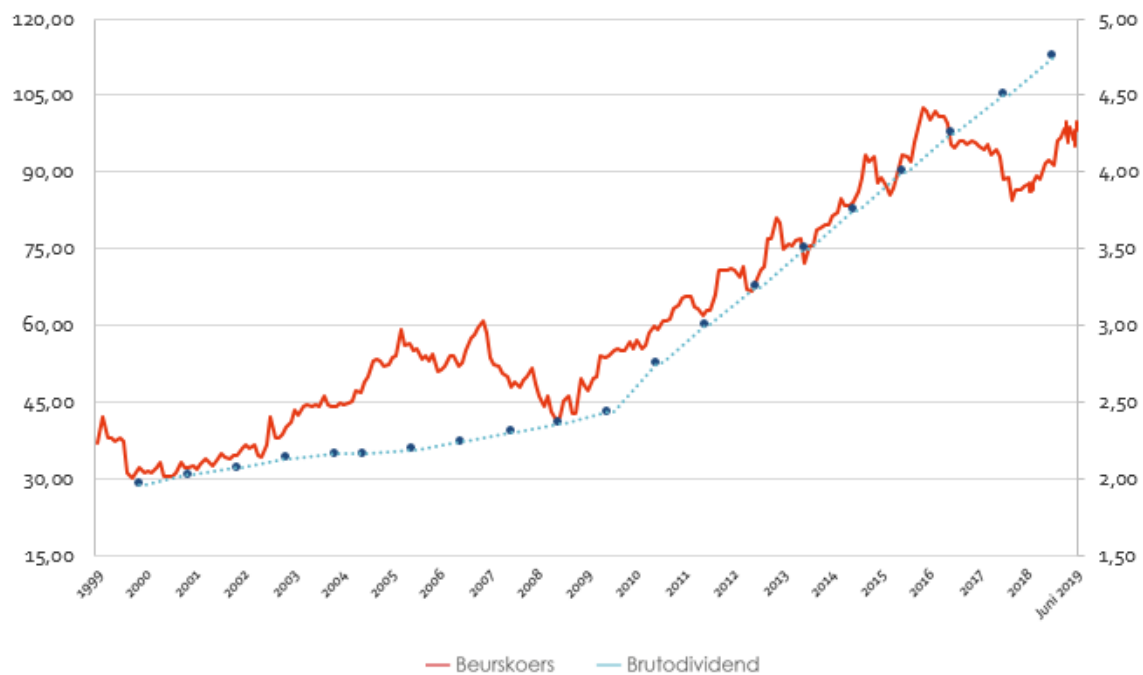
	1H 2019	1H 2018
Beurskoers (in €)		
Op de afsluitdatum	€ 99,00	€ 87,40
Hoogste koers	€ 100,00	€ 93,00
Laagste koers	€ 86,00	€ 83,20
Gemiddelde koers	€ 92,63	€ 86,73
Volume		
Gemiddeld dagelijks volume	1.286	1.157
Totaal volume (6 maanden)	160.765	145.757
Totaal aantal aandelen op 30 juni	3 299 858	3 299 858
Beurskapitalisatie op 30 juni	€ 322 miljoen	€ 292 miljoen
Free float ¹⁷	53,9%	50,2%

¹⁷ 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 2019, ziet de aandeelhoudersstructuur van Home Invest Belgium er als volgt uit:

AANDEELHOUDERS ¹⁸	AANTAL AANDELEN	% VAN HET KAPITAAL
Groep Van Overstraeten ¹⁹	880 965	26,7%
AXA Belgium NV ²⁰	537 830	16,3%
Echtgenoten Van Overtveldt – Henry de Frahan	102 792	3,1%
Andere aandeelhouders	1 778 271	53,9%
Algemeen totaal	3 299 858	100,00%

¹⁸ Aandeelhouders die een verklaring aflegden in overeenstemming met de Transparantiewet van 2 mei 2007.

¹⁹ Stavos Luxemburg SA wordt voor 97% gecontroleerd door de burgerlijke maatschap BMVO 2014. BMVO 2014 wordt voor 25% gecontroleerd door de Stichting Administratiekantoor Stavos en voor 75% door de Burgerlijke Maatschap Van Overstraeten. De Burgerlijke Maatschap Van Overstraeten wordt voor 99,9% gecontroleerd door de Stichting Administratiekantoor Stavos. De Stichting Administratiekantoor Stavos wordt gecontroleerd door Liévin, Hans, Johan en Bart Van Overstraeten. Cocky NV wordt voor 99,9% gecontroleerd door de Burgerlijke Maatschap Van Overstraeten. VOP NV wordt voor 99,9% gecontroleerd door Stavos Luxemburg SA.

²⁰ AXA Belgium is een dochteronderneming van AXA Holdings Belgium, zelf een dochteronderneming van AXA NV.

6. VOORUITZICHTEN

In het eerste halfjaar zijn de belangrijkste financiële kengetallen van Home Invest Belgium positief geëvolueerd ten opzichte van een jaar eerder.

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.

De koopmarkt wordt vandaag gekendmerkt door stijgende prijzen in een gunstige financiële context van zeer lage langetermijn interestvoeten.

Tegen deze achtergrond bevestigt de raad van bestuur zijn vertrouwen in de verdere evolutie van de resultaten van de vennootschap. Voor het lopende boekjaar meent de raad van bestuur dat het dividend van 2019 minstens gelijk zou moeten zijn aan dat van het vorige boekjaar, onder voorbehoud van een plotse en aanzienlijke achteruitgang van de residentiële vastgoedmarkt, of andere onvoorziene gebeurtenissen. In lijn met haar dividendbeleid zal Home Invest Belgium het bedrag bekendmaken van het voorschot op het dividend bij de publicatie van de resultaten van het 3^e kwartaal 2019. Het voorschot zal betaald worden in de loop van december 2019.

7. VERKORTE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN OVER HET EERSTE HALFJAAR VAN 2019

VERKORTE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

	1H 2019	1H 2018
I. Huurinkomsten	12 429 177	12 108 196
III. Met verhuur verbonden kosten	-46 539	-183 239
NETTO HUURRESULTAAT	12 382 638	11 924 957
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	67 448	36 873
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	571 171	633 722
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-2 420 869	-2 838 756
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	0	-650
VASTGOEDRESULTAAT	10 600 388	9 756 145
IX. Technische kosten	-495 826	-624 526
X. Commerciële kosten	-176 718	-71 715
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-238 736	-115 447
XII. Beheerkosten vastgoed	-1 512 924	-1 869 349
XIII. Andere vastgoedkosten	0	-9 008
Vastgoedkosten	-2 424 204	-2 690 044
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	8 176 185	7 066 101
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-1 623 872	-368 757
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	57 000	0
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	6 609 312	6 697 344
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	22 813	11 928
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	33 968 853	21 422 816
XIX. Ander portefeuilleresultaat	-6 409	-291 553
Portefeilleresultaat	33 985 257	21 143 192
OPERATIONEEL RESULTAAT	40 594 569	27 840 535
XX. Financiële inkomsten	10 833	20 051
XXI. Netto interestkosten	-2 500 349	-2 185 581
XXII. Andere financiële kosten	-57 217	-28 920
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-6 121 523	-587 798
Financieel resultaat	-8 668 256	-2 782 248
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	98 803	0
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	32 025 116	25 058 287
XXV. Vennootschapsbelasting	69 317	-140 586
XXVI. Exit taks	0	0
Belastingen	69 317	-140 586
NETTO RESULTAAT	32 094 433	24 917 702
NETTO RESULTAAT TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP	32 094 433	24 917 702
Uitsluiting van het portefeuilleresultaat	-33 985 257	-21 143 192
Uitsluiting van de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	+6 121 523	+587 798
Uitsluiting van de niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	+379 168	0

EPRA RESULTAAT	4 609 867	4 362 309
Gemiddeld aantal aandelen ²¹	3 288 146	3 288 146
NETTO RESULTAAT PER AANDEEL	9,76	7,58
EPRA RESULTAAT PER AANDEEL	1,40	1,33

²¹ Het gemiddeld aantal aandelen werd berekend met uitsluiting van de 11.712 eigen aandelen aangehouden door de vennootschap.

VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS

ACTIVA	30/06/2019	31/12/2018
I. Vaste Activa	575 753 105	544 868 654
B. Immateriële vaste activa	418 714	462 356
C. Vastgoedbeleggingen	554 913 532	524 506 117
D. Andere materiële vaste activa	790 190	353 420
E. Financiële vaste activa	140 679	155 574
F. Vorderingen leasing	391 187	391 187
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	19 098 803	19 000 000
II. Vlottende activa	6 812 562	6 237 370
C. Vorderingen leasing	55 700	55 700
D. Handelsvorderingen	1 013 371	1 036 607
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	2 141 835	1 881 629
F. Kas en kasequivalenten	3 206 046	3 239 503
G. Overlopende rekeningen	395 610	23 932
TOTAAL ACTIVA	582 565 667	551 106 024
EIGEN VERMOGEN	297 809 565	269 003 279
I. EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP	297 809 565	269 003 279
A. Kapitaal	87 999 055	87 999 055
B. Uitgiftepremies	24 903 199	24 903 199
C. Reserves	152 812 878	99 653 847
D. Nettoresultaat van het boekjaar	32 094 433	56 447 178
II. MINDERHEIDSBELANGEN		
VERPLICHTINGEN	284 756 102	282 102 746
I. Langlopende verplichtingen	276 543 873	274 323 432
A. Voorzieningen	173 625	173 625
B. Langlopende financiële schulden	259 188 675	263 284 316
a. Kredietinstellingen	219 000 000	223 500 000
b. Financiële leasing	384 751	0
c. Andere	39 803 923	39 784 316
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	15 788 582	9 667 059
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	1 392 992	1 198 432
a. Exit Tax	202 093	167 382
b. Andere	1 190 899	1 031 150
II. Kortlopende verplichtingen	8 212 229	7 779 314
B. Kortlopende financiële schulden	693 308	749 596
a. Kredietinstellingen	0	0
b. Financiële leasing	53 552	0
c. Andere	639 757	749 596
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	6 511 992	5 301 051
b. Andere	6 511 992	5 301 051
E. Andere kortlopende verplichtingen	131 436	151 225
F. Overlopende rekeningen	875 493	1 577 442
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	582 565 667	551 106 024

MUTATIE-OVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

	Kapitaal	Kosten kapitaal- verhoging	Uitgifte- premies	Wettelijke reserve	Reserve van het saldo van de variaties van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen
SALDO OP 31/12/2017	88 949 295	-950 240	24 903 199	98 778	120 301 194
Toewijzing van het resultaat van het boekjaar 2017					6 679 297
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					6 679 297
Toewijzing van de variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva					
Slotdividend boekjaar 2017 (betaald in mei 2018)					
Volledig dividend boekjaar 2017					
Interim dividend boekjaar 2017 (voorschot betaald in december 2017)					
Variaties ten gevolge van verkoop van gebouwen					-4 175 124
Interim dividend 2018 (voorschot betaald in december 2018)					
Resultaat van het boekjaar 2018					
Overname van dochterondernemingen					
Fusie van dochterondernemingen					-1 497 602
Overige verhogingen (verlagingen)					
SALDO OP 31/12/2018	88 949 295	-950 240	24 903 199	98 778	121 307 765
SALDO OP 31/12/2018	88 949 295	-950 240	24 903 199	98 778	121 307 765
Toewijzing van het resultaat van het boekjaar 2018					71 260 021
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					71 260 021
Toewijzing van de variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva					
Slotdividend boekjaar 2018 (betaald in mei 2019)					
Volledig dividend boekjaar 2018					
Interim dividend boekjaar 2018 (voorschot betaald in december 2017)					
Verkoop van gebouwen in de eerste helft van 2019					-6 690 969
Resultaat van het boekjaar in de eerste helft van 2019					
Overige verhogingen (verlagingen)					20 335
SALDO OP 30/06/2019	88 949 295	-950 240	24 903 199	98 778	185 818 906

Reserve van de geschafte mutatiekosten en -rechten	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboek houding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboek houding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	Reserve voor fiscale latenties	Reserve voor eigen aandelen	Andere reserves	Overgedragen resultaat van voorgaande boekjaren	Netto resultaat van het boekjaar	Totaal
-34 275 030	0	-9 280 017	0	-686 943	1 259 467	25 379 059	-143 685	215 555 079
-5 854 668		1 226 658	-774 669			-3 813 555	143 685	-2 393 252
			-774 669			-3 813 555	3 361 566	
-5 854 668							774.669	
		1 226 658					-824 629	
							-1.226.658	
							-2 393 252	-2 393 252
							-14 359 510	-14 359 510
							11 966 258	11 966 258
893 731						3 281 393		0
							-12 330 548	-12 330 548
							68 777 725	68 777 725
								0
778 444						113 431		-605 726
-38 457 522	0	-8 053 358	-774 669	-686 943	1 259 467	24 960 329	56 447 178	269 003 279
-38 457 522	0	-8 053 358	-774 669	-686 943	1 259 467	24 960 329	56 447 178	269 003 279
-11 846 385		-1 613 701	-171 278			-4 469 627	-56 447 177	-3 288 147
			-171 278			-4 469 627	4 469 627	
-11 846 385							171 278	
		-1 613 701					-59 413 636	
							1 613 701	
							-3 288 147	-3 288 147
							-15 618 695	-15 618 695
							12 330 548	12 330 548
1 431 216						5 259 754		0
							32 094 433	32 094 433
-20 235								0
-48 893 026	0	-9 667 059	-945 947	-686 943	1 259 467	25 750 455	32 094 434	297 809 565

VERKORT GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

	1H 2019	1H 2018
KAS EN KASEQUIVALENTEN - BEGIN VAN DE PERIODE	3 239 503	7 183 786
1. Kasstromen uit operationele activiteiten	6 707 961	4 499 597
Resultaat van het boekjaar	32 094 433	24 917 702
Resultaat van het boekjaar vóór intresten en belastingen	40 594 569	27 840 535
Ontvangen interesten	10 833	20 051
Betaalde interesten	-2 557 566	-2 214 500
Variatie van de reële waarde van financiële activa en passiva	-6 121 523	-587 798
Belastingen	69 317	-140 586
Aanpassingen aan de winst voor niet-kasstroomverrichtingen	-25 290 131	-20 481 269
Afschrijvingen en waardeverminderingen	125 672	74 124
- Afschrijvingen en waardeverminderingen op vaste activa	125 672	74 124
Andere niet-monetaire elementen	-27 939 724	-20 543 465
- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-33 968 853	-21 131 263
- Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten en ander portefeuilleresultaat	6 029 129	587 798
Winst bij realisatie van activa	-22 813	-11 928
- Meerwaarde bij realisatie vaste activa	-22 813	-11 928
Overname van uitgaven en financiële producten	2 546 734	
Veranderingen in de behoefte aan werkkapitaal	-96 341	63 164
Bewegingen in de activa:	-529 256	876 588
- Kortlopende financiële activa	0	44 978
- Handelsvorderingen	21 236	2 268 987
- Belastingvorderingen en Andere Kortlopende activa	-176 551	-1 593 507
- Overlopende rekeningen	-373 940	156 129
Bewegingen in de verplichtingen	432 915	-813 424
- Handelsschulden en Andere Kortlopende schulden	1 154 653	-127 334
- Andere Kortlopende verplichtingen	-19 789	15 233
- Overlopende rekeningen	-701 949	-701 323
2. Kasstromen uit investeringsactiviteiten	3 573 854	-3 529 544
Vastgoedbeleggingen – geactiveerde investeringen	2 366 954	-2 221 223
Vastgoedbeleggingen – nieuwe acquisities	0	0
Desinvesteringen	11 471 815	1 410 316
Projectontwikkelingen	-5 520 609	-2 623 956
Overige immateriële vaste activa	0	-31 678
Overige materiële vaste activa	-27 292	-66 950
Langlopende financiële vaste activa	16 895	3 946
3. Kasstromen uit financieringsactiviteiten	-10 315 273	-5 873 644
Toename (+) / Afname (-) financiële schulden	-4 480 392	-3 480 392
Ontvangen interesten	10 833	
Betaalde interesten	-2 557 566	
Dividend vorig boekjaar	-3 288 147	-2 393 252
KAS EN KASEQUIVALENTEN - EINDE VAN DE PERIODE	3 206 046	2 280 195

TOELICHTINGEN

TOELICHTING 1: GRONDSLAGEN VOOR FINANCIËLE VERSLAGGEVING

TOELICHTING 2: GESEGMENTEERDE INFORMATIE

TOELICHTING 3: VASTGOEDBELEGGINGEN

TOELICHTING 4: FINANCIËLE SCHULDEN

TOELICHTING 5: FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA

TOELICHTING 6: CONSOLIDATIEKRING

TOELICHTING 7: RECHTEN EN VERPLICHTINGEN BUITEN BALANS

TOELICHTING 8: FEITEN NA BALANSDATUM

TOELICHTING 9: VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

TOELICHTING 10: 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 2018.

GEPUBLICEEERDE STANDAARDEN EN INTERPRETATIES DIE VAN TOEPASSING ZIJN IN 2019.

Volgende door het IASB gewijzigde standaarden en door het IFRIC uitgegeven interpretaties zijn van toepassing in de huidige periode maar hebben geen materiële impact op de presentatie, de toelichting of de resultaten van de vennootschap: wijzigingen in IFRS 9 Financiële instrumenten, wijzigingen in IAS 19 Personeelsbeloningen, wijzigingen in IAS 28 Investerings in geassocieerde ondernemingen en joint ventures, IFRIC 23 Onzekerheid over behandeling van winstbelastingen, jaarlijkse verbeteringen van IFRS (cyclus 2015-2017).

IFRS 16 Leases is van toepassing sinds 1 januari 2019. IFRS 16 zet de beginselen uiteen voor de erkenning, waardering, presentatie en toelichting van leases en vereist dat lessees alle leases, onder één model, boekhoudkundig op de balans verwerken. Op de aanvangsdatum van een lease erkent een lessee een verplichting om leasebetalingen te verrichten en een actief dat het recht vertegenwoordigt om het onderliggende actief te gebruiken gedurende de leasetermijn. Lessees zijn verplicht om de rente op de leaseverplichting en de afschrijving op het gebruiksrecht afzonderlijk te erkennen. Lessees zijn ook verplicht om de leaseverplichting te herwaarderen wanneer zich bepaalde gebeurtenissen voordoen. Doorgaans zal de lessee het bedrag van de herwaardering van de leaseverplichting als een aanpassing van het gebruiksrecht erkennen.

Deze standaard heeft een impact gehad op de Vaste Activa en de Verplichtingen van Home Invest Belgium op 1 januari 2019 voor een bedrag van € 0,49 miljoen.

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 investeringsstrategie 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 2019	Geconsolideerd totaal	Brussels gewest	Vlaams gewest	Waals gewest	Nederland	Niet toegewezen
I. Huurinkomsten	12 429 177	7 167 708	1 200 767	2 655 143	1 405 559	
III. Met verhuur verbonden kosten	-46 539	-29 849	-7 000	-9 691		
NETTO HUURRESULTAAT	12 382 638	7 137 860	1 193 767	2 645 452	1 405 559	
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	67 448	53 950	3 321	10 177		
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	571 171	381 464	64 882	124 825		
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-2 420 869	-1 648 666	-287 238	-530 953	45 987	
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)						
VASTGOEDRESULTAAT	10 600 388	5 924 609	974 731	2 249 502	1 451 546	
IX. Technische kosten (-)	-495 826	-338 347	-42 527	-114 952		
X. Commerciële kosten (-)	-176 718	-135 166	-23 398	-18 153		
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen (-)	-238 736	-181 470	-7 994	-15 599		-33 674
XII. Beheerkosten vastgoed (-)	-1 512 924	99 308	19 441	73 427	-55 040	-1 650 509
XIII. Andere vastgoedkosten (-)						
VASTGOEDKOSTEN	-2 424 204	-555 675	-54 479	-75 277	-55 040	-1 683 733
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	8 176 185	5 368 934	920 253	2 174 225	1 396 506	-1 683 733
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-1 623 872					-1 623 872
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	57 000	12 000	45 000			
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	6 609 312	5 380 934	965 253	2 174 225	1 396 506	-3 307 606
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	22 813	22 813				
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	33 968 853	30 897 003	1 719 715	676 699	675 437	
XIX. Ander portefeuilleresultaat	-6 409	153 340			-159 749	
OPERATIONEEL RESULTAAT	40 594 569	36 454 090	2 684 967	2 850 924	1 912 194	-3 307 606
XX. Financiële inkomsten (+)	10 833	10 113				720
XXI. Netto interestkosten (-)	-2 500 349					-2 500 349
XXII. Andere financiële kosten (-)	-57 217	-1 355			-14 097	-41 765
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	-6 121 523					-6 121 523
FINANCIEEL RESULTAAT	-8 668 256	8 758			-14 097	8 662 917
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	98 803			98 803		
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	32 025 116	36 462 847	2 684 967	2 949 727	1 898 097	-11 970 522
XXV. Vennootschapsbelasting (-/+)	69 317				-194 974	264 291
XXVI. Exit tax	0					0

BELASTINGEN	69 317				-194 974	264 291
NETTO RESULTAAT	32 094 433	36 462 847	2 684 967	2 949 727	1 703 123	-11 706 231

RESULTATENREKENING PER GEOGRAFISCH SEGMENT

1H 2018	Geconsolideerd totaal	Brussels gewest	Vlaams gewest	Waals gewest	Nederland	Niet toegewezen
I. Huurinkomsten	12 108 196	7 079 593	1 039 096	2 616 123	1 373 384	
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	6 697 344	6 356 822	956 961	2 512 614	1 271 323	-4 400 375
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	11 928	29 183	0	0	0	-17 254
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	21 422 816	15 755 176	2 193 549	2 471 881	1 002 210	
FINANCIEEL RESULTAAT	-2 782 248	17 383				-2 799 631

TOELICHTING 3: VASTGOEDBELEGGINGEN

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 bedrijfstak, zijn de belastingen verschuldigd op de potentiële meerwaarden van de aldus geïntegreerde activa inbegrepen in de kosten van de desbetreffende activa.

Bij de eerste periodieke afsluiting na de initiële boeking ervan, 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%²².
- 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;

²² 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.

- ...

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 2% voor residentieel vastgoed.

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen bedraagt op 30 juni 2019 € 554,91 miljoen, een toename met € 30,41 miljoen ten opzichte van 31 december 2018. Onderstaande tabel geeft de evolutie weer van de vastgoedbeleggingen in de eerste helft van 2019.

	1H 2019	1H 2018
C. Vastgoedbeleggingen, saldo begin periode	524 506 117	457 864 921
a. Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur, saldo begin periode	490 364 387	423 105 968
Opgeleverde projectontwikkelingen(+)	15 045 602	17 611 577
Acquisities van gebouwen (+)		
Gekapitaliseerde uitgaven (+)	2 366 954	2 221 223
Verwerving van gebouwen via vennootschappen (+)		
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	30 439 628	21 422 816
Verkopen (-)	-11 449 002	-1 398 388
a. Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur, saldo einde periode	526 767 569	462 963 196
b. Projectontwikkelingen, saldo begin periode	34 141 731	34 758 953
Investerings – projectontwikkelingen	5 520 609	2 623 956
Acquisities van projecten (+)		
Verwerving van projecten via vennootschappen (+)		
Opgeleverde projectontwikkelingen (-)	-15 045 602	-17 611 577
Wijzigingen in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	3 529 226	
b. Projectontwikkelingen, saldo einde periode	28 145 963	19 771 332
c. Materiële vaste activa voor eigen gebruik	Geen	Geen
d. Andere	Geen	Geen
C. Vastgoedbeleggingen, saldo einde periode	554 913 532	482 734 527

Home Invest Belgium heeft in het eerste halfjaar van 2019 positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen opgetekend voor een bedrag van € 33,97 miljoen (waarvan € 30,44 miljoen op de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur en € 3,53 miljoen op de projectontwikkelingen).

Deze variaties zijn voornamelijk het gevolg van de aanpassing in het eerste halfjaar van 2019 van de aannames in de verwerking van de mutatierechten ter bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. Deze aanpassingen hadden een positief effect op de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van € 34,18 miljoen.

Meer bepaald werd in het kader van de bepaling van de mutatierechten (als onderdeel van de bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen) niet langer gebruik gemaakt van de categorie van residentiële of gemengde gebouwen waarvan de aard en de conceptie zich lenen tot een verkoop in afzonderlijke eenheden.

Zodoende wordt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen als volgt bepaald:

- voor de gebouwen in België met een globale investeringswaarde van ten minste € 2,5 miljoen wordt van de investeringswaarde een bedrag van geschatte mutatierechten afgetrokken van 2,5%;
- voor de gebouwen in België met een globale investeringswaarde van minder dan € 2,5 miljoen worden van de investeringswaarde de toepasselijke registratierechten afgetrokken (12,5% voor eigendommen in Brussel en Wallonië en 10,0% in Vlaanderen).

Deze aanpassing is verantwoord omwille van verschillende overwegingen.

Vooreerst is het atypisch binnen de GVV-sector om in het kader van de bepaling van de mutatierechten naast de twee gebruikelijke categorieën van (i) gebouwen groter dan € 2,5 miljoen en (ii) gebouwen kleiner dan € 2,5 miljoen, ook een derde categorie te hanteren van (iii) gebouwen waarvan de aard en de conceptie zich lenen tot een verkoop in afzonderlijke eenheden.

Daarnaast is de residentiële sector binnen een internationale context volop aan het professionaliseren en institutionaliseren. In België hebben recent ingevoerde wetwijzigingen nieuwe structuren mogelijk gemaakt zoals de niet-genoteerde gereguleerde vastgoedvennootschappen (GVBF) en het aanhouden van deelnemingen (meer dan 25% in plaats van voorheen meer dan 50%) door een openbare GVV in andere vennootschappen (zoals onder meer ook in een institutionele GVV). Met deze wetwijzigingen wenst de wetgever de pooling aan te moedigen van investeerders in professionele vennootschapsstructuren. Deze structuren creëren voor Home Invest Belgium, naast de methode van klassieke verkopen per stuk, nieuwe mogelijkheden om gebouwen te verkopen. De effectieve registratierechten die in het kader van het vervreemden van vastgoedbeleggingen van toepassing zullen zijn, zullen afhankelijk zijn van de gekozen transactiestructuur.

Tegen deze achtergrond is de strategie van Home Invest Belgium geëvolueerd teneinde zich niet te beperken tot de methode van verkopen per stuk. Op het moment dat beslist wordt tot de verkoop van een gebouw zal geval per geval bekeken worden welke verkoopstructuur op dat moment in die specifieke context de waarde voor de aandeelhouders van Home Invest Belgium maximaliseert. Bijgevolg is het onmogelijk om vandaag reeds de toepasbare registratierechten te kennen en is het verantwoord om op gebouwen met een investeringswaarde van ten minste € 2,5 miljoen het gemiddelde sectorpercentage van 2,5% rechten toe te passen en op gebouwen met een investeringswaarde van minder dan € 2,5 miljoen de volledige registratierechten van 10% (in Vlaanderen) en 12,5% (in Brussel en Wallonië).

De reële waarde is gebaseerd op volgende kwantitatieve parameters:

Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur	
30/06/2019	
Huurkapitalisatiewaarde methode	
Geschatte Huurwaarde (GHW)	Gewogen gemiddelde van € 136/m ² (vork tussen: € 55/m ² en € 257/m ²)
Leegstandshypothese	Gemiddelde van 5 maanden (vork tussen: 0 en 18 maanden)
Kapitalisatiefactor	Gemiddelde van 5,5% (vork tussen 3,6% en 11,9%)
Aantal m ² of aantal units	Gemiddelde van 3.449 m ² (vork tussen: 220 m ² en 14.107 m ²)
Discounted cash flow methode	
Geschatte Huurwaarde (GHW)	Gewogen gemiddelde van € 136m ² (vork tussen: € 107/m ² en € 145/m ²)
Lange termijn leegstandshypothese	/
Aantal m ² of aantal units	Gemiddelde van 11.025m ² (vork tussen: 7.091 m ² en 20.488 m ²)
Verdisconteringsvoet	Gemiddelde van 6,3% (vork tussen 6,0% en 6,7%)
Inflatie	Gemiddelde van 1,7% (vork tussen 1,5% en 1,8%)
Projectontwikkelingen	
30/06/2019	
Huurkapitalisatiewaarde methode	
Geschatte Huurwaarde (GHW)	Gewogen gemiddelde van € 118/m ² (vork tussen: € 113/m ² en € 126/m ²)
Lange termijn leegstandshypothese	Gemiddelde van 9 maanden (vork tussen: 6 en 12 maanden)
Kapitalisatiefactor	Gemiddelde van 4,4% (vork tussen 4,1% en 4,7%)
Aantal m ² of aantal units	Gemiddelde van 8,296 m ² (vork tussen: 4.537m ² en 12.724m ²)

Niet-observeerbare input	Impact op 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 vastgoedexpert. Deze rapporten worden opgemaakt op basis van de door de vennootschap meegeede informatie over de huurstaat, de kosten en taksen gedragen door de verhuurder, de huren, de uit te voeren werken. Deze informatie wordt uit de database van het informaticasysteem van de vennootschap gehaald en maakt deel uit van de administratieve organisatie en de interne controle van de vennootschap.

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.

Indien het bruto huurrendement van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur met 0,25% zou toenemen zou de reële waarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur met € 24,38 miljoen afnemen. Indien het bruto huurrendement van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur met 0,25% zou afnemen zou de reële waarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur met € 26,86 miljoen toenemen. Indien de geschatte huurwaarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur met 5% zou afnemen zou de reële waarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur met € 26,34 miljoen afnemen. Indien de geschatte huurwaarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur met 5% zou toenemen zou de reële waarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur met € 26,34 miljoen toenemen.

TOELICHTING 4: FINANCIËLE SCHULDEN

Financiële schulden	30/06/2019	31/12/2018
Kortlopende financiële schulden op hoogstens 1 jaar	0	0
Langlopende financiële schulden van 1 tot 5 jaar	179 803 923	140 000 000
Langlopende financiële schulden op meer dan 5 jaar	79 000 000	123 284 316
TOTAAL	258 803 923	263 284 316

Op 30 juni 2019 had Home Invest Belgium € 258,80 miljoen financiële schulden bestaande uit:

- Bilaterale kredietlijnen opgenomen voor een bedrag van € 219,00 miljoen. De opgenomen bilaterale kredietlijnen zijn afgesloten met 5 verschillende financiële instellingen. De vervaldagen zijn gespreid tussen 2020 en 2026. Er zijn geen vervaldagen op minder dan 1 jaar.
- Een obligatielening voor een bedrag van € 39,80 miljoen met een looptijd tot juni 2024.

TOELICHTING 5: FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA

Samenvatting van de financiële activa en passiva op afsluitdatum	30/06/2019	31/12/2018
E. Financiële vaste activa	30/06/2019	31/12/2018
Gegeven waarborgen	140 679	155 574
TOTAAL	140 679	155 574

De financiële vaste activa vertegenwoordigen een borgstelling ten gunste van de RSZ en de reservefondsen die in meerdere mede-eigendommen gestort werden.

I. Langlopende verplichtingen	30/06/2019	31/12/2018
A. Voorzieningen		
b. Andere	173 625	173 625
B. Langlopende financiële schulden		
a. Kredietinstellingen	219 000 000	223 500 000
b. Financiële leasing	384 751	
c. Andere	39 802 923	39 874 316
C. Andere langlopende financiële verplichtingen		
a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	15 788 582	9 667 059
TOTAAL	275 150 881	273 125 000
II. Kortlopende verplichtingen	30/06/2019	31/12/2018
B. Kortlopende financiële schulden		
a.		
a. Kredietinstellingen		
b. Financiële leasing	53 552	
c. Andere		
▪ Ontvangen huurwaarborgen	563 757	581 798
▪ Andere	76 000	167 798
TOTAAL	693 308	749 596

De andere langlopende financiële schulden ten belope van € 39,80 miljoen betreffen de obligatie-uitgifte (exclusief kosten) die in juni 2014 werd uitgegeven met een notioneel kapitaal gelijk aan € 40,00 miljoen en vervalddag op 18 juni 2024.

De langlopende financiële verplichtingen houden verband met de IRS'en zoals hierna toegelicht. De negatieve reële waarde van deze instrumenten bedraagt € 15,79 miljoen op 30 juni 2019.

De langlopende en kortlopende verplichtingen onder financiële leasing voor in totaal € 0,44 miljoen betreffen leaseverplichtingen die ten gevolge van de toepassing, sinds 1 januari 2019, van IFRS 16 erkend worden op de balans.

De andere kortlopende financiële verplichtingen hebben voornamelijk betrekking op een jaarlijks te betalen canon onder een erfpachtovereenkomst.

D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	30/06/2019	31/12/2018
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden		
b. Andere		
• Leveranciers	2 648 464	2 426 316
• Huurders	791 590	791 590
• Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	3 071 938	1 728 915
TOTAAL	6 511 992	5 301 051

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 2019 bedraagt het totale nominale bedrag van de indekkingen € 223,00 miljoen.

De indekkingsinstrumenten worden niet beschouwd als kasstroomafdekking (cash flow hedge). De waardeschommelingen van de indekkingsinstrumenten worden rechtstreeks in de resultatenrekening verwerkt. De totale waarde van de indekkingen op 30 juni 2019 bedroeg € -15,79 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 30/06/2019	Type	Bedrag	Rentevoet	Vervaldatum	Hedge accounting (ja/nee)	Reële waarde op 30/06/2019
Belfius	IRS	10 000 000	1,160%	10/11/2024	Nee	-815 172
Belfius	IRS	10 000 000	1,060%	10/11/2024	Nee	-758 573
Belfius	IRS	15 000 000	1,965%	10/11/2027	Nee	-2 626 068
Belfius	IRS	21 500 000	0,585%	10/11/2025	Nee	-1 132 393
Belfius	IRS	17 000 000	0,435%	31/10/2024	Nee	-670 472
Belfius	IRS	8 000 000	0,585%	30/10/2026	Nee	-329 429
BNP Paribas Fortis	IRS	25 000 000	1,199%	30/09/2027	Nee	-2 625 583
BNP Paribas Fortis	IRS	21 500 000	0,400%	30/11/2021	Nee	-211 592
ING	IRS	10 000 000	1,600%	14/04/2026	Nee	-1 274 413
ING	IRS	15 000 000	0,350%	1/06/2022	Nee	-145 572
ING	IRS	20 000 000	1,896%	15/12/2025	Nee	-2 796 811
KBC	IRS	15 000 000	0,087%	5/05/2021	Nee	-161 828
Indekking van het type IRS		188 000 000				-13 547 906

Indekkingsinstrumenten op 30/06/2019 met toekomstige start	Type	Bedrag	Rentevoet	Start	Vervaldatum	Hedge accounting (ja/nee)	Reële waarde op 30/06/2019
ING	IRS	15 000 000	2,34%	14/11/2021	14/05/2024	Nee	-979 423
ING	IRS	20 000 000	1,90%	14/12/2021	14/12/2021	Nee	-1 600 679
Indekking van het type IRS met toekomstige start		35 000 000					-2 580 102
DVA – aanpassing kredietrisico							339 426
TOTAAL							-15 788 582

IFRS 13 is van toepassing op waarderingen tegen reële waarde en bepaalt de vereisten met betrekking tot de informatieverstrekking over de reële waarde. IFRS 13 voorziet een hiërarchie van reële waarden van 3 niveaus van input van gegevens (niveaus 1, 2 en 3).

Wat de financiële instrumenten betreft, zijn al deze reële waarden 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. Deze wordt overgenomen van de verschillende bancaire tegenpartijen. Vervolgens wordt een aanpassing

gemaakt in de waardering voor kredietrisico (CVA of DVA), berekend op basis van marktgegevens die een benadering geven voor het geassocieerde kredietrisico.

Hoewel de afdekkingsinstrumenten 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 6: CONSOLIDATIEKRING

De volgende perimetervenootschappen maken deel uit van de consolidatiekring van Home Invest Belgium op 30 juni 2019:

Naam	Ondernemings- nummer	Land van oorsprong	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%
Immobilière Meyers-Hennau NV	0454 216 257	België	100%

In de eerste jaarhelft van 2019 heeft Home Invest Belgium geen nieuwe vennootschappen overgenomen of opgericht.

TOELICHTING 7: RECHTEN EN VERPLICHTINGEN BUITEN BALANS

Op 27 juni 2018 heeft Home Invest Belgium een overeenkomst (onder opschortende voorwaarden) gesloten met het oog op de verwerving van de naamloze vennootschap BE Real Estate, eigenaar van vier gebouwen van het type "aparthotel". De opschortende voorwaarden hebben o.a. betrekking op de regularisatie van de vergunningen van het Montgomery en Ambiorix gebouw. De opschortende voorwaarden vervallen 18 maanden na de datum van ondertekening, zijnde 27 december 2019. De realisatie van de opschortende voorwaarden wordt verwacht tegen het einde van het vierde kwartaal in 2019.

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.

De overeenkomst die Home Invest Belgium in 2018 heeft afgesloten voor een onroerend goed gelegen in Ukkel voorziet in een aankoopoptie ten aanzien van de huurder. De uitoefening van de aankoopoptie is onderworpen aan een aantal voorwaarden.

De erfpachtovereenkomst die Home Invest Belgium heeft afgesloten voor haar gebouw La Toque d'Argent voorziet in een aankoopoptie ten gunste van de huurder.

Naar aanleiding van de fusie door overneming van Immobilière S&F werd door Home Invest Belgium € 28 529,99 in garantie gegeven bij de instrumenterende notaris ter waarborg voor de nog uit te voeren saneringswerken.

Home Invest Belgium en haar perimetervennootschappen zijn ook verbonden met specifieke contracten zoals schattingen, verzekeringscontracten, contracten betreffende asset management diensten.

TOELICHTING 8: FEITEN NA BALANSDATUM

Er hebben zich geen feiten na balansdatum voorgedaan.

TOELICHTING 9: VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

Verslag van de commissaris aan de aandeelhouders van Home Invest Belgium nv over de beoordeling van de Tussentijdse Verkorte Geconsolideerde Financiële Staten voor de periode van zes maanden afgesloten per 30 juni 2019.

Inleiding

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de bijhorende tussentijdse verkorte geconsolideerde balans van Home Invest Belgium nv (de "Vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de Groep") per 30 juni 2019, alsmede van de bijhorende verkorte geconsolideerde resultatenrekening, het mutatie-overzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht voor de periode van zes maanden afgesloten op deze datum, en de toelichtingen, gezamenlijk, de "Tussentijdse Verkorte Geconsolideerde Financiële Staten". Deze staten tonen een geconsolideerd balanstotaal van € 582.566 duizend en een geconsolideerde winst voor de periode van zes maanden afgesloten op datum van 30 juni 2019 van € 32.094 duizend. Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de presentatie van deze Tussentijdse Verkorte Geconsolideerde Financiële Staten in overeenstemming met International Financial Reporting Standard IAS 34 Tussentijdse Financiële Verslaggeving ("IAS 34") zoals goedgekeurd voor toepassing in de Europese Unie. Onze verantwoordelijkheid bestaat erin een conclusie te formuleren over Tussentijdse Verkorte Geconsolideerde Financiële Staten op basis van de door ons uitgevoerde beoordeling.

Reikwijdte van de beoordeling

Wij 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 verzoeken om inlichtingen, in hoofdzaak van personen verantwoordelijk voor financiële en boekhoudkundige aangelegenheden, alsmede uit het uitvoeren van cijferanalyses en andere beoordelingswerkzaamheden. De reikwijdte van een beoordeling is aanzienlijk geringer dan die van een overeenkomstig de Internationale Controlestandaarden uitgevoerde controle. Om die reden stelt de beoordeling ons niet in staat om zekerheid te verkrijgen van alle aangelegenheden van materieel belang die naar aanleiding van een controle aan het licht zouden komen. Bijgevolg brengen wij 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 Staten niet in alle van materieel zijnde opzichten zijn opgesteld in overeenstemming met IAS 34 Tussentijdse Financiële Verslaggeving zoals goedgekeurd voor toepassing in de Europese Unie.

Brussel, 4 september 2019

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren cvba
Commissaris
vertegenwoordigd door

Joeri Klaykens*
Vennoot
* Handelend in naam van een bvba

TOELICHTING 10: 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 tussentijds jaarverslag 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 4 september 2019.

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 registratiedocument werden geverifieerd door de Commissaris.

AFDEKKINGSRATIO

Definitie:

Het betreft het percentage van de vastrentende financiële schulden versus de totale financiële schulden. De teller komt overeen met de som van de vastrentende financiële schulden verhoogd met de financiële schulden met variabele interest die omgezet zijn in vastrentende schulden via IRS-contracten op afsluitingsdatum. De noemer komt overeen met het totale bedrag van de opgenomen financiële schulden op afsluitingsdatum.

Doel:

Een aanzienlijk deel van de financiële schulden van de vennootschap zijn afgesloten tegen variabele interestvoet. Met behulp van deze APM kan het risico in verband met interestschommelingen alsook de mogelijke impact ervan op de resultaten gemeten worden.

Reconciliatie:

	30/06/2019	31/12/2018
Vastrentende financiële schulden	40 000 000	40 000 000
Financiële schulden met variabele interestvoet na omzetting in vastrentende schulden via IRS-contracten	188 000 000	180 000 000
Totaal van de vastrentende financiële schulden	228 000 000	220 000 000
Totaal van de financiële schulden met variabele interestvoet	31 000 000	43 500 000
Totaal van de financiële schulden	259 000 000	263 500 000
Afdekkingsratio	88,03%	83,49%

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:

	1H 2019	1H 2018
Netto interestkosten (rubriek XXI)	2 500 349	2 185 581
Geactiveerde intercalaire interesten	282 144	264 105
Totale kostprijs van de financiële schulden	2 782 494	2 449 686
Gewogen gemiddelde schuld	259 248 619	232 333 333
Gemiddelde financieringskost	2,14%	2,10%

EPRA NAV

Definitie:

Net Asset Value of Nettoactiefwaarde volgens de Best Practices Recommendations van EPRA. Dit is de Nettoactiefwaarde (NAV of Net Asset Value), aangepast zodat vastgoed en andere investeringen aan hun Reële Waarde worden opgenomen met uitsluiting van bepaalde items die in een lange termijn business model niet verwacht worden zich te materialiseren.

Doel:

Deze APM toont de Nettoactiefwaarde per aandeel in het perspectief van een lange termijn investeringsstrategie.

Reconciliatie:

	30/06/2019	31/12/2018
Nettoactiefwaarde (IFRS)	297 809 565	269 003 279
Aantal aandelen op afsluitdatum (exclusief eigen aandelen)	3 288 146	3 288 146
IFRS NAV per aandeel	90,57	81,81

	30/06/2019	31/12/2018
Nettoactiefwaarde (IFRS)	297 809 656	269 003 279
Rëele waarde van de financiële instrumenten	15 788 582	9 667 059
Uitgestelde belastingen	1 190 899	1 031 150

EPRA NAV	314 789 046	279 701 488
Aantal aandelen op afsluitdatum (exclusief eigen aandelen)	3 288 146	3 288 146
EPRA NAV per aandeel	95,73	85,06

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:

	1H 2019	1H 2018
NETTO RESULTAAT (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP) (IFRS)	32 094 433	24 917 702
- Uitsluiting : Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen (ii)	-22 813	-11 928
- Uitsluiting : Variaties in de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen (i)	-33 968 853	-21 422 816
- Uitsluiting : Ander portefeuilleresultaat (viii)	6 409	291 553
- Uitsluiting : Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (vi)	6 121 523	587 798
- Uitsluiting : niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures (ix)	379 168	0
EPRA RESULTAAT	4 609 867	4 362 309
Gemiddeld aantal aandelen	3 288 146	3 288 146
EPRA RESULTAAT PER AANDEEL	1,40	1,33

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 "vastgoedresultaat".

Doel:

Deze APM meet de operationele rendabiliteit van de vennootschap.

Reconciliatie:

	1H 2019	1H 2018
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille	6 609 313	6 697 344
Vastgoedresultaat	10 600 388	9 756 146
Operationele marge	62,3%	68,6%

9. AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER

2019

Halfjaarlijks financieel verslag: resultaten op 30 juni 2019	donderdag 5 september
Tussentijdse verklaring: resultaten op 30 september 2019	vrijdag 15 november

2020

Jaarlijks persbericht over het boekjaar 2019	donderdag 20 februari
Online plaatsen van het jaarlijks financieel verslag op de website	vrijdag 3 april
Gewone algemene vergadering van het boekjaar 2019	dinsdag 5 mei
Tussentijdse verklaring: resultaten op 31 maart 2020	dinsdag 5 mei
Betaalbaarstelling van het dividend van het boekjaar 2019	vrijdag 15 mei
Halfjaarlijks financieel verslag: resultaten op 30 juni 2020	donderdag 3 september
Tussentijdse verklaring: resultaten op 30 september 2020	vrijdag 13 november

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 2019 beschikte Home Invest Belgium over een vastgoedportefeuille van € 574 miljoen in België en Nederland.

Home Invest Belgium is sinds 1999 genoteerd op Euronext Brussel [HOMI]. Op 30 juni 2019 bedroeg de marktkapitalisatie € 322 miljoen.