



Home Invest
Belgium



**RAPPORT
FINANCIER
SEMESTRIEL
2023**

06/09/2023, 17h40

Information réglementée

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2023

• Portefeuille immobilier résidentiel de qualité

- Augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier à € 771,36 millions au 30 juin 2023.
- Les immeubles de placement disponibles à la location se composent 90,3% d'immobilier résidentiel.
- Plus de 50% des immeubles de placement ont moins de 10 ans ; plus de 80% des immeubles de placement ont moins de 20 ans.
- Achèvement de la rénovation totale de L'Angelot à Namur avec 51 unités résidentielles durables et de haute qualité.
- Achèvement du projet résidentiel Niefhout à Turnhout, comprenant 92 nouveaux appartements.

• Marché locatif solide résultant en un taux d'occupation record

- Un marché locatif résidentiel solide avec une forte demande pour des logements de qualité.
- Augmentation du taux d'occupation moyen à 98,4% au cours du premier semestre de 2023 (contre 98,3% au premier semestre de 2022).
- Croissance Lfl (like-for-like) des loyers de 8,2% au premier semestre 2023 (par rapport au premier semestre 2022).

• Poursuite de la forte croissance du résultat EPRA

- Augmentation du résultat EPRA de 11,7% à € 8,67 millions au cours du premier semestre de 2023 (par rapport à € 7,75 millions au cours du premier semestre de 2022).
- Augmentation du résultat EPRA par action de 3,0% à € 0,49 au cours du premier semestre de 2023 (par rapport à € 0,47 au cours du premier semestre de 2022).

• Valeur nette des actifs par action

- l'EPRA NTA par action est à € 20,49 au 30 juin 2023 (-3,8% par rapport à € 21,40 au 31 décembre 2022).

• ABB – Renforcement des fonds propres de € 26,70 millions

- Le 3 juillet 2023, la société a émis 1.791.706 actions nouvelles dans le cadre d'une augmentation de capital sous la forme d'un placement accéléré (ABB). Le produit brut de la transaction s'est élevé à € 26,70 millions.

• Structure de bilan équilibrée et position de liquidité forte

- Le taux d'endettement s'élève à 51,01% (AR-SIR) après l'ABB réalisé le 3 juillet 2023.
- Le coût moyen de financement au cours des 6 premiers mois de 2023 s'élève à 1,96%.
- 86,5% des dettes financières ont un taux d'intérêt fixe avec une durée moyenne pondérée de 4,8 années.
- Home Invest Belgium dispose de € 45,00 millions de lignes de crédit disponibles après l'ABB réalisé le 3 juillet 2023.
- Aucune ligne de crédit ou emprunt obligataire vient à maturité en 2023. Les premières dates de maturité se situent dans le second semestre de 2024.

- **Perspectives 2023 et distribution aux actionnaires**

- Pour 2023, Home Invest Belgium s'attend à une augmentation du résultat EPRA par action à € 1,10 (par rapport à € 1,08 en 2022) malgré la distribution de 8,6% nouvelles actions en juin 2022 (ABB 2022) et 10,0% nouvelles actions en juillet 2023 (ABB 2023).
- L'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 2 mai 2023 ont approuvé une distribution brute de € 1,10 par action, soit une augmentation pour la 23^{ième} année consécutive. La distribution consiste en une combinaison d'une part d'un dividende brut de € 1,00 par action et d'autre part d'une réduction des fonds propres de € 0,10 par action.
- Pour les années à venir, le conseil d'administration prévoit une politique de dividendes basée sur une augmentation annuelle des dividendes égale ou supérieure à l'inflation à long terme.

CONTENU

1	Portefeuille Immobilier	4
2	Chiffres clés consolidés	5
3	Commentaires sur les chiffres clés consolidés.....	7
4	Rapport d'activités.....	11
5	L'action en bourse	155
6	Distribution aux actionnaires.....	188
7	Perspectives.....	199
8	Résumé des états financiers consolidés au premier semestre 2023.....	2020
9	IAP – Indicateurs Alternatifs de Performance	399
10	Agenda de l'actionnaire	433

1 PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Au 30 juin 2023 Home Invest Belgium détient un portefeuille immobilier¹ de € 771,36 millions, contre € 772,01 millions au 31 décembre 2022.

PORTEFEUILLE IMMOBILIER	30/06/2023	31/12/2022
Juste valeur du portefeuille immobilier	€ 745,75 m	€ 719,45 m
Immeubles disponibles à la location	€ 698,75 m	€ 687,62 m
Projets de développement	€ 47,00 m	€ 31,83 m
Participation dans des entreprises associées et coentreprises	€ 25,61 m	€ 24,39 m
TOTAL	€ 771,36 m	€ 772,01 m

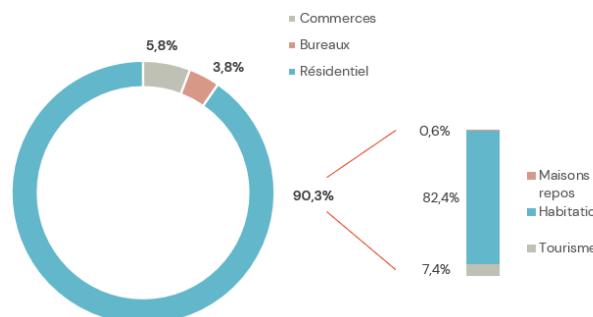
La juste valeur des immeubles de placement disponibles à la location s'élève à € 698,75 millions, répartis sur 48 sites.

La somme des loyers contractuels sur base annuelle et de la valeur locative estimée sur les espaces inoccupés s'élève à € 36,10 millions au 30 juin 2023.

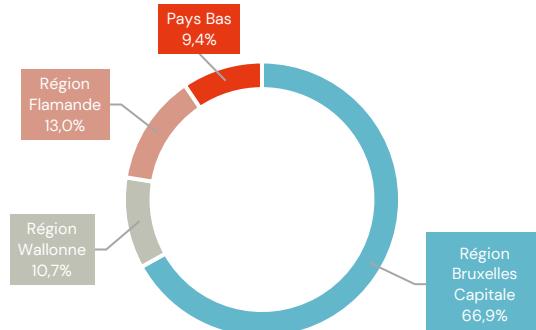
Les immeubles de placement disponibles à la location sont évalués par les experts immobiliers indépendants à un rendement locatif brut moyen² de 5,2%.

Au 30 juin 2023, les immeubles de placement disponibles à la location se composent à 90,3% d'immobilier résidentiel. Les immeubles de placement disponibles à la location se situent pour 66,9% en Région de Bruxelles-Capitale, pour 10,7% en Région wallonne, pour 13,0% en Région flamande et pour 9,4% aux Pays-Bas.

Immeubles de placement disponibles à la location
Distribution par type



Immeubles de placement disponibles à la location
Distribution géographique



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

² 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).

2 CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS

CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS		(en k €)
COMPTE DE RÉSULTATS	S1 2023	S1 2022
RÉSULTAT LOCATIF NET	16.981	15.107
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE	10.755	9.770
MARGE OPÉRATIONNELLE³	63,3%	64,7%
XVI. Résultats sur vente d'immeubles de placement	28	-33
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-19.724	-124
XIX. Autres résultats sur portefeuille	264	-519
RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	-19.432	-675
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	-8.677	9.095
XX. Revenus financiers	32	7
XXI. Charges d'intérêts nettes	-2.668	-2.609
XXII. Autres charges financières	-57	-45
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-1.987	21.373
RÉSULTAT FINANCIER	-4.680	18.726
XXIV. Participation dans des entreprises associées et coentreprises	801	2.393
IMPÔTS	-198	-130
RÉSULTAT NET	-12.754	30.084
Exclusion résultat sur portefeuille	+19.432	+675
Exclusion de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	+1.987	-21.373
Exclusion des éléments non EPRA de la participation dans des entreprises associées et coentreprises	-7	-1.636
RÉSULTAT EPRA⁴	8.658	7.750
Nombre moyen d'actions ⁵	17.803.644	16.416.329
RÉSULTAT NET PAR ACTION	-0,72	1,83
RÉSULTAT EPRA PAR ACTION	0,49	0,47

³ Marge opérationnelle = (résultat opérationnel avant le résultat sur le portefeuille)/(résultat immobilier net).

⁴ 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 Recommandations de l'EPRA.

⁵ Le nombre moyen d'actions est calculé en excluant les actions propres détenues par la société. Les actions sont comptées *pro rata temporis* à compter de leur émission ou de leur rachat. Le moment de l'émission peut différer du moment de la participation aux bénéfices.

BILAN	30/06/2023	31/12/2022
Capital propre (attribué aux actionnaires de la maison mère)	392.964	410.064
Total de l'actif	815.363	812.363
Taux d'endettement (AR SIR) ⁶	54,31%	51,95%
Taux d'endettement (IFRS) ⁷	53,19%	50,77%
PAR ACTION	30/06/2023	31/12/2022
Nombre d'actions à la date de clôture ⁸	17.833.372	17.785.785
Cours de bourse à la date de clôture	16,10	21,80
IFRS NAV par action ⁹	22,05	23,06
Prime par rapport à IFRS NAV (à la date de clôture)	-27,0%	-5,5%
EPRA NTA par action ¹⁰	20,49	21,40
Prime par rapport à EPRA NTA (à la date de clôture)	-21,4%	-1,6%

⁶ 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.

⁷ 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.

⁸ Le nombre moyen d'actions à la date de clôture a été calculé en excluant les actions propres détenues par la société.

⁹ IFRS NAV par action = Net Asset Value ou valeur nette par action selon IFRS.

¹⁰ EPRA NTA par action = Valeur Nette des Actifs ou Valeur Nette par action selon les Best Practices Recommendations de l'EPRA.

3 COMMENTAIRES SUR LES CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS

3.1. COMMENTAIRES SUR LE COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ

Résultat locatif net

Le résultat locatif net s'élève à € 16,98 millions au premier semestre de 2023 (par rapport à € 15,11 millions au premier semestre de 2022).

Résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille

Le résultat d'exploitation avant le résultat sur le portefeuille s'élève à € 10,76 millions au premier semestre de 2023 (contre € 9,77 millions au premier semestre de 2022).

La marge opérationnelle¹¹ est passée à 63,3% au cours du premier semestre de 2023 (par rapport à 64,7% au premier semestre de 2022).

Résultat sur portefeuille

Home Invest Belgium a réalisé un résultat sur portefeuille de € -19,43 million au premier semestre de 2023.

Le résultat sur ventes d'immeubles de placement s'élevait à € 0,03 million au premier semestre de 2023. Home Invest Belgium a vendu des immeubles de placement au cours du premier semestre 2023 pour un prix de vente net de € 0,16 million.

En outre, Home Invest Belgium a enregistré des variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement au cours des 6 premiers mois de 2023 pour un montant de € -19,72 million. Ces variations se composent de :

- Une variation négative de € -17,03 millions en Belgique, principalement attribuable à une augmentation des coûts de construction pour les projets de développement en cours ; et
- Une variation négative de € -2,69 millions aux Pays-Bas, en partie due à une augmentation de la taxe de transfert de 8,00 % à 10,40 %.

L'autre résultat sur portefeuille s'élève à € 0,26 million. Ce poste comprend les variations des impôts différés.

Résultat financier

Au premier semestre de 2023, les charges d'intérêts nettes s'élèvent à € 2,67 millions. Le coût de financement moyen¹² s'élève à 1,96% pour la même période.

Les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers s'élevaient à € -1,99 millions au premier semestre de 2023. Ces variations résultent d'une variation de la juste valeur des contrats d'échange de taux d'intérêt (interest rate swaps).

Impôts

Les impôts s'élevaient € -0,19 million au premier semestre de 2023 (contre € -0,13 million au premier semestre de 2022).

¹¹ Marge opérationnelle = (résultat opérationnel avant le résultat sur le portefeuille)/(résultat immobilier net).

¹² 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.

Résultat net

Le résultat net (part du groupe) de Home Invest Belgium s'élevait à € -12,75 millions au premier semestre de 2023, soit € -0,72 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 € 8,66 millions au premier semestre de 2023, soit une hausse de 11,7% par rapport à € 7,75 millions pour le premier semestre de 2022.

Le résultat EPRA par action a augmenté de 3,0%. Il est passé de € 0,47 au premier semestre de 2022 à € 0,49 au premier semestre de 2023.

3.2. COMMENTAIRES SUR LE BILAN CONSOLIDÉ

Capitaux propres et NAV par action

Au 30 juin 2023 les capitaux propres du groupe s'élèvent à € 392,96 millions, soit une diminution de 4,2% par rapport au 31 décembre 2022.

L'IFRS NAV par action a diminué de 4,4% pour passer à € 22,05 au 30 juin 2023 (contre € 23,06 au 31 décembre 2022).

De EPRA NTA par action a diminué de 4,3% pour passer à € 20,49 au 30 juin 2023 (contre € 21,40 au 31 décembre 2022).

3.3. STRUCTURE DE FINANCEMENT

Taux d'endettement

Le taux d'endettement (AR-SIR) s'élève à 54,31% au 30 juin 2023. Après prise en compte de l'ABB réalisée le 3 juillet 2023, le ratio d'endettement IFRS tombe à 51,01%.

Compte tenu d'un taux d'endettement maximal de 65 %, et après prise en compte de l'ABB réalisée le 3 juillet 2023, Home Invest Belgium dispose encore d'une capacité d'endettement de € 321,67 millions pour financer de nouveaux investissements tel que défini par la loi SIR

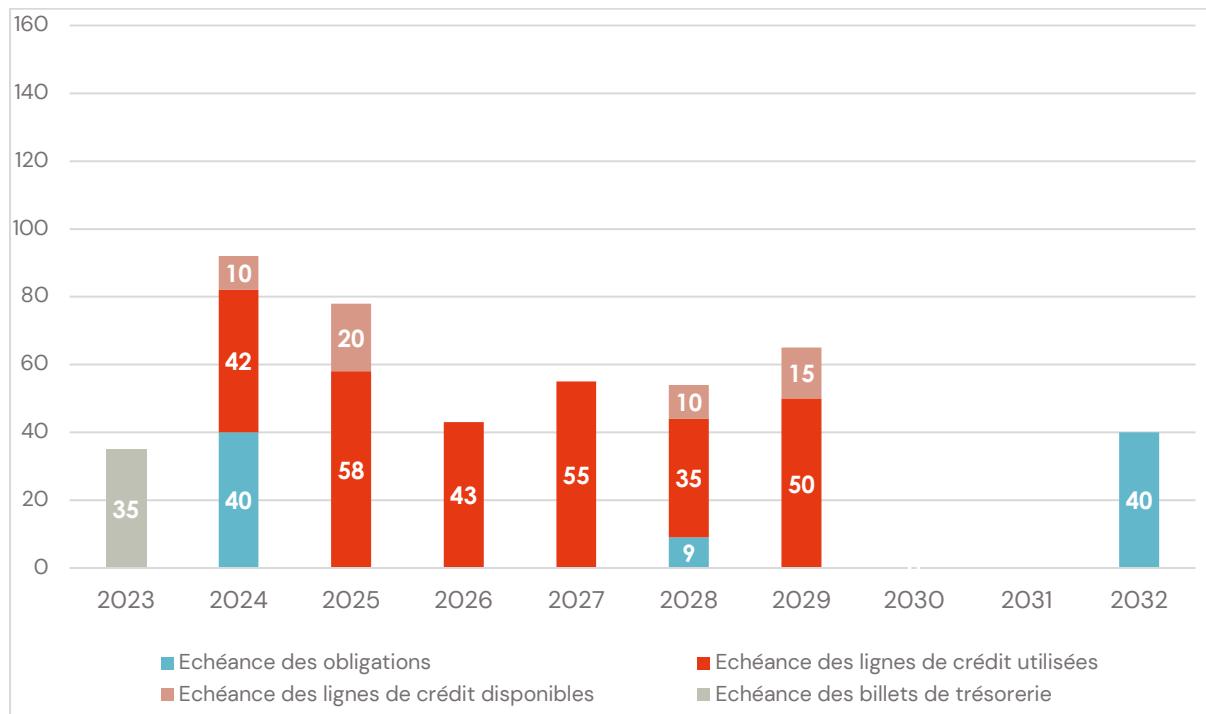
Compte tenu de la stratégie de Home Invest Belgium de maintenir le taux d'endettement à moyen et à long terme à moins de 55 %, et après prise en compte de l'ABB réalisée le 3 juillet 2023, Home Invest Belgium dispose encore d'une capacité d'endettement de € 71,71 millions pour financer de nouveaux investissements.

Composition des dettes

Au 30 juin 2023, Home Invest Belgium avait un encours de dettes financières de € 407,05 millions, qui se compose de:

- Lignes de crédit bilatérales prélevées pour un montant de € 238,00 millions. Ces lignes de crédit bilatérales sont conclues avec 6 institutions financières avec des échéances bien étalées jusqu'en 2029. Il n'y a pas d'échéance en 2023. La prochaine date de maturité tombe dans le deuxième semestre 2024 ;
- Des emprunts obligataires à concurrence de € 89,00 millions avec une durée courant jusqu'en 2032 ;
- Billets de trésorerie court terme ('commercial paper') pour un montant de € 35,05 millions. Nonobstant le caractère court terme des billets de trésorerie, le montant total est couvert par des lignes de crédit long terme (*back-up lines*).

Echéance des dettes (en € mio)



La moyenne pondérée de la durée résiduelle des dettes financières s'élève à 4,4 ans.

Au 30 juin 2023, et après prise en compte de l'ABB réalisée le 3 juillet 2023, Home Invest Belgium disposait de € 75,00 millions de lignes de crédit disponibles non tirées dont :

- € 30,00 millions de lignes back-up long terme pour couvrir les encours de billets de trésorerie à court terme ;
- € 45,00 millions de lignes de crédit librement disponibles.

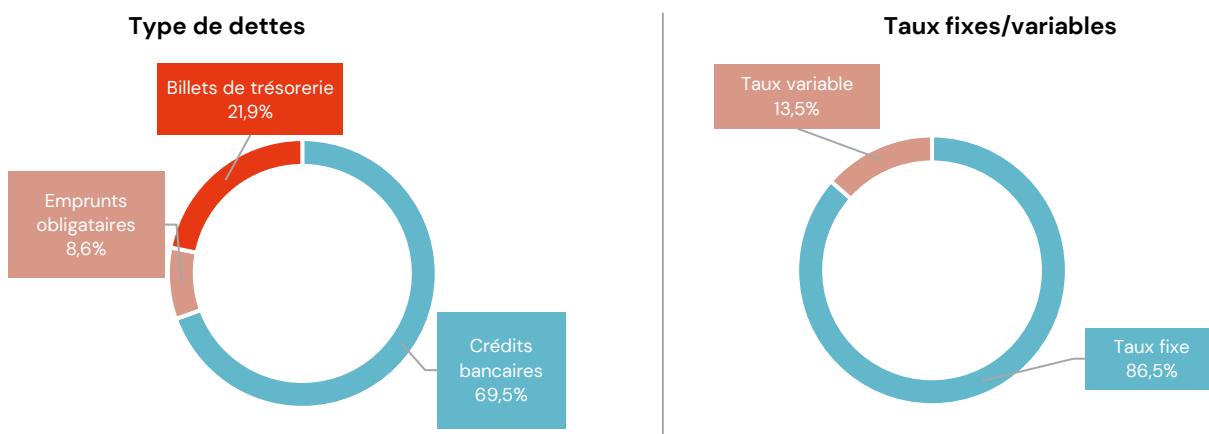
Couvertures des intérêts

Au 30 juin 2023, 86,5% des dettes financières (soit un montant de € 352,0 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.

La moyenne pondérée de la durée résiduelle des taux d'intérêt fixes est de 4,8 ans.

La valeur totale des couvertures à la date de clôture était positive à concurrence de € 29,85 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'ACTIVITÉS

4.1 ACTIVITÉ DE LOCATION

Home Invest Belgium a connu un marché locatif sain au premier semestre 2023 avec une forte demande pour des logements de qualité dans les régions où elle est active. Cela s'est traduit par un taux d'occupation très élevé. Le taux d'occupation moyen¹³ des immeubles de placement disponibles à la location a augmenté à 98,4% au premier semestre 2023 (contre 98,93% au premier semestre de 2022). La croissance des loyers Ifl (like-for-like) a été de 8,2% au premier semestre de 2023 (par rapport au premier semestre de 2022).

4.2 RENOVATIONS ET PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

Finalisation de la rénovation de L'angelot – Namur – Belgique

En juin 2023, Home Invest Belgium a achevé la rénovation totale de L'Angelot à Namur, ajoutant ainsi 51 unités résidentielles durables et de haute qualité à son portefeuille.

L'Angelot est un immeuble historique situé au cœur de Namur, à proximité du Beffroi et de la Place de l'Ange. Il fait partie du portefeuille immobilier de Home Invest Belgium depuis sa création en 1999.

L'immeuble consiste en un socle commercial composé de plusieurs magasins et au-dessus se situent les appartements et les studios.

Compte tenu de la bonne localisation du bâtiment et de la politique de durabilité de Home Invest Belgium, la société a décidé de ne pas vendre le bien en 2019, mais d'entreprendre une rénovation totale.

Les appartements ont depuis été rénovés avec des matériaux de haute qualité, équipés de tout le confort moderne et avec une attention particulière à l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

Une grande attention a également été accordée à l'efficacité énergétique. Après la rénovation, la consommation d'énergie primaire du bâtiment a diminué de 60%.

Les appartements sont déjà entièrement loués.



¹³ Le taux d'occupation moyen 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. 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 de Niefhout – Turnhout – Belgique

En juin 2023, Home Invest Belgium a achevé le projet résidentiel Niefhout à Turnhout. Le projet se compose de 92 appartements et d'un vaste espace de rencontre public. Ce nouveau projet de construction avec un label énergétique A est en parfaite adéquation avec les objectifs ESG de Home Invest Belgium.

En décembre 2020, Home Invest Belgium, en partenariat avec ION, a acquis un projet de construction neuve faisant partie d'un projet de grande envergure dans le centre de Turnhout. Le projet a été achevé en juin 2023.

L'immeuble a une superficie totale de 6 925 m² dont 6 339 m² d'appartements, 311 m² d'espaces communs et 275 m² d'espaces commerciaux. La partie résidentielle comprend 92 appartements dont 10 studios, 69 appartements d'une chambre, 9 appartements de deux chambres et 4 appartements de trois chambres. Les appartements sont dotés de terrasses spacieuses et de grandes fenêtres pour un maximum de lumière. En outre, Niefhout dispose d'une cour commune, d'un jardin agréable, d'une salle de yoga, de 47 places de parking souterrain, de bornes de recharge pour les voitures électriques, d'un parking souterrain fermé pour les vélos et d'un ascenseur à vélos pour accéder au rez-de-chaussée.

Le projet est situé dans un environnement sans voiture et est entouré de 20 000 m² d'espace public et de nature, ce qui garantit la tranquillité et le bien-être de nos locataires. Niefhout se trouve également à distance de marche du centre de Turnhout et de Nieuwe Kaai. Les appartements sont déjà entièrement loués. Un locataire est recherché pour l'espace commercial.

Cet immeuble s'inscrit parfaitement dans la politique de durabilité de Home Invest Belgium. Le bâtiment est relié à un réseau de chaleur, ce qui évite l'utilisation d'énergies fossiles. Il y a également des panneaux solaires et un toit vert qui permet de retarder et de réduire les rejets dans le réseau d'égouts. Tous les appartements ont un score énergétique A avec une consommation moyenne d'énergie primaire de 32 Kwh/m²/an.



Résiliation de l'acquisition Key West (Bâtiment A) – Anderlecht – Belgique

En juin 2021, Home Invest Belgium a conclu un accord avec Immobel et BPI Real Estate, les promoteurs du projet Key West, pour l'acquisition du bâtiment A, sous réserve de plusieurs conditions suspensives, dont l'obtention d'un permis d'urbanisme définitivement exécutoire et d'un permis d'environnement dans un délai convenu.

Les conditions suspensives convenues n'ayant pas été remplies à temps, Home Invest Belgium a décidé de ne pas acquérir le projet.



Progrès Jourdan 95 – Saint-Gilles (Bruxelles) – Belgique

Le projet Jourdan 95 concerne le réaménagement d'un immeuble de bureaux existant en 46 appartements et 61 places de parking situé Rue Jourdan 95, 1060 Saint-Gilles.

Après le lancement du projet, les travaux de démolition sont en grande partie terminés et les travaux de gros œuvre ont commencé.

L'achèvement du projet est prévu pour le Q4 2024.

Progrès City Dox (Lot 4) – Anderlecht (Bruxelles) – Belgique

En novembre 2021, Home Invest Belgium a acheté à Atenor un terrain à bâtir, le LOT 4 du projet CITY DOX à Anderlecht.

Le LOT 4, idéalement situé près de la Digue du Canal à Anderlecht, fait partie du projet d'envergure CITY DOX le long du canal Bruxelles-Charleroi. Le LOT 4 proposera 163 unités résidentielles et 2.700 m² d'activité productive.

Le gros œuvre est en exécution, mais le projet a été retardé en raison d'études de stabilité supplémentaires.

La construction bat son plein et l'achèvement est prévu pour le Q4 2024.



Progrès Samberstraat 8-12 – Anvers – Belgique

Le projet Samberstraat à Anvers consiste en la construction de 37 appartements, 1 espace de bureau, 38 places de parking et 88 abris à vélos.

Le gros œuvre est presque terminé et le bâtiment est rendu étanche au vent et à l'eau.

Home Invest Belgium a commencé les travaux et prévoit une livraison au Q4 2023.

Progrès Quartier Bleu (Bloc D) – Hasselt – Belgique

En décembre 2022, Home Invest Belgium a acheté à Matexi le bâtiment de gros œuvre "Bloc D" dans le nouveau Quartier Bleu au Kanaalkom à Hasselt.

Le bloc D est composé de 37 unités résidentielles et dispose d'un jardin commun sur le toit.

Les travaux de finition devraient commencer après les vacances d'été 2023 et l'achèvement est prévu pour le premier trimestre 2024.



4.3 VENTES

Au cours du premier semestre 2023, Home Invest Belgium a réalisé un nombre limité de ventes pour un prix de vente net de € 0,16 million. Sur ces ventes, une plus-value nette a été réalisée de € 0,03 million par rapport à la dernière juste valeur et une plus-value distribuable de € 0,06 million par rapport à la valeur d'acquisition (plus les investissements capitalisés).

La plus-value réalisée par rapport à la valeur d'acquisition (plus les investissements capitalisés) contribue positivement au résultat distribuable de la société, qui constitue la base de la distribution du dividende.

4.4 ÉVÉNEMENTS SURVENUS APRÈS LA DATE DU BILAN : ABB – RENFORCEMENT DES CAPITAUX PROPRES DE € 26,70 MILLIONS

Le 3 juillet 2023 la société a émis 1 791 706 actions nouvelles dans le cadre d'une augmentation de capital par placement accéléré (ABB). Le produit brut de la transaction s'est élevé à € 26,70 millions. Le prix d'émission était de € 14,90 ce qui représente une décote de 5,7% par rapport au cours de clôture de Home Invest Belgium de la veille du lancement de l'offre.

4.5 GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Home Invest Belgium (HIB) et M. Sven Janssens, Chief Executive Officer, ont convenu d'un commun accord de mettre fin à leur collaboration. Son mandat d'administrateur (délégué) et de dirigeant effectif de HIB a pris fin le 12 avril 2023, après avoir mené à bien sa mission.

Le processus de sélection d'un nouveau C.E.O. a été lancé. La gestion quotidienne et la direction effective de la société sont assurée temporairement, jusqu'à la nomination d'un nouveau C.E.O., par:

- M. Preben Bruggeman, Chief Financial Officer, et
- Mme Ingrid Quinet, Chief Legal Officer.

Mme Ingrid Quinet a été nommée dirigeant effectif le 9 mars 2023.

5 L'ACTION EN BOURSE

Evolution 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 Mid. Depuis le 19 septembre 2022, les actions de HOMI sont incluses dans l'indice FTSE EPRA NAREIT Global Real Estate.

Au 30 juin 2023, le cours de bourse de l'action Home Invest Belgium s'élevait à € 16,10 (par rapport à € 21,80 au 30 juin 2022).

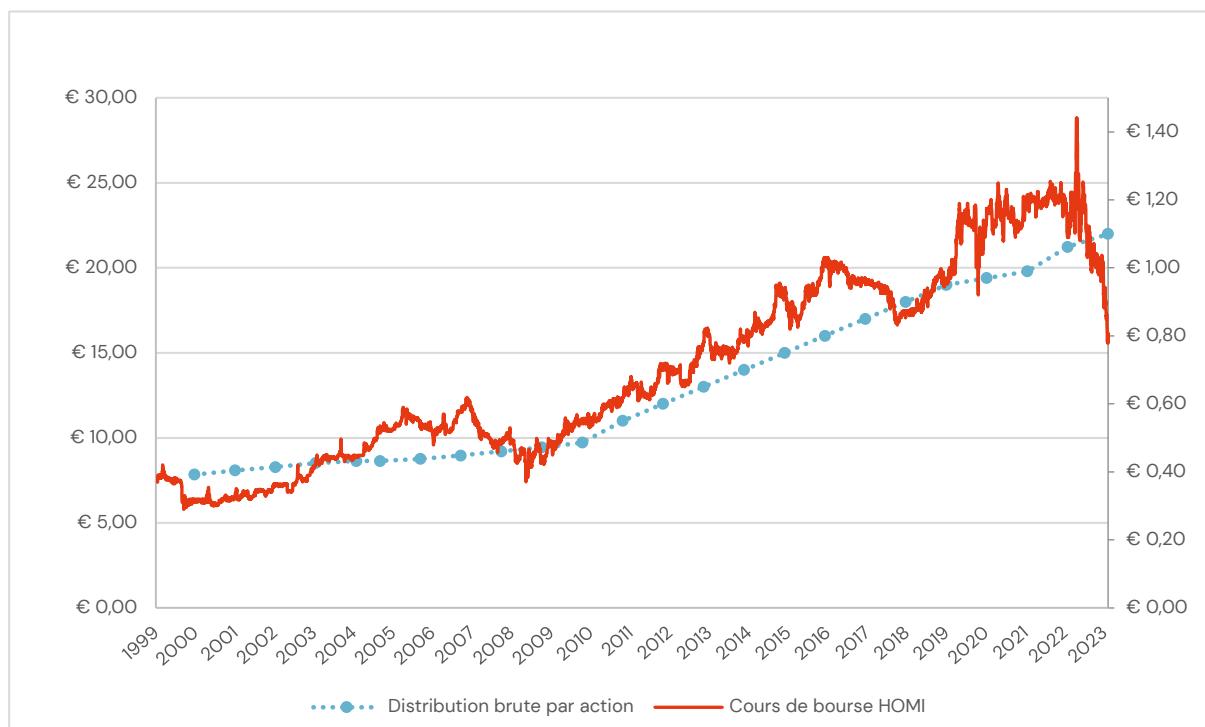
La liquidité de l'action a augmenté pour atteindre une moyenne journalière de 9.785 actions au premier semestre de 2023 (contre 6.994 actions au premier semestre de 2022).

Evolution de l'action

	S1 2023	S1 2022
Cours de bourse (en €)		
A la date de clôture	€ 16,10	€ 21,80
Le plus haut	€ 22,46	€ 25,10
Le plus bas	€ 15,56	€ 21,78
Cours moyen	€ 19,69	€ 24,00
Volume		
Volume journalier moyen	9.785	6.994
Volume total (6 mois)	1.242.285	881.285
Nombre d'actions total au 30 juin	17.917.060	17.917.060
Capitalisation boursière au 30 juin	€ 288 millions	€ 391 millions
Free float ¹⁴	57,9%	57,9%

¹⁴ 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].

Rendement de Home Invest Belgium par rapport au BEL20 et à l'indice Eurozone EPRA

Evolution du cours de bourse et de la distribution brute par action


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, ainsi que du registre des actionnaires de la société au 30 juin 2023, et après prise en compte de l'ABB réalisée le 3 juillet 2023, la structure de l'actionnariat de Home Invest Belgium se présente comme suit :

ACTIONNAIRES	NOMBRE D'ACTIONS	% DU CAPITAL
Groupe Van Overstraeten* ¹⁵	5.818.254	29,5%
AXA SA* ¹⁶	3.425.226	17,4%
Epoux Van Overtveldt et Henry de Frahan*	613.977	3,1%
Actions propres	93.688	0,5%
Autres actionnaires	9.757.621	49,4%
Total global	19.708.766	100,0%

*basée sur les dernières informations reçues par l'actionnaire.



¹⁵ Stavos Real Estate BV est contrôlée à 100% par la société BMVO 2014.
La société BMVO 2014 est contrôlée à 100% par la Stichting Administratiekantoor Stavos.
Stichting Administratiekantoor Stavos est contrôlée à 100% par Liévin, Hans, Johan en Bart Van Overstraeten.
Cocky NV est contrôlée à 100% par BMVO 2014.
V.O.P. NV est contrôlée à 100% par Stavos Real Estate BV. Sippelberg est contrôlée à 100% par VOP NV.
Van Overstraeten Real Estate NV (abrégé V.O.R.E. NV) est contrôlée à 100 % par Stavos Real Estate BV.
Van Overstaeten Sport NV (en abrégé V.O.S. NV) est contrôlée à 100 % par Stavos Real Estate BV.
Van Overstaeten Patrimonium NV (abrégé V.O.P. NV) est contrôlée à 100 % par Stavos Real Estate BV.
Sippelberg NV est contrôlée à 100 % par V.O.S. NV.

¹⁶ AXA Belgium SA est une filiale de AXA Holdings Belgium SA qui est elle-même une filiale de AXA SA.

6 DISTRIBUTION AUX ACTIONNAIRES

Le 2 mai 2023, l'Assemblée Générale et l'Assemblée Générale Extraordinaire ont approuvé la distribution totale aux actionnaires d'un montant de € 1,10 par action, en hausse pour la 23^{ème} année consécutive.

La distribution aux actionnaires consiste en la combinaison de :

- un dividende brut de € 1,00 par action. Le 9 décembre 2022, un acompte sur dividende de € 0,85 brut par action a été payé. Le solde du dividende brut s'élève à € 0,15 par action.
- une réduction des fonds propres de € 0,10 par action. Cette distribution consistera à son tour en partie en une réduction de capital et en partie à une distribution de réserves (conformément à l'article 18 alinéa 7 WIB).

Les montants et dates des distributions aux actionnaires sont présentés schématiquement ci-dessous :

Distribution aux actionnaires : dividende	€ 1,00 brut	Calendrier
Dividende intermédiaire année 2022 (coupon n°1) – Ex date		mercredi 7 décembre 2022
Dividende intermédiaire année 2022 (coupon n°1) – Record date		jeudi 8 décembre 2022
Dividende intermédiaire année 2022 (coupon n°1) – Payment date	€ 0,85 brut	vendredi 9 décembre 2022
Dividende final de l'exercice 2022 (coupon n°2) – Ex date		lundi 8 mai 2023
Dividende final de l'exercice 2022 (coupon n°2) – Record date		mardi 9 mai 2023
Dividende final de l'exercice 2022 (coupon n°2) – Payment date	€ 0,15 brut	mercredi 10 mai 2023

Distribution aux actionnaires : réduction des capitaux propres	€ 0,10 brut	Calendrier
Réduction du capital (coupon n°3) – Ex date		lundi 8 mai 2023
Réduction du capital (coupon n°3) – Record date		mardi 9 mai 2023
Réduction du capital (coupon n°3) – Payment date	€ 0,08 brut	mardi 25 juillet 2023
Distribution à partir des réserves (coupon n°4) – Ex date		lundi 8 mai 2023
Distribution à partir des réserves (coupon n°4) – Record date		mardi 9 mai 2023
Distribution à partir des réserves (coupon n°4) – Payment date	€ 0,02 brut	mardi 25 juillet 2023

Pour les années à venir, le conseil d'administration prévoit une politique de distribution basée sur une augmentation annuelle égale ou supérieure à l'inflation à long terme.

Le conseil d'administration se base sur les éléments suivants :

- Le revenu locatif indexé constant des immeubles de placement existants ;
- La gestion des coûts opérationnels de la société ;
- La politique de couverture de la société qui donne une bonne visibilité sur les charges d'intérêt et les rend évaluables à moyen terme ;
- Le pipeline existant de projets de développements.

Le conseil d'administration souligne également les réserves importantes que l'entreprise a constituées au fil des ans comme tampon de sécurité pour l'avenir.

7 PERSPECTIVES

Au cours du premier semestre 2023 les résultats opérationnels de Home Invest Belgium ont évolué positivement.

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 une croissance démographique dans les grandes villes, tant des jeunes que des personnes âgées, entraînant une demande croissante 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.

Home Invest Belgium possède un portefeuille immobilier durable, compte tenu de son jeune âge. Plus de 50 % du portefeuille immobilier a moins de 10 ans d'âge. Compte tenu de cet atout, et de la localisation des immeubles qui sont principalement situés dans des centres urbains, Home Invest Belgium a toutes les cartes en main pour jouer un rôle de leader dans les conditions de marché favorables.

Dans ce contexte, le conseil d'administration confirme sa confiance dans les perspectives à long terme de la société.

Pour 2023, Home Invest Belgium s'attend à une augmentation du résultat EPRA par action à € 1,10 (par rapport à € 1,08 en 2022) malgré l'émission de 8,6 % de nouvelles actions en juin 2022 (ABB 2022) et de 10,0 % de nouvelles actions en juillet 2023 (ABB 2023).

8 RÉSUMÉ DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU PREMIER SEMESTRE 2023

RÉSUMÉ DU COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ

(en k €)	S1 2023	S1 2022
I. Revenus locatifs	17.042	15.106
III. Charges relatives à la location	-62	1
RÉSULTAT LOCATIF NET	16.981	15.107
IV. Récupération des charges immobilières	102	76
V. Récupération des charges locatives et des taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	820	726
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-3.314	-2.575
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	0	0
RÉSULTAT IMMOBILIER	14.588	13.334
IX. Frais techniques	-761	-626
X. Frais commerciaux	-260	-260
XI. Frais et taxes sur immeubles non loués	-77	-95
XII. Frais de gestion immobilière	-975	-1.013
XIII. Autres charges immobilières	0	0
Charges immobilières	-2.073	-1.994
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	12.515	11.340
XIV. Frais généraux de la société	-1.812	-1.620
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	51	50
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	10.755	9.770
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	28	-33
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-19.724	-124
XIX. Autre résultat sur portefeuille	264	-519
Résultat sur portefeuille	-19.432	-675
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	-8.677	9.095
XX. Revenus financiers	32	7
XXI. Charges d'intérêts nettes	-2.668	-2.609
XXII. Autres charges financières	-57	-45
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-1.987	21.373
Résultat financier	-4.680	18.726
XXIV. Participation dans des entreprises associées et coentreprises	801	2.393
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	-12.556	30.214
XXV. Impôts des sociétés	-198	-130
XXVI. Exit tax	0	0
Impôts	-198	-130
RÉSULTAT NET	-12.754	30.084
RÉSULTAT NET ATTRIBUABLE AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE	-12.754	30.084
Exclusion du résultat sur portefeuille	+19.432	+675
Exclusion des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	+1.987	-21.373
Exclusion des éléments non-EPRA de la participation dans des entreprises associées et coentreprises	-7	-1.636
RÉSULTAT EPRA	8.658	7.750
Nombre d'actions moyen ¹⁷	17.803.644	16.416.329
RÉSULTAT NET PAR ACTION	-0,72	1,83
RÉSULTAT EPRA PAR ACTION	0,49	0,47

¹⁷ Le nombre moyen d'actions est calculé en excluant les actions propres détenues par la société. Les actions sont comptées *pro rata temporis* à compter de leur émission ou de leur rachat. Le moment de l'émission peut différer du moment de la participation aux bénéfices.

	S1 2023	S1 2022
RÉSULTAT NET	-12.754	30.084
Autres éléments du résultat global	0	0
RÉSULTAT GLOBAL	-12.754	30.084

RÉSUMÉ DU BILAN CONSOLIDÉ

(en k €)	30/06/2023	31/12/2022
ACTIF		
I. Actifs non courants	801.716	804.338
B. Immobilisations incorporelles	617	572
C. Immeubles de placement	745.745	745.962
D. Autres immobilisations corporelles	85	180
E. Actifs financiers non courants	29.513	31.433
F. Crédances de location-financement	142	142
I. Participation dans des entreprises associées et coentreprises	25.614	26.048
II. Actifs courants	13.647	8.025
C. Crédances de location-financement	66	66
D. Crédances commerciales	2.254	1.916
E. Crédances fiscales et autres actifs courants	1.056	1.076
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	8.494	4.284
G. Comptes de régularisation	1.776	682
TOTAL DE L'ACTIF	815.363	812.362
CAPITAUX PROPRES		
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	392.964	410.064
A. Capital	92.688	94.136
B. Primes d'émission	47.346	47.346
C. Réserves	265.683	226.469
D. Résultat net de l'exercice	-12.754	42.112
II. Intérêts minoritaires	0	0
PASSIF	422.399	402.229
I. Passifs non courants	339.938	359.154
A. Provisions	0	0
B. Dettes financières non courantes	331.616	356.568
a. Etablissements de crédit	282.900	267.887
b. Leasing financier	0	0
c. Autres	48.716	88.682
C. Autres passifs financiers non courants	0	0
F. Passifs d'impôts différés	2.322	2.586
a. Exit Tax	0	0
b. Autres	2.322	2.586
II. Passifs courants	88.461	43.145
B. Dettes financières courantes	75.607	34.580
a. Etablissements de crédit	0	0
b. Leasing financier	0	64
c. Autres	75.607	34.516
C. Autres passifs financiers à court terme	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	8.893	5.182
b. Autres	8.893	5.182
E. Autres passifs courants	1.922	129
F. Comptes de régularisation	2.038	3.254
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	815.363	812.362

TABLEAU DES VARIATIONS DE CAPITAUX PROPRES

(en k €)	Capital	Frais d'augmentation de capital	Primes d'émission	Réserve légale	Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	Réserve des frais et droits de mutation estimés
SOLDE AU 31/12/2021	88.949	-950	24.903	99	200.615	-15.808
Affectation du résultat pour l'exercice 2021	0	0	0	0	31.609	0
Affectation du résultat opérationnel distribuable						
Affectation des variations d'actifs d'impôts différés						
Affectation de la juste valeur des immeubles de placement					31.609	-4.353
Affectation de la juste valeur des actifs et passifs financiers						
Clôture du dividende pour l'exercice 2021 (payé en mai 2022)	0	0	0	0	0	0
<i>Dividende complet pour l'exercice 2021</i>						
<i>Dividende intermédiaire pour l'exercice 2021 (acompte payé en décembre 2021)</i>						
Variations résultant de la vente d'un immeuble					-93	59
Résultat de l'exercice 2022						
Dividende intermédiaire année 2022 (acompte payé en décembre 2022)						
Acquisition/vente d'actions propres						
Paiements fondés sur des actions						
Autres augmentations (diminutions)						
Augmentation du capital	-982					
Diminution du capital	7.557	-438	22.443			
SOLDE AU 31/12/2022	95.524	-1.338	47.346	99	232.132	-20.102
SOLDE AU 31/12/2022	95.524	-1.338	47.346	99	232.132	-20.102
Affectation du résultat pour l'exercice 2022	0	0	0	0	8.958	-2.870
Affectation du résultat opérationnel distribuable						
Affectation des variations d'actifs d'impôts différés						
Affectation de la juste valeur des immeubles de placement					8.958	-2.870
Affectation de la juste valeur des actifs et passifs financiers						
Clôture du dividende pour l'exercice 2022 (payé en mai 2023)	0	0	0	0	0	0
<i>Dividende complet pour l'exercice 2022</i>						
<i>Dividende intermédiaire pour l'exercice 2022 (acompte payé en décembre 2022)</i>						
Variations résultant de la vente d'un immeuble					44	-10
Résultat de l'exercice au premier semestre 2023						
Acquisition/vente d'actions propres						
Paiements fondés sur des actions						
Autres augmentations (diminutions)						
Diminution de capital	-1.426					
Augmentation de capital		-22				
SOLDE AU 30/06/2023	94.098	-1.410	47.346	99	241.134	-22.983

Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que défini en IFRS est appliquée (+/-)	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que défini en IFRS n'est pas appliquée (+/-)	Réserve pour latences fiscales	Réserve pour actions propres	Réserve pour des paiements fondés sur des actions	Autres réserves	Résultat des exercices antérieurs	Résultat reporté	Résultat net de l'exercice	Total
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	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	0	-6	-2.668	-2.674
							-6	-17.786	-17.786
								15.117	15.117
						-34		0	
							-12.754	-12.754	
							0		
			441	-309				132	
								0	
							-356	-356	
								-1.782	-1.782
0	32.097	-2.583	-2.108	499	1.259	18.269	-12.754	392.964	

RÉSUMÉ DU TABLEAU DES FLUX CONSOLIDÉS DE TRÉSORERIE

(en k €)	S1 2023	S1 2022
TRESORIE ET EQUIVALENTS DE TRESORIE AU DEBUT DE PERIODE	4.284	4.186
1. Cash-flow d'activités de l'entreprise	13.194	14.004
Résultat de l'exercice	-12.754	30.084
Résultat de l'exercice avant intérêts et impôts	-8.677	9.095
Intérêts reçus	32	7
Intérêts payés et autres charges financières	-2.725	-2.654
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-1.987	21.373
Quote-part du résultat des entreprises associées et des coentreprises	801	2.393
Impôts	-198	-130
Adaptation du bénéfice pour des transactions de nature non courante	24.854	-18.770
Amortissements et déductions de valeur	186	170
- Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations	186	170
Autres éléments non-monétaires	22.060	-21.574
- Amortissement des coûts d'emprunt capitalisés	47	48
- Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	19.724	124
- Variations de la juste valeur des immobilisations financières (+/-)	434	-1.158
- Variation de la juste valeur des instruments de couverture (+/-) et autre résultat du portefeuille	1.723	-20.854
- Autres éléments non-monétaires	132	266
Gain sur réalisation d'actifs	-28	32
- Plus-values réalisées sur vente d'actifs immobilisés	-28	32
Reprise de revenus et charges financières	2.636	2.602
Variation du besoin en fonds de roulement	1.094	2.690
Mouvement des éléments d'actif :	-1.412	-668
- Actifs financiers courants	0	0
- Crédances commerciales	-338	260
- Crédances fiscales et autres actifs à court terme	19	58
- Comptes de régularisations	-1.093	-987
Mouvement des éléments du passif	2.506	3.359
- Dettes commerciales et autres dettes courantes	3.711	4.013
- Autres passifs courants	11	177
- Comptes de régularisation	-1.216	-568
2. Cash-flow d'activités d'investissement	-19.682	-17.532
Immeubles de placement – investissements activés	-19.637	-17.439
Immeubles de placement – nouvelles acquisitions	-0	0
Désinvestissements	158	70
Projets de développement	0	0
Autres immobilisations incorporelles	-136	0
Autres immobilisations corporelles	-0	-163
Actifs financiers non courants	-66	0
Leasing en cours	0	0
Actifs financiers non courants	0	0
3. Cash-flow d'activités de financement	10.696	4.432
Hausse (+) / Baisse (-) dettes financières bancaires	16.050	-18.500
Hausse (+) / Baisse (-) dettes financières	-22	-43
L'achat et la vente d'actions propres	0	-1.717
Autres passifs financiers non-courants	0	0
Intérêts reçus	32	7
Intérêts payés	-2.668	-2.609
Frais de financement payés	0	-129
Dividende de l'exercice précédent	-2.674	-2.324
Augmentation de capital	-22	29.748
TRÉSORERIE ET EQUIVALENTS DE TRÉSORIE EN FIN DE PERIODE	8.495	5.090

NOTES

NOTE 1 : FONDEMENTS DU REPORTING FINANCIER

NOTE 2 : INFORMATIONS SEGMENTÉES

NOTE 3 : IMMEUBLES DE PLACEMENT

NOTE 4 : DETTES FINANCIÈRES

NOTE 5 : TAUX D'ENDETTEMENT

NOTE 6 : ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

NOTE 7 : PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

NOTE 8 : DROITS ET OBLIGATIONS HORS BILAN

NOTE 9 : ÉVÉNEMENTS ULTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN

NOTE 10 : RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

NOTE 11 : 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 2022.

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 localisation 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

S1 2023 (en k €)	Total consolidé	Région Bruxelloise	Région Flamande	Région Wallonne	Pays-Bas	Non affecté
I. Revenus locatifs	17.042	10.099	1.870	3.162	1.911	0
III. Charges relatives à la location	-62	-83	12	9	0	0
RÉSULTAT LOCATIF NET	16.981	10.016	1.882	3.172	1.911	0
IV. Récupération de charges immobilières	102	85	6	11	0	0
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)	820	258	72	413	76	0
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)	-3.314	-2.153	-320	-741	-100	0
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)	0	0	0	0	0	0
RÉSULTAT IMMOBILIER	14.588	8.207	1.641	2.854	1.887	0
IX. Frais techniques (-)	-761	-600	-73	-50	-37	0
X. Frais commerciaux (-)	-260	-175	-66	-19	0	0
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués (-)	-77	-24	-40	-13	0	0
XII. Frais de gestion immobilière (-)	-975	0	0	0	0	-975
XIII. Autres charges immobilières (-)	0	0	0	0	0	0
CHARGES IMMOBILIÈRES	-2.073	-799	-180	-81	-37	-975
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	12.515	7.407	1.461	2.772	1.849	-975
XIV. Frais généraux de la société (-)	-1.812	0	0	0	0	-1.812
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)	51	0	0	0	0	51
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	10.754	7.407	1.461	2.772	1.849	-2.735
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	28	28	0	0	0	0
XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-19.724	-6.152	-6.576	-4.310	-2.686	0
XIX. Autre résultat sur portefeuille	264	0	0	0	0	264
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	-8.677	1.284	-5.116	-1.538	-837	-2.471
XX. Revenus financiers (+)	32	0	0	0	0	32
XXI. Charges d'intérêts nettes (-)	-2.668	0	0	0	0	-2.668
XXII. Autres charges financières (-)	-57	0	0	0	0	-57
XXIII. Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)	-1.987	0	0	0	0	-1.987
RÉSULTAT FINANCIER	-4.680	0	0	0	0	-4.680
XXIV. Participation dans des entreprises associées et coentreprises	801	0	0	0	0	801
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	-12.556	1.284	-5.116	-1.538	-837	-6.350
XXV. Impôt des sociétés (-/+)	-198	0	0	0	0	-198
XXVI. Exit tax	0	0	0	0	0	0
IMPÔT	-198	0	0	0	0	-198
RÉSULTAT NET	-12.754	1.284	-5.116	-1.538	-837	-6.548

COMPTE DE RÉSULTATS PAR SEGMENT GÉOGRAPHIQUE

S1 2022 (in k €)	Total consolidé	Région Bruxelloise	Région Flamande	Région Wallonne	Pays-Bas	Non affecté
I. Revenus locatifs	15.106	8.787	1.672	2.753	1.894	0
III. Charges relatives à la location	1	-42	-28	71	0	0
RÉSULTAT LOCATIF NET	15.107	8.746	1.644	2.824	1.894	0
IV. Récupération de charges immobilières	76	58	12	5	0	0
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)	726	213	46	412	55	0
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)	-2.575	-1.556	-262	-633	-124	0
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)	0	0	0	0	0	0
RÉSULTAT IMMOBILIER	13.334	7.461	1.441	2.608	1.825	0
IX. Frais techniques (-)	-626	-407	-65	-119	-34	0
X. Frais commerciaux (-)	-260	-169	-45	-30	-17	0
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués (-)	-95	-53	-22	-20	0	0
XII. Frais de gestion immobilière (-)	-1.013	0	0	0	0	-1.013
XIII. Autres charges immobilières (-)	0	0	0	0	0	0
CHARGES IMMOBILIÈRES	-1.994	-629	-132	-169	-51	-1.013
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	11.340	6.833	1.308	2.439	1.774	-1.013
XIV. Frais généraux de la société (-)	-1.620	0	0	0	0	-1.620
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)	50	0	0	0	0	50
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	9.770	6.833	1.308	2.439	1.774	-2.584
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	-33	-33	0	0	0	0
XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-124	3.437	-1.154	-4.362	1.955	0
XIX. Autre résultat sur portefeuille	-519	0	0	0	0	-519
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	9.095	10.237	154	-1.922	3.729	-3.102
XX. Revenus financiers (+)	7	0	0	0	0	7
XXI. Charges d'intérêts nettes (-)	-2.609	0	0	0	0	-2.609
XXII. Autres charges financières (-)	-45	0	0	0	0	-45
XXIII. Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)	21.373	0	0	0	0	21.373
RÉSULTAT FINANCIER	18.726	0	0	0	0	18.726
XXIV. Participation dans des entreprises associées et coentreprises	2.393	0	0	0	0	2.393
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	30.214	10.237	154	-1.922	3.729	18.017
XXV. Impôt des sociétés (-+)	-130	0	0	0	0	-130
XXVI. Exit tax	0	0	0	0	0	0
IMPÔT	-130	0	0	0	0	-130
RÉSULTAT NET	30.084	10.237	154	-1.922	3.729	17.886

NOTE 3 : IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les immeubles de placement disponibles à la location sont des investissements en actifs immobiliers détenus pour la location de longue durée et/ou pour valoriser le capital.

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 moins¹⁸.
- 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'emphytéose ;
 - ...

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 10,4 % pour l'immobilier résidentiel.

¹⁸ 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.

Le tableau ci-dessous illustre l'évolution des immeubles de placement au cours du premier semestre de 2023.

(en k €)	30/06/2023	31/12/2022
C. Immeubles de placement – solde en début d'exercice	745.962	702.234
a. Immeubles de placement disponibles à la location – solde en début d'exercice	693.965	659.813
Projets de développement livrés (+)	16.460	14.583
Acquisitions d'immeubles (+)	0	96
Dépenses capitalisées (+)	3.392	11.895
Acquisitions d'immeubles par le biais de sociétés (+)	0	0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-14.942	8.060
Ventes (-)	-130	-482
a. Immeubles de placement disponibles à la location – solde en fin de période	698.745	693.965
b. Projets de développement, solde en début d'exercice	51.997	42.421
Dépenses capitalisées (+)	16.245	21.116
Projets de développement livrés (-)	-16.460	-14.583
Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-4.782	-3.167
Acquisitions de projets (+)	0	6.210
Acquisitions de projets par le biais de sociétés (+)	0	0
b. Projets de développement, solde en fin de période	47.000	51.997
c. Immobilisations à usage propre	0	0
d. Autres	0	0
C. Immeubles de placement, solde en fin de période	745.745	745.962

La juste valeur est basée sur les paramètres quantitatifs suivants :

Immeubles de placement disponibles à la location	30/06/2023
Méthode de l'activation des loyers	
Valeur locative estimée (VLE)	Moyenne pondérée de € 153/m ² (fourchette entre : € 66/m ² et € 249/m ²)
Hypothèse des vides	Moyenne de 5 mois (fourchette entre : 0 et 18 mois)
Facteur de capitalisation	Moyenne de 5,51% (fourchette entre 3,8% et 23,6%)
Nombre de m ² ou d'unités	Moyenne de 4.422 m ² (fourchette entre : 278 m ² et 14.107 m ²)

Méthode des Discounted cash flow	
Valeur locative estimée (VLE)	Moyenne pondérée de € 155m ² (fourchette entre : € 137/m ² et € 249/m ²)
Hypothèse des vides	Moyenne de 2 mois (fourchette entre : 0 et 6 mois)
Nombre de m ² ou d'unités	Moyenne de 6.780m ² (fourchette entre : 2.690 m ² et 20.488 m ²)
Taux d'actualisation	Moyenne de 4,9% (fourchette entre 4,5% et 6,2%)
Inflation	Moyenne de 2,7% (fourchette entre 1,1% et 4,5%)

Projets de développement	30/06/2023
Méthode de l'activation des loyers	
Valeur locative estimée (VLE)	Moyenne pondérée de € 108/m ² (fourchette entre : € 125/m ² et € 192/m ²)
Hypothèse des vides	Moyenne de 5 mois (fourchette entre : 0 et 9 mois)
Facteur de capitalisation	Moyenne de 4,1% (fourchette entre 4,0% et 4,3%)
Nombre de m ² ou d'unités	Moyenne de 7.459 m ² (fourchette entre : 2.858 m ² et 19.595 m ²)

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 m ² 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.

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.

NOTE 4 : DETTES FINANCIÈRES

Dettes financières (en k €)	30/06/2023	31/12/2022
Dettes financières courantes à un an maximum	75.050	34.000
Dettes financières non courantes de 1 à 5 ans	232.000	238.000
Dettes financières non courantes à plus de 5 ans	100.000	119.000
TOTAL	407.050	391.000

Au 30 juin 2023, Home Invest Belgium avait un encours de dettes financières de € 407,05 millions composé de :

- Lignes de crédit bilatérales utilisées pour un montant de € 283,00 millions. Les lignes de crédit bilatérales sont conclues avec 6 institutions financières, avec des échéances bien étalées jusqu'en 2029. Home Invest Belgium n'a pas de dates de maturité en 2023. Les prochaines dates de maturité tombent dans le second semestre de 2024 ;
- Des emprunts obligataires à concurrence de € 89,00 millions, arrivant à échéance en 2032 ;
- Des commercial paper pour un montant de € 35,05 millions. Nonobstant le caractère court terme des billets de trésorerie, le montant total est couvert par des lignes de crédit long terme (*back-up lines*).

NOTE 5 : TAUX D'ENDETTEMENT

Plan financier (Art.24 de l'AR du 13/07/2014)

Si l'endettement consolidé de la SIR publique dépasse 50 % des actifs consolidés, sous déduction des instruments de couverture financière autorisés, la SIR dresse un plan financier avec un calendrier d'exécution, dans lequel elle décrit les mesures qui seront prises pour éviter que l'endettement consolidé dépasse 65 % des actifs consolidés.

Le plan financier fait l'objet d'un rapport spécial du commissaire. Celui-ci atteste avoir vérifié le bien-fondé du mode d'établissement du plan, notamment en ce qui concerne ses bases économiques. Il confirme que les chiffres du plan correspondent à la comptabilité de la SIR publique. Le plan financier et le rapport spécial du commissaire sont envoyés à titre d'information à la FSMA.

Les lignes directrices du plan financier sont détaillées dans les rapports financiers annuels et semestriels. Les rapports financiers annuels et semestriels expliquent, avec justification, comment le plan financier a été réalisé dans le courant de la période sous revue et comment il sera réalisé à l'avenir par la SIR publique.

Bilan consolidé

Sur la base des chiffres au 30 juin 2023, le taux d'endettement (AR-SIR) de Home Invest Belgium était de 54,31%. Pour plus d'informations sur le bilan consolidé au 30 juin 2023, nous référerons aux États financiers du présent rapport semestriel.

Evolution du taux d'endettement de la SIR

Sur la base des chiffres au 30 juin 2023, le taux d'endettement AR-SIR est de 54,31%. Au terme des exercices 2020, 2021 et 2022, le taux d'endettement (AR-SIR) était respectivement de 52,40%, 53,65% et 51,95%.

Le potentiel d'investissement de Home Invest Belgium

Sur la base du taux d'endettement (AR-SIR) de 54,31% le potentiel d'investissement s'élèverait à environ € 245,39 millions, sans dépasser le pourcentage maximum de 65%. Ce montant ne tient pas compte des variations de la valeur du bien immeuble. Ces variations peuvent avoir une influence significative sur le taux d'endettement. Sur la base des capitaux propres au 30 juin 2023, une variation négative de la juste valeur des immeubles de placement de près de € 132,13 millions serait nécessaire pour dépasser la dette maximale autorisée de 65%. Cela représente une baisse de près de 17% de la juste valeur du portefeuille existant.

Évolution de l'endettement à court terme

La société prévoit d'atteindre un taux d'endettement de 52,89 % au 31 décembre 2023. Cette évolution de l'endettement repose sur :

- Un taux d'endettement (AR-SIR) de 54,31% au 30 juin 2023 ;
- Le renforcement des fonds propres de € 26,70 millions le 3 juillet 2023 par l'émission de nouvelles actions dans le cadre d'un placement accéléré (ABB) ;
- Le résultat EPRA de 6 mois comme prévu dans le budget de la société ;
- La poursuite d'investissements dans les projets actuellement en cours de développement ;
- La réalisation de ventes au rythme prévu dans le budget de la société ;
- La poursuite de la politique de distribution (avec un dividende intermédiaire en décembre et solde en mai).

Le Conseil d'administration confirme sa décision de ne pas dépasser structurellement le taux d'endettement de 55 %. Selon le plan financier réalisé, cette limite ne pourrait pas être dépassée courant de l'exercice 2023. Les calculs ci-dessus ne prennent en compte aucune variation de la juste valeur du portefeuille immobilier.

Conclusion

Compte tenu de ce qui précède, Home Invest Belgium est d'avis que son taux d'endettement n'excédera pas 65 %. En conséquence, aucune mesure supplémentaire ne s'impose au vu des caractéristiques intrinsèques du patrimoine immobilier et dans l'évolution attendue des fonds propres. Home Invest Belgium a pour stratégie de ne pas dépasser structurellement le taux d'endettement de 55 %. Le Conseil d'administration est attentif à la réalisation (ou non) de nouveaux investissements. Si les événements devaient imposer une réorientation de la stratégie, celle-ci y procéderait sans retard ; les actionnaires en seraient informés.

	30/06/2023	31/12/2022
Passifs	440.607	420.581
- Ajustements	-4.447	-5.928
Taux d'endettement comme défini à l'Art.13 de l'AR SIR	436.159	414.652
Actifs ajustés pour le calcul du taux d'endettement	803.147	798.240
Taux d'endettement (AR IRP)	54,31%	51,95%

NOTE 6 : ACTIFS ET PASSIFS FINANCIER

E. Immobilisations financières (en k €)	Catégorie	30/06/2023		31/12/2022	
		Valeur comptable	Juste valeur	Valeur Comptable	Juste valeur
Instruments financier	A	29.446	29.446	31.433	31.433
Garanties données	B	0	0	0	0
TOTAL		29.446	29.446	31.433	31.433

I. Passifs non courants (en k €)		30/06/2023		31/12/2022	
		Valeur comptable	Juste valeur	Valeur Comptable	Juste valeur
A. Provisions		0	0	0	0
b. Autres	B	0	0	0	0
B. Dettes financières non courantes		331.616	331.011	356.567	355.950
a. Etablissements de crédit	B	282.900	282.900	267.887	267.887
b. Leasing financier	B	0	0	0	0
c. Autres	B	48.716	48.111	88.682	88.064
C. Autres passifs financiers non courants		0	0	0	0
a. Instruments de couverture autorisés	A	0	0	0	0
TOTAL		331.616	331.011	356.568	355.950

II. Passifs courants (in k €)		30/06/2023		31/12/2022	
		Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
B. Dettes financières courantes		75.607	75.607	34.580	34.580
a. Etablissements de crédit	B	0	0	0	0
b. Leasing financier	B	0	0	64	64
c. Autres					
- Garanties locatives	B	557	557	516	516
- Autres	B	75.050	75.050	34.000	34.000
C. Autres passifs financiers courants		0	0	0	0
a. Instruments de couverture autorisés	A	0	0	0	0
D. Fournisseurs et autres crébiteurs courants		8.893	8.893	5.182	5.182
c. Autres					
- Fournisseurs	B	1.671	1.671	2.987	2.987
- Locataires	B	2.025	2.025	1.119	1.119
- Impôts, rémunérations et charges sociales	B	5.196	5.196	1.076	1.076
TOTAL		84.500	84.500	39.762	39.762

Les catégories correspondent aux classifications suivantes :

- A. Actifs ou passifs détenus à leur juste valeur ;
- B. Actifs ou passifs détenus à leur coût amorti.

Les autres dettes financières non courantes et à court terme d'un montant de € 48,72 millions, correspondent à l'émission obligataire et un emprunt obligataire long terme (EMTN).

Les autres dettes financières courantes s'élèvent à € 75,05 millions correspondent aux billets de trésorerie court terme (commercial paper).

Les autres dettes financières non courantes comprennent les instruments de couverture comme décrit ci-après. La juste valeur positive s'élève à € 29,85 millions et a été inclus dans les immobilisations financières. Tous les instruments de couverture sont à considérer comme des couvertures de flux de trésorerie conformément à l'IFRS 9.

Conformément à la norme IFRS 13, le risque de crédit propre et celui de la contrepartie doivent être inclus dans le calcul de la juste valeur des instruments de couverture. La correction de la juste valeur résultant de la valorisation du risque de crédit sur la contrepartie est appelée Credit Valuation Adjustment (CVA). Quantifier le risque de crédit propre est appelé ajustement de l'évaluation de débit ou DVA. Dans ce cadre, une CVA/DVA a été incluse dans le compte pour un montant de € -0,40 millions.

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 2023, le montant nominal total des couvertures souscrites s'élève à € 223,00 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, incluant la CVA/DVA, au 30 juin 2023 s'élevait à € 29,46 millions. 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 30/06/2023 (en k €)	Type	Montant Notionnel	Taux	Echéance	Qualification	Juste valeur au 30/06/2023
Belfius	IRS	10.000	1,280%	31/08/2026	Transaction	647
Belfius	IRS	10.000	1,060%	31/08/2027	Transaction	853
Belfius	IRS	20.000	-0,210%	31/08/2029	Transaction	1.562
Belfius	IRS	21.500	0,585%	10/11/2025	Transaction	760
Belfius	IRS	17.000	0,435%	31/10/2024	Transaction	794
Belfius	IRS	8.000	0,410%	31/10/2026	Transaction	1.999
Belfius	IRS	15.000	0,158%	31/03/2028	Transaction	3.330
BNP Paribas Fortis	IRS	25.000	-0,283%	30/09/2028	Transaction	4.105
BNP Paribas Fortis	IRS	21.500	0,248%	31/03/2031	Transaction	4.032
BNP Paribas Fortis	FLOOR	21.500		31/03/2024	Transaction	0
ING	FLOOR	15.000		30/09/2022	Transaction	1
ING	IRS	30.000	-0,331%	25/09/2027	Transaction	4.258
ING	IRS	15.000	0,293%	21/06/2031	Transaction	2.847
KBC	IRS	15.000	0,196%	29/06/2029	Transaction	2.258
KBC	IRS	15.000	0,300%	29/06/2029	Transaction	2.378
Type de couverture IRS		223.000				29.851
Total		223.000				29.851

L'IFRS 13 s'applique aux normes IFRS qui exigent ou permettent des évaluations de la juste valeur ou la communication d'informations sur la juste valeur, et donc IFRS 9. IFRS 13 fournit une hiérarchie des justes valeurs sous 3 niveaux d'entrée de données (niveaux 1, 2 et 3).

En ce qui concerne les instruments financiers, toutes ces justes valeurs sont de niveau 2. Comme Home Invest Belgium ne dispose pas de niveaux autres que le niveau 2, la société n'a pas mis en place de politique de suivi des transferts entre niveaux hiérarchiques.

La valorisation est déterminée par les banques sur la base de la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs estimés. Bien que la plupart des instruments dérivés utilisés soient considérés comme des instruments de trading au sens des normes IFRS, ils sont uniquement destinés à la couverture du risque de taux d'intérêt et non à des fins spéculatives.

NOTE 7 : PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

Les sociétés suivantes font partie du périmètre de consolidation de Home Invest Belgium au 30 juin 2023 :

Nom	N° d'entreprise	Pays	Participation (directe ou indirecte)
Home Invest Belgium SA	0420 767 885	Belgique	-
Charlent 53 Freehold SL	0536 280 237	Belgique	100%
De Haan Vakantiehuizen SA	0707 946 778	Belgique	50%
BE Real Estate SA	0474 055 727	Belgique	100%
The Ostrov SA	0849 672 983	Belgique	100%
The Dox1 SA	0775.800.852	Belgique	100%
Home Invest Netherlands SA	0777.259.317	Belgique	100%
Blue Quarter NV	0792.989.450	Belgique	100%

Toutes les sociétés faisant partie du cercle de consolidation sont domiciliées en Belgique, Woluwedal 46/11, 1200 Bruxelles. Au 30 juin 2023, il n'y a pas de participations minoritaires.

NOTE 8 : DROITS ET OBLIGATIONS HORS BILAN

- Home Invest Belgium a plusieurs procédures de recouvrement en cours, qui peuvent avoir un impact très limité sur les chiffres.
- Home Invest Belgium est impliquée dans quelques litiges. 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 garantie locative de deux mois de loyer en faveur de Home Invest Belgium.
- Home Invest Belgium et ses sociétés de périmètre ont également conclu des contrats spécifiques, notamment des estimations, des contrats d'assurance et des contrats relatifs à des services de gestion d'actifs.

NOTE 9 : ÉVÉNEMENTS ULTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN

Le 3 juillet 2023, la société a émis 1 791 706 nouvelles actions dans le cadre d'une augmentation de capital par placement accéléré (ABB). Le produit brut de la transaction s'est élevé à € 26,70 millions. Le prix d'émission était de € 14,90 , ce qui représente une décote de 5,7 % par rapport au cours de clôture de Home Invest Belgium le soir précédent le lancement de l'offre.

NOTE 10 : RAPPORT DU COMMISSAIRE

Rapport du commissaire à l'organe d'administration de Home Invest Belgium sa sur l'examen limité de l'information financière consolidée intermédiaire résumée pour la période de six mois close le 30 juin 2023

Introduction

Nous avons effectué l'examen limité du bilan consolidé résumé de Home Invest Belgium arrêté au 30 juin 2022 ainsi que le compte de résultats consolidé résumé, le tableau des variations de capitaux propres, et le tableau des flux de trésorerie consolidé pour la période de six mois close à cette date, ainsi que des notes explicatives (« l'information financière consolidée intermédiaire résumée »). L'organe d'administration de la société est responsable de l'établissement et de la présentation de cette information financière consolidée intermédiaire résumée conformément à l'IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union Européenne. Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur cette information financière consolidée intermédiaire résumée sur la base de notre examen limité.

Etendue de l'examen limité

Nous avons effectué notre examen limité selon la norme ISRE 2410 « Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité ». Un examen limité d'information financière intermédiaire consiste en des demandes d'informations, principalement auprès des personnes responsables des questions financières et comptables et dans la mise en œuvre de procédures analytiques et d'autres procédures d'examen limité. L'étendue d'un examen limité est considérablement plus restreinte que celle d'un audit effectué selon les normes internationales d'audit (ISA) et ne nous permet donc pas d'obtenir l'assurance que nous avons relevé tous les éléments significatifs qu'un audit aurait permis 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 l'information financière consolidée intermédiaire résumée ci-jointe pour la période de six mois close le 30 juin 2023 n'a pas été établie, dans tous ses aspects significatifs, conformément à l'IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union Européenne.

Bruxelles, 5 septembre 2023

EY Réviseurs d'Entreprises srl
Commissaire
représentée par

Joeri Klaykens*
Partner

* Agissant au nom d'une srl
24JKOO25

NOTE 11 : 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 les 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 semestriel 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 2023.

9 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 rapport semestriel 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 tirées 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 :

(en k €)	30/06/2023	31/12/2022
Dettes financières à taux fixe	129.000	129.000
Dettes financières à taux variable transformées en dette à taux fixe via des contrats IRS	223.000	223.000
Total des dettes financières à taux fixe	352.000	352.000
Dettes financières à taux variable	55.050	39.000
Total des dettes financières	407.050	391.000
Taux de couverture	86,48%	90,03%

Coût de financement moyen

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 lié à ces dettes.

Réconciliation :

(en k €)	1H 2023	1H 2022
Charges d'intérêts nettes (rubrique XXI)	2.668	2.609
Intérêts intercalaires activés	1.238	578
Coût total des dettes financières	3.906	3.181
Dettes moyennes pondérées	198.271	190.353
Coût de financement moyen	1,96%	1,67%

EPRA NAV

Définition :

En octobre 2019, l'EPRA a publié les nouvelles Best Practice Recommandations en matière d'information financière des sociétés immobilières cotées. EPRA NAV est remplacé par trois nouveaux indicateurs de la valeur liquidative : EPRA Net Reinstatement Value (NRV), l'EPRA Net Tangible Asset (NTA) et l'EPRA Net Disposal Value (NDV). Les indicateurs EPRA NAV apportent des ajustements l'IFRS NAV afin de fournir aux parties prenantes les informations les plus pertinentes sur la juste valeur des actifs et passifs de la société.

Les trois indicateurs EPRA sont calculés sur la base des principes suivants :

- EPRA NRV : refléter ce qui serait nécessaire pour reconstituer l'entreprise à travers divers marchés d'investissement en fonction de la structure actuelle du capital et de financement, y compris les droits de mutation immobilière ;
- EPRA NTA : Il s'agit de l'actif net réévalué, retraité pour inclure les immeubles et les autres investissements en juste valeur et exclure certains éléments peu susceptibles d'être inclus durablement dans un modèle d'exploitation d'immeubles de placement à long terme ;
- EPRA NDV : l'EPRA Net Disposal Value fournit au lecteur un scenario de cession des actifs de l'entreprise entraînant le règlement d'impôts différés et la liquidation de la dette et des instruments financiers.

Réconciliation :

(en k €)	30/06/2023		
	EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NDV
IFRS NAV (actionnaires du groupe)	392.964	392.964	392.964
(v) Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	2.322	2.322	
(vi) Juste valeur des instruments financiers	-29.446	-29.446	
(viii.b) Immobilisations incorporelles	-617		
(x) Juste valeur des dettes financières à taux fixe			605
(xi) Droits de mutation		25.199	
NAV	365.223	391.039	393.569
Nombre d'actions	17.823.372	17.823.372	17.823.372
NAV par action (en €)	20,49	21,94	22,08

(en k €)	31/12/2022		
	EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NDV
IFRS NAV (actionnaires du groupe)	410.064	342.950	410.064
(v) Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	2.586	2.586	
(vi) Juste valeur des instruments financiers	-31.433	-31.433	
(viii.b) Immobilisations incorporelles	-572		
(x) Juste valeur des dettes financières à taux fixe			618
(xi) Droits de mutation		23.789	
NAV	380.645	405.006	410.682
Nombre d'actions	17.785.785	17.785.785	17.785.785
NAV par action (en €)	21,40	22,77	23,09

Résultat EPRA (par action)**Définition :**

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

Objectifs :

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 sur portefeuille.

Réconciliation :

(en k €)	S1 2023	S1 2022
RÉSULTAT NET (ACTIONNAIRES DU GROUPE) (IFRS)	-12.754	30.084
- Exclusion : résultat sur vente des immeubles de placement (ii)	-28	+33
- Exclusion : variation de la juste valeur des immeubles de placement (i)	+19.724	+124
- Exclusion : autre résultat du portefeuille (viii)	-264	+519
- Exclusion : variation de la juste valeur des actifs et passif financiers (vi)	+1.987	-21.373
- Exclusion : éléments non EPRA de la participation dans le résultat des entreprises associées et coentreprises (iii)	-7	-1.636
RÉSULTAT EPRA	8.658	7.750
Nombre moyen d'actions	17.803.644	16.416.329
RÉSULTAT EPRA PAR ACTION (en €)	0,49	0,47

Marge opérationnelle

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 locatif net ».

Objectif :

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

Réconciliation :

(en k €)	S1 2023	S1 2022
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	10.755	9.770
Résultat locatif net	16.981	15.107
Marge opérationnelle	63,3%	64,7%

10 AGENDA DE L'ACTIONNAIRE

2023

Rapport financier semestriel : résultats au 30 juin 2023	mercredi 6 septembre 2023
Déclaration intermédiaire : résultats au 30 septembre 2023	jeudi 16 novembre 2023

2023

Communiqué annuel relatif à l'exercice 2023	jeudi 15 février 2024
Mise en ligne du rapport financier annuel sur le site web	vendredi 29 mars 2024
Assemblée générale ordinaire de l'exercice 2023	mardi 7 mai 2024
Dividende final de l'exercice 2023– Ex date	lundi 13 mai 2024
Dividende final de l'exercice 2023 – Record date	mardi 14 mai 2024
Dividende final de l'exercice 2023 – Payment date	mercredi 15 mai 2024
Déclaration intermédiaire : résultats au 31 mars 2024	mercredi 22 mai 2024
Rapport financier semestriel : résultats au 30 juin 2024	mercredi 4 septembre 2024
Déclaration intermédiaire : résultats au 30 septembre 2024	jeudi 14 novembre 2024

POUR TOUTE INFORMATION COMPLÉMENTAIRE

Preben Bruggeman
Chief Financial Officer

Tel: +32.2.740.14.51
E-mail: investors@homeinvest.be
www.homeinvestbelgium.be

Ingrid Quinet
Chief Legal Officer

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



A PROPOS DE HOME INVEST BELGIUM

Home Invest Belgium est le plus grand bailleur belge de biens immobiliers résidentiels coté en bourse. L'entreprise gère la construction, la location et l'entretien de la plupart de ses bâtiments. En tant que constructeur et propriétaire à long terme, Home Invest Belgium garantit une expérience résidentielle qualitative à ses locataires.

Avec plus de 20 ans d'expérience, 48 sites en portefeuille – dont la moitié à moins de 10 ans – et plus de 2 500 unités résidentielles, Home Invest Belgium dispose d'un portefeuille diversifié et d'une expertise approfondie. L'entreprise les utilise pour réaliser son ambition déclarée : être le "*landlord of choice*" pour tous ses locataires, quelle que soit leur étape ou leur style de vie. Cela se traduit par des logements locatifs durables et de qualité, des espaces et des services communs pour les locataires et des loyers conformes au marché.

Home Invest Belgium est une société immobilière réglementée publique de droit belge (SIR ou BE-REIT) spécialisée dans l'acquisition, le développement, la location et la gestion de biens immobiliers résidentiels. Au 30 juin 2023, Home Invest Belgium disposait d'un portefeuille immobilier de € 771 millions en Belgique et aux Pays-Bas.

Home Invest Belgium est cotée sur le marché Euronext Bruxelles [HOMI] depuis 1999. Au 30 juin 2023, sa capitalisation boursière s'élevait à € 288 millions. L'action fait partie de l'indice BEL Mid et de l'indice FTSE EPRA NAREIT Global Real Estate.