



HALFJAAR VERSLAG 2023

06/09/2023 17:40u

Gereguleerde informatie

HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG 2023

- **Kwalitatieve residentiële vastgoedportefeuille**

- Reële waarde van de vastgoedportefeuille van € 771,36 miljoen op 30 juni 2023.
- De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bestaan voor 90,3% uit residentieel vastgoed.
- Meer dan 50% van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur is jonger dan 10 jaar; meer dan 80% van de vastgoedbeleggingen is jonger dan 20 jaar.
- Oplevering van de totaalrenovatie van L'Angelot in Namen met 51 kwalitatieve en duurzame wooneenheden.
- Oplevering van het woonproject Niefhout in Turnhout bestaande uit 92 nieuwbouwappartementen.

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

- Sterke residentiële huurmarkt met een grote vraag naar kwalitatieve woningen.
- Toename van de gemiddelde bezettingsgraad naar 98,4% in de eerste helft van 2023 (ten opzichte van 98,3% in de eerste helft van 2022).
- Lfl (*like-for-like*) huurgroei van 8,2% in de eerste helft van 2023 (ten opzichte van de eerste helft van 2022).

- **Verderzetting sterke groei van het EPRA resultaat**

- Toename van het EPRA resultaat met 11,7% naar € 8,67 miljoen in de eerste helft van 2023 (ten opzichte van € 7,75 miljoen in de eerste helft van 2022).
- Toename van het EPRA resultaat per aandeel met 3,0% naar € 0,49 in de eerste helft van 2023 (ten opzichte van € 0,47 in de eerste helft van 2022).

- **Netto actiefwaarde per aandeel**

- De EPRA NTA per aandeel bedraagt € 20,49 op 30 juni 2023 (-3,8% ten opzichte van € 21,40 op 31 december 2022).

- **ABB – Versterking van het eigen vermogen met € 26,70 miljoen**

- Op 3 juli 2023 heeft de vennootschap 1.791.706 nieuwe aandelen uitgegeven in het kader van een kapitaalverhoging via versnelde plaatsing (ABB). De bruto-opbrengst van de transactie bedroeg € 26,70 miljoen.

- **Evenwichtige balansstructuur en sterke liquiditeitspositie**

- Schuldgraad van 51,01% (GVV-KB) na verwerking van de ABB die gerealiseerd werd op 3 juli 2023.
- De gemiddelde financieringskost in de eerste 6 maanden van 2023 bedraagt 1,96%.
- 86,5% van de financiële schulden hebben een vaste interestvoet met een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 4,8 jaar.
- Home Invest Belgium beschikt over € 45,00 miljoen vrij beschikbare kredietlijnen na verwerking van de ABB die gerealiseerd werd op 3 juli 2023.
- De vennootschap heeft geen vervaldagen van kredietlijnen of obligatieleningen in 2023. De eerstvolgende vervaldagen liggen in 2024.

- **Vooruitzichten 2023 en uitkering aan de aandeelhouders**

- Voor 2023 verwacht Home Invest Belgium een toename van het EPRA resultaat per aandeel naar € 1,10 (ten opzichte van € 1,08 in 2022) ondanks de uitgifte van 8,6% nieuwe aandelen in juni 2022 (ABB 2022) en 10,0% nieuwe aandelen in juli 2023 (ABB 2023).
- De Algemene Vergadering en de Buitengewone Algemene Vergadering hebben op 2 mei 2023 een totale uitkering aan de aandeelhouders goedgekeurd voor een bedrag van € 1,10 per aandeel, een stijging voor het 23ste opeenvolgende jaar. De uitkering bestaat uit de combinatie van enerzijds een bruto dividend van € 1,00 per aandeel en anderzijds een vermindering van het eigen vermogen met € 0,10 per aandeel.
- Voor de komende jaren voorziet de raad van bestuur een uitkeringspolitiek gebaseerd op een gemiddelde stijging gelijk aan of groter dan de langjarige inflatie.

INHOUD

1	Vastgoedportefeuille.....	4
2	Geconsolideerde kerncijfers.....	5
3	Toelichtingen bij de geconsolideerde kerncijfers	7
4	Activiteitenverslag	11
5	Aandeel op de beurs.....	15
6	Uitkering aan de aandeelhouders.....	18
7	Vooruitzichten.....	19
8	Verkorte geconsolideerde financiële staten over het eerste halfjaar van 2023	20
9	APM – Alternatieve prestatie maatstaven.....	39
10	Agenda van de aandeelhouder.....	43

1 VASTGOEDPORTEFEUILLE

Op 30 juni 2023 heeft Home Invest Belgium een vastgoedportefeuille¹ van € 771,36 miljoen (tegenover € 772,01 miljoen op 31 december 2022).

VASTGOEDPORTEFEUILLE	30/06/2023	31/12/2022
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen	€ 745,75 m	€ 745,96 m
Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur	€ 698,75 m	€ 693,97 m
Projectontwikkelingen	€ 47,00 m	€ 51,99 m
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	€ 25,61 m	€ 26,05 m
TOTAAL	€ 771,36 m	€ 772,01 m

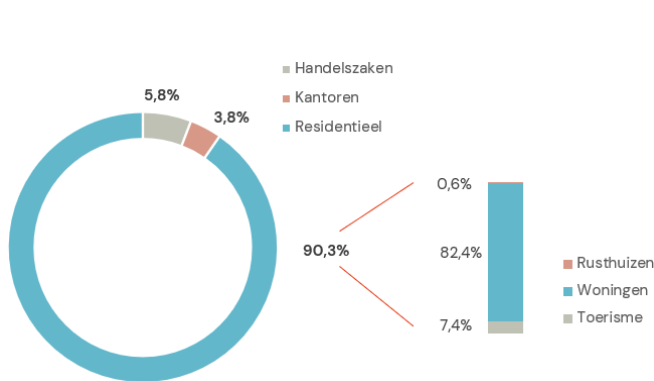
De reële waarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bedraagt € 698,75 miljoen en bestaat uit 48 sites.

De som van de contractuele huren op jaarbasis en de geschatte huurwaarde op de leegstaande ruimten bedraagt € 36,10 miljoen op 30 juni 2023.

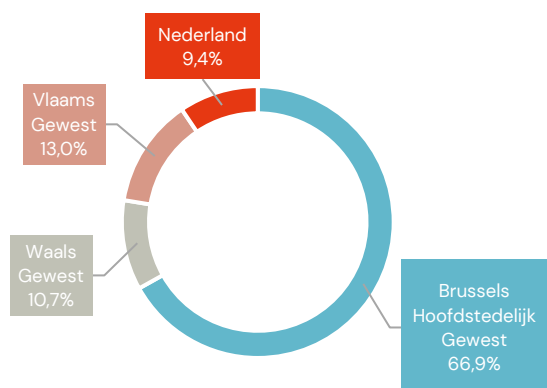
De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur worden door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen gewaardeerd aan een gemiddeld bruto huurrendement² van 5,2%.

De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bestaan op 30 juni 2023 voor 90,3% uit residentieel vastgoed. De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bestaan voor 66,9% gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 10,7% in het Waals gewest, 13,0% 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 2023	H1 2022
NETTO HUURRESULTAAT	16.981	15.107
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	10.755	9.770
OPERATIONELE MARGE ³	63,3%	64,7%
XVI. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	28	-33
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-19.724	-124
XIX. Ander portefeuilleresultaat	264	-519
PORTEFEUILLERESULTAAT	-19.432	-675
OPERATIONEEL RESULTAAT	-8.677	9.095
XX. Financiële inkomsten	32	7
XXI. Netto interestkosten	-2.668	-2.609
XXII. Andere financiële kosten	-57	-45
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-1.987	21.373
FINANCIEEL RESULTAAT	-4.680	18.726
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	801	2.393
BELASTINGEN	-198	-130
NETTO RESULTAAT	-12.754	30.084
Uitsluiting van het portefeuilleresultaat	+19.432	+675
Uitsluiting van de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	+1.987	-21.373
Uitsluiting van de niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-7	-1.636
EPRA RESULTAAT ⁴	8.658	7.750
Gemiddeld aantal aandelen ⁵	17.803.644	16.416.329
NETTORESULTAAT PER AANDEEL	-0.72	1.83
EPRA RESULTAAT PER AANDEEL	0,49	0,47

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

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

⁵ Het gemiddeld aantal aandelen werd berekend met uitsluiting van de eigen aandelen aangehouden door de vennootschap. Aandelen worden *pro-rata temporis* meegerekend vanaf het moment van uitgifte of inkoop. Het moment van uitgifte kan verschillen van het moment van winstdeelname.

BALANS	30/06/2023	31/12/2022
Eigen vermogen (toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap)	392.964	410.064
Totaal activa	815.363	812.363
Schuldgraad (GVV-KB) ⁶	54,31%	51,95%
Schuldgraad (IFRS) ⁷	53,19%	50,77%

PER AANDEEL	30/06/2023	31/12/2022
Aantal aandelen op afsluitdatum ⁸	17.833.372	17.785.785
Beurskoers op afsluitdatum	16,10	21,80
IFRS NAV per aandeel ⁹	22,05	23,06
Premie ten opzichte van IFRS NAV (op afsluitdatum)	-27,0%	-5,5%
EPRA NTA per aandeel ¹⁰	20,49	21,40
Premie ten opzichte van EPRA NTA (op afsluitdatum)	-21,4%	-1,6%

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 reconcileerbaar met de geconsolideerde balans die in overeenstemming is met IFRS waarin deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures verwerkt worden via vermogensmutatie.

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

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

¹⁰ EPRA NTA per aandeel = Net Asset Value of Nettowaarde per aandeel volgens de Best Practices Recommendations van EPRA.

3 TOELICHTINGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

3.1. TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

Netto huurresultaat

In de eerste helft van 2023 bedroeg het netto huurresultaat € 16,98 miljoen (ten opzichte van € 15,11 miljoen in de eerste helft van 2022).

Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille

Het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille bedroeg € 10,76 miljoen in de eerste helft van 2023 (ten opzichte van € 9,77 miljoen in de eerste helft van 2022).

De operationele marge¹¹ bedroeg 63,3% in de eerste helft van 2023 (ten opzichte van 64,7% in de eerste helft van 2022).

Portefeuilleresultaat

Home Invest Belgium heeft in de eerste jaarhelft van 2023 een portefeuilleresultaat gerealiseerd van € -19,43 miljoen.

Het resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen bedroeg € 0,03 miljoen in de eerste jaarhelft van 2023. Home Invest Belgium heeft in de eerste jaarhelft van 2023 vastgoedbeleggingen verkocht voor een netto verkoopprijs van in totaal € 0,16 miljoen.

Daarnaast heeft Home Invest Belgium in de eerste jaarhelft van 2023 negatieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen opgetekend voor een bedrag van € -19,72 miljoen. Deze variaties bestaan uit:

- Een negatieve variatie van € -17,03 miljoen in België, voornamelijk toe te schrijven aan een toename in de bouwkosten voor de projectontwikkelingen in uitvoering; en
- Een negatieve variatie van € -2,69 miljoen in Nederland, deels ten gevolge van een stijging van de overdrachtsbelasting van 8,00% naar 10,40%.

Het ander portefeuilleresultaat bedraagt € 0,26 miljoen. In deze post worden de variaties in uitgestelde belastingen opgenomen.

Financieel resultaat

De netto interestkosten in de eerste jaarhelft van 2023 bedroegen € 2,67 miljoen. De gemiddelde financieringskost¹² bedroeg 1,96% over dezelfde periode.

De variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva bedroegen € -1,99 miljoen in de eerste helft van 2023. Deze variaties zijn het gevolg van een wijziging in de reële waarde van de interest rate swaps.

Belastingen

De belastingen bedroegen € -0,19 miljoen in de eerste helft van 2023 (ten opzichte van € -0,13 miljoen in de eerste jaarhelft van 2022).

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

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

Nettoresultaat

Het nettoresultaat (aandeel groep) van Home Invest Belgium bedroeg € -12,75 miljoen in de eerste helft van 2023, hetzij € -0,72 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 € 8,66 miljoen in de eerste helft van 2023, een stijging van 11,7% ten opzichte van € 7,75 miljoen in de eerste helft van 2022.

Het EPRA resultaat per aandeel is gestegen met 3,0% van € 0,47 in de eerste helft van 2022 naar € 0,49 in de eerste helft van 2023.

3.2. TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE BALANS**Eigen vermogen en nav per aandeel**

Op 30 juni 2023 bedraagt het eigen vermogen van de groep € 392,96 miljoen, een daling met 4,2% ten opzichte van 31 december 2022.

De IFRS NAV per aandeel is met 4,4% gedaald naar € 22,05 op 30 juni 2023 (ten opzichte van € 23,06 op 31 december 2022).

De EPRA NTA per aandeel is met 4,3% gedaald naar € 20,49 op 30 juni 2023 (ten opzichte van € 21,40 op 31 december 2022).

3.3. FINANCIERINGSSTRUCTUUR

Schuldgraad

De schuldgraad (GVV-KB) bedraagt 54,31% op 30 juni 2023. Na verwerking van de ABB gerealiseerd op 3 juli 2023 daalt de schuldgraad (GVV-KB) naar 51,01%.

Rekening houdende met een maximale schuldgraad van 65%, en na verwerking van de ABB gerealiseerd op 3 juli 2023, heeft Home Invest Belgium nog een bijkomende schuldcapaciteit van € 321,67 miljoen, zoals bepaald door de GVV-Wet, om nieuwe investeringen te financieren.

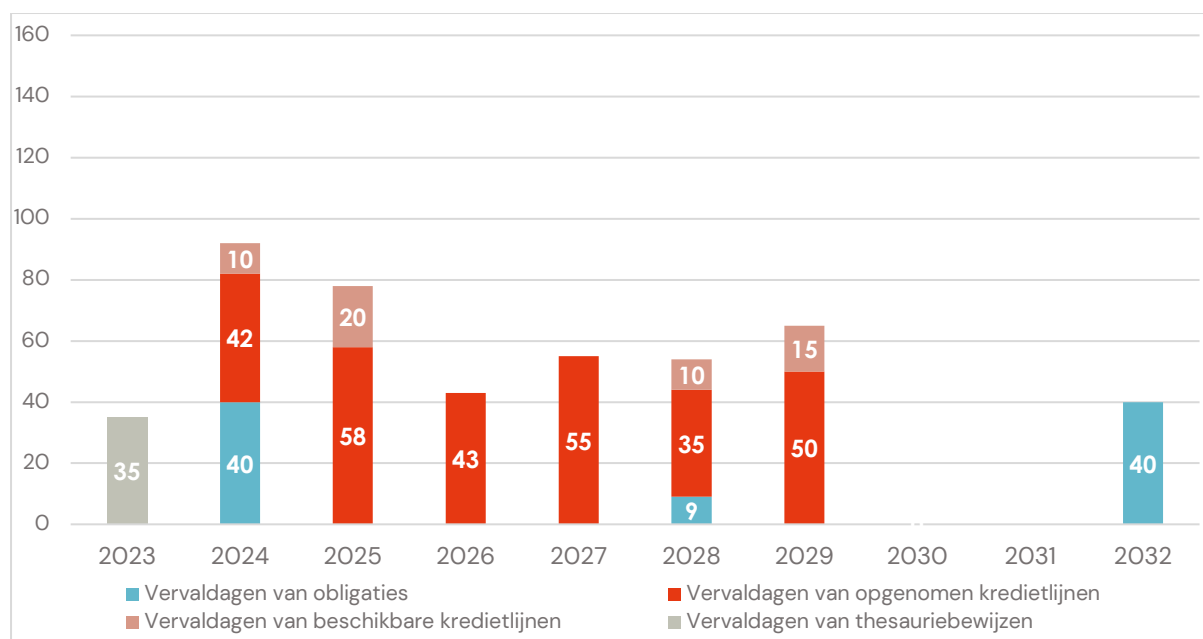
Rekening houdend met de strategie van Home Invest Belgium om de schuldgraad op middellange en lange termijn beneden 55% te houden, en na verwerking van de ABB gerealiseerd op 3 juli 2023, beschikt Home Invest Belgium nog over een bijkomende schuldcapaciteit van € 71,71 miljoen om nieuwe investeringen te financieren.

Samenstelling van de schulden

Op 30 juni 2023 had Home Invest Belgium € 407,05 miljoen financiële schulden bestaande uit:

- Bilaterale kredietlijnen opgenomen voor een bedrag van € 283,00 miljoen. De opgenomen bilaterale kredietlijnen zijn afgesloten met 6 verschillende financiële instellingen met goed gespreide vervaldagen tot in 2029. Er zijn geen vervaldagen in 2023. De eerstvolgende vervaldagen liggen in 2024;
- Obligatieleningen voor een bedrag van € 89,00 miljoen met looptijden tot in 2032;
- Korte termijn thesauriebewijzen ('commercial paper') voor een bedrag van € 35,05 miljoen. Niettegenstaande het korte termijn karakter van de uitstaande thesauriebewijzen, wordt het volledige uitstaande bedrag gedekt door beschikbare lange termijn kredietlijnen (*back-up lines*).

Vervaldagen van de financiële schulden (in € miljoen)



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

Home Invest Belgium beschikte op 30 juni 2023, en na verwerking van de ABB gerealiseerd op 3 juli 2023, over € 75,00 miljoen niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen waarvan:

- € 30,00 miljoen lange termijn back-up lines ter indekking van de kortetermijn uitstaande thesauriebewijzen;
- € 45,00 miljoen vrij beschikbare kredietlijnen.

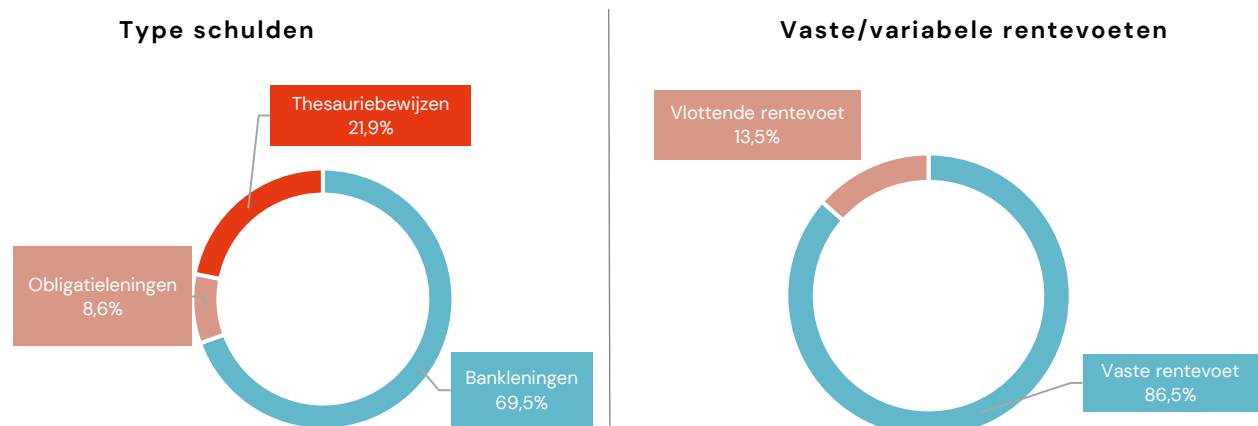
Rente-indekkingen

Op 30 juni 2023 hadden de financiële schulden voor 86,5% (hetzij ten belope van € 352,0 miljoen) een vaste interestvoet, onder meer door gebruik te maken van Interest Rate Swaps als indekkingsinstrument.

De vaste interestvoeten hebben een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 4,8 jaar.

De totale waarde van de indekkingen op afsluitdatum was positief voor een bedrag van € 29,85 miljoen door een stijging van de interestvoeten na de afsluiting van de indekkingen.

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



4 ACTIVITEITENVERSLAG

4.1. VERHUURACTIVITEITEN

Home Invest Belgium zag in de eerste helft van 2023 een gezonde huurmarkt met een sterke vraag naar kwalitatieve woningen in de regio's waarin zij actief is. Dit resulteerde in een zeer hoge bezettingsgraad. De gemiddelde bezettingsgraad¹³ van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur is gestegen naar 98,4% in de eerste helft van 2023 (ten opzichte van 98,3% in de eerste helft van 2022). De lfl (*like-for-like*) huurgroei bedroeg 8,2% in de eerste helft van 2023 (ten opzichte eerste helft van 2022).

4.2. RENOVATIE- EN ONTWIKKELINGSPROJECTEN

Oplevering van L'angelot – Namen – België

In juni 2023 heeft Home Invest Belgium de totaalrenovatie van L'Angelot in Namen afgerond en zo hiermee 51 kwalitatieve en duurzame woonunits toe aan haar portefeuille toegevoegd.

L'Angelot is een historisch hoekpand gelegen in het hart van Namen, vlakbij het Belfort en de Place de l'Ange. Het maakt deel uit van de vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium sinds haar oprichting in 1999.

Het pand bestaat uit een commerciële plint samengesteld uit verschillende winkels en bovenliggende appartementen en studio's.

Gezien de goede locatie en vanuit haar duurzaamheidspolitiek, besloot Home Invest Belgium in 2019 niet over te gaan tot een verkoop van het pand, maar tot een totale renovatie.

De appartementen en studio's werden sindsdien gerenoveerd met hoogwaardige materialen, voorzien van alle hedendaags comfort en dit met aandacht voor de toegankelijkheid voor personen met beperkte mobiliteit.

Grote aandacht werd tevens besteed aan de energie-efficiëntie. De primaire energieconsumptie van het gebouw ligt na de renovatie 60% lager dan voorheen.

De appartementen en de studio's werden intussen allen verhuurd.



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

Oplevering van het project Niefhout – Turnhout – België

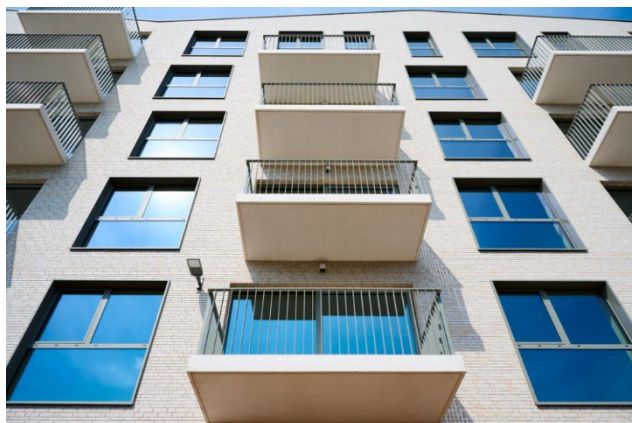
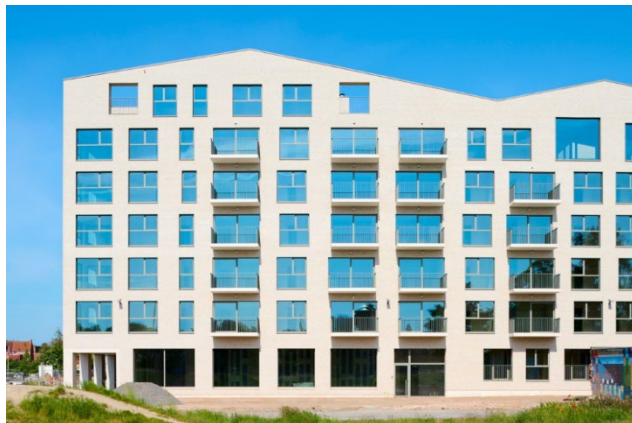
In juni 2023 heeft Home Invest Belgium het woonproject Niefhout in Turnhout opgeleverd. Het project bestaat uit 92 appartementen en een ruime publieke ontmoetingsruimte. Dit nieuwbouwproject met energielabel A past volledig in de ESG-doelstellingen van Home Invest Belgium.

In december 2020 heeft Home Invest Belgium in samenwerking met ION een nieuwbouwproject verworven dat deel uitmaakt van een grootschalig project in het centrum van Turnhout. In juni 2023 werd het project opgeleverd.

De nieuwbouw heeft een totale oppervlakte van 6.925 m², waarvan 6.339 m² appartementen, 311 m² gemeenschappelijke ruimte en een handelsruimte van 275 m². Het woongedeelte bestaat uit 92 appartementen waaronder 10 studio's, 69 appartementen met 1 kamer, 9 appartementen met twee kamers en 4 appartementen met drie kamers. De appartementen beschikken over ruime terrassen en grote ramen voor een maximale lichtinval. Daarnaast beschikt het woonproject Niefhout over een gemeenschappelijke binnenplaats, een aangename tuin, een yoga-zaal, 47 ondergrondse parkeerplaatsen, laadpalen voor elektrische wagens, een afgesloten ondergrondse fietsparking en een fietslift om naar het gelijkvloers te gaan.

Het project bevindt zich in een autoluwe omgeving en is omringd door 20.000 m² publieke open ruimte en natuur, hetgeen voor rust en welzijn zorgt voor onze huurders. Niefhout ligt tevens op wandelafstand van het centrum van Turnhout en de Nieuwe Kaai.

Dit gebouw past perfect binnen de duurzaamheidspolitiek van Home Invest Belgium. Het gebouw is aangesloten op een warmtenet waardoor het gebruik van fossiele brandstoffen vermeden wordt. Daarnaast zijn ook zonnepanelen voorzien en een groendak dat voor een vertraagde en beperktere afvoer naar de riolering zorgt. Alle appartementen hebben een energielabel A met een gemiddeld primair energieverbruik van 32 kWh/m²/jaar.



Beëindiging verwerving Key West (Gebouw A) – Anderlecht – België

In juni 2021 heeft Home Invest Belgium een akkoord bereikt met Immobel en BPI Real Estate, de ontwikkelaars van het Key West-project voor de overname van gebouw A, onder verschillende opschortende voorwaarden waaronder het bekomen van een definitief uitvoerbare stedenbouwkundige vergunning en milieuvergunning tegen een overeengekomen uiterste datum.

De overeengekomen opschortende voorwaarden zijn niet tijdig vervuld waardoor Home Invest Belgium besloten heeft het project niet aan te kopen.



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

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

Nadat het project werd opgestart, zijn de afbraakwerken grotendeels achter de rug en werd een aanvang genomen met de ruwbouwwerken.

De oplevering van het project wordt verwacht tegen Q4 2024.

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

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

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

De ruwbouw is volop in uitvoering, maar het project heeft vertraging opgelopen ten gevolge van bijkomende stabiliteitsonderzoeken.

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



Voortgang Samberstraat 8-12 – Antwerpen – België

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

De ruwbouwwerken zijn bijna afgerond en het gebouw wordt wind- en waterdicht gemaakt.

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

Voortgang Quartier Bleu (Blok D) – Hasselt – België

In december 2022 heeft Home Invest Belgium van Matexi het casco gebouw 'blok D' in de nieuwe Quartier Bleu-wijk aan de Kanaalkom in Hasselt gekocht.

Blok D biedt ruimte aan 37 wooneenheden en heeft een gemeenschappelijke daktuin.

De afwerking is voorzien om te worden opgestart na het zomerverlof 2023 en de oplevering is voorzien voor Q1 2024.



4.3. DESINVESTERINGEN

In de eerste jaarhelft van 2023 heeft Home Invest Belgium een beperkt aantal verkopen gerealiseerd voor een netto verkoopprijs van in totaal € 0,16 miljoen. Op deze verkopen werd een netto meerwaarde gerealiseerd van € 0,03 miljoen ten opzichte van de laatste reële waarde en een uitkeerbare meerwaarde van € 0,06 miljoen ten opzichte van de aanschafwaarde (vermeerderd met de geactiveerde investeringen).

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

4.4. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM : ABB – VERSTERKING VAN HET EIGEN VERMOGEN MET € 26,70 MILJOEN

Op 3 juli 2023 heeft de vennootschap 1.791.706 nieuwe aandelen uitgegeven in het kader van een kapitaalverhoging via versnelde plaatsing (ABB). De bruto-opbrengst van de transactie bedroeg € 26,70 miljoen. De uitgifteprijs bedroeg € 14,90, hetgeen een korting vertegenwoordigt van 5,7% ten opzichte van de slotkoers van Home Invest Belgium op de avond voor de lancering van het aanbod.

4.5. CORPORATE GOVERNANCE

Home Invest Belgium en de heer Sven Janssens, Chief Executive Officer, hebben in gezamenlijk overleg besloten om hun samenwerking te beëindigen, waardoor zijn mandaat als (gedelegeerd) bestuurder en effectieve leider van HIB werd beëindigd op 12 april 2023, na een succesvolle afronding van zijn missie. Het proces tot selectie van een nieuwe CEO werd opgestart.

Het dagelijks bestuur en het effectieve leiderschap van de vennootschap wordt tijdelijk, en dit tot het aantreden van een nieuwe CEO, waargenomen door:

- de heer Preben Bruggeman, Chief Financial Officer, en
- mevrouw Ingrid Quinet, Chief Legal Officer.

Mevrouw Ingrid Quinet werd benoemd tot effectief leider op 9 maart 2023.

5 AANDEEL OP DE BEURS

Evolutie van de beurskoers

Het aandeel Home Invest Belgium noteert sinds 16 juni 1999 op de gereguleerde markt van Euronext Brussels. Het aandeel maakt deel uit van de BEL Mid Index. Sinds 19 september 2022 is het aandeel HOMI opgenomen in de FTSE EPRA NAREIT Global Real Estate Index.

Op 30 juni 2023 bedroeg de beurskoers van het aandeel Home Invest Belgium € 16,10 (ten opzichte van € 21,80 op 30 juni 2022).

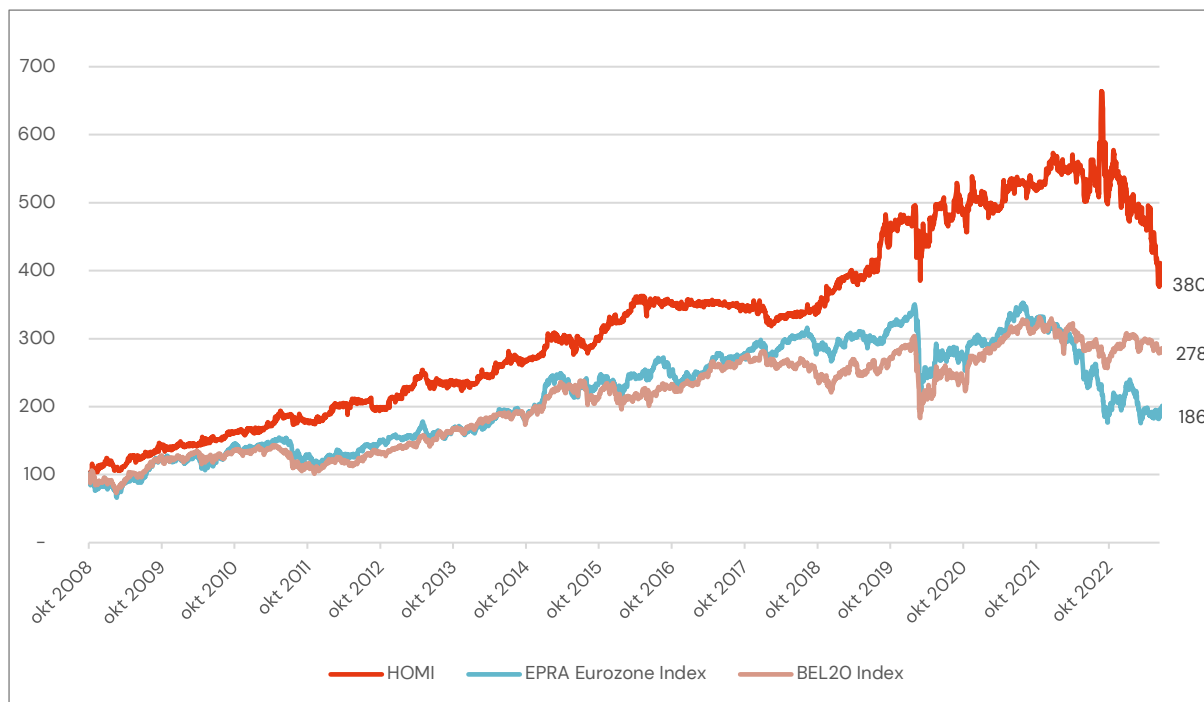
De liquiditeit van het aandeel is gestegen tot een gemiddeld dagelijks volume van 9.785 aandelen in de eerste helft van 2023 (tegenover 6.994 aandelen in de eerste helft van 2022).

Evolutie van het aandeel

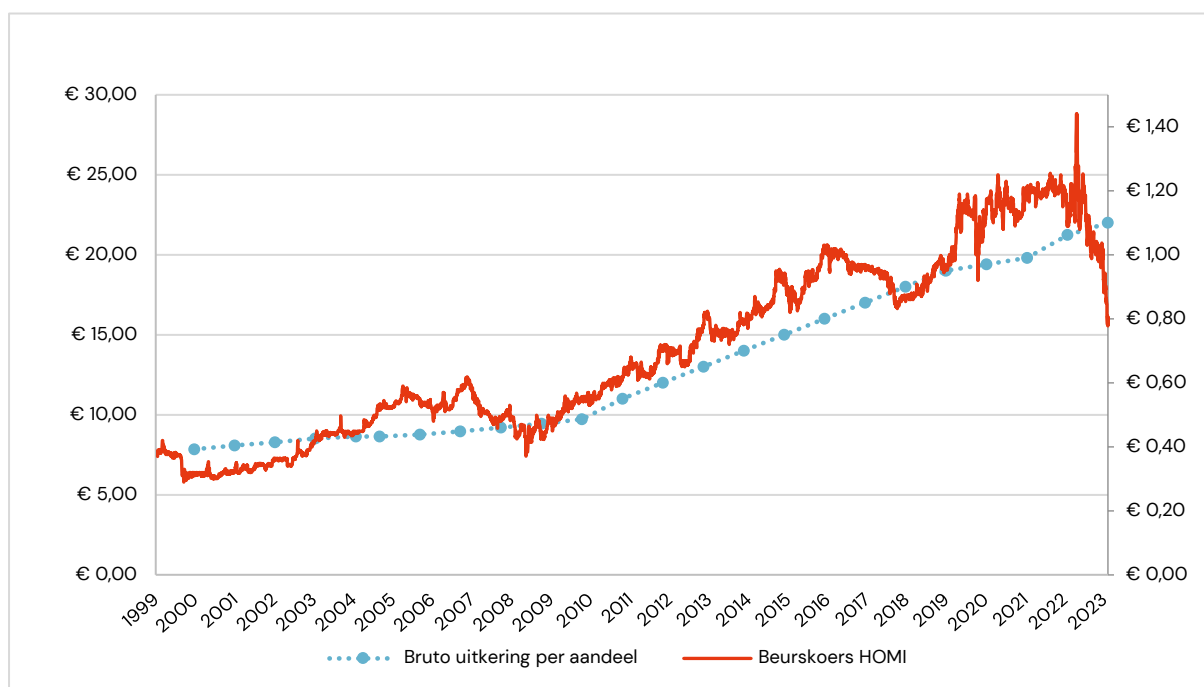
	1H 2023	1H 2022
Beurskoers (in €)		
Op de afsluitdatum	€ 16,10	€ 21,80
Hoogste koers	€ 22,46	€ 25,10
Laagste koers	€ 15,56	€ 21,78
Gemiddelde koers	€ 19,69	€ 24,00
Volume		
Gemiddeld dagelijks volume	9.785	6.994
Totaal volume (6 maanden)	1.242.285	881.285
Totaal aantal aandelen op 30 juni	17.917.060	17.917.060
Beurskapitalisatie op 30 juni	€ 288 miljoen	€ 391 miljoen
Free float ¹⁴	57,9%	57,9%

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 de bruto uitkering per aandeel



Aandeelhoudersstructuur

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

Op basis van de transparantieverklaringen die werden ontvangen, informatie uit het aandeelhoudersregister en informatie ontvangen van de aandeelhouders op datum van dit halfjaarsverslag, na realisatie van de kapitaalverhoging op 3 juli 2023 (ABB 2023), ziet de aandeelhoudersstructuur van Home Invest Belgium er als volgt uit:

AANDEELHOUDERS	AANTAL AANDELEN	% VAN HET KAPITAAL
Groep Van Overstraeten* ¹⁵	5.818.254	29,5%
AXA SA* ¹⁶	3.425.226	17,4%
Serge Van Overtveldt en Patricia Henry de Frahan*	613.977	3,1%
Eigen aandelen	93.688	0,5%
Andere aandeelhouders	9.757.621	49,4%
Algemeen totaal	19.708.766	100,0%

* Gebaseerd op de laatste informatie ontvangen van de aandeelhouder.



¹⁵ Stavos Real Estate BV wordt voor 100% gecontroleerd door de maatschap BMVO 2014.

De maatschap BMVO 2014 wordt voor 100% gecontroleerd door de Stichting Administratiekantoor Stavos.

Stichting Administratiekantoor Stavos wordt voor 100% gecontroleerd door Liévin, Hans, Johan en Bart Van Overstraeten.

Cocky NV wordt voor 100% gecontroleerd door BMVO 2014.

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

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

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

Sippelberg NV wordt voor 100% gecontroleerd door VOS NV.

¹⁶ AXA Belgium is een dochteronderneming van AXA Holdings Belgium, zelf een dochteronderneming van AXA SA.

6 UITKERING AAN DE AANDEELHOUDERS

De Algemene Vergadering en de Buitengewone Algemene Vergadering hebben op 2 mei 2023 de totale uitkering aan de aandeelhouders goedgekeurd voor een bedrag van € 1,10 per aandeel, een stijging voor het 23^{ste} opeenvolgende jaar.

De uitkering aan de aandeelhouders bestaat uit de combinatie van:

- een bruto dividend van € 1,00 per aandeel. Op 9 december 2022 werd reeds een voorschot op het dividend uitbetaald van bruto € 0,85 per aandeel. Het slotdividend bedraagt bruto € 0,15 per aandeel.
- een vermindering van het eigen vermogen met € 0,10 per aandeel. Deze uitkering zal op haar beurt bestaan uit een gedeelte kapitaalvermindering en een gedeelte uitkering uit de reserves (in overeenstemming met Artikel 18 lid 7 WIB).

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

Uitkering aan de aandeelhouders: dividend		€ 1,00 bruto	Kalender
Interim dividend boekjaar 2022 (coupon n°1) – Ex date			woensdag 7 december 2022
Interim dividend boekjaar 2022 (coupon n°1) – Record date			donderdag 8 december 2022
Interim dividend boekjaar 2022 (coupon n°1) – Payment date		€ 0,85 bruto	vrijdag 9 december 2022
Slotdividend boekjaar 2022 (coupon n°2) – Ex date			maandag 8 mei 2023
Slotdividend boekjaar 2022 (coupon n°2) – Record date			dinsdag 9 mei 2023
Slotdividend boekjaar 2022 (coupon n°2) – Payment date		€ 0,15 bruto	woensdag 10 mei 2023

Uitkering aan de aandeelhouders: vermindering eigen vermogen		€ 0,10 bruto	Kalender
Kapitaalvermindering (coupon n°3) – Ex date			maandag 8 mei 2023
Kapitaalvermindering (coupon n°3) – Record date			dinsdag 9 mei 2023
Kapitaalvermindering (coupon n°3) – Payment date		€ 0,08 bruto	dinsdag 25 juli 2023
Uitkering uit de reserves (coupon n°4) – Ex date			maandag 8 mei 2023
Uitkering uit de reserves (coupon n°4) – Record date			dinsdag 9 mei 2023
Uitkering uit de reserves (coupon n°4) – Payment date		€ 0,02 bruto	dinsdag 25 juli 2023

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

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

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

7 VOORUITZICHTEN

In de eerste helft van 2023 zijn de operationele resultaten van Home Invest Belgium positief geëvolueerd.

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

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

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

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

Voor 2023 verwacht Home Invest Belgium een stijging van het EPRA resultaat per aandeel naar € 1,10 (ten opzichte van € 1,08 in 2022) ondanks de uitgifte van 8,6% nieuwe aandelen in juni 2022 (ABB 2022) en 10,0% nieuwe aandelen in juli 2023 (ABB 2023).

8 VERKORTE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN OVER HET EERSTE HALFJAAR VAN 2023

VERKORTE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

(in k €)	1H 2023	1H 2022
I. Huurinkomsten	17.042	15.106
III. Met verhuur verbonden kosten	-62	1
NETTO HUURRESULTAAT	16.981	15.107
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	102	76
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	820	726
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-3.314	-2.575
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	0	0
VASTGOEDRESULTAAT	14.588	13.334
IX. Technische kosten	-761	-626
X. Commerciële kosten	-260	-260
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-77	-95
XII. Beheerkosten vastgoed	-975	-1.013
XIII. Andere vastgoedkosten	0	0
Vastgoedkosten	-2.073	-1.994
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	12.515	11.340
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-1.812	-1.620
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	51	50
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	10.755	9.770
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	28	-33
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-19.724	-124
XIX. Ander portefeuilleresultaat	264	-519
Portefeilleresultaat	-19.432	-675
OPERATIONEEL RESULTAAT	-8.677	9.095
XX. Financiële inkomsten	32	7
XXI. Netto interestkosten	-2.668	-2.609
XXII. Andere financiële kosten	-57	-45
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-1.987	21.373
Financieel resultaat	-4.680	18.726
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	801	2.393
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-12.556	30.214
XXV. Vennootschapsbelasting	-198	-130
XXVI. Exit taks	0	0
Belastingen	-198	-130
NETTO RESULTAAT	-12.754	30.084
NETTO RESULTAAT TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP	-12.754	30.084
Uitsluiting van het portefeuilleresultaat	+19.432	+675
Uitsluiting van de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	+1.987	-21.373
Uitsluiting van de niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-7	-1.636
EPRA RESULTAAT	8.658	7.750
Gemiddeld aantal aandelen ¹⁷	17.803.644	16.416.329
NETTO RESULTAAT PER AANDEEL	-0,72	1,83
EPRA RESULTAAT PER AANDEEL	0,49	0,47

¹⁷ Het gemiddeld aantal aandelen werd berekend met uitsluiting van de eigen aandelen aangehouden door de vennootschap. Aandelen worden *pro-rata temporis* meegerekend vanaf het moment van uitgifte of inkoop. Het moment van uitgifte kan verschillen van het moment van winstdeelname.

	1H 2023	1H 2022
NETTO RESULTAAT	-12.754	30.084
Andere elementen van het globaal resultaat	0	0
GBAAL RESULTAAT	-12.754	30.084

VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS

(in k €)	30/06/2023	31/12/2022
ACTIVA		
I. Vaste Activa	801.716	804.338
B. Immateriële vaste activa	617	572
C. Vastgoedbeleggingen	745.745	745.962
D. Andere materiële vaste activa	85	180
E. Financiële vaste activa	29.513	31.433
F. Vorderingen leasing	142	142
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	25.614	26.048
II. Vlottende activa	13.647	8.025
C. Vorderingen leasing	66	66
D. Handelsvorderingen	2.254	1.916
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1.056	1.076
F. Kas en kasequivalenten	8.494	4.284
G. Overlopende rekeningen	1.776	682
TOTAAL ACTIVA	815.363	812.362
EIGEN VERMOGEN		
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	392.964	410.064
A. Kapitaal	92.688	94.136
B. Uitgiftepremies	47.346	47.346
C. Reserves	265.683	226.469
D. Nettoresultaat van het boekjaar	-12.754	42.112
II. Minderheidsbelangen	0	0
VERPLICHTINGEN		
I. Langlopende verplichtingen	339.938	359.154
A. Voorzieningen	0	0
B. Langlopende financiële schulden	331.616	356.568
a. Kredietinstellingen	282.900	267.887
b. Financiële leasing	0	0
c. Andere	48.716	88.682
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	0	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	2.322	2.586
a. Exit Tax	0	0
b. Andere	2.322	2.586
II. Kortlopende verplichtingen	88.461	43.145
B. Kortlopende financiële schulden	75.607	34.580
a. Kredietinstellingen	0	0
b. Financiële leasing	0	64
c. Andere	75.607	34.516
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	8.893	5.182
b. Andere	8.893	5.182
E. Andere kortlopende verplichtingen	1.922	129
F. Overlopende rekeningen	2.038	3.254
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	815.363	812.362

MUTATIE-OVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

(in k €)	Kapitaal	Kosten kapitaal- verhoging	Uitgifte- premies	Wettelijke reserve	Reserve van het saldo van de variaties van de reële waarde van de vastgoedbeleg- gingen	Reserve van de geschatte mutatiekosten en -rechten
SALDO OP 31/12/2021	88.949	-950	24.903	99	200.615	-15.808
Toewijzing van het resultaat van het boekjaar 2021	0	0	0	0	31.609	0
Toewijzing van het operationeel uitkeerbaar resultaat						
Toewijzing van de variaties in de fiscale latenties						
Toewijzing van de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen					31.609	-4.353
Toewijzing van de variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva						
Slotdividend boekjaar 2021 (betaald in mei 2022)	0	0	0	0	0	0
Volledig dividend boekjaar 2021						
Interim dividend boekjaar 2021 (voorschot betaald in december 2021)						
Variaties ten gevolge van verkoop van gebouwen					-93	59
Resultaat van het boekjaar 2022						
Interim dividend boekjaar 2022 (voorschot betaald in december 2022)						
Verwerving/verkoop van eigen aandelen						
Op aandelen gebaseerde betalingen						
Overige verhogingen (verlagingen)						
Kapitaalvermindering	-982					
Kapitaalverhoging	7.557	-438	22.443			
SALDO OP 31/12/2022	95.524	-1.338	47.346	99	232.132	-20.102
SALDO OP 31/12/2022	95.524	-1.338	47.346	99	232.132	-20.102
Toewijzing van het resultaat van het boekjaar 2022	0	0	0	0	8.958	-2.870
Toewijzing van het operationeel uitkeerbaar resultaat						
Toewijzing van de variaties in de fiscale latenties						
Toewijzing van de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen					8.958	-2.870
Toewijzing van de variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva						
Slotdividend boekjaar 2022 (betaald in mei 2023)	0	0	0	0	0	0
Volledig dividend boekjaar 2022						
Interim dividend boekjaar 2022 (voorschot betaald in december 2022)						
Variaties ten gevolge van verkoop van gebouwen					44	-10
Resultaat van het boekjaar in de eerste helft van 2023						
Verwerving/verkoop van eigen aandelen						
Op aandelen gebaseerde betalingen						
Overige verhogingen (verlagingen)						
Kapitaalvermindering	-1.426					
Kapitaalverhoging		-22				
SALDO OP 30/06/2023	94.098	-1.410	47.346	99	241.134	-22.983

Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstr u menten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboek houding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstr u menten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboek houding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	Reserve voor fiscale latenties	Reserve voor eigen aandelen	Reserve voor op aandelen gebaseerde betalingen	Andere reserves	Overgedragen resultaat van voorgaande boekjaren	Netto resultaat van het boekjaar	Totaal
0	-5.962	-2.268	-886	388	1.259	17.721	34.889	342.950
0	4.635	637	0	0	0	36	-34.889	-2.324
						-19	19	0
		637					-637	0
						55	-27.311	0
	4.635						-4.635	0
0	0	0	0	0	0	0	-2.324	-2.324
							-16.301	-16.301
							13.977	13.977
						34		0
							57.230	57.230
							-15.118	-15.118
			-1.717					-1.717
			54	419				473
						153		153
						-164		-1.146
								29.562
0	-1.327	-1.631	-2.549	807	1.259	17.781	42.112	410.064
0	-1.327	-1.631	-2.549	807	1.259	17.781	42.112	410.064
0	33.423	-952	0	0	0	879	-42.112	-2.674
						885	-885	0
		-952					-952	0
							-6.088	0
	33.423						-33.423	0
0	0	0	0	0	0	-6	-2.668	-2.674
						-6	-17.786	-17.791
							15.117	15.117
						-34		0
							-12.754	-12.754
								0
			441	-309				132
								0
						-356		-1.782
								-22
0	32.097	-2.583	-2.108	499	1.259	18.269	-12.754	392.964

VERKORT GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

(in k €)	1H 2023	1H 2022
KAS EN KASEQUIVALENTEN – BEGIN VAN DE PERIODE	4.284	4.186
1. Kasstromen uit operationele activiteiten	13.194	14.004
Resultaat van het boekjaar	-12.754	30.084
Resultaat van het boekjaar vóór intresten en belastingen	-8.677	9.095
Ontvangen interesten	32	7
Betaalde interesten en andere financiële kosten	-2.725	-2.654
Variatie van de reële waarde van financiële activa en passiva	-1.987	21.373
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	801	2.393
Belastingen	-198	-130
Aanpassingen aan de winst voor niet-kasstroomverrichtingen	24.854	-18.770
Afschrijvingen en waardeverminderingen	186	170
- Afschrijvingen en waardeverminderingen op vaste activa	186	170
Andere niet-monetaire elementen	22.060	-21.574
- Afschrijvingen op gekapitaliseerde financieringskosten	47	48
- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	19.724	124
- Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa (+/-)	434	-1.158
- Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten en ander portefeuilleresultaat	1.723	-20.854
- Andere niet-monetaire elementen	132	266
Winst bij realisatie van activa	-28	32
- Meerwaarde bij realisatie vaste activa	-28	32
Terugneming van financiële kosten en opbrengsten	2.636	2.602
Veranderingen in de behoefte aan werkkapitaal	1.094	2.690
Bewegingen in de activa:	-1.412	-668
- Kortlopende financiële activa	0	0
- Handelsvorderingen	-338	260
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa	19	58
- Overlopende rekeningen	-1.093	-987
Bewegingen in de verplichtingen:	2.506	3.359
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden	3.711	4.013
- Andere kortlopende verplichtingen	11	177
- Overlopende rekeningen	-1.216	-568
2. Kasstromen uit investeringsactiviteiten	-19.682	-17.532
Vastgoedbeleggingen – geactiveerde investeringen	-19.637	-17.439
Vastgoedbeleggingen – nieuwe acquisities	0	0
Desinvesteringen	158	70
Projectontwikkelingen	0	0
Overige immateriële vaste activa	-136	0
Overige materiële vaste activa	-0	-163
Financiële vaste activa	-66	0
Vorderingen leasing	0	0
Langlopende financiële vaste activa	0	0
3. Kasstromen uit financieringsactiviteiten	10.696	4.432
Toename (+) / Afname (-) financiële bankschulden	16.050	-18.500
Toename (+) / Afname (-) financiële schulden	-22	-43
Aan- en verkoop van eigen aandelen	0	-1.717
Andere langlopende financiële verplichtingen	0	0
Ontvangen interesten	32	7
Betaalde interesten	-2.668	-2.609
Betaalde financieringskosten	0	-129
Dividend vorig boekjaar	-2.674	-2.324
Kapitaalverhoging	-22	29.748
KAS EN KASEQUIVALENTEN – EINDE VAN DE PERIODE	8.495	5.090

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 2022.

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

RESULTATENREKENING PER GEOGRAFISCH SEGMENT

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

TOELICHTING 3: VASTGOEDBELEGGINGEN

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

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

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

De reële waarde wordt bepaald in twee stappen.

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

De expert schat de investeringswaarde op basis van 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%¹⁸.
- 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 10,4% voor residentieel vastgoed.

¹⁸ 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 2023.

(in k €)	30/06/2023	31/12/2022
C. Vastgoedbeleggingen, saldo begin periode	745.962	702.234
a. Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur, saldo begin periode	693.965	659.813
Opgeleverde projectontwikkelingen(+)	16.460	14.583
Acquisities van gebouwen (+)	0	96
Gekapitaliseerde uitgaven (+)	3.392	11.895
Verwerving van gebouwen via vennootschappen (+)	0	0
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	-14.942	8.060
Verkopen (-)	-130	-482
a. Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur, saldo einde periode	698.745	693.965
b. Projectontwikkelingen, saldo begin periode	51.997	42.421
Gekapitaliseerde uitgaven (+)	16.245	21.116
Opgeleverde projectontwikkelingen	-16.460	-14.583
Wijzigingen in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	-4.782	-3.167
Acquisities van projecten	0	6.210
Verwerving van projecten via vennootschappen	0	0
b. Projectontwikkelingen, saldo einde periode	47.000	51.997
c. Materiële vaste activa voor eigen gebruik	0	0
d. Andere	0	0
C. Vastgoedbeleggingen, saldo einde periode	745.745	745.962

Deze reële waarde is gebaseerd op de volgende kwantitatieve parameters:

Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur 30/06/2023

Huurkapitalisatiewaarde methode

Geschatte Huurwaarde (GHW)	Gewogen gemiddelde van € 153/m ² (vork tussen: € 66/m ² en € 249/m ²)
Leegstandshypothese	Gemiddelde van 5 maanden (vork tussen: 0 en 18 maanden)
Kapitalisatiefactor	Gemiddelde van 5,51% (vork tussen 3,8% en 23,6%)
Aantal m ² of aantal units	Gemiddelde van 4.422 m ² (vork tussen: 278 m ² en 14.107 m ²)

Discounted cash flow methode

Geschatte Huurwaarde (GHW)	Gewogen gemiddelde van € 155m ² (vork tussen: € 137/m ² en € 249/m ²)
Lange termijn leegstandshypothese	Gemiddelde van 2 maanden (vork tussen: 0 en 6 maanden)
Aantal m ² of aantal units	Gemiddelde van 6.780m ² (vork tussen: 2.690 m ² en 20.488 m ²)
Verdisconteringsvoet	Gemiddelde van 4,9% (vork tussen 4,5% en 6,2%)
Inflatie	Gemiddelde van 2,7% (vork tussen 1,1% en 4,5%)

Projectontwikkelingen 30/06/2023

Huurkapitalisatiewaarde methode

Geschatte Huurwaarde (GHW)	Gewogen gemiddelde van € 108/m ² (vork tussen: € 125/m ² en € 191/m ²)
Lange termijn leegstandshypothese	Gemiddelde van 5 maanden (vork tussen: 0 en 9 maanden)
Kapitalisatiefactor	Gemiddelde van 4,1% (vork tussen 4,0% en 4,3%)
Aantal m ² of aantal units	Gemiddelde van 7.459 m ² (vork tussen: 2.858 m ² en 19.595 m ²)

Niet-observeerbare input Impact op de reële waarde bij:

	Daling	Stijging
Geschatte Huurwaarde (GHW)	Negatief	Positief
Lange termijn leegstandshypothese	Negatief	Positief
Kapitalisatiefactor	Positief	Negatief
Aantal m ² of aantal units	Negatief	Positief

De waardering van de vastgoedbeleggingen wordt viermaal per jaar uitgevoerd door een onafhankelijke en gekwalificeerde vastgoedschatter. De rapporten van de vastgoedschatter worden opgemaakt op basis van de door de vennootschap meegeleverde 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 meegeleverde informatie, de parameters en de waarderingsmodellen gebruikt door de vastgoedexpert worden gecontroleerd door het management, door het auditcomité en de raad van bestuur.

TOELICHTING 4: FINANCIËLE SCHULDEN

Financiële schulden (in k €)	30/06/2023	31/12/2022
Kortlopende financiële schulden op hoogstens 1 jaar	75.050	34.000
Langlopende financiële schulden van 1 tot 5 jaar	232.000	238.000
Langlopende financiële schulden op meer dan 5 jaar	100.000	119.000
TOTAAL	407.050	391.000

Op 30 juni 2023 had Home Invest Belgium € 407,05 miljoen financiële schulden bestaande uit:

- Bilaterale kredietlijnen opgenomen voor een bedrag van € 283,00 miljoen. De opgenomen bilaterale kredietlijnen zijn afgesloten met 6 verschillende financiële instellingen met goed gespreide vervaldagen tot in 2029. Home Invest Belgium heeft geen vervaldagen in 2023. De eerstvolgende vervaldagen liggen in 2024;
- Een obligatielening voor een bedrag van € 89,00 miljoen met looptijden tot in 2032;
- Commercial paper voor een bedrag van € 35,05 miljoen. Niettegenstaande het korte termijn karakter van de uitstaande thesauriebewijzen, wordt het volledige uitstaande bedrag gedekt door beschikbare lange termijn kredietlijnen (*back-up lines*).

TOELICHTING 5: SCHULDGRAAD

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

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

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

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

Geconsolideerde balans

Op basis van de cijfers op 30 juni 2023 bedraagt de schuldgraad (GVV-KB) van de vennootschap 54,31%. Voor meer informatie over de geconsolideerde balans op 30 juni 2023 verwijzen we naar de financiële staten van dit halfjaarverslag.

Evolutie van de schuldgraad van de GVV

Op basis van de cijfers op 30 juni 2023 bedraagt de schuldgraad (GVV-KB) van de vennootschap 54,31%. Op het einde van de boekjaren 2020, 2021 en 2022 bedroeg de Schuldgraad (GVV-KB) respectievelijk 52,40%, 53,65% en 51,95%.

Het investeringspotentieel van Home Invest Belgium

Op basis van de schuldgraad (GVV-KB) van 54,31% zou het beleggingspotentieel ca. € 245,39 miljoen bedragen, zonder het maximumpercentage van 65% te overschrijden. Dit bedrag houdt geen rekening met eventuele waardeschommelingen van het vastgoed. Deze kunnen een belangrijke invloed hebben op de schuldgraad. Op basis van het eigen vermogen op 30 juni 2023 zou er een negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van bijna € 132,13 miljoen nodig zijn om de maximaal toegestane schuld van 65% te overschrijden. Dit betekent een terugval van ongeveer 17% van de reële waarde van de bestaande portefeuille.

Voorziene evolutie van de schuldgraad op korte termijn

De vennootschap verwacht een schuldgraad (GVV-wet) van 52,89 % op 31 december 2023. Deze evolutie van de schuld berust op de volgende assumpties:

- een schuldgraad van 54,31% op 30 juni 2023;
- de versterking van het eigen vermogen met € 26,70 miljoen op 3 juli 2023 door uitgifte van nieuwe aandelen in het kader van een versnelde plaatsing (ABB);
- 6 maanden EPRA resultaat zoals voorzien in het budget van de vennootschap;
- de verderzetting van de investeringen in de lopende projecten die momenteel worden ontwikkeld;
- de realisatie van de verkopen volgens het ritme voorzien in het budget van de vennootschap;
- de verderzetting van de huidige uitkeringspolitiek (met 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 2023 niet overschreden worden. De bovenstaande berekeningen houden geen rekening met eventuele variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille.

Conclusie

Rekening houdend met bovenstaande is Home Invest Belgium 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 de schuldgraad van 55% structureel niet te overschrijden. De raad van bestuur is aandachtig voor de realisatie (of niet realisatie) van nieuwe investeringen. Indien er door gebeurtenissen een heroriëntatie van de strategie zou moeten plaatsvinden, zal ze die onverwijld doorvoeren en zullen haar stakeholders hiervan verwittigd worden.

	30/06/2023	31/12/2022
Verplichtingen	440.607	420.581
- Aanpassingen	-4.447	-5.928
Schuldenlast zoals bepaald in art. 13 van het GVV-KB	436.159	414.652
Aangepaste activa voor berekening van de schuldgraad	803.147	798.240
Schuldgraad (GVV-KB)	54,31%	51,95%

TOELICHTING 6: FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA

E. Financiële vaste activa (in k €)	Categorie	30/06/2023		31/12/2022	
		Boekwaarde	Reële Waarde	Boekwaarde	Reële Waarde
Financiële instrumenten	A	29.446	29.446	31.433	31.433
Gegeven waarborgen	B	0	0	0	0
TOTAAL		29.446	29.446	31.433	31.433

I. Langlopende verplichtingen (in k €)		30/06/2023		31/12/2022	
		Boekwaarde	Reële Waarde	Boekwaarde	Reële Waarde
A. Voorzieningen		0	0	0	0
b. Andere	B	0	0	0	0
B. Langlopende financiële schulden		331.616	331.011	356.567	355.950
a. Kredietinstellingen	B	282.900	282.900	267.887	267.887
b. Financiële leasing	B	0	0	0	0
c. Andere	B	48.716	48.111	88.682	88.064
C. Andere langlopende financiële verplichtingen		0	0	0	0
a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	A	0	0	0	0
TOTAAL		331.616	331.011	356.568	355.950

II. Kortlopende verplichtingen (in k €)		30/06/2023		31/12/2022	
		Boekwaarde	Reële Waarde	Boekwaarde	Reële Waarde
B. Kortlopende financiële schulden		75.607	75.607	34.580	34.580
a. Kredietinstellingen	B	0	0	0	0
b. Financiële leasing	B	0	0	64	64
c. Andere					
- Ontvangen huurwaarborgen	B	557	557	516	516
- Andere	B	75.050	75.050	34.000	34.000
C. Andere Kortlopende financiële verplichtingen		0	0	0	0
a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	A	0	0	0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden		8.893	8.893	5.182	5.182
c. Andere					
- Leveranciers	B	1.671	1.671	2.987	2.987
- Huurders	B	2.025	2.025	1.119	1.119
- Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	B	5.196	5.196	1.076	1.076
TOTAAL		84.500	84.500	39.762	39.762

De categorieën komen overeen met volgende classificaties:

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

De andere langlopende financiële schulden ten belope van € 48,72 miljoen bestaan hoofdzakelijk uit lange termijn thesauriebewijzen (EMTN).

De andere kortlopende financiële schulden ten belope van € 75,05 miljoen bestaan uit een obligatie (exclusief kosten) en uit korte termijn uitstaande thesauriebewijzen ("Commercial Paper").

De financiële vaste activa houden verband met de indekkingsinstrumenten zoals hierna toegelicht. De positieve reële waarde van de afdekkingsinstrumenten bedroeg € 29,85 miljoen en werd opgenomen onder de Financiële Vaste Activa. Alle afdekkingsinstrumenten worden beschouwd als kasstroomafdekkingen in de zin van IFRS 9.

In overeenstemming met IFRS 13 dient het eigen kredietrisico én dat van de tegenpartij verwerkt te worden in de berekening van de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten. De correctie op de fair value als gevolg van het waarderen van het kredietrisico op de tegenpartij wordt Credit Valuation Adjustment (CVA) genoemd. Het kwantificeren van het eigen kredietrisico wordt Debit Valuation Adjustment of DVA genoemd. In dit kader werd een CVA/DVA opgenomen in de Financiële Activa en Passiva ten bedrage van € -0,40 miljoen.

De instrumenten voor het indekken van de rentevoeten zijn exclusief van het type IRS (Interest Rate Swap). Zij vormen contracten voor het omzetten van variabele rentevoeten in vaste rentevoeten. Op 30 juni 2023 bedraagt het totale nominale bedrag van de indekkingen € 223,00 miljoen.

De indekkingsinstrumenten worden niet beschouwd als kasstroomafdekking (cash flow hedge). De waardeschommelingen van de indekkingsinstrumenten worden rechtstreeks in de resultatenrekening verwerkt. De totale waarde van de indekkingen, inclusief CVA/DVA, bedroeg op 30 juni 2023 € 29,46 miljoen. De raad van bestuur wenst door haar indekkingspolitiek de vennootschap maximaal te beschermen tegen een eventuele rentestijging.

Indekkingsinstrumenten op 30/06/2023 (in k €)	Type	Notioneel Bedrag	Rentevoet	Vervaldatum	Kwalificatie	Reële waarde 30/06/2023
Belfius	IRS	10.000	1,280%	31/08/2026	Transactie	647
Belfius	IRS	10.000	1,060%	31/08/2027	Transactie	853
Belfius	IRS	20.000	-0,210%	31/08/2029	Transactie	1.562
Belfius	IRS	21.500	0,585%	10/11/2025	Transactie	760
Belfius	IRS	17.000	0,435%	31/10/2024	Transactie	794
Belfius	IRS	8.000	0,410%	31/10/2026	Transactie	1.999
Belfius	IRS	15.000	0,158%	31/03/2028	Transactie	3.330
BNP Paribas Fortis	IRS	25.000	-0,283%	30/09/2028	Transactie	4.105
BNP Paribas Fortis	IRS	21.500	0,248%	31/03/2031	Transactie	4.032
BNP Paribas Fortis	FLOOR	21.500		31/03/2024	Transactie	0
ING	FLOOR	15.000		30/09/2024	Transactie	1
ING	IRS	30.000	-0,331%	25/09/2027	Transactie	4.258
ING	IRS	15.000	0,293%	21/06/2031	Transactie	2.847
KBC	IRS	15.000	0,196%	29/06/2029	Transactie	2.258
KBC	IRS	15.000	0,300%	29/06/2029	Transactie	2.378
Indekking van het type IRS		223.000				29.851
Totaal		223.000				29.851

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

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

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

TOELICHTING 7: CONSOLIDATIEKRING

De volgende perimetrovennootschappen maken deel uit van de consolidatiekring van Home Invest Belgium op 30 juni 2023:

Naam	Ondernemingsnummer	Land	Participatie (rechtstreeks en onrechtstreeks)
Home Invest Belgium NV	0420 767 885	België	-
Charlent 53 Freehold BV	0536 280 237	België	100%
De Haan Vakantiehuizen NV	0707 946 778	België	50%
BE Real Estate NV	0474 055 727	België	100%
The Ostrov NV	0849 672 983	België	100%
The Dox 1 NV	0775.800.852	België	100%
Home Invest Netherlands NV	0777.259.317	België	100%
Blue Quarter NV	0792.989.450	België	100%

Alle ondernemingen die deel uitmaken van de consolidatiekring zijn gedomicilieerd in België, Woluwedal 46/11 te 1200 Brussel. Op 30 juni 2023 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 perimetrovennootschappen zijn ook verbonden met specifieke contracten zoals m.b.t. schattingen, verzekeringscontracten, contracten betreffende asset managementdiensten.

TOELICHTING 9: FEITEN NA BALANSDATUM

Op 3 juli 2023 heeft de vennootschap 1.791.706 nieuwe aandelen uitgegeven in het kader van een kapitaalverhoging via versnelde plaatsing (ABB). De bruto-opbrengst van de transactie bedroeg € 26,70 miljoen. De uitgifteprijs bedroeg € 14,90, hetgeen een korting vertegenwoordigt van 5,7% ten opzichte van de slotkoers van Home Invest Belgium op de avond voor de lancering van het aanbod.

TOELICHTING 10: VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

Verslag van de commissaris aan het bestuursorgaan van Home Invest Belgium nv omtrent de beoordeling van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie over de periode van zes maanden afgesloten op 30 juni 2023

Inleiding

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de bijgevoegde verkorte geconsolideerde balans van Home Invest Belgium nv per 30 juni 2023, alsmede van de verkorte geconsolideerde resultatenrekening, het mutatie-overzicht van het eigen vermogen en het verkort geconsolideerd kasstroomoverzicht over de periode van zes maanden die op die datum is beëindigd, evenals van de toelichtingen ("de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie"). Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en het weergeven van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie in overeenstemming met IAS 34 "Tussentijdse Financiële Verslaggeving" zoals goedgekeurd door de Europese Unie. Het is onze verantwoordelijkheid een conclusie te formuleren bij de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie op basis van onze beoordeling.

Reikwijdte van een beoordeling

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

Conclusie

Op basis van onze beoordeling is niets onder onze aandacht gekomen dat ons er toe aanzet van mening te zijn dat de bijgevoegde tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie over de periode van zes maanden afgesloten op 30 juni 2023 niet in alle van materieel belang zijnde opzichten is opgesteld in overeenstemming met IAS 34 "Tussentijdse Financiële Verslaggeving" zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Brussel, 5 september 2023

EY Bedrijfsrevisoren bv
Commissaris
vertegenwoordigd door

Joeri Klaykens*
Partner
* Handelend in naam van een bv
24JK0025

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 4 september 2023.

9 APM – ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN

Home Invest Belgium maakt in haar financiële communicatie gebruik van Alternatieve Prestatiemaatstaven (APM's) in overeenstemming met de ESMA-richtlijnen van 5 oktober 2015. Een aantal van die APM's wordt aanbevolen door de Europese Vereniging van Beursgenoteerde Vastgoedvennootschappen (European Public Real Estate Association, EPRA), sommige werden vastgelegd door de sector of door Home Invest Belgium zelf om de lezer een beter inzicht te verschaffen in de resultaten en de prestaties van de onderneming.

Prestatiemaatstaven die door IFRS-regels of bij wet zijn bepaald en de maatstaven die niet gebaseerd zijn op rubrieken van de resultatenrekening of de balans, worden niet als APM's beschouwd.

Alle informatie met betrekking tot de APM's opgenomen in dit verslag werden geverifieerd door de commissaris.

Dekkingsratio

Definitie:

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

Doel:

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

Reconciliatie:

(in k €)	30/06/2023	31/12/2022
Vastrentende financiële schulden	129.000	129.000
Financiële schulden met variabele interestvoet na omzetting in vastrentende schulden via IRS-contracten	223.000	223.000
Totaal van de vastrentende financiële schulden	352.000	352.000
Financiële schulden met variabele interestvoet	55.050	39.000
Totaal van de financiële schulden	407.050	391.000
Afdekkingsratio	86,48%	90,03%

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:

(in k €)	1H 2023	1H 2022
Netto interestkosten (rubriek XXI)	2.668	2.609
Geactiveerde intercalaire interesten	1.238	578
Totale kostprijs van de financiële schulden	3.906	3.181
Gewogen gemiddelde schuld	198.271	190.353
Gemiddelde financieringskost	1,96%	1,67%

EPRA NAV

Definitie:

In oktober 2019 publiceerde EPRA de nieuwe Best Practice Recommendations voor financiële disclosures van beursgenoteerde vastgoedvennootschappen. EPRA NAV wordt vervangen door drie nieuwe Net Asset Value indicatoren: EPRA Net Reinstatement Value (NRV), EPRA Net Tangible Assets (NTA) en EPRA Net Disposal Value (NDV). De EPRA NAV indicatoren worden bekomen door de IFRS NAV zodanig aan te passen dat stakeholders de meest relevante informatie krijgen over de waarde van de activa en passiva van de vennootschap.

De drie verschillende EPRA NAV-indicatoren worden berekend op basis van de volgende uitgangspunten:

- EPRA NRV: het weergeven van de nodige middelen om de vennootschap weder samen te stellen via de investeringsmarkten op basis van de huidige kapitaal- en financieringsstructuur, inclusief overdrachtsbelastingen;
- EPRA NTA: het weergeven van een NAV waarin het vastgoed en overige investeringen geherwaardeerd zijn naar hun respectievelijke reële waarden, met uitsluiting van bepaalde posten welke zich naar verwachting niet zullen materialiseren in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn;
- EPRA NDV: geeft de NAV van de vennootschap weer in een scenario van verkoop van alle activa, dit scenario heeft tot gevolg dat de waarden van de uitgestelde belastingen, schulden en financiële instrumenten gerealiseerd wordt.

Reconciliatie:

(in k €)		30/06/2023		
		EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NDV
IFRS NAV (aandeelhouders groep)		392.964	392.964	392.964
(v)	Uitgestelde belastingen m.b.t. stijgingen van de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2.322	2.322	
(vi)	Reële waarde van de financiële instrumenten	-29.446	-29.446	
(viii.b)	Immateriële vaste activa	-617		
(x)	Reële waarde van de schulden met een vaste rentevoet			605
(xi)	Overdrachtsbelastingen		25.199	
NAV		365.223	391.039	393.569
Aantal aandelen		17.823.372	17.823.372	17.823.372
NAV per aandeel (in €)		20,49	21,94	22,08

(in k €)		31/12/2022		
		EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NDV
IFRS NAV (aandeelhouders groep)		410.064	410.064	410.064
(v)	Uitgestelde belastingen m.b.t. stijgingen van de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2.586	2.586	
(vi)	Reële waarde van de financiële instrumenten	-31.433	-31.433	
(viii.b)	Immateriële vaste activa	-572		
(x)	Reële waarde van de schulden met een vaste rentevoet			618
(xi)	Overdrachtsbelastingen		23.789	
NAV		380.645	405.006	410.682
Aantal aandelen		17.785.785	17.785.785	17.785.785
NAV per aandeel (in €)		21,40	22,77	23,09

EPRA resultaat (per aandeel)

Definitie:

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

Doel:

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

Reconciliatie:

(in k €)	1H 2023	1H 2022
NETTO RESULTAAT (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP) (IFRS)	-12.754	30.084
- Uitsluiting : Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen (ii)	-28	+33
- Uitsluiting : Variaties in de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen (i)	+19.724	+124
- Uitsluiting : Ander portefeuilleresultaat (viii)	-264	+519
- Uitsluiting : Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (vi)	+1.987	-21.373
- Uitsluiting : niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures (ix)	-7	-1.636
EPRA RESULTAAT	8.658	7.750
Gemiddeld aantal aandelen	17.803.644	16.416.329
EPRA RESULTAAT PER AANDEEL (in €)	0,49	0,47

Operationele marge

Definitie:

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

Doel:

Deze APM meet de operationele rendabiliteit van de vennootschap.

Reconciliatie:

(in k €)	1H 2023	1H 2022
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille	10.755	9.770
Netto huurresultaat	16.981	15.107
Operationele marge	63,3%	64,7%

10 AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER

2023

Halfjaarlijks financieel verslag: resultaten op 30 juni 2023

woensdag 6 september 2023

Tussentijdse verklaring: resultaten op 30 september 2023

donderdag 16 november 2023

2024

Jaarlijks persbericht over het boekjaar 2023

donderdag 15 februari 2024

Online plaatsen van het jaarlijks financieel verslag op de website

vrijdag 29 maart 2024

Gewone algemene vergadering van het boekjaar 2023

dinsdag 7 mei 2024

Slotdividend boekjaar 2023 – Ex date

maandag 13 mei 2024

Slotdividend boekjaar 2023 – Record date

dinsdag 14 mei 2024

Slotdividend boekjaar 2023 – Payment date

woensdag 15 mei 2024

Tussentijdse verklaring: resultaten op 31 maart 2024

woensdag 22 mei 2024

Halfjaarlijks financieel verslag: resultaten op 30 juni 2024

woensdag 4 september 2024

Tussentijdse verklaring: resultaten op 30 september 2024

donderdag 14 november 2024

VOOR BIJKOMENDE INFORMATIE

Preben Bruggeman
Chief Financial Officer**Ingrid Quinet**
Chief Legal OfficerTel: +32.2.740.14.51
E-mail: investors@homeinvest.be
www.homeinvestbelgium.beHome Invest Belgium
Woluwedal 46, Bus 11
B – 1200 Brussel

OVER HOME INVEST BELGIUM

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

Met meer dan 20 jaar ervaring, 48 sites in de portefeuille – waarvan de helft jonger is dan tien jaar – en meer dan 2.500 woningen beschikt Home Invest Belgium over een uitgebreid aanbod en een diepgaande expertise. Die gebruikt het bedrijf om haar uitgesproken ambitie waar te maken: de 'landlord of choice' zijn voor alle huurders ongeacht de levensfase of -wijze. Dat vertaalt zich in hoogwaardige en duurzame huurwoningen, gemeenschappelijke ruimtes en diensten voor huurders en marktconforme huurprijzen.

Home Invest Belgium is een Belgische openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV of BE-REIT) gespecialiseerd in aankoop, ontwikkeling, verhuur en beheer van residentieel vastgoed. Op 30 juni 2023 beschikte Home Invest Belgium over een vastgoedportefeuille van € 771 miljoen in België en Nederland.

Home Invest Belgium is sinds 1999 genoteerd op Euronext Brussel [HOMI]. Op 30 juni 2023 bedroeg de marktkapitalisatie € 288 miljoen. Het aandeel maakt deel uit van de BEL Mid Index en de FTSE EPRA NAREIT Global Real Estate Index.