



## **RAPPORT SEMESTRIEL 2019**

Sous embargo jusqu'au 05/09/2019 17h40

Information réglementée

# RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2019

---

- Croissance du portefeuille immobilier
  - Augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier à € 574,01 millions.
  - Réception de l'immeuble The Crow-n à Kraainem.
- Augmentation du résultat EPRA
  - Le résultat net s'élève à € 32,09 millions au premier semestre de 2019 (contre € 24,92 millions au premier semestre de 2018).
  - Le résultat net par action s'élève à € 9,76 au premier semestre de 2019 (contre € 7,58 au premier semestre de 2018).
  - Augmentation du résultat EPRA de 5,7 % à € 4,61 millions (contre € 4,36 millions au premier semestre de 2018).
  - Augmentation du résultat EPRA par action de 5,7 % à € 1,40 (contre € 1,33 au premier semestre de 2018).
- Hausse de la valeur d'inventaire nette (VNI) par action
  - Hausse de la VNI EPRA par action de 12,5 % à € 95,73 au 30 juin 2019 (contre € 85,06 au 31 décembre 2018).
  - Hausse de la VNI IFRS par action de 10,7 % à € 90,57 au 30 juin 2019 (contre € 81,81 au 31 décembre 2018).
- Baisse du taux d'endettement
  - Baisse du taux d'endettement à 46,93 % (AR-SIR) et à 45,75 % (IFRS) au 30 juin 2019.
- Perspectives
  - Le conseil d'administration s'attend à ce que le dividende brut de l'exercice 2019 soit au moins égal à celui de l'exercice précédent. Le dividende brut s'est élevé à € 4,75 pour l'exercice 2018.

## CONTENU

---

1. Portefeuille immobilier.....	4
2. Comptes de résultats consolidé.....	6
3. Commentaires sur le compte de résultats consolidé.....	8
3.1 Commentaires sur le compte de résultats consolidé.....	8
3.2 Commentaires sur le bilan consolidé.....	10
3.3 Structure financière.....	10
4. Rapport d'activités.....	14
4.1 Acquisitions.....	14
4.2 Projets de développement.....	14
4.3 Ventes.....	16
4.4 Gestion du portefeuille.....	16
4.5 Corporate governance.....	18
5. L'action en bourse.....	19
6. Prévisions.....	22
7. Résumé des états financiers.....	23
8. IAP - Indicateurs alternatifs de performance.....	45
9. Agenda de l'actionnaire.....	49

# 1. PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Au 30 juin 2019, Home Invest Belgium détient un portefeuille immobilier<sup>1</sup> de € 574,01 millions, contre € 543,51 millions au 31 décembre 2018, soit une augmentation de 5,6 %.

PORTEFEUILLE IMMOBILIER	30/06/2019	31/12/2018
Juste valeur du portefeuille immobilier	€ 554,91 m	€ 524,51 m
Immeubles de placement disponibles à la location	€ 526,77 m	€ 490,36 m
Projets de développement	€ 28,15 m	€ 34,14 m
Participation dans des entreprises associées et coentreprises	€ 19,10 m	€ 19,00 m
<b>TOTAL</b>	<b>€ 574,01 m</b>	<b>€ 543,51 m</b>

La juste valeur des immeubles de placement disponibles à la location s'élève à € 526,77 millions, répartis sur 50 sites.

La somme des loyers contractuels sur base annuelle et de la valeur locative estimée sur les espaces inoccupés s'élève à € 27,14 millions au 30 juin 2019.

Les immeubles de placement disponibles à la location sont évalués par les experts immobiliers indépendants à un rendement locatif brut moyen<sup>2</sup> de 5,2 %.

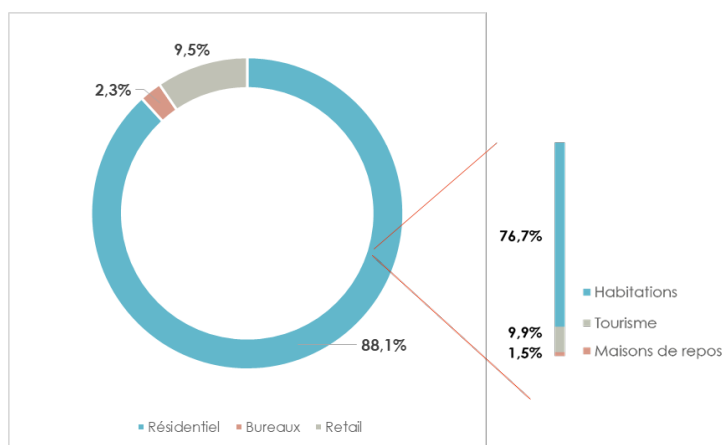
Au 30 juin 2019, les immeubles de placement disponibles à la location se situent pour 63,3 % en Région de Bruxelles-Capitale, pour 14,5 % en Région wallonne, pour 12,3 % en Région flamande et pour 9,9 % aux Pays-Bas.

Au 30 juin 2019, les immeubles de placement disponibles à la location se composent à 88,1 % d'immobilier résidentiel

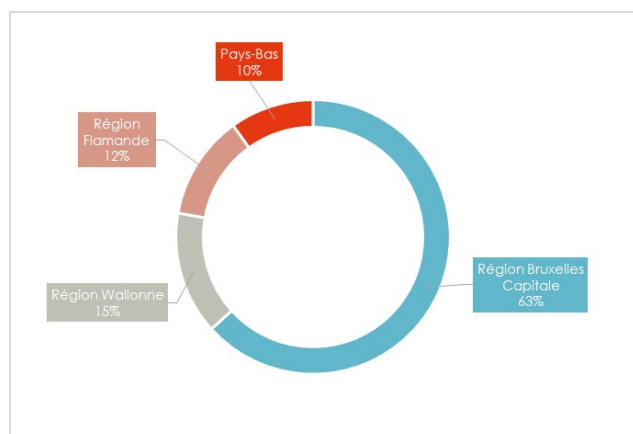
<sup>1</sup> Le portefeuille immobilier se compose (i) des immeubles de placement et (ii) les participations dans des entreprises associées et des coentreprises – mise en équivalence.

<sup>2</sup> Rendement locatif brut = (loyers bruts contractuels sur base annuelle + valeur locative estimée des espaces inoccupés) / (juste valeur des immeubles de placement disponibles à la location).

### Immeubles de placement disponibles à la location Par type



### Immeubles de placement disponibles à la location Distribution géographique



## 2. COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ

COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ (en k €)		
COMPTE DE RÉSULTATS	S1 2019	S1 2018
REVENUS LOCATIFS NETS	12 383	11 425
RÉSULTAT OPERATIONNEL AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	6 609	6 697
XVI. Résultats sur vente d'immeubles de placement	23	12
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	33 969	21 423
XIX. Autres résultats sur portefeuille	-6	-292
RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	33 985	21 143
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	40 595	27 841
XX. Revenus financiers	11	20
XXI. Charges d'intérêts nettes	-2 500	-2 186
XXII. Autres charges financières	-57	-29
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-6 122	-588
RÉSULTAT FINANCIER	-8 668	-2 782
XXIV. Participation dans des entreprises associées et coentreprises	99	0
IMPÔTS	69	-141
RÉSULTAT NET	32 094	24 918
Exclusion résultat sur portefeuille	-33 985	-21 143
Exclusion de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	+6 122	+588
Exclusion des éléments non EPRA de la participation dans des entreprises associées et coentreprises	+379	0
RÉSULTAT EPRA <sup>3</sup>	4 610	4 362
Nombre moyen d'actions <sup>4</sup>	3 288 146	3 288 146
RÉSULTAT NET PAR ACTION	9,76	7,39
RÉSULTAT EPRA PAR ACTION	1,40	1,33
RÉSULTAT DISTRIBUABLE PAR ACTION <sup>5</sup>	2,89	1,48

<sup>3</sup> Le résultat EPRA est le résultat net à l'exclusion du (i) résultat du portefeuille et (ii) les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et (iii) les éléments non EPRA de la participation dans des entreprises associées et coentreprises. Ce terme est utilisé en accord avec les Best practices Recommendations de l'EPRA.

<sup>4</sup> Le nombre moyen d'action est calculé en excluant les 11.712 actions détenues par la société.

<sup>5</sup> Le résultat statutaire distribuable au sens de l'article 13, §1, de l'AR SIR.

BILAN	30/06/2019	31/12/2018
Capital propre (attribué aux actionnaires de la maison mère)	297 810	269 003
Total de l'actif	582 566	551 106
Taux d'endettement (AR SIR) <sup>6</sup>	46,93%	50,16%
Taux d'endettement (IFRS) <sup>7</sup>	45,75%	48,90%
PAR ACTION	30/06/2019	31/12/2018
Nombre d'actions à la date de clôture <sup>8</sup>	3 288 146	3 288 146
Cours de bourse à la date de clôture	99,00	91,40
IFRS NAV par action <sup>9</sup>	90,57	81,81
Prime par rapport à IFRS NAV (à la date de clôture)	9,3%	11,7%
EPRA NAV par action <sup>10</sup>	95,73	85,06
Prime par rapport à EPRA NAV (à la date de clôture)	3,4%	7,4%

<sup>6</sup> Le taux d'endettement (AR SIR) est le taux d'endettement calculé conformément à l'AR SIR. Cela signifie que les participations dans des entreprises associées et des coentreprises sont traitées selon la méthode de consolidation proportionnelle pour calculer le taux d'endettement.

<sup>7</sup> Le taux d'endettement (IFRS) est calculé de la même manière que le taux d'endettement (AR SIR), mais basé sur et réconciliable avec le bilan consolidé conformément aux normes IFRS dans lequel les participations dans des entreprises associées et des coentreprises sont reprises via la mise en équivalence.

<sup>8</sup> Le nombre d'actions à la date de clôture est calculé à l'exclusion des 11.712 actions propres détenues par la société.

<sup>9</sup> IFRS NAV par action = Net Asset Value ou valeur nette selon IFRS.

<sup>10</sup> EPRA NAV par action = Net Asset Value ou valeur nette par action selon les Best Practices Recommendations d'EPRA.

## 3. COMMENTAIRES SUR LE COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ

---

### 3.1. COMMENTAIRES SUR LE COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ

#### RÉSULTAT LOCATIF NET

Le résultat locatif net est passé de € 12,10 millions au premier semestre de 2018 à € 12,43 millions au premier semestre de 2019 (+2,7 %). Cette augmentation résulte surtout de la location des projets de développement internes réceptionnés et des investissements réalisés dans le courant de 2018, qui ont contribué à concurrence d'un exercice entier en 2019.

#### RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE

Le résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille est passé de € 6,70 millions au premier semestre de 2018 à € 6,60 millions au premier semestre de 2019 (-1,3 %).

La marge d'exploitation<sup>11</sup> est passée de 68,6 % lors du premier semestre de 2018 à 62,3% au premier semestre de 2019 en raison d'une augmentation des frais d'exploitation. Ces frais sont principalement des frais non récurrents qui concernent l'optimisation de processus informatiques et la rationalisation de la plateforme interne de gestion.

#### RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE

Au premier semestre de 2019, un résultat sur portefeuille positif de € 33,99 millions a été enregistré.

Le résultat sur ventes d'immeubles de placement s'élevait à € 0,02 million au premier semestre de 2019.

En outre, au premier semestre de 2019, Home Invest Belgium a enregistré une variation positive de la juste valeur des immeubles de placement d'un montant total de € 33,97 millions. Ces variations résultent principalement de l'ajustement des hypothèses dans le traitement des droits de mutation en vue de déterminer la juste valeur des immeubles de placement au premier trimestre 2019<sup>12</sup>. Ces modifications ont eu un effet positif sur les variations de la juste valeur des immeubles de placement à raison de € 34,18 millions. Sans cet effet, les variations de la juste valeur des immeubles s'élevaient à € -0,21 million. Pour un commentaire plus détaillé concernant l'ajustement des hypothèses dans le traitement des droits de mutation, voir la Note 3 « Immeubles de placement », joint au résumé des états financiers consolidés du présent rapport semestriel.

L'autre résultat sur portefeuille s'élève à € -0,01 million. Ce poste comprend les variations des impôts différés.

---

<sup>11</sup> Marge d'exploitation = (résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille) / (résultat immobilier)

<sup>12</sup> Voir communiqué de presse « Résultats 1er trimestre 2019 » du 7 mai 2019.



## RÉSULTAT FINANCIER

Les charges d'intérêts nettes ont augmenté, passant de € 2,19 millions au premier semestre de 2018 à € 2,50 millions au premier semestre de 2019. Cette hausse résulte d'une augmentation du montant moyen de l'encours des dettes financières. Le coût de financement moyen<sup>13</sup> était de 2,14 % au premier semestre de 2019 (contre 2,11 % au premier semestre de 2018).

Les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers s'élevaient à € -6,12 millions au premier semestre de 2019. Ces variations résultent d'une baisse de la juste valeur des contrats d'échange de taux d'intérêt (interest rate swaps).

## IMPÔTS

Les impôts s'élevaient à € 0,07 million au premier semestre de 2019 (contre € -0,14 million au premier semestre de 2018). Cette évolution positive est le résultat de la correction de provisions pour impôt sur les sociétés trop élevées pour les exercices 2017 et 2018, notamment concernant les activités aux Pays-Bas.

## RÉSULTAT NET

Le résultat net (part du groupe) de Home Invest Belgium s'élevait à € 32,09 millions au premier semestre de 2019, soit € 9,76 par action.

## RÉSULTAT EPRA

Après ajustement du résultat net pour (i) le résultat sur portefeuille, (ii) les variations de la juste valeur des actifs et des passifs financiers, et (iii) les éléments non EPRA de la participation dans le résultat des entreprises associées et coentreprises, le résultat EPRA s'élève à € 4,61 millions au premier trimestre 2019, soit une hausse de 5,7 % par rapport au résultat de € 4,36 millions pour le premier semestre de 2018.

Le résultat EPRA par action a augmenté de 5,7 %. Il est passé de € 1,33 au premier semestre de 2018 à € 1,40 au premier semestre de 2019.

## RÉSULTAT DISTRIBUABLE

Les ventes d'immeubles de placement réalisées au premier semestre de 2019 se sont soldées par une plus-value de € 5,28 millions par rapport à la valeur d'acquisition (augmentée des investissements activés). Ces plus-values réalisées forment une contribution positive au résultat statutaire distribuable, qui constitue la base de la distribution du dividende.

Le résultat statutaire distribuable<sup>14</sup> a augmenté au premier semestre de 2019 et est passé à € 9,55 millions, contre € 4,86 millions un an plus tôt. Le résultat distribuable par action a augmenté, passant de € 1,48 à € 2,89 sur la même période.

<sup>13</sup> Le coût de financement moyen = le coût des intérêts, y compris la marge de crédit et le coût des instruments de couverture, augmenté des intérêts intercalaires activés, divisé par la dette financière moyenne pondérée sur la période concernée.

<sup>14</sup> Le résultat statutaire distribuable au sens de l'article 13, § 1, de l'AR-SIR.

### 3.2. COMMENTAIRES SUR LE BILAN CONSOLIDÉ

#### JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Au cours du premier semestre de 2019, la juste valeur des immeubles de placement (y compris les projets de développement) a augmenté de € 30,41 millions. Elle est passée de € 524,51 millions au 31 décembre 2018 à € 554,91 millions au 30 juin 2019, soit une hausse de +5,8 %.

#### PARTICIPATIONS DANS DES ENTREPRISES ASSOCIÉES ET DES COENTREPRISES – MISE EN ÉQUIVALENCE

Le 17 décembre 2018, Home Invest Belgium a réalisé l'acquisition de 51,43 % des actions de la SA Sunparks De Haan via la société De Haan Vakantiehuizen SA, dont elle détient 50 % des actions. Cette participation est reprise dans la consolidation via la méthode de la mise en équivalence.

La valeur comptable de la participation de Home Invest Belgium dans De Haan Vakantiehuizen SA s'élevait à € 19,10 millions au 30 juin 2019 (contre € 19,00 millions au 31 décembre 2018).

#### CAPITAUX PROPRES

Au 30 juin 2019, les capitaux propres du groupe s'élèvent à € 297,81 millions, soit une augmentation de 10,7 % par rapport au 31 décembre 2018.

La VNI IFRS par action a augmenté de 10,7 % pour passer à € 90,57 au 30 juin 2019 (contre € 81,81 au 31 décembre 2018).

La VNI EPRA par action a augmenté de 12,5 % pour passer à € 95,73 au 30 juin 2019 (contre € 85,06 au 31 décembre 2018).

### 3.3. STRUCTURE DE FINANCEMENT

#### TAUX D'ENDETTEMENT

Le taux d'endettement (AR-SIR) s'élève à 46,93 % au 30 juin 2019. Le taux d'endettement IFRS s'élève à 45,75 %.

Compte tenu d'un taux d'endettement maximal de 65 %, tel que défini par la loi SIR, Home Invest Belgium dispose encore d'une capacité d'endettement de € 308,29 millions pour financer de nouveaux investissements.

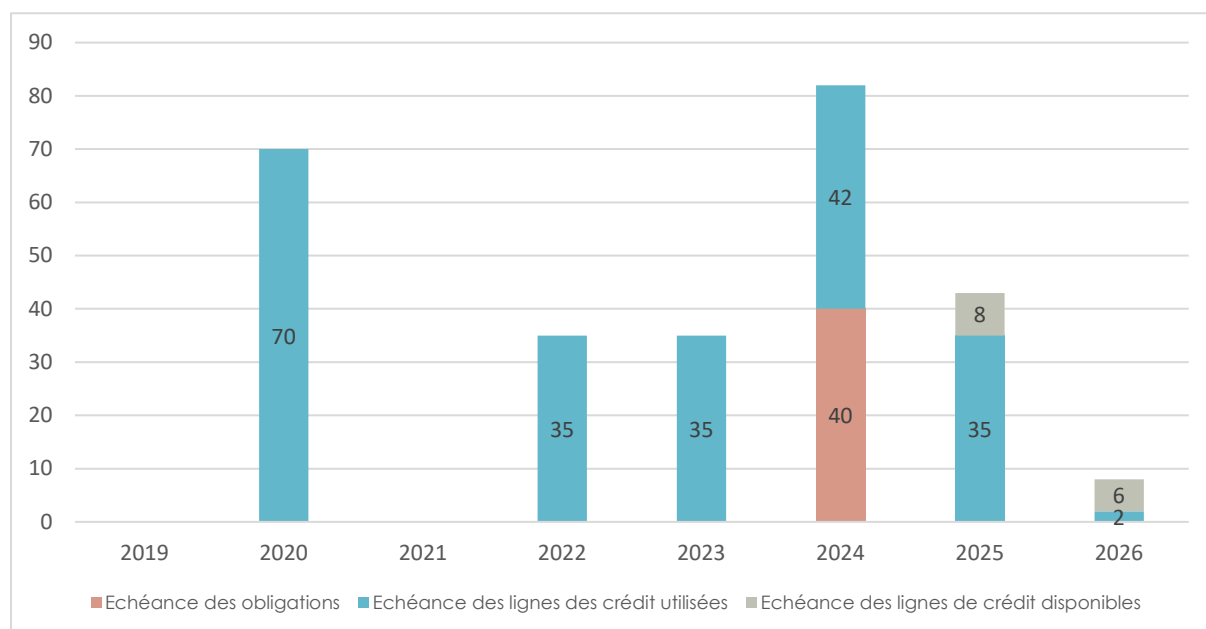
Compte tenu de la stratégie de Home Invest Belgium de maintenir le taux d'endettement à moyen et à long terme à moins de 55 %, Home Invest Belgium dispose encore d'une capacité d'endettement de € 107,06 millions pour financer de nouveaux investissements.

## COMPOSITION DES DETTES

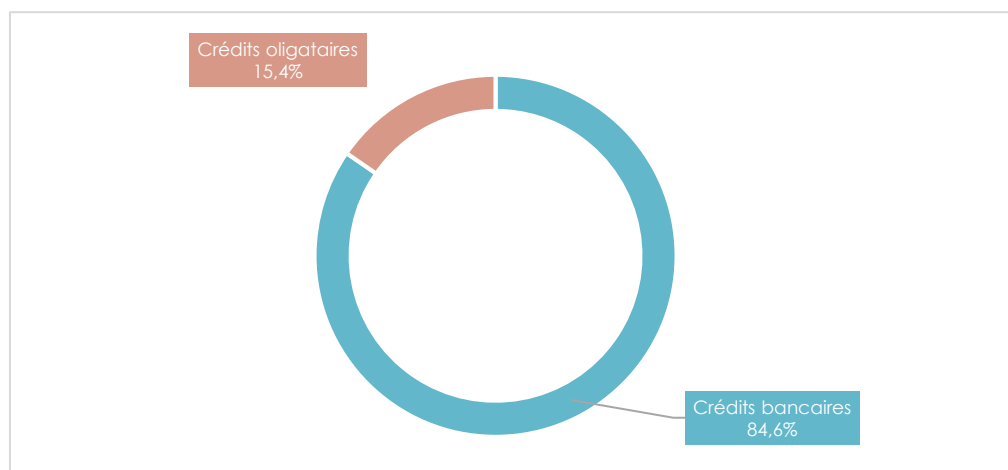
Au 30 juin 2019, Home Invest Belgium avait un encours de dettes financières de € 259,00 millions, qui se compose de :

- lignes de crédit bilatérales prélevées pour un montant de € 219,00 millions. L'encours de lignes de crédit bilatérales est conclu avec 5 institutions financières avec des échéances bien étalées entre 2020 et 2026. Il n'y a pas d'échéance en 2019 ;
- un emprunt obligataire à concurrence de € 40,00 millions, arrivant à échéance en juin 2024.

### Echeance des dettes (€ mio)



### Type de dettes



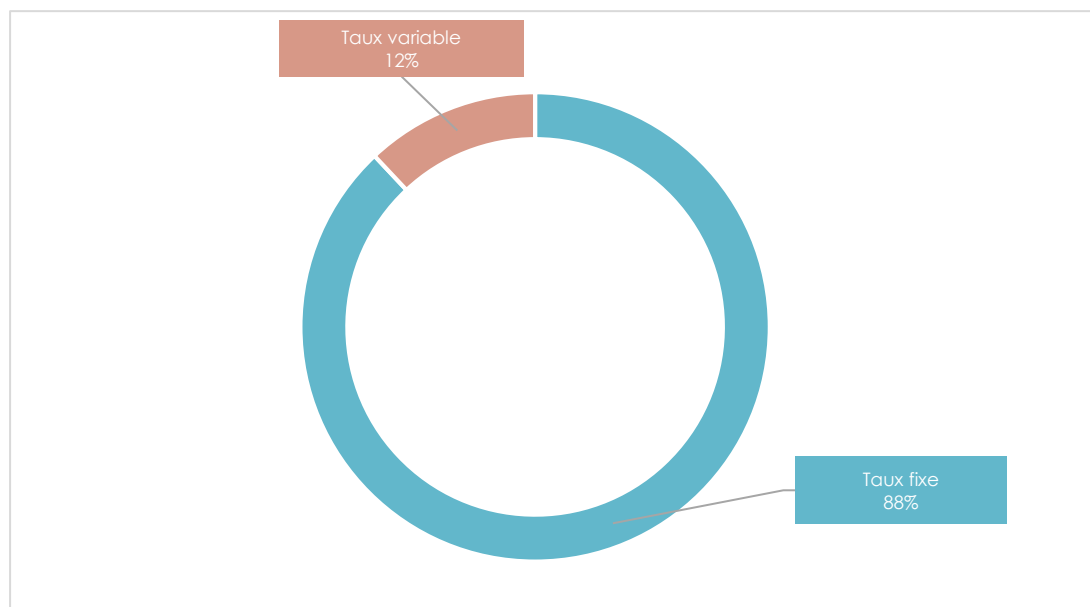
La moyenne pondérée de la durée résiduelle des dettes financières s'élève à 3,8 ans.

Au 30 juin 2019, Home Invest Belgium disposait de € 14,00 millions de crédits disponibles non prélevés.

### COUVERTURE DES INTÉRÊTS

Au 30 juin 2019, 88,0 % des dettes financières (soit un montant de € 228,0 millions) avaient un taux d'intérêt fixe, notamment grâce à l'utilisation de contrats d'échange de taux d'intérêt (interest rate swaps) comme instrument de couverture.

### Taux fixes/variables



La moyenne pondérée de la durée résiduelle des taux d'intérêt fixes est de 5,5 ans.

La valeur totale des couvertures à la date de clôture était négative à concurrence de € 15,79 millions en raison d'une diminution des taux d'intérêt après la conclusion des couvertures.

Par sa politique de couverture, le conseil d'administration souhaite protéger la société contre une hausse éventuelle des taux d'intérêt.

## 4. RAPPORT D'ACTIVITES

---

### 4.1. ACQUISITIONS

Home Invest Belgium n'a réalisé aucune nouvelle acquisition au cours du premier semestre de 2019.

### 4.2. PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

#### **Brunfaut**

Les travaux sur le site Brunfaut (rue Brunfaut 13-29 et rue Fin 4-12 à 1080 Molenbeek) pour la construction d'un ensemble résidentiel de 93 appartements, 66 emplacements de parking et 1.443 m<sup>2</sup> de surface pour des bureaux se poursuivent selon le planning. La réception du projet est prévue au printemps 2020. La demande de permis de bâtir pour le réaménagement de la Place d'Or adjacente a également été introduite.



#### **Meyers-Hennau**

Les travaux de démolition et de fondation du projet Meyers-Hennau (rue Meyers-Hennau 5-17 à 1020 Laeken) sont terminés. La réception du projet composé de 35 appartements, 11 maisons et 51 places de parking est prévue dans le courant du quatrième trimestre 2020.



### **Marcel Thiry C2**

Le permis d'urbanisme pour le projet Marcel Thiry C2 (avenue Marcel Thiry 204 à 1200 Woluwe-Saint-Lambert) a été accordé en août 2018. Le début des travaux est prévu vers le quatrième trimestre de 2019. Le projet comporte 42 unités.



## **PROJETS DE RÉNOVATION ET DE REDÉVELOPPEMENT AU SEIN DU PORTEFEUILLE**

### **Galerie de l'Ange**

Home Invest Belgium a introduit une demande de permis en vue de la rénovation complète de la partie résidentielle de la Galerie de l'Ange à Namur (rue de la Monnaie 4-20 à 5000 Namur), (surface de 4.239 m²). Le permis est attendu d'ici le début du quatrième trimestre de 2019. Au total, 57 unités seront rénovées.

### **Léopold**

Home Invest Belgium procède actuellement à la rénovation de l'immeuble Léopold à Liège (rue Léopold 2-8 à 4000 Liège) afin de répondre aux normes actuelles du marché de l'immobilier résidentiel. Le

bâtiment se compose de 29 appartements d'une surface totale de 2.791 m<sup>2</sup> et sa réception s'effectuera au troisième trimestre de 2019, à l'exception des commerces.

### Scheldevleugel

La rénovation du bâtiment Scheldevleugel à Audenarde (Remparden 12 à 9700 Audenarde) suit son cours. La troisième et dernière phase de rénovation, presque terminée, comprend la rénovation en profondeur de 10 appartements et studios, ainsi que les parties communes du bâtiment. Le bâtiment Scheldevleugel se compose au total de 95 unités et de 75 boxes de garages, soit une surface totale de 6.000 m<sup>2</sup>.

## 4.3. VENTES

Au premier semestre de 2019, Home Invest Belgium a réalisé des ventes pour un prix de vente net total de € 11,51 millions (contre € 1,41 million au premier semestre de 2018).

Une plus-value nette de € 0,02 million a été réalisée sur ces ventes par rapport à la dernière juste valeur des biens et une plus-value distribuable de € 5,28 millions par rapport à la valeur d'acquisition (augmentée des investissements activés).

Cela signifie que Home Invest Belgium a réalisé plus de plus-values distribuables au cours des six premiers mois de 2019 qu'au cours de l'ensemble de l'exercice 2018 (€ 0,38 million de plus-values distribuables au cours des six premiers mois de 2018 et € 3,32 millions pour l'ensemble de 2018).

Les plus-values réalisées par rapport à la valeur d'acquisition (augmentée des investissements activés) forment une contribution positive au résultat statutaire distribuable de la société, qui constitue la base de la distribution du dividende.

## 4.4. GESTION DU PORTEFEUILLE

Au premier semestre de 2019, Home Invest Belgium comptait un bon niveau d'occupation dans son portefeuille de plus de 2.000 unités de logement. Le taux moyen d'occupation<sup>15</sup> a atteint 95,04 %<sup>16</sup> pendant le premier semestre.

---

<sup>15</sup> Le taux moyen d'occupation représente le pourcentage moyen, déterminé sur une période donnée, des loyers contractuels des espaces loués par rapport à la somme des loyers contractuels des espaces loués, augmentée de la valeur locative estimée des espaces non loués.

<sup>16</sup> Le taux d'occupation est calculé sans prise en compte (i) des bâtiments en cours de rénovation, (ii) des bâtiments qui font l'objet d'une première commercialisation et (iii) des bâtiments qui sont en vente.



## Réception et commercialisation de The Crow-n

Le projet The Crow-n (avenue Reine Astrid 278 à 1950 Kraainem), composé de 40 nouveaux appartements et espaces commerciaux en rez-de-chaussée, a été réceptionné en avril 2019. Le rez-de-chaussée a vu l'ouverture d'une agence Deutsche Bank, de Kings Shop et de la crèche Babilou. La commercialisation des appartements a commencé depuis lors.

## 4.5. CORPORATE GOVERNANCE

### Composition de l'équipe de direction exécutive

#### *Fin de la collaboration avec le Chief Operating Officer*

Le 28 février 2019, Home Invest Belgium et Monsieur Filip Van Wijnendaele (Chief Operating Officer et dirigeant effectif) ont décidé, d'un commun accord, de mettre fin à leur collaboration. Le conseil d'administration de Home Invest Belgium souhaite remercier Monsieur Van Wijnendaele pour sa contribution à la gestion et au développement de la société.

### Composition du conseil d'administration

#### *Confirmation de la nomination de l'administrateur délégué et renouvellement des administrateurs*

Lors de l'assemblée générale du 7 mai 2019, Monsieur Sven Janssens a été définitivement nommé administrateur (délégué) exécutif pour la période allant jusqu'à l'assemblée générale de 2022. Monsieur Janssens a été coopté par le conseil d'administration en remplacement de Madame Sophie Lambrighs.

Les mandats suivants ont été renouvelés lors de l'assemblée générale du 7 mai 2019, chacun pour une période de 4 ans, jusqu'à l'assemblée générale de 2023 :

- Monsieur Eric Spiessens, en tant qu'administrateur indépendant non exécutif ;
- Monsieur Koen Dejonckheere, en tant qu'administrateur indépendant non exécutif ;
- Monsieur Wim Arousseau, en tant qu'administrateur non exécutif ;
- Monsieur Johan Van Overstraeten, en tant qu'administrateur non exécutif.

#### *Confirmation des nouveaux administrateurs*

En outre, les administrateurs suivants ont été nommés administrateurs indépendants lors de l'assemblée générale du 7 mai 2019, chacun pour une période de 4 ans, jusqu'à l'assemblée générale de 2023 :

- Madame Christel Gijbrechts ;
- Madame Hélène Bostoën ;
- Madame Suzy Denys.

#### *Nomination d'un commissaire aux comptes*

Lors de l'assemblée générale de 2019, la société Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises SCRL, représentée par Monsieur Joeri Klaykens, a été nommée commissaire aux comptes de la société pour une période de 3 ans, jusqu'à l'assemblée générale de 2022.

## 5. L'ACTION EN BOURSE

### ÉVOLUTION DU COURS DE BOURSE

L'action de Home Invest Belgium est cotée sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles depuis le 16 juin 1999. L'action fait partie de l'indice BEL Small.

Au 30 juin 2019, le cours de bourse de l'action Home Invest Belgium s'élevait à € 99,00 (contre € 87,40 au 30 juin 2018).

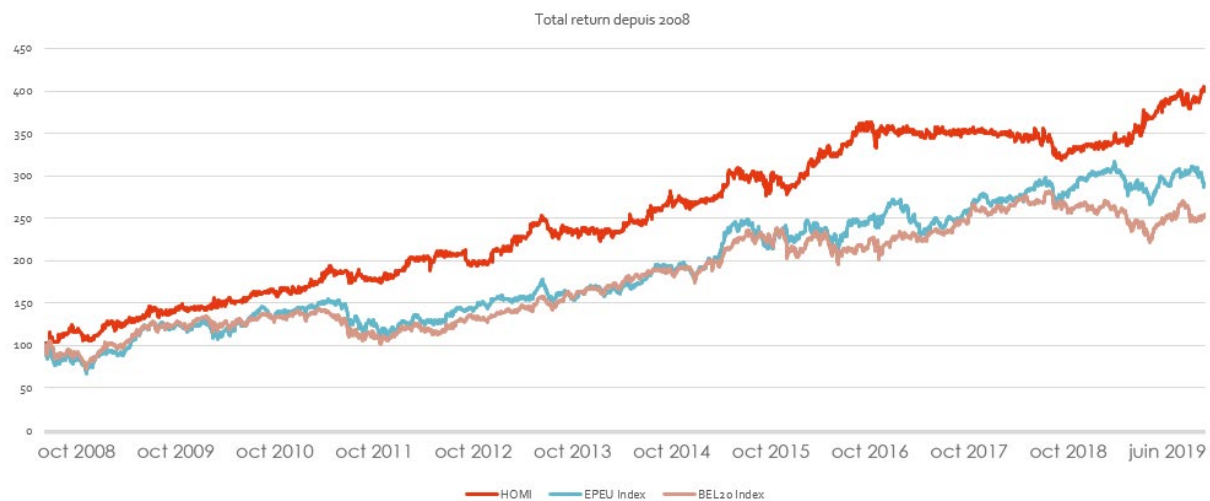
La liquidité de l'action a augmenté pour atteindre une moyenne journalière de 1.286 actions au premier semestre de 2019 (contre 1.157 actions au premier semestre de 2018).

### EVOLUTION DE L'ACTION

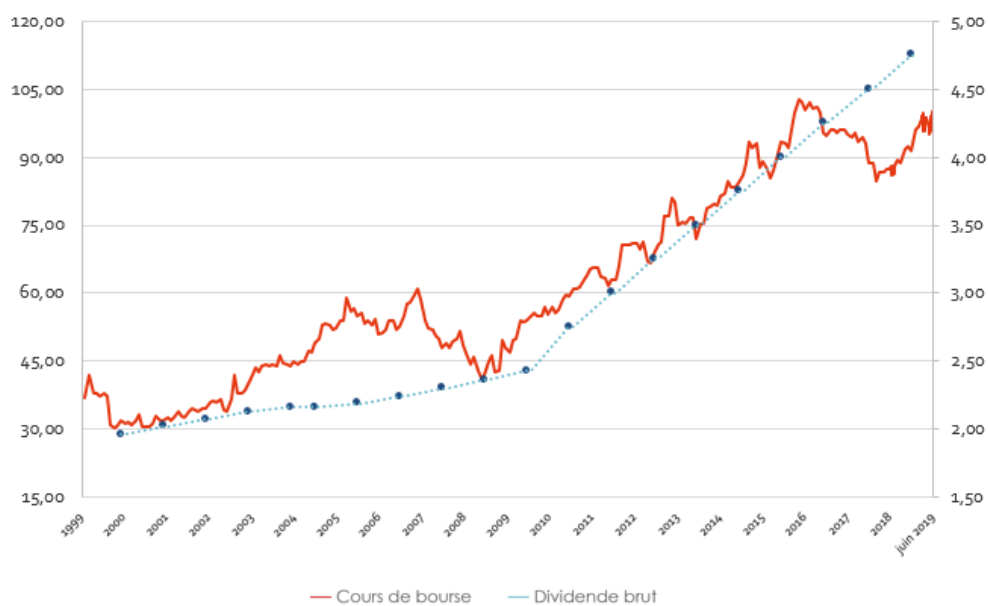
	S1 2019	S1 2018
<b>Cours de bourse (en €)</b>		
A la date de clôture	€ 99,00	€ 87,40
Le plus haut	€ 100,00	€ 93,00
Le plus bas	€ 86,00	€ 83,20
Cours moyen	€ 92,63	€ 86,73
<b>Volume</b>		
Volume journalier moyen	1.286	1.157
Volume total (6 mois)	160.765	145.757
Nombre d'actions total au 30 juin	3 299 858	3 299 858
Capitalisation boursière au 30 juin	€ 322 millions	€ 292 millions
Free float <sup>17</sup>	53,9%	50,2%

<sup>17</sup> Free float = Nombre total d'actions à la clôture de l'exercice) - (Nombre total d'actions détenues par les parties qui ont déclaré leur participation par une notification de transparence conformément à la Loi du 2 mai 2007)] / [Nombre total d'actions à la clôture de l'exercice].

## RETURN DE HOME INVEST BELGIUM PAR RAPPORT AU BEL 20 ET À L'INDEX EUROZONE EPRA



## EVOLUTION DU COURS DE BOURSE ET DU DIVIDENDE BRUT (EN €)



## STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

Le tableau ci-dessous mentionne les actionnaires de Home Invest Belgium qui détiennent plus de 3 % des parts. Les notifications dans le cadre de la réglementation en matière de transparence (Loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes) sont publiées sur le site internet de la société.

Sur la base des déclarations de transparence reçues au 30 juin 2019, la structure de l'actionnariat de Home Invest Belgium se présente comme suit :

ACTIONNAIRES <sup>18</sup>	NOMBRE D' ACTIONS	% DU CAPITAL
Groupe Van Overstraeten <sup>19</sup>	880 965	26,7%
AXA Belgium SA <sup>20</sup>	537 830	16,3%
Epoux Van Overtveldt – Henry de Frahan	102 792	3,1%
Autres actionnaires	1 778 271	53,9%
<b>Total Global</b>	<b>3 299 858</b>	<b>100,00%</b>

<sup>18</sup> Actionnaires ayant procédé à une déclaration conformément à la Loi en matière de Transparence du 2 mai 2007.

<sup>19</sup> Stavos Luxembourg SA est contrôlé à 97% par la société de droit commun BWVO 2014. La société de droit commun BMVO 2014 est contrôlée à 25% par la Stichting Administratiekantoor Stavos et à 75% par la société de droit commun Van Overstraeten. La société de droit commun Van Overstraeten est contrôlée à 99,9% par la fondation Stichting Administratiekantoor Stavos. La Stichting Administratiekantoor Stavos est contrôlée par Liévin, Hans, Johan et Bart Van Overstraeten. Cocky NV est contrôlée à 99,9% par la société de droit commun van Overstraeten. VOPNV est contrôlée à 99,9% par Stavos Luxembourg SA.

<sup>20</sup> AXA Belgium est une filiale d'AXA Holdings Belgium, elle-même filiale d'AXA SA.

## 6. PRÉVISIONS

---

Au premier semestre, les principaux indices financiers de Home Invest Belgium ont évolué positivement par rapport à l'année précédente.

Le marché locatif résidentiel continue à se développer de façon favorable dans les villes où Home Invest Belgium est active, principalement pour les raisons suivantes :

- Une tendance à long terme à l'urbanisation caractérisée par l'accroissement démographique dans les grandes villes, tant des jeunes générations que des plus âgées, qui entraîne une croissance de la demande de logements ;
- Une augmentation de la proportion de locataires dans les grandes villes, qui s'explique entre autres par un besoin croissant de flexibilité et un changement d'attitude à l'égard de la propriété privée et des conceptions axées sur le partage.

Le marché acquisitif se caractérise aujourd'hui par des prix en hausse et un contexte financier favorable de taux d'intérêt très bas à long terme.

Dans ce contexte, le conseil d'administration confirme sa confiance dans l'évolution ultérieure des résultats de la société.

Pour l'exercice comptable en cours, le conseil d'administration est d'avis que le dividende pour 2019 devrait être au moins égal à celui de l'exercice précédent, sous réserve d'un recul soudain et considérable du marché immobilier résidentiel ou d'autres événements imprévus.

Conformément à sa politique en matière de dividendes, Home Invest Belgium annoncera le montant de l'acompte sur dividende lors de la publication des résultats du 3e trimestre 2019. L'acompte sera versé dans le courant du mois de décembre 2019.

## 7. RESUMÉ DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU PREMIER SEMESTRE 2019

### RESUME DU COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ

	S1 2019	S1 2018
I. Revenus locatifs	12 429 177	12 108 196
III. Charges relatives à la location	-46 539	-183 239
RÉSULTAT LOCATIF NET	12 382 638	11 924 957
IV. Récupération des charges immobilières	67 448	36 873
V. Récupération des charges locatives et des taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	571 171	633 722
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-2 420 869	-2 838 756
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	0	-650
RÉSULTAT IMMOBILIER	10 600 388	9 756 145
IX. Frais techniques	-495 826	-624 526
X. Frais commerciaux	-176 718	-71 715
XI. Frais et taxes sur immeubles non loués	-238 736	-115 447
XII. Frais de gestion immobilière	-1 512 924	-1 869 349
XIII. Autres charges immobilières	0	-9 008
Charges immobilières	-2 424 204	-2 690 044
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	8 176 185	7 066 101
XIV. Frais généraux de la société	-1 623 872	-368 757
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	57 000	0
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	6 609 312	6 697 344
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	22 813	11 928
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	33 968 853	21 422 816
XIX. Autre résultat sur portefeuille	-6 409	-291 553
Résultat sur portefeuille	33 985 257	21 143 192
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	40 594 569	27 840 535
XX. Revenus financiers	10 833	20 051
XXI. Charges d'intérêts nettes	-2 500 349	-2 185 581
XXII. Autres charges financières	-57 217	-28 920
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-6 121 523	-587 798
Résultat financier	-8 668 256	-2 782 248
XXIV. Participation dans des entreprises associées et coentreprises	98 803	0
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	32 025 116	25 058 287
XXV. Impôts des sociétés	69 317	-140 586
XXVI. Exit tax	0	0
Impôts	69 317	-140 586
RÉSULTAT NET	32 094 433	24 917 702
RÉSULTAT NET ATTRIBUABLE AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE	32 094 433	24 917 702
Exclusion du résultat sur portefeuille	-33 985 257	-21 143 192
Exclusion des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	+6 121 523	+587 798
Exclusion des éléments non-EPRA de la participation dans des entreprises associées et coentreprises	+379 168	0
RÉSULTAT EPRA	4 609 867	4 362 309

Nombre d'actions moyen <sup>21</sup>	3 288 146	3 288 146
RÉSULTAT NET PAR ACTION	9,76	7,58
RÉSULTAT EPRA PAR ACTION	1,40	1,33

<sup>21</sup> Le nombre moyen d'actions est calculé en excluant les 11.712 actions détenues par la société.



## RESUME DU BILAN CONSOLIDÉ

ACTIF	30/06/2019	31/12/2018
<b>I. Actifs non courants</b>	<b>575 753 105</b>	<b>544 868 654</b>
B. Immobilisations incorporelles	418 714	462 356
C. Immeubles de placement	554 913 532	524 506 117
D. Autres immobilisations corporelles	790 190	353 420
E. Actifs financiers non courants	140 679	155 574
F. Créances de location-financement	391 187	391 187
I. Participation dans des entreprises associées et coentreprises	19 098 803	19 000 000
<b>II. Actifs courants</b>	<b>6 812 562</b>	<b>6 237 370</b>
C. Créances de location-financement	55 700	55 700
D. Créances commerciales	1 013 371	1 036 607
E. Créances fiscales et autres actifs courants	2 141 835	1 881 629
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	3 206 046	3 239 503
G. Comptes de régularisation	395 610	23 932
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>582 565 667</b>	<b>551 106 024</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>297 809 565</b>	<b>269 003 279</b>
<b>I. CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE</b>	<b>297 809 565</b>	<b>269 003 279</b>
A. Capital	87 999 055	87 999 055
B. Primes d'émission	24 903 199	24 903 199
C. Réserves	152 812 878	99 653 847
D. Résultat net de l'exercice	32 094 433	56 447 178
<b>II. INTERETS MINORITAIRES</b>		
<b>PASSIF</b>	<b>284 756 102</b>	<b>282 102 746</b>
<b>I. Passifs non courants</b>	<b>276 543 873</b>	<b>274 323 432</b>
A. Provisions	173 625	173 625
B. Dettes financières non courantes	259 188 675	263 284 316
a. Etablissements de crédit	219 000 000	223 500 000
b. Leasing financier	384 751	0
c. Autres	39 803 923	39 784 316
C. Autres passifs financiers non courants	15 788 582	9 667 059
F. Passifs d'impôts différés	1 392 992	1 198 432
a. Exit Tax	202 093	167 382
b. Autres	1 190 899	1 031 150
<b>II. Passifs courants</b>	<b>8 212 229</b>	<b>7 779 314</b>
B. Dettes financières courantes	693 308	749 596
a. Etablissements de crédit	0	0
b. Leasing financier	53 552	0
c. Autres	639 757	749 596
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	6 511 992	5 301 051
b. Autres	6 511 992	5 301 051
E. Autres passifs courants	131 436	151 225
F. Comptes de régularisation	875 493	1 577 442
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>582 565 667</b>	<b>551 106 024</b>

## TABLEAU DES VARIATIONS DE CAPITAUX PROPRES

	Capital	Frais d'augmentation de capital	Primes d'émission	Réserve légale	Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers
<b>SOLDE AU 31/12/2017</b>	<b>88 949 295</b>	<b>-950 240</b>	<b>24 903 199</b>	<b>98 778</b>	<b>120 301 194</b>
Affectation du résultat pour l'exercice 2017					6 679 297
Affectation du résultat opérationnel distribuable					
Affectation des variations d'actifs d'impôts différés					
Affectation de la juste valeur des immeubles de placement					6 679 297
Affectation de la juste valeur des actifs et passifs financiers					
Clôture du dividende pour l'exercice 2017 (payé en mai 2018)					
Dividende complet pour l'exercice 2017					
Dividende intermédiaire pour l'exercice 2017 (acompte payé en décembre 2016)					
Variations résultant de la vente d'un immeuble					-4 175 124
Dividende distribué (2018) (acompte payé en décembre 2018)					
Résultat de l'exercice 2018					
Reprise des filiales					
Fusion des filiales					-1 497 602
Autres augmentations (réductions)					
<b>SOLDE AU 31/12/2018</b>	<b>88 949 295</b>	<b>-950 240</b>	<b>24 903 199</b>	<b>98 778</b>	<b>121 307 765</b>
<b>SOLDE AU 31/12/2018</b>	<b>88 949 295</b>	<b>-950 240</b>	<b>24 903 199</b>	<b>98 778</b>	<b>121 307 765</b>
Affectation du résultat pour l'exercice 2018					71 260 021
Affectation du résultat opérationnel distribuable					
Affectation des variations d'actifs d'impôts différés					
Affectation de la juste valeur des immeubles de placement					71 260 021
Affectation de la juste valeur des actifs et passifs financiers					
Clôture du dividende pour l'exercice 2018 (payé en mai 2019)					
Dividende complet pour l'exercice 2018					
Dividende intermédiaire pour l'exercice 2018 (acompte payé en décembre 2017))					
Affectation du résultat opérationnel distribuable					
Vente des immeubles pour le premier semestre 2019					-6 690 969
Résultat de l'exercice au premier semestre 2019					
Autres augmentations (réductions)					20 335
<b>SOLDE AU 30/06/2019</b>	<b>88 949 295</b>	<b>-950 240</b>	<b>24 903 199</b>	<b>98 778</b>	<b>185 818 906</b>

Réserve des frais et droits de mutation estimés	Réserve du solde des variations de juste valeur des Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (+/-)	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée IFRS (+/-)	Réserve pour latences fiscales	Réserve pour actions propres	Autres réserves	Résultat reporté des exercices antérieurs	Résultat net de l'exercice	Total
-34 275 030	0	-9 280 017	0	-686 943	1 259 467	25 379 059	-143 685	215 555 079
-5 854 668		1 226 658	-774 669			-3 813 555	143 685	-2 393 252
			-774 669			-3 813 555	3 361 566	
-5 854 668							774.669	
							-824 629	
		1 226 658					-1.226.658	
							-2 393 252	-2 393 252
							-14 359 510	-14 359 510
							11 966 258	11 966 258
893 731						3 281 393		0
							-12 330 548	-12 330 548
							68 777 725	68 777 725
								0
778 444						113 431		-605 726
-38 457 522	0	-8 053 358	-774 669	-686 943	1 259 467	24 960 329	56 447 178	269 003 279
-38 457 522	0	-8 053 358	-774 669	-686 943	1 259 467	24 960 329	56 447 178	269 003 279
-11 846 385		-1 613 701	-171 278			-4 469 627	-56 447 177	-3 288 147
			-171 278			-4 469 627	4 469 627	
-11 846 385							171 278	
		-1 613 701					-59 413 636	
							1 613 701	
							-3 288 147	-3 288 147
							-15 618 695	-15 618 695
							12 330 548	12 330 548
1 431 216						5 259 754		0
							32 094 433	32 094 433
-20 235								0
-48 893 026	0	-9 667 059	-945 947	-686 943	1 259 467	25 750 455	32 094 434	297 809 565

## RESUME DU TABLEAU DES FLUX CONSOLIDÉS DE TRESORERIE

	1S 2019	1S 2018
<b>TRESORIE ET EQUIVALENTS DE TRESORIE AU DEBUT DE PERIODE</b>	<b>3 239 503</b>	<b>7 183 786</b>
<b>1. Cash-flow d'activités de l'entreprise</b>	<b>6 707 961</b>	<b>4 499 597</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>32 094 433</b>	<b>24 917 702</b>
Résultat de l'exercice avant intérêts et impôts	40 594 569	27 840 535
Intérêts reçus	10 833	20 051
Intérêts payés	-2 557 566	-2 214 500
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-6 121 523	-587 798
Impôts	69 317	-140 586
<b>Adaptation du bénéfice pour des transactions de nature non courante</b>	<b>-25 290 131</b>	<b>-20 481 269</b>
Amortissements et déductions de valeur	125 672	74 124
- Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations	125 672	74 124
Autres éléments non-monétaires	-27 939 724	-20 543 465
- Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-33 968 853	-21 131 263
- Variation de la juste valeur des instruments de couverture (+/-) et autre résultat du portefeuille	6 029 129	587 798
Gain sur réalisation d'actifs	-22 813	-11 928
- Plus-values réalisées sur vente d'actifs immobilisés	-22 813	-11 928
Reprise de revenus et charges financières	2 546 734	
<b>Variation du besoin en fonds de roulement</b>	<b>-96 341</b>	<b>63 164</b>
Mouvement des éléments d'actif :	-529 256	876 588
- Actifs financiers courants	0	44 978
- Créances commerciales	21 236	2 268 987
- Créances fiscales et autres actifs à court terme	-176 551	-1 593 507
- Comptes de régularisations	-373 940	156 129
Mouvement des éléments du passif	432 915	-813 424
- Dettes commerciales et autres dettes courantes	1 154 653	-127 334
- Autres passifs courants	-19 789	15 233
- Comptes de régularisation	-701 949	-701 323
<b>2. Cash-flow d'activités d'investissement</b>	<b>3 573 854</b>	<b>-3 529 544</b>
Immeubles de placement – investissements activés	2 366 954	-2 221 223
Immeubles de placement – nouvelles acquisitions	0	0
Désinvestissements	11 471 815	1 410 316
Projets de développement	-5 520 609	-2 623 956
Autres immobilisations incorporelles	0	-31 678
Autres immobilisations corporelles	-27 292	-66 950
Actifs financiers non courants	16 895	3 946
<b>3. Cash-flow d'activités de financement</b>	<b>-10 315 273</b>	<b>-5 873 644</b>
Augmentation (+) / Réduction (-) des dettes financières	-4 480 392	-3 480 392
Intérêts reçus	10 833	
Intérêts payés	-2 557 566	
Dividende de l'exercice précédent	-3 288 147	-2 393 252
<b>TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORIE EN FIN DE PERIODE</b>	<b>3 206 046</b>	<b>2 280 195</b>

## NOTES

---

NOTE 1 : FONDEMENTS DU REPORTING FINANCIER

NOTE 2 : INFORMATIONS SEGMENTÉES

NOTE 3 : IMMEUBLES DE PLACEMENT

NOTE 4 : DETTES FINANCIÈRES

NOTE 5 : ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

NOTE 6 : PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

NOTE 7 : DROITS ET OBLIGATIONS HORS BILAN

NOTE 8 : ÉVÉNEMENTS ULTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN

NOTE 9 : RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

NOTE 10 : DÉCLARATION DES PERSONNES RESPONSABLES

## NOTE 1 : FONDEMENTS DU REPORTING FINANCIER

Les résultats semestriels consolidés résumés sont établis sur la base des fondements du reporting financier conformément à IFRS et à IAS 34 « Information financière intermédiaire ». Pour ces états financiers semestriels résumés, les mêmes fondements du reporting financier et les mêmes méthodes de calcul sont utilisés que dans les comptes annuels consolidés établis au 31 décembre 2018.

### NORMES ET INTERPRÉTATIONS PUBLIÉES APPLICABLES EN 2019

Suivant les normes IASB modifiées et les interprétations qui en ont été données par l'IFRIC, les éléments suivants s'appliquent à la période actuelle mais sans avoir d'incidence significative sur la présentation, les notes ou les résultats de la société : modifications à IFRS 9 « Instruments financiers », modifications à IAS 19 « Avantages du personnel », modifications à IAS 28 « Participations dans des entreprises associées et des coentreprises », IFRIC 23 « Incertitude relative au traitement des impôts sur le résultat », et améliorations annuelles d'IFRS (cycle 2015-2017).

IFRS 16 « Contrats de location » est applicable depuis le 1er janvier 2019. IFRS 16 énonce les principes de reconnaissance, d'évaluation, de présentation et de commentaire applicables aux contrats de location et exige des preneurs qu'ils donnent à tous les contrats de location le même traitement comptable, selon un modèle unique, dans le bilan. À la date de début d'un contrat de location, le preneur reconnaît l'obligation d'exécuter des paiements locatifs et un actif qui correspond au droit d'utiliser l'actif sous-jacent pendant la durée de location. Les preneurs sont tenus de reconnaître séparément l'intérêt sur l'obligation de location et l'amortissement sur le droit d'utilisation. Les preneurs sont également tenus de réévaluer l'obligation de location lorsque certains événements surviennent. En général, le preneur considère le montant de la réévaluation de l'obligation de location comme une modification du droit d'utilisation.

Cette norme a eu une incidence de € 0,49 million sur les immobilisations et les obligations de Home Invest Belgium au 1er janvier 2019.

## NOTE 2 : INFORMATIONS SEGMENTÉES

Home Invest Belgium axe sa stratégie d'investissement sur l'immobilier résidentiel au sens large du terme (appartements, logements de vacances, etc.). Par conséquent, sa stratégie d'investissement est déterminée en grande partie par la situation géographique des bâtiments. Home Invest Belgium distingue 4 segments géographiques : la Région de Bruxelles-Capitale, la Région flamande, la Région wallonne et les Pays-Bas.

## COMPTE DE RÉSULTATS PAR SEGMENT GÉOGRAPHIQUE

1S 2019	Total Consolidé	Région Bruxel- loise	Région flamande	Région wallonne	Pays-Bas	Non affecté
I. Revenus locatifs	12 429 177	7 167 708	1 200 767	2 655 143	1 405 559	
III. Charges relatives à la location	-46 539	-29 849	-7 000	-9 691		
RÉSULTAT LOCATIF NET	12 382 638	7 137 860	1 193 767	2 645 452	1 405 559	
IV. Récupération de charges immobilières	67 448	53 950	3 321	10 177		
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)	571 171	381 464	64 882	124 825		
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)	-2 420 869	-1 648 666	-287 238	-530 953	45 987	
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)						
RÉSULTAT IMMOBILIER	10 600 388	5 924 609	974 731	2 249 502	1 451 546	
IX. Frais techniques (-)	-495 826	-338 347	-42 527	-114 952		
X. Frais commerciaux (-)	-176 718	-135 166	-23 398	-18 153		
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués (-)	-238 736	-181 470	-7 994	-15 599		-33 674
XII. Frais de gestion immobilière (-)	-1 512 924	99 308	19 441	73 427	-55 040	-1 650 059
XIII. Autres charges immobilières (-)	-2 424 204	-555 675	-54 479	-75 277	-55 040	-1 683 733
CHARGES IMMOBILIERES	-2 424 204	-555 675	-54 479	-75 277	-55 040	-1 683 733
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	8 176 185	5 368 934	920 253	2 174 225	1 396 506	-1 683 733
XIV. Frais généraux de la société (-)	-1 623 872					-1 623 872
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)	57 000	12 000	45 000			
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	6 609 312	5 380 934	965 253	2 174 225	1 396 506	-3 307 606
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	22 813	22 813				
XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	33 968 853	30 897 003	1 719 715	676 699	675 437	
XIX. Autre résultat sur portefeuille	-6 409	153 340			-159 749	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	40 594 569	36 454 090	2 684 967	2 850 924	1 912 194	-3 307 606
XX. Revenus financiers (+)	10 833	10 113				720
XXI. Charges d'intérêts nettes (-)	-2 500 349					-2 500 349
XXII. Autres charges financières (-)	-57 217	-1 355			-14 097	-41 765
XXIII. Variation de la juste valeur des actifs et passifs	-6 121 523					-6 121 523

financiers (+/-)						
RÉSULTAT FINANCIER	-8 668 256	8 758			-14 097	8 662 917
XXIV. Participation dans des entreprises associées et coentreprises	98 803			98 803		
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	32 025 116	36 462 847	2 684 967	2 949 727	1 898 097	-11 970 522
XXV. Impôt des sociétés (-/+)	69 317				-194 974	264 291
XXVI. Exit tax	0					0
IMPÔT	69 317				-194 974	264 291
RÉSULTAT NET	32 094 433	36 462 847	2 684 967	2 949 727	1 703 123	-11 706 231

## COMPTE DE RÉSULTATS PAR SEGMENT GÉOGRAPHIQUE

1S 2018	Total consolidé	Région Bruxelloise	Région Flamande	Région Wallonne	Pays-Bas	Non affecté
I. Revenus locatifs	12 108 196	7 079 593	1 039 096	2 616 123	1 373 384	
RÉSULTAT OPERATIONNEL AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	6 697 344	6 356 822	956 961	2 512 614	1 271 323	-4 400 375
XVI. Résultat des ventes des immeubles de placement (+/-)	11 928	29 183	0	0	0	-17 254
XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	21 422 816	15 755 176	2 193 549	2 471 881	1 002 210	
RÉSULTAT FINANCIER	-2 782 248	17 383				-2 799 631

## NOTE 3 : IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les immeubles de placement sont initialement évalués à leur coût, y compris les frais de transaction et la TVA non déductible (la « valeur d'acquisition »). Pour les bâtiments acquis par fusion, scission ou apport d'une branche d'activité, les taxes sont dues sur les plus-values potentielles des actifs ainsi intégrés, comprises dans les coûts des actifs en question.

A la première clôture périodique après la comptabilisation initiale, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur.

La juste valeur est déterminée en deux étapes.

Lors de la première étape, un expert immobilier indépendant procède à l'évaluation des immeubles de placement, y compris les taxes de transfert (droits d'enregistrement ou autres taxes de transfert), ce que l'on appelle la « valeur d'investissement ».

L'expert estime la valeur d'investissement sur la base de deux méthodes : la capitalisation de la valeur locative estimée et la méthode par actualisation des flux (méthode DCF - Discounted Cash Flow). L'expert peut appliquer des méthodes alternatives pour réaliser l'expertise des immeubles de placement.

Dans la seconde étape, pour passer de la valeur d'investissement à la juste valeur, l'expert retient un montant estimé des immeubles de placement ainsi expertisés pour les taxes de transfert.

La valeur d'investissement moins les taxes de transfert estimées constitue la juste valeur au sens de l'IFRS 13.

En Belgique, la juste valeur est déterminée comme suit :



- pour les bâtiments inclus dans le portefeuille belge ayant une valeur d'investissement globale d'au moins € 2 500 000, l'expert apporte sur la valeur d'investissement une correction de 2,5 % en moins<sup>22</sup>.
- pour les bâtiments inclus dans le portefeuille belge ayant une valeur d'investissement globale inférieure à € 2 500 000, l'expert apporte sur la valeur d'investissement une correction en moins qui correspond aux droits d'enregistrement intégraux applicables selon la réglementation régionale :
  - 12,5 % pour les biens immobiliers situés à Bruxelles et en Wallonie ;
  - 10 % pour les biens immobiliers situés en Flandre ;
  - 2 % pour les droits d'emphythéose ;
  - ...

Lorsque Home Invest Belgium décide de sortir un bâtiment du portefeuille belge dans le cadre d'une structure de transaction précise, la détermination de la juste valeur s'effectue en déduisant les taxes de transfert effectives censées s'appliquer à la transaction, indépendamment de la valeur d'investissement globale du bâtiment.

Aux Pays-Bas, les taxes de transfert s'élèvent à 2 % pour l'immobilier résidentiel.

---

<sup>22</sup> Le traitement comptable (2,5 % de droit de mutation) est détaillé dans le communiqué de presse publié par BeAMA le 8 février 2006 et confirmé dans le communiqué de presse de la BE-REIT Association du 10 novembre 2016.

La juste valeur des immeubles de placement atteint € 554,91 millions au 30 juin 2019, soit une augmentation de € 30,41 millions par rapport au 31 décembre 2018. Le tableau ci-dessous illustre l'évolution des immeubles de placement au cours du premier semestre de 2019.

	1S 2019	1S 2018
<b>C. Immeubles de placement – solde en début d'exercice</b>	<b>524 506 117</b>	<b>457 864 921</b>
<b>a. Immeubles de placement disponibles à la location - solde en début d'exercice</b>	<b>490 364 387</b>	<b>423 105 968</b>
Projets de développement livrés (+)	15 045 602	17 611 577
Acquisitions d'immeubles (+)		
Dépenses capitalisées (+)	2 366 954	2 221 223
Acquisitions d'immeubles par le biais de sociétés (+)		
Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	30 439 628	21 422 816
Ventes (-)	-11 449 002	-1 398 388
<b>a. Immeubles de placement disponibles à la location – solde en fin de période</b>	<b>526 767 569</b>	<b>462 963 196</b>
<b>b Projets de développement, solde en début d'exercice</b>	<b>34 141 731</b>	<b>34 758 953</b>
Investissements – projets de développement	5 520 609	2 623 956
Acquisitions de projets (+)		
Acquisitions de projets par le biais de sociétés (+)		
Projets de développement livrés (-)	-15 045 602	-17 611 577
Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	3 529 226	
<b>b. Projets de développement, solde en fin de période</b>	<b>28 145 963</b>	<b>19 771 332</b>
<b>c. Immobilisations à usage propre</b>	<b>Néant</b>	<b>Néant</b>
<b>d. Autres</b>	<b>Néant</b>	<b>Néant</b>
<b>C. Immeubles de placement, solde en fin de période</b>	<b>554 913 532</b>	<b>482 734 527</b>

Au premier semestre de 2019, Home Invest Belgium a enregistré des variations positives de la juste valeur des immeubles de placement d'un montant total de € 33,97 millions (dont € 30,44 millions sur les immeubles de placement disponibles à la location et € 3,53 millions sur les projets de développement).

Ces variations résultent principalement de l'ajustement des hypothèses dans le traitement des droits de mutation en vue de déterminer la juste valeur des immeubles de placement au premier trimestre 2019. Ces modifications ont eu un effet positif sur les variations de la juste valeur des immeubles de placement à raison de € 34,18 millions.

Plus précisément, dans le cadre de la détermination des droits de mutation (comme élément de la détermination de la juste valeur des immeubles de placement), il n'a plus été fait usage de la catégorie des bâtiments résidentiels ou mixtes dont la nature et la conception se prêtent à la vente en unités séparées.

La juste valeur des immeubles de placement peut ainsi être déterminée comme suit :

- pour les bâtiments en Belgique dont la valeur d'investissement globale est d'au moins € 2,5 millions, un montant de 2,5 % des droits de mutation estimés est déduit de la valeur d'investissement ;
- pour les bâtiments en Belgique dont la valeur d'investissement globale est inférieure à € 2,5 millions, les droits d'enregistrement applicables (12,5 % pour les propriétés à Bruxelles et en Wallonie et 10,0 % en Flandre) sont déduits de la valeur d'investissement.

Cet ajustement se justifie par diverses considérations.

En premier lieu, il n'est pas habituel, dans le secteur des SIR et dans le cadre de la détermination des droits de mutation, d'utiliser, outre les deux catégories courantes que sont (i) les bâtiments d'une valeur supérieure à € 2,5 millions et (ii)

les bâtiments d'une valeur inférieure à € 2,5 millions, une troisième catégorie formée par (iii) les bâtiments dont la nature et la conception se prêtent à la vente en unités séparées.

De plus, le secteur résidentiel évolue dans un contexte international tout entier tourné vers la professionnalisation et l'institutionnalisation. En Belgique, de récentes modifications de la loi permettent l'établissement de nouvelles structures telles que les sociétés immobilières réglementées non cotées (FIIS) ou la détention par une SIR publique de participations (plus de 25 % au lieu de plus de 50 % auparavant) dans d'autres sociétés (comme, entre autres, une SIR institutionnelle). Avec ces modifications législatives, le législateur souhaite encourager les investisseurs à se regrouper dans des structures de société professionnelles. Ces structures créent pour Home Invest Belgium de nouvelles possibilités de vendre des bâtiments, outre la méthode classique de vente à la pièce. Les droits d'enregistrement effectifs applicables dans le cadre de l'aliénation d'immeubles de placement dépendent de la structure de transaction choisie.

Dans ce contexte, la stratégie de Home Invest Belgium a évolué afin de ne pas se limiter à la méthode de la vente à la pièce. Au moment où l'on décide de la vente d'un bâtiment sera examiné au cas par cas quelle structure de vente, à ce moment et dans ce contexte spécifique, maximisera la valeur pour les actionnaires de Home Invest Belgium. Par conséquent, il est impossible de savoir déjà aujourd'hui quels seront les droits d'enregistrement applicables et il est prudent d'appliquer le pourcentage sectoriel moyen de 2,5 % de droits aux bâtiments ayant une valeur d'investissement d'au moins € 2,5 millions, et les droits d'enregistrement au tarif maximal de 10 % (en Flandre) et de 12,5 % (à Bruxelles et en Wallonie) aux bâtiments ayant une valeur d'investissement inférieure à € 2,5 millions.

La juste valeur est basée sur les paramètres quantitatifs suivants :

Immeubles de placement disponibles à la location		30/06/2019
<b>Méthode de l'activation des loyers</b>		
Valeur locative estimée (VLE)		Moyenne pondérée de € 136/m <sup>2</sup> (fourchette entre € 55/m <sup>2</sup> et € 257/m <sup>2</sup> )
Hypothèse des vides		Moyenne de 5 mois (fourchette entre 0 et 18 mois)
Facteur de capitalisation		Moyenne de 5,5 % (fourchette entre 3,6 % et 11,9 %)
Nombre de m <sup>2</sup> ou d'unités		Moyenne de 3.449 m <sup>2</sup> (fourchette entre 220 m <sup>2</sup> et 14.107 m <sup>2</sup> )
<b>Discounted cash flow methode</b>		
Valeur locative estimée (VLE)		Moyenne pondérée de € 136/m <sup>2</sup> (fourchette entre € 107/m <sup>2</sup> et € 145/m <sup>2</sup> )
Hypothèse des vides		/
Nombre de m <sup>2</sup> ou d'unités		Moyenne de 11.025 m <sup>2</sup> (fourchette entre 7.091 m <sup>2</sup> et 20.488 m <sup>2</sup> )
Taux d'actualisation		Moyenne de 6,3% (fourchette entre 6,0% et 6,7%)
Inflation		Moyenne de 1,7% (fourchette entre 1,5% et 1,8%)
<b>Projets de développement</b>		30/06/2019
Méthode de l'activation des loyers		
Valeur locative estimée (VLE)		Moyenne pondérée de € 118/m <sup>2</sup> (fourchette entre € 113/m <sup>2</sup> et € 126/m <sup>2</sup> )
Hypothèse des vides		Moyenne de 9 mois (fourchette entre 6 et 12 mois)
Facteur de capitalisation		Moyenne de 4,4% (fourchette entre 4,1% et 4,7%)
Nombre de m <sup>2</sup> ou d'unités		Moyenne de 8,296 m <sup>2</sup> (fourchette entre 4.537m <sup>2</sup> et 12.724m <sup>2</sup> )

Input non observable	Impact sur la juste valeur:	
	Diminution	Augmentation
Valeur locative estimée (VLE)	Négatif	Positif
Hypothèse des vides	Négatif	Positif
Facteur de capitalisation	Positif	Négatif
Nombre de m² ou d'unités	Négatif	Positif

Les évaluations des immeubles de placement sont réalisées quatre fois par an par un expert immobilier indépendant et dûment qualifié. Ces rapports sont réalisés sur la base des renseignements communiqués par la société en ce qui concerne l'état locatif, les charges et taxes à supporter par le bailleur, les loyers, les travaux à réaliser, etc. Cette information est extraite de la base de données du système informatique de la société et fait partie de l'organisation administrative et du contrôle interne de la société.

L'expert immobilier utilise des paramètres liés au marché (taux d'actualisation, etc.) et basés sur son jugement et son expérience professionnelle. Les informations communiquées à l'expert immobilier, les paramètres et les modèles d'évaluation utilisés par l'expert immobilier sont contrôlés par le management, par le comité d'audit et par le conseil d'administration.

Si le rendement locatif brut des immeubles de placement disponibles à la location augmente de 0,25 %, la juste valeur des immeubles de placement disponibles à la location diminue de € 24,38 millions. Si le rendement locatif brut des immeubles de placement disponibles à la location diminue de 0,25 %, la juste valeur des immeubles de placement disponibles à la location augmente de € 26,86 millions. Si la valeur locative estimée des immeubles de placement disponibles à la location diminue de 5 %, la juste valeur des immeubles de placement disponibles à la location augmente de € 26,34 millions. Si la valeur locative estimée des immeubles de placement disponibles à la location augmente de 5 %, la juste valeur des immeubles de placement disponibles à la location augmente de € 26,34 millions.

## NOTE 4 : DETTES FINANCIÈRES

Dettes financières	30/06/2019	31/12/2018
Dettes financières courantes à un an maximum	0	0
Dettes financières non courantes de 1 à 5 ans	179 803 923	140 000 000
Dettes financières non courantes à plus de 5 ans	79 000 000	123 284 316
<b>TOTAL</b>	<b>258 803 923</b>	<b>263 284 316</b>

Au 30 juin 2018, Home Invest Belgium avait un encours de dettes financières de € 258,80 millions composé de :

- Lignes de crédit bilatérales utilisées pour un montant de € 219,00 millions. L'encours de lignes de crédit bilatérales est conclu avec cinq institutions financières, avec des échéances étalées entre 2020 et 2026. Il n'y a pas d'échéances à moins d'un an.
- Un emprunt obligataire à concurrence de € 39,80 millions avec une maturité en juin 2024.

## NOTE 5 : ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

Résumé de l'actif et du passif financier à la date de clôture	30/06/2019	31/12/2018
---	------------	------------

E. Immobilisations financières	30/06/2019	31/12/2018
--------------------------------	------------	------------

Garanties données	140 679	155 574
<b>TOTAL</b>	<b>140 679</b>	<b>155 574</b>

Les immobilisations financières représentent une garantie en faveur de l'Office national sécurité sociale (ONSS) et des fonds de réserve déposés dans plusieurs copropriétés.

I. Passifs non courants	30/06/2019	31/12/2018
A. Provisions		
b. Autres	173 625	173 625
B. Dettes financières non courantes		
a. Etablissements de crédit	219 000 000	223 500 000
b. Leasing financier	384 751	
c. Autres emprunts	39 802 923	39 874 316
C. Autres passifs financiers non courants		
a. Instruments de couverture autorisés	15 788 582	9 667 059
<b>TOTAL</b>	<b>275 150 881</b>	<b>273 125 000</b>

II. Passifs courants	30/06/2019	31/12/2018
B. Dettes financières non courantes		
a. Etablissements de crédit		
b. Leasing financier	53 552	
c. Autres		
▪ Garanties locatives reçues	563 757	581 798
▪ Autres	76 000	167 798
<b>TOTAL</b>	<b>693 308</b>	<b>749 596</b>

Les autres dettes financières non courantes, d'un montant de € 39,80 millions, correspondent à l'émission obligataire (hors frais) réalisée en juin 2014 avec un capital notionnel de € 40 millions et une échéance au 18 juin 2024.

Les passifs financiers non courants ont trait aux IRS (voir explication ci-après). La juste valeur négative de ces instruments s'établit à € 15,79 millions au 30 juin 2019.

Les autres passifs non courants et courants en location-financement pour un total de € 0,44 million correspondent aux passifs de leasing qui ont été portés au bilan à la suite de l'application d'IRFS 16 depuis le mardi 1er janvier 2019.

Les autres passifs financiers courants se rapportent principalement à un canon emphytéotique payable annuellement.

D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	30/06/2019	31/12/2018
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes		
b. Autres		
• Fournisseurs	2 648 464	2 426 316
• Locataires	791 590	791 590
• Impôts, rémunérations et charges sociales	3 071 938	1 728 915
<b>TOTAL</b>	<b>6 511 992</b>	<b>5 301 051</b>

Les instruments de couverture des taux d'intérêt sont exclusivement de type IRS (Interest Rate Swap). Ils constituent des contrats d'échange de taux flottants en taux fixes. Au 30 juin 2019, le montant nominal total des couvertures souscrites s'élève à € 223 millions.

Les instruments financiers de couverture ne sont pas considérés comme une couverture de flux de trésorerie (cash flow hedge). Les fluctuations de valeur des instruments de couverture sont comptabilisées directement dans le compte de résultats. La valeur totale des couvertures au 30 juin 2019 s'élevait à € -15,79 millions en raison d'une diminution des taux d'intérêt après la conclusion des couvertures. Le conseil d'administration souhaite protéger la société au maximum contre une éventuelle augmentation des taux d'intérêt, via sa politique de couverture.



Instruments de couverture actifs au 30/06/2019	Type	Montant	Taux	Echéance	Hedge accounting (oui/non)	Juste valeur au 30/06/2019
Belfius	IRS	10 000 000	1,160%	10/11/2024	Non	-815 172
Belfius	IRS	10 000 000	1,060%	10/11/2024	Non	-758 573
Belfius	IRS	15 000 000	1,965%	10/11/2027	Non	-2 626 068
Belfius	IRS	21 500 000	0,585%	10/11/2025	Non	-1 132 393
Belfius	IRS	17 000 000	0,435%	31/10/2024	Non	-670 472
Belfius	IRS	8 000 000	0,585%	30/10/2026	Non	-329 429
BNP Paribas Fortis	IRS	25 000 000	1,199%	30/09/2027	Non	-2 625 583
BNP Paribas Fortis	IRS	21 500 000	0,400%	30/11/2021	Non	-211 592
ING	IRS	10 000 000	1,600%	14/04/2026	Non	-1 274 413
ING	IRS	15 000 000	0,350%	1/06/2022	Non	-145 572
ING	IRS	20 000 000	1,896%	15/12/2025	Non	-2 796 811
KBC	IRS	15 000 000	0,087%	5/05/2021	Non	-161 828
Type de couverture IRS		188 000 000				-13 547 906

Instruments de couverture à départ décalé au 30/06/2019	Type	Montant	Taux	Départ	Echéance	Hedge accounting (oui/non)	Juste Valeur au 30/06/2019
ING	IRS	15 000 000	2,34%	14/11/2021	14/05/2024	Non	-979 423
ING	IRS	20 000 000	1,90%	14/12/2021	14/12/2021	Non	-1 600 679
Instruments de couverture à départ décalé		35 000 000					-2 580 102
DVA -Ajustement du risque de crédit							339 426
TOTAL							-15 788 582

L'IFRS 13 s'applique aux évaluations à la juste valeur et détermine les exigences relatives à la fourniture d'informations sur la juste valeur. L'IFRS 13 prévoit une hiérarchie des justes valeurs sous trois niveaux d'entrée de données (niveaux 1, 2 et 3).

Concernant les instruments financiers, toutes ces justes valeurs sont de niveau 2. N'ayant pas d'autres niveaux que le niveau 2, Home Invest Belgium n'a pas mis en place de politique de suivi de transferts entre niveaux hiérarchiques.

L'évaluation est réalisée par les banques sur la base de la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs estimés. Ceux-ci sont repris de différentes contreparties bancaires. Ensuite, un ajustement est apporté à l'évaluation du risque de crédit (CVA ou DVA), calculé sur la base des données de marché qui fournissent une approximation du risque de crédit associé.

Bien que la majorité des instruments de couverture utilisés soient considérés comme des instruments de trading (transaction) au sens des normes IFRS, ils sont exclusivement destinés à des fins de couverture de risque de variation des taux d'intérêts et non à des fins spéculatives.

## NOTE 6 : PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

Les sociétés suivantes font partie du périmètre de consolidation de Home Invest Belgium au 30 juin 2019 :

Nom	N° d'entreprise	Pays d'origine	Participation (directe ou indirecte)
Home Invest Belgium SA	0420 767 885	Belgique	-
Charlent 53 Freehold SPRL	0536 280 237	Belgique	100%
De Haan Vakantiehuisen SA	0707 946 778	Belgique	50%
Immobilière Meyers-Hennau SA	0454 216 257	Belgique	100%

Home Invest Belgium n'a pas constitué ni acquis de nouvelles sociétés lors du premier semestre de 2019.

## NOTE 7 : DROITS ET OBLIGATIONS HORS BILAN

Le 27 juin 2018, Home Invest Belgium a conclu un accord (sous conditions suspensives) pour la reprise de la société anonyme BE Real Estate, propriétaire de quatre immeubles de type « appart-hôtel ». Les conditions suspensives ont notamment trait à la régularisation des permis des bâtiments Montgomery et Ambiorix. Les conditions suspensives arrivent à échéance 18 mois après la date de signature, à savoir le 27 décembre 2019. La réalisation des conditions suspensives est attendue pour la fin du quatrième trimestre de 2019.

Home Invest Belgium a plusieurs procédures d'encaissement en cours, qui peuvent avoir un impact très limité sur les chiffres.

Home Invest Belgium est impliquée dans quelques affaires judiciaires. Ces affaires n'ont aucune incidence significative sur la situation financière ou la rentabilité de Home Invest Belgium.

La majorité des baux (résidentiels) conclus par Home Invest Belgium prévoient la mise à disposition d'une caution locative de deux mois de loyer en faveur de Home Invest Belgium.

Le contrat conclu par Home Invest Belgium en 2018 pour un bien immobilier situé à Uccle prévoit une option d'achat à l'égard du locataire. L'exercice de l'option d'achat est soumis à un certain nombre de conditions.

Le bail emphytéotique conclu par Home Invest Belgium pour son bâtiment La Toque d'Argent prévoit une option d'achat à l'égard du locataire.

Dans le cadre de la fusion par reprise d'Immobilière S&F SA, Home Invest Belgium a donné en garantie € 28 529,99 auprès du notaire instrumentant à titre de caution pour les travaux d'assainissement encore à exécuter.

Home Invest Belgium et ses sociétés du périmètre sont également liées à des contrats spécifiques, notamment des estimations, des contrats d'assurance et des contrats relatifs à des services de gestion d'actifs.

## NOTE 8 : ÉVÉNEMENTS ULTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN

Aucun événement ne s'est produit après la date du bilan.

## NOTE 9 : RAPPORT DU COMMISSAIRE

**Rapport du commissaire aux actionnaires de Home Invest Belgium sa sur l'examen limité des Etats Financiers Consolidés Intermédiaires Condensés clos le 30 juin 2019 et pour la période de six mois se terminant à cette date.**

### Introduction

Nous avons effectué l'examen limité du bilan consolidé résumé de Home Invest Belgium sa (la "Société"), et de ses filiales (communément, le « Groupe »), ci-joint, arrêté au 30 juin 2019, ainsi que le compte de résultats consolidé résumé, le tableau des variations de capitaux propres, et le tableau des flux de trésorerie y afférent pour la période de six mois se terminant à cette date, ainsi que des notes explicatives, communément, les « Etats Financiers Consolidés Intermédiaires Condensés ». Ces états montrent un total du bilan consolidé de € 582.566 milliers et un bénéfice consolidé pour la période de six mois de € 32.094 milliers. La préparation et la présentation des Etats Financiers Consolidés Intermédiaires Condensés conformément à l'International Financial Reporting Standard IAS 34 *Information Financière Intermédiaire* ("IAS 34") approuvé par l'Union Européenne relèvent de la responsabilité de l'organe de gestion de la société. Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur ces Etats Financiers Consolidés Intermédiaires Condensés, basé sur notre examen limité.

### Etendue de l'examen limité

Nous avons effectué notre examen limité conformément à la norme internationale ISRE 2410 « *Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité* ». Un examen limité de l'information financière intermédiaire comprend la réalisation d'entretiens, essentiellement avec le personnel de la société responsable des matières financières et comptables, l'application de revues analytiques ainsi que d'autres travaux. L'étendue de ces travaux est très inférieure à celle d'un audit effectué conformément aux normes internationales d'audit (ISA's) et, en conséquence, ne nous permet pas d'obtenir l'assurance que nous avons relevé tous les faits significatifs qu'un audit permettrait d'identifier. En conséquence, nous n'exprimons pas d'opinion d'audit.

### Conclusion

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que les Etats Financiers Consolidés Intermédiaires Condensés ci-joints n'ont pas été établis, dans tous ses aspects significatifs, conformément à IAS 34 *Information Financière Intermédiaire* approuvé par l'Union Européenne.

Bruxelles, le 4 septembre 2019

Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises srl  
Commissaire  
représentée par

Joeri Klaykens\*  
Associé

\*Agissant au nom d'une sprl

## NOTE 10 : DÉCLARATION DES PERSONNES RESPONSABLES

Conformément à l'article 13, §2 de l'Arrêté royal du 14 novembre 2007, le conseil d'administration de Home Invest Belgium déclare, après avoir pris toutes mesures raisonnables, qu'à sa connaissance :

a. les états financiers semestriels résumés, établis sur la base des fondements du reporting financier conformément à IFRS et à IAS 34 « Information financière intermédiaire », tels que reconnus par l'Union européenne, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de Home Invest Belgium et des entreprises comprises dans la consolidation ;

b. le rapport semestriel contient un exposé fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice en cours, de leur incidence sur les états financiers semestriels résumés, des principaux risques et des principales incertitudes pour les mois restants de l'exercice, ainsi que des principales transactions entre parties liées et de leur éventuelle incidence sur les états financiers semestriels résumés si ces transactions présentent une importance significative et n'ont pas été conclues aux conditions normales du marché ;

c. les données figurant dans le rapport annuel intermédiaire sont conformes à la réalité et qu'aucune donnée n'a été omise dont la mention modifierait la teneur du rapport semestriel.

Les présents états financiers semestriels résumés ont été approuvés pour publication par le conseil d'administration du 4 septembre 2019.

## 8. IAP – INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE

Home Invest Belgium a recours dans ses communications financières à des Indicateurs alternatifs de performance (IAP) conformément aux directives de l'ESMA en date du 5 octobre 2015. Plusieurs de ces IAP sont recommandés par l'Association européenne des sociétés immobilières cotées en bourse (European Public Real Estate Association, EPRA), certains ont été définis par le secteur ou par Home Invest Belgium dans le but d'offrir au lecteur une meilleure compréhension de ses résultats et de ses performances.

Les indicateurs de performance définis par les règles de l'IFRS ou par la loi et les indicateurs qui ne sont pas basés sur des rubriques du compte de résultats ou du bilan ne sont pas considérés comme des IAP.

Toutes les informations relatives aux IAP repris au présent document d'enregistrement ont été vérifiées par le commissaire aux comptes.

### TAUX DE COUVERTURE

#### Définition :

Il s'agit du pourcentage des dettes financières à taux fixe par rapport au total des dettes financières.

Le numérateur correspond à la somme des dettes financières à taux fixe majorée des dettes financières à taux variable après conversion en dette à taux fixe au moyen de contrats IRS en vigueur à la clôture de l'exercice comptable. Le dénominateur correspond au montant total des dettes financières inscrites à la date de clôture.

#### Objectif :

Une partie considérable des dettes financières de la société ont été contractées à taux variable. Grâce à cet IAP, le risque lié à des variations des taux d'intérêt ainsi que leur impact éventuel sur les résultats peuvent être mesurés.

#### Réconciliation :

	30/06/2019	31/12/2018
Dettes financières à taux fixe	40 000 000	40 000 000
Dettes financières à taux variable transformées en dette à taux fixe via des IRS contractés	188 000 000	180 000 000
<b>Total des dettes financières à taux fixe</b>	<b>228 000 000</b>	<b>220 000 000</b>
Total des dettes financières à taux variable	31 000 000	43 500 000
<b>Total des dettes financières</b>	<b>259 000 000</b>	<b>263 500 000</b>
Ratio de couverture	88,03%	83,49%

### CHARGES MOYENNES PONDEREES FINANCIERES

#### Définition :

Les charges d'intérêts (y compris la marge de crédit et le coût des instruments de couverture) divisées par la dette financière moyenne pondérée sur la période en question.

Le numérateur correspond à la somme des charges d'intérêts nettes reprises dans la rubrique XXI du compte de résultats corrigé des intérêts intercalaires activés.

Le dénominateur correspond à la dette financière moyenne calculée sur la période concernée.

**Objectif :**

La société se finance en partie en contractant des dettes financières. Cet AIP mesure le coût moyen d'emprunt associé à ces dettes.

**Réconciliation :**

	S1 2019	S1 2018
Charges d'intérêts nettes (rubrique XXI)	2 500 349	2 185 581
Intérêts intercalaires activés	282 144	264 105
Coût total des dettes financières	2 782 494	2 449 686
Dettes moyennes pondérées	259 248 619	232 333 333
Coût moyen des charges financières	2,14%	2,10%

**EPRA VAN**

**Définition :**

Valeur de l'actif net selon les Best practices Recommandations de l'EPRA C'est la valeur nette de l'actif (VAN), ajustée pour inclure l'immobilier et d'autres placements à leur juste valeur, à l'exclusion de certains éléments qui ne sont pas censés se matérialiser dans un modèle d'affaires à long terme.

**Objectif :**

Cet IAP montre la valeur de l'actif net par action dans la perspective d'une stratégie d'investissement à long terme.

**Réconciliation :**

	30/06/2019	31/12/2018
Valeur de l'actif net (IFRS)	297 809 565	269 003 279
Nombre d'actions en fin de période (excepté les actions propres)	3 288 146	3 288 146
IFRS VAN par action	90,57	81,81

	30/06/2019	31/12/2018
Valeur de l'actif net (IFRS)	297 809 656	269 003 279
Juste valeur des instruments financiers	15 788 582	9 667 059
Impôts différés	1 190 899	1 031 150
EPRA VAN	314 789 046	279 701 488
Nombre d'action en fin de période (excepté actions propres)	3 288 146	3 288 146
EPRA VAN par action	95,73	85,06

## RÉSULTAT EPRA (PAR ACTION)

### Définition :

Le résultat EPRA est le résultat net (partie groupe) à l'exclusion (i) du résultat du portefeuille et (ii) des variations dans la valeur réelle des instruments de couverture non effectifs et (iii) des éléments non EPRA de la participation dans le résultat des entreprises associées et coentreprises. Ce terme est utilisé en accord avec les Best practices Recommendations de l'EPRA.

### Objectif :

Cet IAP permet de mesurer la rentabilité de la société sans tenir compte du résultat de la variation de la valeur des actifs ou passifs sur le portefeuille et des plus-values ou moins-values réalisées sur la vente des immeubles de placement et de l'autre résultat du portefeuille et sans tenir compte de l'arbitrage sur portefeuille.

### Réconciliation :

	1H 2019	1H 2018
RÉSULTAT NET (ACTIONNAIRES DU GROUPE) (IFRS)	32 094 433	24 917 702
- Exclusion: résultat sur vente des immeubles de placement (ii)	-22 813	-11 928
- Exclusion: variation de la juste valeur des immeubles de placement (i)	-33 968 853	-21 422 816
- Exclusion : autre résultat du portefeuille (viii)	6 409	291 553
- Exclusion: variation de la juste valeur des actifs et passif financiers (vi)	6 121 523	587 798
- Exclusion: éléments non EPRA de la participation dans le résultat des entreprises associées et coentreprises (iii)	379 168	0
<b>RÉSULTAT EPRA</b>	<b>4 609 867</b>	<b>4 362 309</b>
Nombre moyen d'actions	3 288 146	3 288 146
<b>RÉSULTAT EPRA PAR ACTION</b>	<b>1,40</b>	<b>1,33</b>

## MARGE OPERATIONNELLE

### Définition :

Cet indicateur de performance alternatif mesure la rentabilité opérationnelle de l'entreprise comme un pourcentage du revenu locatif et est calculé en divisant le « résultat opérationnel avant le résultat sur le portefeuille » par le « résultat immobilier ».

### Objectif :

Cet IAP permet d'évaluer la performance opérationnelle de la société.

**Réconciliation :**

	1S 2019	1S 2018
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	6 609 313	6 697 344
Résultat immobilier	10 600 388	9 756 146
Marge opérationnelle	62,3%	68,6%



## 9. AGENDA DE L'ACTIONNAIRE

---

### 2019

Rapport financier semestriel: résultats au 30 juin 2019	jeudi 5 septembre
Déclaration intermédiaire: résultat au 30 septembre 2019	vendredi 15 novembre

### 2020

Communiqué annuel relatif à l'exercice 2019	jeudi 20 février
Mise en ligne du rapport financier annuel sur le site web	vendredi 3 avril
Assemblée générale ordinaire de l'exercice 2019	mardi 5 mai
Déclaration intermédiaire: résultats au 31 mars 2020	mardi 5 mai
Mise en paiement du dividende de l'exercice 2019	vendredi 15 mai
Rapport financier semestriel: résultats au 30 juin 2020	jeudi 3 septembre
Déclaration intermédiaire: résultats au 30 septembre 2020	vendredi 13 novembre

**POUR TOUTE INFORMATION COMPLEMENTAIRE**

**Sven Janssens**  
Chief Executive Officer

Tel: +32.2.740.14.51  
E-mail: [investors@homeinvest.be](mailto:investors@homeinvest.be)  
[www.homeinvestbelgium.be](http://www.homeinvestbelgium.be)

**Preben Bruggeman**  
Chief Financial Officer

Home Invest Belgium  
Boulevard de la Woluwe 46, Boîte 11  
B – 1200 Bruxelles



**À propos de Home Invest Belgium**

Home Invest Belgium est une société immobilière réglementée publique (SIR ou BE-REIT) spécialisée dans l'achat, le développement, la location et la gestion de biens immobiliers résidentiels. Au 30 juin 2019, Home Invest Belgium détenait un portefeuille immobilier d'une valeur de € 574 millions en Belgique et aux Pays-Bas.

Home Invest Belgium est cotée sur le marché Euronext Brussels [HOMI] depuis 1999. Au 30 juin 2019, sa capitalisation boursière s'élevait à € 322 millions.