



HOME INVEST
BELGIUM



**HALFJAAR
VERSLAG
2020**

Onder embargo tot 03/09/2020 17u40

Gereguleerde informatie

HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG 2020

- **Kwalitatieve residentiële vastgoedportefeuille**

- Toename van de reële waarde van de vastgoedportefeuille tot € 636,05 miljoen op 30 juni 2020.
- De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bestaan voor 89,2% uit residentieel vastgoed.
- 66,2% van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur is gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.
- 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.
- Verkoop van een handelspand in Mechelen voor € 6,60 miljoen (7,7% boven de laatste reële waarde van het gebouw).
- Oplevering van het woonproject Le Mosan in Luik.
- Aankoop van een herontwikkelingsproject in Jette.

- **Solide operationele resultaten ondanks COVID-19**

- Stijging van de huurinkomsten met 6,0% tot € 13,18 miljoen in de eerste jaarhelft van 2020.
- Gemiddelde bezettingsgraad van 94,5% in de eerste jaarhelft van 2020.

- **Toename van het EPRA resultaat**

- Toename van het EPRA resultaat met 35,2% naar € 6,23 miljoen (ten opzichte van € 4,61 miljoen in de eerste helft van 2019).
- Toename van het EPRA resultaat per aandeel met 35,2% naar € 1,90 (ten opzichte van € 1,40 in de eerste helft van 2019).

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

- Stabiele EPRA NAV per aandeel van € 96,22 op 30 juni 2020 (+0,2% ten opzichte van € 96,00 op 31 december 2019).

- **Evenwichtige balansstructuur en sterke liquiditeitspositie**

- Schuldgraad bedraagt 51,95% (GVV-KB) en 50,61% (IFRS) op 30 juni 2020.
- Daling van de financieringskost naar 1,51% in de eerste jaarhelft van 2020 (ten opzichte van 2,14% in de eerste helft van 2019).
- Home Invest Belgium beschikt over € 30 miljoen vrij beschikbare kredietlijnen.
- De vennootschap heeft geen vervaldagen van kredietlijnen of obligatieleningen in 2020 en 2021. De eerstvolgende vervaldagen liggen in 2022.

- **Opname van het aandeel Home Invest Belgium in de BEL Mid Index van Euronext Brussel**

- Home Invest Belgium (HOMI BR) werd op 22 juni 2020 opgenomen in de BEL Mid Index van Euronext Brussel.

- **Dividend**

- De algemene vergadering van 5 mei 2020 heeft de uitkering goedgekeurd van een bruto dividend van € 4,85 per aandeel voor het boekjaar 2019, een stijging voor het 20ste opeenvolgende jaar.
- De raad van bestuur verwacht dat het brutodividend voor het boekjaar 2020 minstens gelijk zou moeten zijn aan dat van het vorige boekjaar.

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	8
4.	Activiteitenverslag	11
4.1	Acquisities	11
4.2	Renovatie- en ontwikkelingsprojecten	11
4.3	Verkopen	13
4.4	Verhuuractiviteiten	13
4.5	Update Covid-19	13
5.	Het aandeel op de beurs	15
6.	Vooruitzichten	18
7.	Verkorte geconsolideerde financiële staten over het eerste halfjaar van 2019	19
8.	APM – Alternatieve prestatie maatstaven	39
9.	Agenda van de aandeelhouder	42

1. VASTGOEDPORTEFEUILLE

Op 30 juni 2020 heeft Home Invest Belgium een vastgoedportefeuille¹ van € 636,05 miljoen, tegenover € 629,92 miljoen op 31 december 2019, hetzij een toename met 1,0%.

VASTGOEDPORTEFEUILLE	30/06/2020	31/12/2019
Reële waarde van de vastgoed-beleggingen	€ 615,39 m	€ 609,59 m
Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur	€ 572,56 m	€ 573,38 m
Projectontwikkelingen	€ 42,83 m	€ 36,22 m
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	€ 20,66 m	€ 20,33 m
TOTAAL	€ 636,05 m	€ 629,92 m

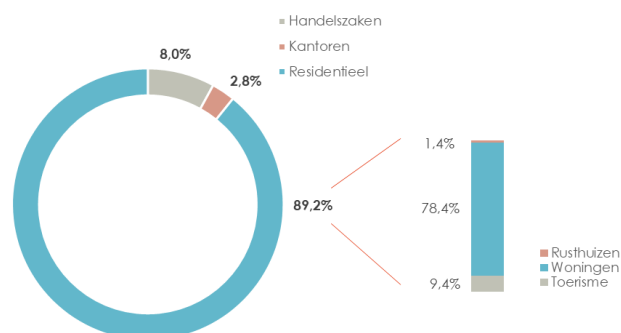
De reële waarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bedraagt € 572,56 miljoen en bestaat uit 53 sites.

De som van de contractuele huren op jaarbasis en de geschatte huurwaarde op de leegstaande ruimten bedraagt € 29,20 miljoen op 30 juni 2020.

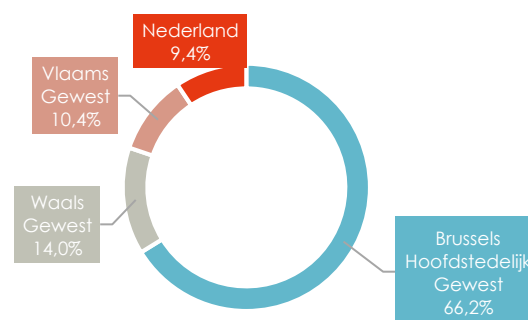
De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur worden door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen gewaardeerd aan een gemiddeld bruto huurrendement² van 5,1%.

De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bestaan op 30 juni 2020 voor 89,2% uit residentieel vastgoed. De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bestaan voor 66,2% gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 14,0% in het Waals gewest, 10,4% in het Vlaams Gewest en 9,4% 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 2020	H1 2019
NETTO HUURRESULTAAT	13 132	12 383
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	7 661	6 609
XVI. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	727	23
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1 484	33 969
XIX. Ander portefeuilleresultaat	-192	-6
PORTEFEUILLERESULTAAT	-949	33 985
OPERATIONEEL RESULTAAT	6 712	40 595
XX. Financiële inkomsten	9	11
XXI. Netto interestkosten	-2 029	-2 500
XXII. Andere financiële kosten	-15	-57
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-3 615	-6 122
FINANCIEEL RESULTAAT	-5 650	-8 668
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	328	99
BELASTINGEN	-129	69
NETTO RESULTAAT	1 261	32 094
Uitsluiting van het portefeuilleresultaat	+ 949	-33 985
Uitsluiting van de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	+3 615	+6 122
Uitsluiting van de niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	+406	+379
EPRA RESULTAAT³	6 232	4 610
Gemiddeld aantal aandelen ⁴	3 288 146	3 288 146
NETTORESULTAAT PER AANDEEL	0,38	9,76
EPRA RESULTAAT PER AANDEEL	1,90	1,40

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.

BALANS	30/06/2020	31/12/2019
Eigen vermogen (toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap)	306 523	309 618
Totaal activa	644 201	639 169
Schuldgraad (GVV-KB) ⁵	51,95%	51,41%
Schuldgraad (IFRS) ⁶	50,61%	50,11%

PER AANDEEL	30/06/2020	31/12/2019
Aantal aandelen op afsluitdatum ⁷	3 288 146	3 288 146
Beurskoers op afsluitdatum	117,50	114,00
IFRS NAV per aandeel ⁸	93,22	94,16
Premie ten opzichte van IFRS NAV (op afsluitdatum)	26,0%	21,1%
EPRA NAV per aandeel ⁹	96,22	96,00
Premie ten opzichte van EPRA NAV (op afsluitdatum)	22,1%	18,7%

⁵ 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.

⁶ 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.

⁷ Het gemiddeld aantal aandelen werd berekend met uitsluiting van 11 712 eigen aandelen aangehouden door de vennootschap.

⁸ IFRS NAV per aandeel = Net Asset Value of Nettowaarde per aandeel volgens IFRS.

⁹ 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 € 12,43 miljoen in de eerste helft van 2019 naar € 13,13 miljoen in de eerste helft van 2020 (+6,1%). De stijging van € 0,75 miljoen is voornamelijk te danken aan de aankoop in november 2019 van 4 apart-hotels in Brussel uitgebaat voor 27 jaar door Beapart NV onder de merknaam B-aparhotels.

Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille

Het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille is gestegen van € 6,61 miljoen in de eerste helft van 2019 naar € 7,66 miljoen in de eerste helft van 2020 (+15,9%).

De operationele marge¹⁰ is gestegen van 53,3% in de eerste helft van 2019 naar 58,3% in de eerste helft van 2020 als gevolg van het stroomlijnen van het interne beheersplatform.

Portefeuilresultaat

In de eerste jaarhelft van 2020 werd een negatief portefeuilresultaat opgetekend van € -0,95 miljoen.

Het resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen bedroeg € 0,73 miljoen in de eerste jaarhelft van 2020.

Daarnaast heeft Home Invest Belgium in de eerste jaarhelft van 2020 een negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen opgetekend voor een totaal bedrag van € -1,48 miljoen.

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 werden opgesteld rekening houdend met een 'material evaluation uncertainty', zoals bepaald door de RICS-normen.

Het ander portefeuilresultaat bedraagt € -0,02 miljoen. In deze post worden de variaties in uitgestelde belastingen opgenomen.

Financieel resultaat

Ten gevolge van deerschikking van afdekkingsinstrumenten en de herfinanciering van kredieten in 2019 zijn de netto interestkosten gedaald van € 2,50 miljoen in de eerste helft van 2019 naar € 2,03 miljoen in de eerste helft van 2020. De gemiddelde financieringskost¹¹ is gedaald van 2,14% naar 1,51% over dezelfde periode.

De variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva bedroegen € -3,62 miljoen in de eerste helft van 2020. Deze variaties zijn het gevolg van een wijziging in de reële waarde van de interest rate swaps.

¹⁰ Operationele marge = (operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille) / (netto huurresultaat).

¹¹ 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 € -0,13 miljoen in de eerste helft van 2020 (ten opzichte van € +0,07 miljoen in de eerste jaarhelft van 2019).

Netto resultaat

Het nettoresultaat (aandeel groep) van Home Invest Belgium bedroeg € 1,26 miljoen in de eerste helft van 2020, hetzij € 0,38 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 € 6,23 miljoen in de eerste helft van 2020, een stijging van 35,2% ten opzichte van € 4,61 miljoen in de eerste helft van 2019.

Het EPRA resultaat per aandeel is gestegen met 35,2% van € 1,40 in de eerste helft van 2019 naar € 1,90 in de eerste helft van 2020.

3.2. TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE BALANS

Reële waarde van de vastgoedbeleggingen

In de eerste helft van 2020 is de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (met inbegrip van de projectontwikkelingen) toegenomen met € 5,80 miljoen van € 609,59 miljoen op 31 december 2019 tot € 615,39 miljoen op 30 juni 2020, hetzij een stijging met +1,0%.

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 € 20,66 miljoen op 30 juni 2020 (ten opzichte van € 20,33 miljoen op 31 december 2019).

Eigen vermogen

Op 30 juni 2020 bedraagt het eigen vermogen van de groep € 306,52 miljoen, een daling met -1,0% ten opzichte van 31 december 2019.

De IFRS NAV per aandeel is met 1,0% gedaald naar € 93,22 op 30 juni 2020 (ten opzichte van € 94,16 op 31 december 2019).

De EPRA NAV per aandeel is met 0,2% gestegen naar € 96,22 op 30 juni 2020 (ten opzichte van € 96,00 op 31 december 2019).

3.3. FINANCIERINGSSTRUCTUUR

Schuldgraad

De schuldgraad (GVV-KB) bedraagt 51,95% op 30 juni 2020. De schuldgraad (IFRS) bedraagt 50,61%.

Rekening houdende met een maximale schuldgraad van 65%, heeft Home Invest Belgium nog een bijkomende schuldcapaciteit van € 247,40 miljoen, zoals bepaald door de GVV-Wet, om nieuwe investeringen te financieren.

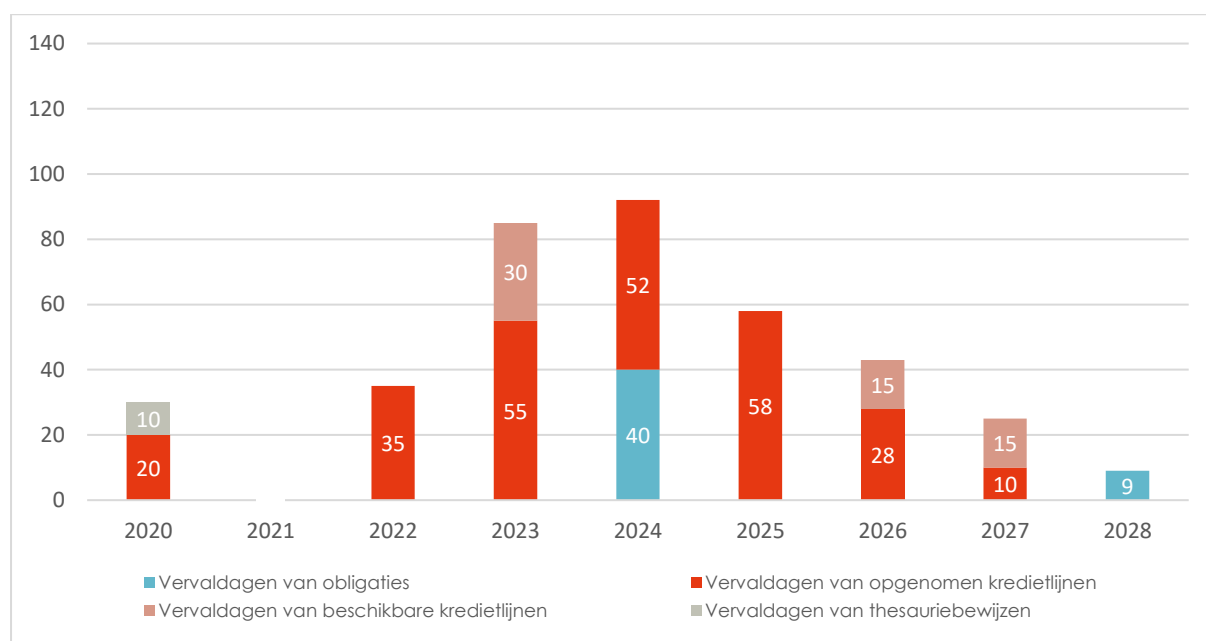
Rekening houdend met de strategie van Home Invest Belgium om de schuldgraad op middellange en lange termijn beneden 55% te houden, beschikt Home Invest Belgium nog over een bijkomende schuldcapaciteit van € 44,95 miljoen om nieuwe investeringen te financieren.

Samenstelling van de schulden

Op 30 juni 2020 had Home Invest Belgium € 317,00 miljoen financiële schulden bestaande uit:

- Bilaterale kredietlijnen opgenomen voor een bedrag van € 258,00 miljoen. De opgenomen bilaterale kredietlijnen zijn afgesloten met 6 verschillende financiële instellingen met goed gespreide vervaldagen. In juli 2020 is een kredietlijn ter waarde van € 20,00 miljoen op vervaldag gekomen. Home Invest Belgium had in 2019 reeds nieuwe langetermijn kredietlijnen afgesloten ter herfinanciering van deze aflopende kredietlijn. De eerstvolgende vervaldatum ligt in 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 € 10,00 miljoen. Niettegenstaande het korte termijn karakter van de uitstaande thesauriebewijzen (met vervaldagen in 2020), wordt het volledige uitstaande bedrag gedekt door beschikbare lange termijn kredietlijnen (*back-up lines*).

Vervaldagen van de financiële schulden (in € miljoen)



De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden bedraagt 4,0 jaar.

Home Invest Belgium beschikte op 30 juni 2020 over € 60,00 miljoen niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen waarvan:

- € 10,00 miljoen lange termijn back-up lines ter indekking van de kortetermijn uitstaande thesauriebewijzen;
- € 20,00 miljoen werd aangewend ter herfinanciering van een kredietlijn die in juli 2020 op vervaldag is gekomen;
- € 30,00 miljoen vrij beschikbare kredietlijnen.

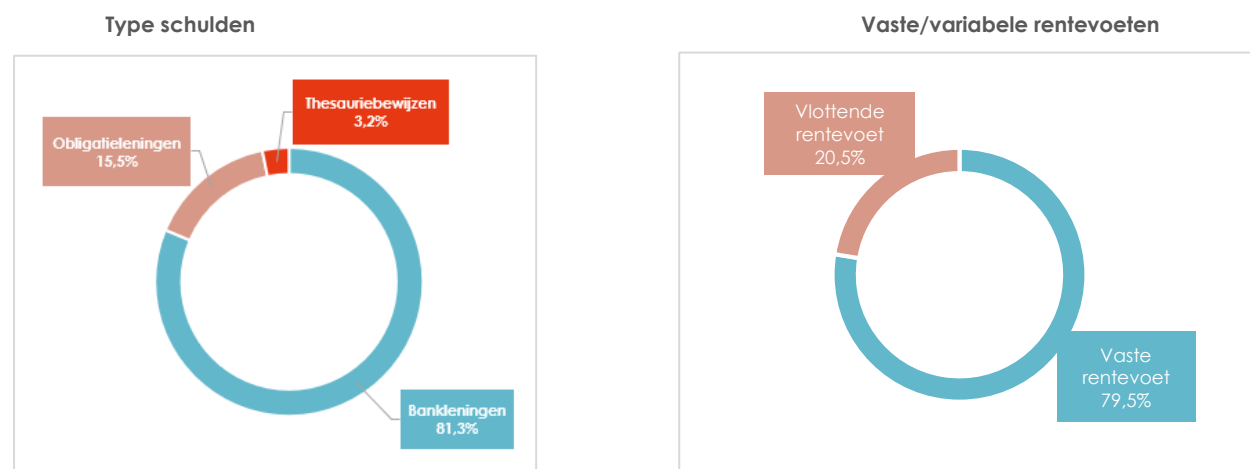
Rente-indekkingen

Op 30 juni 2020 hadden de financiële schulden voor 79,5% (hetzij ten belope van € 252,0 miljoen) een vaste rentevoet, onder meer door gebruik te maken van Interest Rate Swaps als indekkingsinstrument.

De vaste rentevoeten hebben een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 5,2 jaar.

De totale waarde van de indekkingen op afsluitdatum was negatief voor een bedrag van € 8,08 miljoen door een daling van de rentevoeten 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

Jette – Léon Théodorstraat 85-89

Op 18 mei 2020 heeft Home Invest Belgium 100% van de aandelen verworven van de vennootschap Clarestates BV, eigenaar van een gebouw in Brussel.

Het voormalig kantoorgebouw, met een bovengrondse oppervlakte van 4 880 m², bevindt zich in de Léon Théodorstraat n° 85-89 in Jette. Het bestaat uit een gelijkvloers verhuurd aan fitnessuitbater Jims, vier verdiepingen verhuurd aan het Koninklijk Atheneum van Ganshoren en 55 ondergrondse parkeerplaatsen. De totale contractuele huren op jaarbasis bedragen € 400 000.

Het project is gelegen in hartje Jette nabij het bekende Spiegelplein, een buurt met een mooi huurpotentieel. Eens de huurovereenkomsten eindigen heeft Home Invest Belgium de ambitie om het gebouw om te bouwen tot een gemengd project met een 35-tal wooneenheden en een commerciële gelijkvloers. Home Invest Belgium voorziet om deze werken te starten in 2026.

De totale investering (verwerving, studiekosten en te realiseren bouwwerken) zal naar verwachting ongeveer € 11 miljoen bedragen. Het bruto aanvangsrendement na herontwikkeling zal schommelen rond 5%.

4.2. RENOVATIE- EN ONTWIKKELINGSPROJECTEN

Le Mosan – Luik

In het tweede kwartaal van 2020 heeft Home Invest Belgium Le Mosan, een woonproject in Luik, opgeleverd. Home Invest Belgium kocht in 2007 een bestaand pand en verbouwde het tot “Le Mosan”, een comfortabele leefgemeenschap voor 29 gezinnen in het centrum van Luik.



The Factory - Molenbeek

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 in het derde kwartaal van 2020.





Meyers-Hennau – Brussel

Het project Meyers-Hennau (Meyers-Hennastraat 5-17 in 1020 Brussel) bestaat uit 37 nieuwe appartementen, 11 huizen en 51 parkeerplaatsen. De constructieve ruwbouwwerken zijn beëindigd en het buitenschrijnwerk is in uitvoering met daaropvolgend de afwerking. De oplevering wordt verwacht in de loop van het derde kwartaal van 2021.

Marcel Thiry C2 – Sint-Lambrechts-Woluwe

Het project Marcel Thiry C2 (Marcel Thirylaan 204 in 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe) is een nieuwbouwproject met 42 wooneenheden. De ruwbouwwerken van het kelderverdiep zijn in uitvoering. De oplevering wordt verwacht in de loop van het eerste kwartaal van 2022.



Jourdan 95 – Sint-Gillis

Architecten A2RC werden aangesteld en hebben een ontwerp uitgewerkt met voor een woonproject. De vergunning zal worden aangevraagd in september van dit jaar.

Samberstraat 8-12 – Antwerpen

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

Home Invest Belgium plant de werken aan te vatten in het vierde kwartaal van 2020 en voorziet een oplevering in het vierde kwartaal van 2022.



Galerie de l'Ange - Namen

Home Invest Belgium heeft een vergunning verkregen voor de volledige renovatie 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.

4.3 VERKOPEN

Verkoop van een handelspand in Mechelen

In mei 2020 heeft Home Invest Belgium de verkoop afgerond van een handelspand gelegen in Mechelen, Haverwerf. De netto verkoopprijs (na aftrek van registratierechten en andere overdrachtskosten) bedraagt € 6,60 miljoen en ligt 7,7% boven de laatste reële waarde van het gebouw.

Gerealiseerde meerwaarden op verkopen in de eerste helft van 2020

In het eerste halfjaar van 2020 heeft Home Invest Belgium verkopen gerealiseerd voor een netto verkoopprijs van in totaal € 8,21 miljoen (ten opzichte van € 11,51 miljoen in het eerste halfjaar van 2019).

Op deze verkopen werd een netto meerwaarde gerealiseerd van € 0,73 miljoen ten opzichte van de laatste reële waarde, en een uitkeerbare meerwaarde van € 1,32 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 VERHUURACTIVITEITEN

Home Invest Belgium heeft in het tweede kwartaal van 2020 een terugval gekend van haar verhuuractiviteiten. Door de verstrengde maatregelen genomen door de overheden in het kader van COVID-19 waren plaatsbezoeken niet toegelaten. De eerder geplande in- en uithuizingen konden wel nog plaatsvinden en zijn goed afgerond.

De bezettingsgraad¹² van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bedroeg 94,5%¹³ in het eerste halfjaar van 2020 (ten opzichte van 95,1% in het eerste halfjaar van 2019). De bezettingsgraad is gedaald van 95,1% in het eerste kwartaal van 2020 naar 93,8% in het tweede kwartaal.

Sinds juni 2020 zijn de commerciële activiteiten terug volop hervat en staan de verhuuractiviteiten van Home Invest Belgium terug op een hoog niveau. Home Invest Belgium verwacht dat de bezettingsgraad terug zal stabiliseren rond 95% indien geen nieuwe bijkomende maatregelen tegen de pandemie worden getroffen.

4.5 UPDATE COVID-19

In de context van de COVID-19 pandemie heeft Home Invest Belgium verschillende maatregelen genomen om de gezondheid van haar medewerkers en haar huurders te beschermen en om de continuïteit van haar activiteiten te waarborgen.

De medewerkers van Home Invest Belgium zijn overgeschakeld op thuiswerk. Dankzij de investeringen van de afgelopen jaren in het IT-platform is deze overschakeling vlot gelopen.

Home Invest Belgium evalueert de situatie op heden als volgt :

- De waarde van de vastgoedportefeuille heeft zich in de eerste helft van 2020 robuust getoond en werd slechts in beperkte mate beïnvloed door de Covid-19 crisis. In dat kader wijzen we erop

¹² 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.

¹³ 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.

dat de verslagen van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen werden opgesteld met een 'material evaluation uncertainty', zoals bepaald door de RICS-normen.

- De vennootschap beschikt over een evenwichtige financieringsstructuur en een sterke liquiditeitspositie. De schuldgraad bedraagt 51,95% (GVV-KB) en 50,61% (IFRS) op 30 juni 2020. Op datum van dit halfjaarverslag beschikt Home Invest Belgium over € 30 miljoen vrij beschikbare kredietlijnen. De vennootschap heeft geen vervaldagen van kredietlijnen of obligatieleningen in 2020 en 2021. De eerstvolgende vervaldagen liggen in 2022.
- De pandemie heeft geleid tot een vertraging van de verhuuractiviteiten in het tweede kwartaal van 2020. We verwijzen in dat kader naar "4.4 Verhuuractiviteiten" van dit halfjaarverslag. De pandemie heeft nagenoeg geen impact gehad op het betalingsgedrag of betalingsachterstanden in het segment "woningen", de kernmarkt van Home Invest Belgium. Het segment "woningen" vertegenwoordigt 78,4% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur. In de segmenten "toerisme" en "handelszaken", die respectievelijk 9,4% en 8,0% uitmaken van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur, merkt Home Invest Belgium een toename in de betalingsopenstand. Home Invest Belgium volgt de situatie nauwgezet op en voert met elk van deze huurders gesprekken en zoekt op een case by case basis een oplossing. In het segment toerisme werd vooralsnog geen akkoord bereikt. In de eerste helft van 2020 heeft Home Invest Belgium voorzieningen aangelegd voor dubieuze debiteuren naar beste inschatting. In zijn geheel genomen heeft Home Invest Belgium sterke operationele resultaten opgetekend in de eerste jaarihelft van 2020, ondanks Covid-19.

Verder is de raad van bestuur van Home Invest Belgium van mening dat de belangrijkste risicofactoren, beschreven op blz. 6-15 van het financieel jaarlijks verslag 2019, van toepassing blijven tijdens de resterende maanden van het boekjaar 2020.

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 2020 bedroeg de beurskoers van het aandeel Home Invest Belgium € 117,50 (ten opzichte van € 99,00 vergelijken op 30 juni 2019).

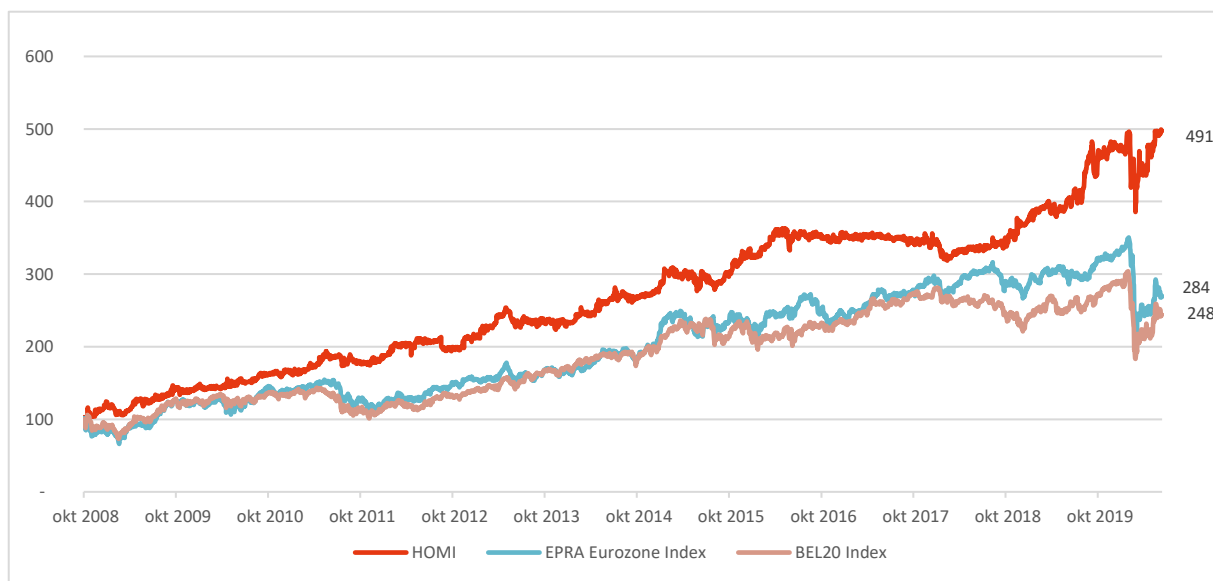
De liquiditeit van het aandeel is toegenomen tot een gemiddeld dagelijks volume van 1 563 aandelen in de eerste helft van 2020 (tegenover 1 286 aandelen in de eerste helft van 2019).

Evolutie van het aandeel

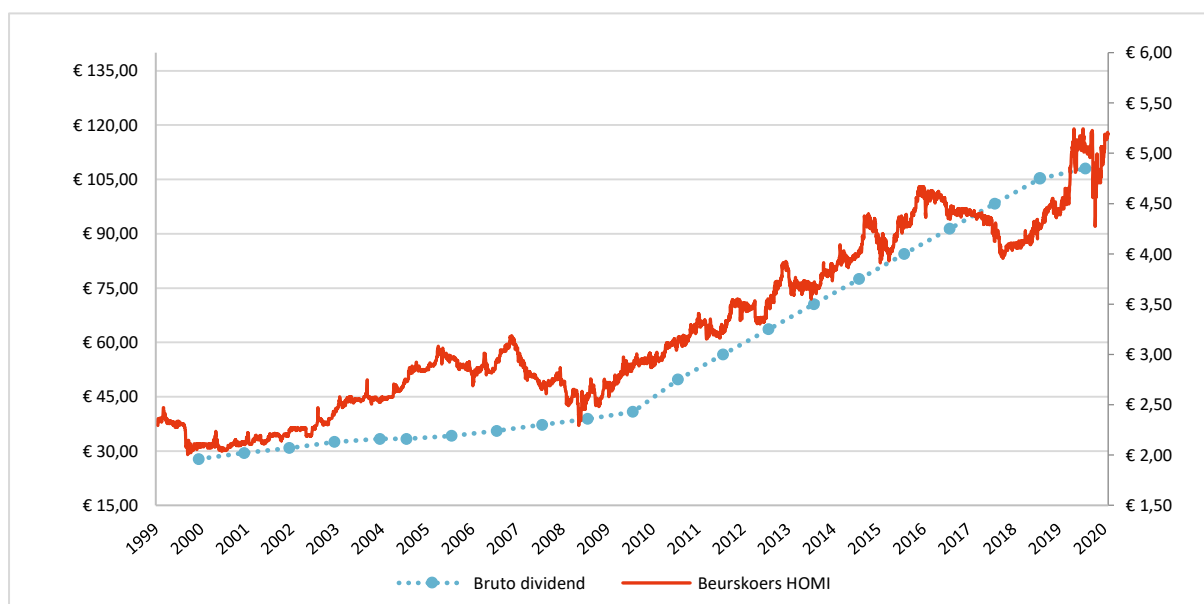
	1H 2020	1H 2019
Beurskoers (in €)		
Op de afsluitdatum	€ 117,50	€ 99,00
Hoogste koers	€ 118,50	€ 100,00
Laagste koers	€ 92,00	€ 86,00
Gemiddelde koers	€ 110,73	€ 92,63
Volume		
Gemiddeld dagelijks volume	1 563	1 286
Totaal volume (6 maanden)	196 933	160 765
Totaal aantal aandelen op 30 juni	3 299 858	3 299 858
Beurskapitalisatie op 30 juni	€ 388 miljoen	€ 327 miljoen
Free float ¹⁴	54,4%	53,9%

¹⁴ 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 2020, ziet de aandeelhoudersstructuur van Home Invest Belgium er als volgt uit:

AANDEELHOUDERS ¹⁵	AANTAL AANDELEN	% VAN HET KAPITAAL
Groep Van Overstraeten ¹⁶	880 965	26,7%
AXA SA ¹⁷	521 830	15,8%
Echtgenoten Van Overtveldt – Henry de Frahan	102 792	3,1%
Andere aandeelhouders	1 794 271	54,4%
Algemeen totaal	3 299 858	100,00%

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

¹⁶ Stavos Real Estate BV wordt voor 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.

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

6. VOORUITZICHTEN

DIVIDEND

De algemene vergadering van 5 mei 2020 heeft het dividend goedgekeurd over het boekjaar 2019 van € 4,85 bruto per aandeel (hetzij een stijging van 2,1% ten opzichte van 2018). Rekening houdend met het voorschot gestort in december 2019 ten belope van € 3,75 bruto per aandeel (coupon nr. 27), werd op donderdag 14 mei 2020 het saldo uitbetaald van € 1,10 bruto per aandeel (coupon nr. 28).

De raad van bestuur verwacht dat het brutodividend voor het boekjaar 2020 minstens gelijk zou moeten zijn aan dat van het vorige boekjaar.

VOORUITZICHTEN 2020

In de eerste helft van 2020 zijn de operationele resultaten van Home Invest Belgium positief geëvolueerd, ondanks COVID-19.

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 eenstijgende 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.

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 2020

VERKORTE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

	1H 2020	1H 2019
I. Huurinkomsten	13 175 357	12 429 177
III. Met verhuur verbonden kosten	-43 295	-46 539
NETTO HUURRESULTAAT	13 132 062	12 382 638
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	78 455	67 448
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	803 314	571 171
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-2 729 366	-2 420 869
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	0	0
VASTGOEDRESULTAAT	11 284 465	10 600 388
IX. Technische kosten	-727 081	-495 826
X. Commerciële kosten	-257 918	-176 718
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-23 305	-238 736
XII. Beheerkosten vastgoed	-1 052 446	-1 512 924
XIII. Andere vastgoedkosten	0	0
Vastgoedkosten	-2 060 750	-2 424 204
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	9 223 715	8 176 185
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-1 562 702	-1 623 872
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	0	57 000
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	7 661 012	6 609 312
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	727 211	22 813
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1 483 964	33 968 853
XIX. Ander portefeuilleresultaat	-192 308	-6 409
Portefeilleresultaat	-949 061	33 985 257
OPERATIONEEL RESULTAAT	6 711 951	40 594 569
XX. Financiële inkomsten	8 834	10 833
XXI. Netto interestkosten	-2 028 638	-2 500 349
XXII. Andere financiële kosten	-15 154	-57 217
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-3 615 159	-6 121 523
Financieel resultaat	-5 650 108	-8 668 256
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	328 416	98 803
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	1 390 259	32 025 116
XXV. Vennootschapsbelasting	-128 958	69 317
XXVI. Exit taks	0	0
Belastingen	-128 958	69 317
NETTO RESULTAAT	1 261 300	32 094 433
NETTO RESULTAAT TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP	1 261 300	32 094 433
Uitsluiting van het portefeuilleresultaat	+949 061	-33 985 257
Uitsluiting van de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	+3 615 159	+6 121 523
Uitsluiting van de niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	+406 282	+379 168
EPRA RESULTAAT	6 232 803	4 609 867
Gemiddeld aantal aandelen ¹⁸	3 288 146	3 288 146
NETTO RESULTAAT PER AANDEEL	0,38	9,76
EPRA RESULTAAT PER AANDEEL	1,90	1,40

¹⁸ Het gemiddeld aantal aandelen werd berekend met uitsluiting van de 11.712 eigen aandelen aangehouden door de vennootschap.

	1H 2020	1H 2019
NETTO RESULTAAT	1 261 300	32 094 433
Andere elementen van het globaal resultaat	0	0
GBAAL RESULTAAT	1 261 300	32 094 433

VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS

ACTIVA	30/06/2020	31/12/2019
I. Vaste Activa	637 953 339	633 429 001
B. Immateriële vaste activa	331 429	375 072
C. Vastgoedbeleggingen	615 392 375	609 594 469
D. Andere materiële vaste activa	716 769	700 200
E. Financiële vaste activa	522 082	2 096 993
F. Vorderingen leasing	332 972	332 972
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	20 657 712	20 329 296
II. Vlottende activa	6 247 162	5 740 474
C. Vorderingen leasing	58 215	58 215
D. Handelsvorderingen	2 894 013	977 757
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	464 040	463 471
F. Kas en kasequivalenten	2 310 219	4 200 730
G. Overlopende rekeningen	520 675	40 300
TOTAAL ACTIVA	644 200 502	639 169 476
EIGEN VERMOGEN	306 522 507	309 617 697
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	306 522 507	309 617 697
A. Kapitaal	87 999 055	87 999 055
B. Uitgiftepremie	24 903 199	24 903 199
C. Reserves	192 358 952	152 816 933
D. Nettoresultaat van het boekjaar	1 261 300	43 898 510
II. Minderheidsbelangen	0	0
VERPLICHTINGEN	337 677 995	329 551 780
I. Langlopende verplichtingen	297 713 182	281 548 083
A. Voorzieningen	0	0
B. Langlopende financiële schulden	287 119 738	273 188 605
a. Kredietinstellingen	238 000 000	233 000 000
b. Financiële leasing	276 600	276 600
c. Andere	48 843 138	39 912 005
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	8 341 943	6 300 285
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	2 251 501	2 059 193
a. Exit Tax	367 021	367 021
b. Andere	1 884 480	1 692 172
II. Kortlopende verplichtingen	39 964 813	48 003 697
B. Kortlopende financiële schulden	30 651 662	40 609 456
a. Kredietinstellingen	20 000 000	20 000 000
b. Financiële leasing	54 339	108 151
c. Andere	10 597 323	20 501 304
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	7 674 842	5 367 735
b. Andere	7 674 842	5 367 735
E. Andere kortlopende verplichtingen	372 405	154 654
F. Overlopende rekeningen	1 265 903	1 871 852
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	644 200 502	639 169 476

MUTATIE-OVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

	Kapitaal	Kosten kapitaal- verhoging	Uitgifte- premie	Wettelijke reserve	Reserve van het saldo van de variaties van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen
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					71 345 223
Toewijzing van het operationeel uitkeerbaar resultaat					
Toewijzing van de variaties in de fiscale latenties					85 202
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)					
<i>Volledig dividend boekjaar 2018</i>					
<i>Interim dividend boekjaar 2018 (voorschot betaald in december 2018)</i>					
Variaties ten gevolge van verkoop van gebouwen					-7 234 890
Resultaat van het boekjaar 2019					
Interim dividend 2019 (voorschot betaald in december 2019)					
Overname van dochterondernemingen					
Fusie van dochterondernemingen					
Overige verhogingen (verlagingen)					20 335
SALDO OP 31/12/2019	88 949 295	-950 240	24 903 199	98 778	185 438 433
SALDO OP 31/12/2019	88 949 295	-950 240	24 903 199	98 778	185 438 433
Toewijzing van het resultaat van het boekjaar 2019					18 825 460
Toewijzing van het operationeel uitkeerbaar resultaat					
Toewijzing van de variaties in de fiscale latenties					124 408
Toewijzing van de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen					17 830 676
Toewijzing van de variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva					870 376
Slotdividend boekjaar 2019 (betaald in mei 2020)					
<i>Volledig dividend boekjaar 2019</i>					
<i>Interim dividend boekjaar 2019 (voorschot betaald in december 2019)</i>					
Verkoop van gebouwen in de eerste helft van 2019					-802 375
Resultaat van het boekjaar in de eerste helft van 2019					
Overige verhogingen (verlagingen)					
SALDO OP 30/06/2020	88 949 295	-950 240	24 903 199	98 778	203 461 518

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
-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	-256 480			-4 469 627	-56 447 178	-3 288 147
						-4 469 627	4 469 627	
			-256 480				171 278	
-11 846 385							-59 413 636	
		-1 613 701					-1.613.701	
							-3 288 147	-3 288 147
							-15 618 695	-15 618 695
							12 330 548	12 330 548
1 586 739						5 648 151		0
							55 489 503	55 489 503
							-11 590 933	-11 590 933
								0
						4 055		4 055
-48 737 503	0	-9 667 059	-1 031 149	-686 943	1 259 467	26 142 908	43 898 150	309 617 696
-48 737 503	0	-9 667 059	-1 031 149	-686 943	1 259 467	26 142 908	43 898 150	309 617 696
30 641 903		4 613 961	-661 021			-13 878 281	-43 898 510	-4 356 488
						-4 310 796	4 310 796	0
			-661 021				536 613	0
30 641 903							-48 472 578	0
		4 613 961				-9 567 485	4 083 174	0
							-4 356 515	-4 356 515
							-15 947 508	-15 947 508
							11 590 993	11 590 993
783 748						18 627		0
							1 261 300	1 261 300
								0
-17 311 852	0	-5 053 098	-1 692 170	-686 943	1 259 467	12 283 254	1 261 300	306 522 507

VERKORT GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

	1H 2020	1H 2019
KAS EN KASEQUIVALENTEN - BEGIN VAN DE PERIODE	4 200 730	3 239 503
1. Kasstromen uit operationele activiteiten	7 282 944	6 707 961
Resultaat van het boekjaar	1 260 300	32 094 433
Resultaat van het boekjaar vóór intresten en belastingen	6 711 951	40 594 569
Ontvangen interesten	8 843	10 833
Betaalde interesten	-2 043 783	-2 557 566
Variatie van de reële waarde van financiële activa en passiva	-3 615 159	-6 121 523
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	328 416	
Belastingen	-128 958	69 317
Aanpassingen aan de winst voor niet-kasstroomverrichtingen	7 120 056	-25 290 131
Afschrijvingen en waardeverminderingen	102 485	125 672
- Afschrijvingen en waardeverminderingen op vaste activa	102 485	125 672
Andere niet-monetaire elementen	4 982 622	-27 939 724
- Afschrijvingen op gekapitaliseerde financieringskosten	19 608	
- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	1 483 963	-33 968 853
- Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa (+/-)	-328 416	
- Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten en ander portefeuilleresultaat	3 807 467	6 029 129
Winst bij realisatie van activa	-727 211	-22 813
- Meerwaarde bij realisatie vaste activa	-727 211	-22 813
Overname van uitgaven en financiële producten	2 034 949	2 546 734
Veranderingen in de behoefte aan werkkapitaal	-1 098 412	-96 341
Bewegingen in de activa:	-2 364 364	-529 256
- Kortlopende financiële activa	0	0
- Handelsvorderingen	-1 883 421	21 236
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa	-568	-176 551
- Overlopende rekeningen	-480 375	-373 940
Bewegingen in de verplichtingen:	1 265 952	432 915
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden	1 850 115	1 154 653
- Andere kortlopende verplichtingen	217 751	-19.789
- Overlopende rekeningen	-801 914	-701 949
2. Kasstromen uit investeringsactiviteiten	-3 781 567	3 573 854
Vastgoedbeleggingen – geactiveerde investeringen	-1 794 290	2 366 954
Vastgoedbeleggingen – nieuwe acquisities	-2 657 378	0
Desinvesteringen	8 210 093	11 471 815
Projectontwikkelingen	-7 411 379	-5 520 609
Overige immateriële vaste activa	0	0
Overige materiële vaste activa	-130 024	-27 292
Langlopende financiële vaste activa	1 410	16 895
3. Kasstromen uit financieringsactiviteiten	-4 664 677	-10 315 273
Toename (+) / Afname (-) financiële schulden	1 726 301	-4 480 392
Ontvangen interesten	8 834	10 833
Betaalde interesten	-2 043 322	-2 557 566
Dividend vorig boekjaar	-4 356 490	-3 288 147
KAS EN KASEQUIVALENTEN - EINDE VAN DE PERIODE	2 310 219	3 206 046

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 2019.

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 2020	Geconsolideerd totaal	Brussels gewest	Vlaams gewest	Waals gewest	Nederland	Niet toegewezen
I. Huurinkomsten	13 175 357	7 835 932	1 344 831	2 558 893	1 435 700	
III. Met verhuur verbonden kosten	-43 295					-43 295
NETTO HUURRESULTAAT	13 132 062	7 835 932	1 344 831	2 558 893	1 435 700	
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	78 455	71 031	4 689	2 735		
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	803 314	783 769	8 303	11 242		
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-2 729 366	-1 940 647	-240 088	-548 631		
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)						
VASTGOEDRESULTAAT	11 284 465	6 750 085	1 117 735	2 024 239	1 435 700	-43 295
IX. Technische kosten (-)	-727 081	-481 526	-111 379	-134 176		
X. Commerciële kosten (-)	-257 918	-202 281	-12 990	-42 647		
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen (-)	-23 305	-7 481	-5 482	-10 342		
XII. Beheerkosten vastgoed (-)	-1 052 446	-37 437	0	-11 404	-43 434	-960 171
XIII. Andere vastgoedkosten (-)						
VASTGOEDKOSTEN	-2 060 750	-728 725	-129 851	-198 569	-43 434	-960 171
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	9 223 715	6 021 360	987 884	1 825 670	1 392 266	-1 003 466
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-1 562 702					-1 562 702
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	0					
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	7 661 012	6 021 360	987 884	1 825 670	1 392 266	-2 566 168
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	727 211	194 072	470 384	62 756		
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-1 483 964	-1 057 415	44 094	-429 644	-41 000	
XIX. Ander portefeuilleresultaat	-192 308				-192 308	
OPERATIONEEL RESULTAAT	6 711 951	5 158 017	1 502 362	1 458 782	1 158 958	-2 566 168
XX. Financiële inkomsten (+)	8 834					8 834
XXI. Netto interestkosten (-)	-2 028 638					-2 028 638
XXII. Andere financiële kosten (-)	-15 145					-15 145
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	-3 615 159					-3 615 159
FINANCIEEL RESULTAAT	-5 650 108	0	0	0	0	-5 650 108
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	328 416		328 416			
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	1 390 259	5 158 017	1 830 778	1 458 782	1 158 958	-8 216 276
XXV. Vennootschapsbelasting (-/+)	-128 958					-128 958
XXVI. Exit tax	0					0
BELASTINGEN	-128 958					-128 958
NETTO RESULTAAT	1 261 300	5 158 017	1 830 778	1 458 782	1 158 958	-8 345 234

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	-1 650 059
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

TOELICHTING 3: VASTGOEDBELEGGINGEN

De vastgoedbeleggingen worden oorspronkelijk gewaardeerd tegen hun kostprijs, met inbegrip van de transactiekosten en de niet-afrekbare 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%¹⁹.
- 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 2% voor residentieel vastgoed.

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen bedraagt op 30 juni 2020 € 615,39 miljoen, een toename met € 6,17 miljoen ten opzichte van 31 december 2019.

¹⁹ De boekhoudkundige verwerking (2,5% mutatierecht) werd toegelicht in het persbericht dat door BeAMA op 8 februari 2006 gepubliceerd werd, en bevestigd in het persbericht van de BE-REIT Association van 10 november 2016.

Onderstaande tabel geeft de evolutie weer van de vastgoedbeleggingen in de eerste helft van 2020.

	1H 2020	1H 2019
C. Vastgoedbeleggingen, saldo begin periode	609 594 469	524 506 117
a. Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur, saldo begin periode	573 376 628	490 364 387
Opgeleverde projectontwikkelingen(+)	0	15 045 602
Acquisities van gebouwen (+)	0	0
Gekapitaliseerde uitgaven (+)	1 794 290	2 366 954
Verwerving van gebouwen via vennootschappen (+)	5 559 000	0
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	-684 464	30 439 628
Verkopen (-)	-7 482 882	-11 449 002
a. Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur, saldo einde periode	572 562 572	526 767 569
b. Projectontwikkelingen, saldo begin periode	36 217 841	34 141 731
Investerings – projectontwikkelingen	7 411 379	5 520 609
Acquisities van projecten (+)	0	0
Verwerving van projecten via vennootschappen (+)		
Opgeleverde projectontwikkelingen (-)	0	-15 045 602
Wijzigingen in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	-799 418	3 529 226
b. Projectontwikkelingen, saldo einde periode	42 829 802	28 145 963
c. Materiële vaste activa voor eigen gebruik	Geen	Geen
d. Andere	Geen	Geen
C. Vastgoedbeleggingen, saldo einde periode	615 392 374	554 913 532

Deze reële waarde is gebaseerd op de volgende kwantitatieve parameters:

Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur	30/06/2020
---	-------------------

Huurkapitalisatiewaarde methode

Geschatte Huurwaarde (GHW)	Gewogen gemiddelde van € 134/m ² (vork tussen: € 55/m ² en € 292/m ²)
Leegstandshypothese	Gemiddelde van 5 maanden (vork tussen: 0 en 18 maanden)
Kapitalisatiefactor	Gemiddelde van 5,2% (vork tussen 3,7% en 11,9%)
Aantal m ² of aantal units	Gemiddelde van 3.604 m ² (vork tussen: 125 m ² en 14.107 m ²)

Discounted cash flow methode

Geschatte Huurwaarde (GHW)	Gewogen gemiddelde van € 139m ² (vork tussen: € 118/m ² en € 142/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 6,2% (vork tussen 5,90% en 6,7%)
Inflatie	Gemiddelde van 1,5%

Projectontwikkelingen	30/06/2020
------------------------------	-------------------

Huurkapitalisatiewaarde methode

Geschatte Huurwaarde (GHW)	Gewogen gemiddelde van € 120/m ² (vork tussen: € 113/m ² en € 129/m ²)
Lange termijn leegstandshypothese	Gemiddelde van 8 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 7,212 m ² (vork tussen: 3.961m ² en 12.724m 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.

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 € 26,75 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 € 29,51 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 € 28,63 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 € 28,63 miljoen toenemen.

TOELICHTING 4: FINANCIËLE SCHULDEN

Financiële schulden	30/06/2020	31/12/2019
Kortlopende financiële schulden op hoogstens 1 jaar	30 000 000	40 000 000
Langlopende financiële schulden van 1 tot 5 jaar	224 843 138	176 912 005
Langlopende financiële schulden op meer dan 5 jaar	62 000 000	96 000 000
TOTAAL	316 843 138	312 912 005

Op 30 juni 2020 had Home Invest Belgium € 317,00 miljoen financiële schulden bestaande uit:

- Bilaterale kredietlijnen opgenomen voor een bedrag van € 258,00 miljoen. De opgenomen bilaterale kredietlijnen zijn afgesloten met 6 verschillende financiële instellingen met goed gespreide vervaldagen. In juli 2020 is een kredietlijn ter waarde van € 20,00 miljoen op vervalddag gekomen. Home Invest Belgium had in 2019 reeds nieuwe langetermijn kredietlijnen afgesloten ter herfinanciering van deze aflopende kredietlijn. De eerstvolgende vervaldatum ligt 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;
- Korte termijn thesauriebewijzen ('commercial paper') voor een bedrag van € 10,00 miljoen. Niettegenstaande het korte termijn karakter van de uitstaande thesauriebewijzen (met vervaldagen in 2020), wordt het volledige uitstaande bedrag gedekt door beschikbare lange termijn kredietlijnen (*back-up lines*).

TOELICHTING 5: SCHULDGRAAD

Proportionele consolidatie	30/06/2020	31/12/2019
B. Langlopende financiële schulden	276 380 765	290 939 605
B. Kortlopende financiële schulden	30 651 662	40 609 456
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	7 674 842	5 367 735
E. Andere kortlopende verplichtingen	372 405	154 654
Schuldenlast zoals bepaald in art. 13 van het GVV-KB	344 779 674	337 071 451
Totaal activa	663 647 125	655 673 694
Schuldgraad (GVV-KB)	51,95%	51,41%
Investeringscapaciteit tot schuldgraad 55%	44 947 210	23 549 081
Investeringscapaciteit tot schuldgraad 65%	247 402 734	89 116 450

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 2020 bedraagt de schuldgraad (GVV-KB) van de vennootschap 51,95%. Voor meer informatie over de geconsolideerde balans op 30 juni 2020 verwijzen we naar de financiële staten van dit halfjaarverslag.

Evolutie van de schuldgraad van de GVV

De schuldgraad (GVV-KB) van Home Invest Belgium bedroeg 51,95% op 30 juni 2020. Op het einde van de boekjaren 2018 en 2019 bedroeg de Schuldgraad (GVV-KB) respectievelijk 50,16% en 51,41%.

De toekomst van het investeringspotentieel van Home Invest Belgium

Momenteel bedraagt de schuldgraad (GVV-KB) 51,95%. Op basis van deze schuldgraad (GVV-KB) zou het beleggingspotentieel ca. € 247,4 miljoen bedragen, zonder het maximumpercentage van 65% te overschrijden. De bovenstaande bedragen houden geen rekening met eventuele schommelingen van de waarde van het vastgoed. Deze eventuele schommelingen kunnen een belangrijke invloed hebben op de schuldgraad. Op basis van het eigen vermogen op dit moment zou er een negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van bijna € 133,2 miljoen nodig zijn om de maximaal toegestane schuld van 65% te overschrijden. Dit betekent een terugval van bijna 21 % van de reële waarde van de bestaande portefeuille.

Voorziene evolutie van de schuldgraad op korte termijn

De vennootschap verwacht een schuldgraad (GVV-wet) van 53,63 % op 31 december 2020. Deze evolutie van de schuld berust op de volgende assumpties:

- een schuldgraad van 51,95% op 30 juni 2020;

- 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 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 2020 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.

TOELICHTING 6: FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA

Samenvatting van de financiële actieve en passiva op afsluitdatum	30/06/2020	31/12/2019
E. Financiële vaste activa		
Financiële instrumenten	369 281	1 942 782
Gegeven waarborgen	152 802	154 211
TOTAAL	522 082	2 096 993

De financiële vaste activa bestaan uit financiële instrumenten (de positieve marktwaarde van afdekkingsinstrumenten) en gegeven waarborgen (een borgstelling ten gunste van de RSZ en de reservfondsen die in meerdere mede-eigendommen gestort werden).

I. Langlopende verplichtingen	30/06/2020	31/12/2019
A. Voorzieningen		
b. Andere	0	0
B. Langlopende financiële schulden		
a. Kredietinstellingen	238 000 000	233 000 000
b. Financiële leasing	276 600	276 600
c. Andere	48 843 138	39 912 005
C. Andere langlopende financiële verplichtingen		
a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	8 341 943	6 300 285
TOTAAL	295 461 681	279 488 890

II. Kortlopende verplichtingen	30/06/2020	31/12/2019
B. Kortlopende financiële schulden		
a. Kredietinstellingen	20 000 000	20 000 000
b. Financiële leasing	54 339	108 151
c. Andere		
- Ontvangen huurwaarborgen	513 681	501 304
- Andere	10 000 000	20 000 000
TOTAAL	30 651 662	40 609 455

De andere langlopende financiële schulden ten belope van € 48,84 miljoen betreffen een obligatie-uitgifte (exclusief kosten) die in juni 2014 werd uitgegeven met een notioneel kapitaal van € 40,00 miljoen en vervalddag in 2024 een obligatie-uitgifte onder het EMTN-programma van € 9,00 miljoen met vervalddag in 2028.

De andere langlopende financiële verplichtingen bedragen € 8,34 miljoen per 30 juni 2020. Deze post bestaat uit de negatieve reële waarde van de afdekkingsinstrumenten. De positieve reële waarde van de afdekkingsinstrumenten bedraagt € 0,37 miljoen. Dit bedrag wordt opgenomen onder de financiële vaste activa.

D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	30/06/2020	31/12/2019
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden		
b. Andere		
- Leveranciers	3 322 363	2 993 637
- Huurders	718 084	782 949
- Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	3 634 394	1 591 149
TOTAAL	7 674 842	5 367 735

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 2020 bedraagt het totale nominale bedrag van de indekkingen € 238,00 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 2020 bedroeg € -8,08 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 30/06/2020	Type	Notioneel		Vervaldatum	Kwalificatie	Reële waarde 30/06/2020
		Bedrag	Rentevoet			
Belfius	IRS	10 000 000	1,280%	30/08/2026	Transactie	-1 069 044
Belfius	IRS	10 000 000	1,060%	30/08/2027	Transactie	-1 055 760
Belfius	IRS	15 000 000	-0,210%	30/09/2028	Transactie	-141 625
Belfius	IRS	21 500 000	0,585%	10/11/2025	Transactie	-1 221 200
Belfius	IRS	17 000 000	0,435%	31/10/2024	Transactie	-671 997
Belfius	IRS	8 000 000	0,410%	30/10/2026	Transactie	-428 094
BNP Paribas Fortis	IRS	25 000 000	-0,283%	30/09/2028	Transactie	-128 713
BNP Paribas Fortis	IRS	21 500 000	0,400%	30/11/2021	Transactie	-70 314
ING	IRS	15 000 000	0,350%	01/06/2022	Transactie	-103 443
ING	IRS	30 000 000	-0,331%	25/09/2027	Transactie	-64 249
KBC	IRS	15 000 000	-0,196%	30/11/2023	Transactie	-144 609
KBC	IRS	15 000 000	-0,465%	30/11/2023	Transactie	-3 320
Indekking van het type IRS		203 000 000				-5 102 369

Indekkingsinstrumenten op 30/06/2020 met toekomstige start	Type	Notioneel Bedrag	Rentevoet	Startdatum	Vervaldatum	Kwalificatie	Reële waarde op 30/06/2020
ING	IRS	20 000 000	1,90%	14/12/2021	14/12/2025	transactie	-1 901 821
Indekking van het type Future IRS		35 000 000					-2 980 283

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 rekening ten bedrage van € 0,11 miljoen.

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 interestvoetschommelingen en niet voor speculatieve doeleinden.

TOELICHTING 7: CONSOLIDATIEKRING

De volgende perimetervenootschappen maken deel uit van de consolidatiekring van Home Invest Belgium op 30 juni 2020:

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%
DG Development NV	0676 704 266	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. De vennootschap Clarestates BV werd gekocht op 18 mei 2020. Op 30 juni 2020 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 maximaal € 5,82 miljoen verschuldigd kan zijn aan verkopers mits het realiseren van bepaalde voorwaarden.

TOELICHTING 9: FEITEN NA BALANSDATUM

Voor de feiten na balansdatum wordt verwezen naar 4.5 "update Covid-19" van dit halfjaarverslag.

Voor het overige hebben zich geen belangrijke feiten voorgedaan na afsluiting van het halfjaar die impact hebben op de geconsolideerde cijfers.

TOELICHTING 10: 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 2020

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 2020, 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 € 644.201 duizend en een geconsolideerde winst voor de periode van zes maanden afgesloten op datum van 30 juni 2020 van € 1.261 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.

Benadrukking van een bepaalde aangelegenheid – Covid-19

Zonder afbreuk te doen aan de door ons hierboven tot uitdrukking gebrachte beoordeling, vestigen wij de aandacht op de toelichtingen in het halfjaarverslag inzake de gevolgen op de resultaten van de Groep van de maatregelen genomen rondom het Covid-19 virus. De continue evolutie inzake het Covid-19 virus creëert eveneens een belangrijke onzekerheid. De invloed van deze ontwikkelingen op de Groep is uiteengezet in het halfjaarverslag en meer specifiek beschreven onder het hoofdstuk "Update Covid-19" wat betreft de risico's en onzekerheden voor de Groep ten gevolge van de maatregelen genomen rondom het Covid-19 virus.

Brussel, 3 september 2020

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 2 september 2020.

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 jaarverslag 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:

	30/06/2020	31/12/2019
Vastrentende financiële schulden	49 000 000	40 000 000
Financiële schulden met variabele interestvoet na omzetting in vastrentende schulden via IRS-contracten	203 000 000	188 000 000
Totaal van de vastrentende financiële schulden	252 000 000	228 000 000
Totaal van de financiële schulden met variabele interestvoet	65 000 000	31 000 000
Totaal van de financiële schulden	317 000 000	259 000 000
Afdekkingsratio	79,50%	88,03%

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 2020	1H 2019
Netto interestkosten (rubriek XXI)	2 028 632	2 500 349
Geactiveerde intercalaire interesten	352 607	282 144
Totale kostprijs van de financiële schulden	2 381 239	2 782 494
Gewogen gemiddelde schuld	157 991 781	129 624 309
Gemiddelde financieringskost	1,51%	2,14%

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:

	30/06/2020	30/06/2019
Nettoactiefwaarde (IFRS)	306 522 507	297 809 565
Aantal aandelen op afsluitdatum (exclusief eigen aandelen)	3 288 146	3 288 146
IFRS NAV per aandeel	93,22	90,57

	30/06/2020	30/06/2019
Nettoactiefwaarde (IFRS)	306 522 507	297 809 656
Rëele waarde van de financiële instrumenten	7 972 943	15 788 582
Uitgestelde belastingen	1 884 480	1 190 899
EPRA NAV	316 379 929	314 789 046
Aantal aandelen op afsluitdatum (exclusief eigen aandelen)	3 288 146	3 288 146
EPRA NAV per aandeel	96,22	95,73

EPRA resultaat (per aandeel)

Definitie:

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

Doel:

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

Reconciliatie:

	1H 2020	1H 2019
NETTO RESULTAAT (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP) (IFRS)	1 261 300	32 094 433
- Uitsluiting : Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen (ii)	727 211	-22 813
- Uitsluiting : Variaties in de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen (i)	1 483 964	-33 968 853
- Uitsluiting : Ander portefeuilleresultaat (viii)	192 308	6 409
- Uitsluiting : Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (vi)	3 615 159	6 121 523
- Uitsluiting : niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures (ix)	406 282	379 168
EPRA RESULTAAT	6 231 803	4 609 867
Gemiddeld aantal aandelen	3 288 146	3 288 146
EPRA RESULTAAT PER AANDEEL	1,90	1,40

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:

	1H 2020	1H 2019
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille	7 661 012	6 609 313
Vastgoedresultaat	11 284 465	10 600 388
Operationele marge	58,3%	53,4%

9. AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER

2020

Tussentijdse verklaring: resultaten op 30 september 2020

vrijdag 13 november

2021

Jaarlijks persbericht over het boekjaar 2020

woensdag 24 februari

Online plaatsen van het jaarlijks financieel verslag op de website

vrijdag 2 april

Gewone algemene vergadering van het boekjaar 2020

dinsdag 4 mei

Slotdividend boekjaar 2020 – Ex date

maandag 10 mei

Slotdividend boekjaar 2020 – Record date

dinsdag 11 mei

Slotdividend boekjaar 2020 – Payment date

woensdag 12 mei

Tussentijdse verklaring: resultaten op 31 maart 2021

woensdag 19 mei

Halfjaarlijks financieel verslag: resultaten op 30 juni 2021

donderdag 9 september

Tussentijdse verklaring: resultaten op 30 september 2021

donderdag 18 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 (GJV of BE-REIT) gespecialiseerd in aankoop, ontwikkeling, verhuur en beheer van residentieel vastgoed. Op 30 juni 2020 beschikte Home Invest Belgium over een vastgoedportefeuille van € 636 miljoen in België en Nederland.

Home Invest Belgium is sinds 1999 genoteerd op Euronext Brussel [HOMI]. Op 30 juni 2020 bedroeg de marktkapitalisatie € 388 miljoen.