

**RAPPORT
FINANCIER
SEMESTRIEL
2024**

04/09/2024, 17h40

Information réglementée

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2024

- **Portefeuille immobilier résidentiel de qualité**

- Augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier à € 845,61 millions au 30 juin 2024.
- Les immeubles de placement disponibles à la location se composent 91,2% 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 du projet résidentiel Den Dam à Anvers avec 37 unités résidentielles durables.
- Achèvement du projet résidentiel City Square à Hasselt avec 37 unités résidentielles durables.

- **Faible moyenne de consommation énergétique du portefeuille résidentiel**

- Les unités du portefeuille immobilier de Home Invest Belgium ont une consommation moyenne d'énergie primaire de 115 kWh/m²/an au 30 juin 2024.
- L'ambition de Home Invest Belgium est de réduire la consommation moyenne d'énergie primaire du portefeuille résidentiel à <100 kWh/m²/an au 31 décembre 2026.
- À titre de comparaison, la consommation moyenne d'énergie du marché résidentiel est de 294 kWh/m²/an dans la Région de Bruxelles-Capitale. Seuls 17% du marché se situent en dessous de 150 kWh/m²/an ; seuls 6 % du marché se situent en dessous de 95 kWh/m²/an.

- **Marché locatif solide résultant en un taux d'occupation élevé**

- Un marché locatif résidentiel solide avec une forte demande pour des logements de qualité.
- Un taux d'occupation moyen de 98,3% au cours du premier semestre de 2024.
- Croissance Lfl (like-for-like) des loyers de 3,4% au premier semestre 2024.

- **Poursuite de la croissance du résultat EPRA**

- Augmentation du résultat EPRA de 14,8% à € 9,34 millions au cours du premier semestre de 2024 (par rapport à € 8,66 millions au cours du premier semestre de 2023).
- Augmentation du résultat EPRA par action de 3,9% à € 0,51 au cours du premier semestre de 2024 (par rapport à € 0,49 au cours du premier semestre de 2023).

- **Annonce de transactions de vente pour un prix de vente net total de € 40,6 millions**

- Transactions de vente annoncées pour un prix de vente net total de € 40,6 millions. Le prix de vente net de ces transactions est 25,0% supérieur à la dernière juste valeur estimée (31 décembre 2023).

- **Augmentation de la valeur nette des actifs par action**

- l'EPRA NTA par action est à € 22,26 au 30 juin 2024 (+9,4% par rapport à € 20,36 au 31 décembre 2023).

- **Structure de bilan équilibrée et position de liquidité forte**

- Le taux d'endettement s'élève à 48,37% (AR-SIR) et 47,27% (IFRS) au 30 juin 2024.
- Le coût moyen de financement au cours des 6 premiers mois de 2024 s'élève à 2,16%.
- 79,4% des dettes financières ont un taux d'intérêt fixe avec une durée moyenne pondérée de 4,9 années.
- Home Invest Belgium dispose de € 59 millions de lignes de crédit disponibles.
- Aucune ligne de crédit ou emprunt obligataire vient à maturité en 2024 et au premier semestre de 2025. Le pipeline de développement en cours est entièrement financé.

- **Perspectives 2024 et distribution aux actionnaires**

- Pour 2024, Home Invest Belgium s'attend à une augmentation du résultat EPRA par action à € 1,15 (par rapport à € 1,13 en 2023) malgré la distribution de 10,0% nouvelles actions en juillet 2023 (ABB 2023) et 2,5% nouvelles actions en juin 2024 (dividende optionnel).
- L'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 7 mai 2024 ont approuvé une distribution brute de € 1,12 par action (par rapport à € 1,10 pour 2022), soit une augmentation pour la 24^{ème} année consécutive.

La distribution consiste en une combinaison :

- o d'une part d'un dividende brut de € 1,01 par action (soit une augmentation de € 0,01 par rapport à € 1,00 pour 2022) ; et
 - o d'autre part d'une réduction des fonds propres de € 0,11 par action (une augmentation de 0,01 € par rapport à 0,10 € pour 2022).
- 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.....	15
6	Distribution aux actionnaires.....	18
7	Perspectives.....	19
8	Résumé des états financiers consolidés au premier semestre 2024.....	20
9	IAP – Indicateurs Alternatifs de Performance	38
10	Agenda de l'actionnaire.....	42

1 PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Au 30 juin 2024 Home Invest Belgium détient un portefeuille immobilier¹ de € 845,61 millions, contre € 780,93 millions au 31 décembre 2023.

PORTEFEUILLE IMMOBILIER	30/06/2024	31/12/2023
Juste valeur du portefeuille immobilier	€ 820,39 m	€ 755,46 m
Immeubles disponibles à la location	€ 772,61 m	€ 704,89 m
Projets de développement	€ 47,78 m	€ 50,57 m
Participation dans des entreprises associées et coentreprises	€ 25,22 m	€ 25,47 m
TOTAL	€ 845,61 m	€ 780,93 m

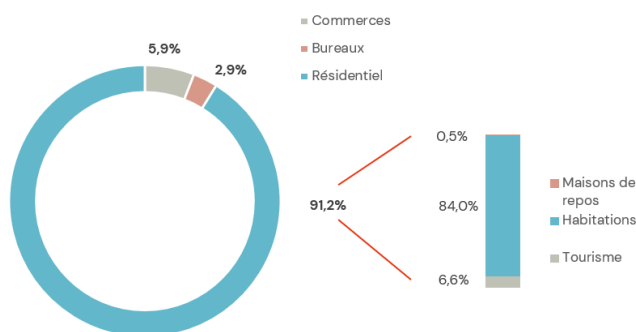
La juste valeur des immeubles de placement disponibles à la location s'élève à € 772,61 millions, répartis sur 46 sites.

La somme des loyers contractuels sur base annuelle et de la valeur locative estimée sur les espaces inoccupés s'élève à € 38,35 millions au 30 juin 2024.

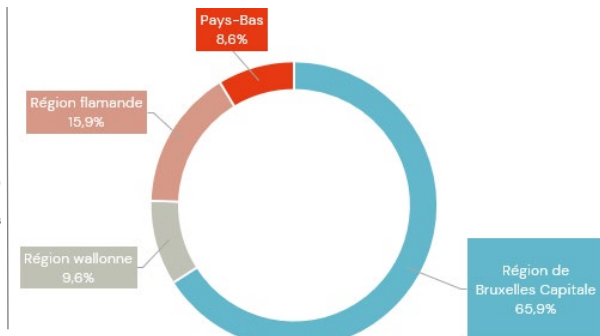
Les immeubles de placement disponibles à la location sont évalués par les experts immobiliers indépendants à un rendement locatif brut moyen² de 4,96%.

Au 30 juin 2024, les immeubles de placement disponibles à la location se composent à 91,2% d'immobilier résidentiel. Les immeubles de placement disponibles à la location se situent pour 65,9% en Région de Bruxelles-Capitale, pour 9,6% en Région wallonne, pour 15,9% en Région flamande et pour 8,6% 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 2024	S1 2023	
RÉSULTAT LOCATIF NET	18.064	16.981	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE	12.263	10.755	
MARGE OPÉRATIONNELLE ³	67,9%	63,3%	
XVI. Résultats sur vente d'immeubles de placement	2.230	28	
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	49.787	-19.724	
XIX. Autres résultats sur portefeuille	-208	264	
RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	51.808	-19.432	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	64.071	-8.677	
XX. Revenus financiers	4	32	
XXI. Charges d'intérêts nettes	-2.918	-2.668	
XXII. Autres charges financières	-38	-57	
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	2.189	-1.987	
RÉSULTAT FINANCIER	-764	-4.680	
XXIV. Participation dans des entreprises associées et coentreprises	991	801	
IMPÔTS	-185	-198	
RÉSULTAT NET	64.114	-12.754	
Exclusion résultat sur portefeuille	-51.808	+19.432	
Exclusion de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-2.189	+1.987	
Exclusion des éléments non EPRA de la participation dans des entreprises associées et coentreprises	-181	-7	
RÉSULTAT EPRA ⁴	9.935	8.658	
Nombre moyen d'actions ⁵	19.663.501	17.803.644	
RÉSULTAT NET PAR ACTION	3,26	-0,72	
RÉSULTAT EPRA PAR ACTION	0,51	0,49	

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	30/06/2024	31/12/2023
Capital propre (attribué aux actionnaires de la maison mère)	468.217	417.761
Total de l'actif	876.650	807.808
Taux d'endettement (AR SIR) ⁶	48,37%	50,02%
Taux d'endettement (IFRS) ⁷	47,27%	48,83%

PAR ACTION	30/06/2024	31/12/2023
Nombre d'actions à la date de clôture ⁸	20.111.794	19.615.078
Cours de bourse à la date de clôture	17,18	15,50
IFRS NAV par action ⁹	23,28	21,30
Prime par rapport à IFRS NAV (à la date de clôture)	-26,2%	-27,2%
EPRA NTA par action ¹⁰	22,26	20,36
Prime par rapport à EPRA NTA (à la date de clôture)	-22,8%	-23,9%

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 € 18,06 millions au premier semestre de 2024 (par rapport à € 16,98 millions au premier semestre de 2023).

Résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille

Le résultat d'exploitation avant le résultat sur le portefeuille s'élève à € 12,26 millions au premier semestre de 2024 (contre € 10,76 millions au premier semestre de 2023).

La marge opérationnelle¹¹ est passée à 67,9% au cours du premier semestre de 2024 (par rapport à 63,3% au premier semestre de 2023).

Résultat sur portefeuille

Home Invest Belgium a réalisé un résultat sur portefeuille de € 51,81 millions au premier semestre de 2024.

Le résultat sur ventes d'immeubles de placement s'est élevé à € 2,23 millions au premier semestre de 2024. Home Invest Belgium a vendu des immeubles de placement au cours de cette période pour un prix de vente net de € 7,35 millions. La valeur de vente nette était supérieure de 43,5% à la juste valeur estimée par l'expert immobilier indépendant.

En outre, Home Invest Belgium a enregistré des variations positives de la juste valeur des immeubles de placement au cours des 6 premiers mois de 2024 pour un montant de € 49,79 millions. Ces variations se composent de :

- Une variation positive de € 49,17 millions en Belgique ; et
- Une variation positive de € 0,62 millions aux Pays-Bas.

Ces variations positives de la juste valeur des immeubles de placement sont dues à l'augmentation des loyers et à un ajustement de la méthodologie d'évaluation par les experts immobiliers indépendants. La valeur locative des immeubles de placement disponibles à la location, telle qu'estimée par les experts immobiliers indépendants, a augmenté de 4,1 % au cours des 6 premiers mois de 2024. Afin de mieux refléter la valeur de marché du portefeuille immobilier, les experts immobiliers prennent désormais partiellement en compte la valeur d'une vente à la pièce lorsqu'ils déterminent la juste valeur des biens immobiliers. Cette méthodologie adaptée et l'augmentation de la valeur locative se traduisent visiblement par une valorisation du portefeuille en hausse au 30 juin 2024 de 6,6 %.

L'autre résultat sur portefeuille s'élève à € -0,21 million. Ce poste comprend les variations des impôts différés.

Résultat financier

Au premier semestre de 2024, les charges d'intérêts nettes s'élèvent à € -2,92 millions. Le coût de financement moyen¹² s'élève à 2,16% pour la même période.

Les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers s'élevaient à € 2,19 millions au premier semestre de 2024. Ces variations résultent d'une variation de la juste valeur des contrats d'échange de taux d'intérêt (interest rate swaps).

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.

Impôts

Les impôts s'élevaient € -0,19 million au premier semestre de 2024 (contre € -0,20 million au premier semestre de 2023).

Résultat net

Le résultat net (part du groupe) de Home Invest Belgium s'élevait à € 64,11 millions au premier semestre de 2024, soit € 3,26 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 € 9,94 millions au premier semestre de 2024, soit une hausse de 14,8% par rapport à € 8,66 millions pour le premier semestre de 2023.

Le résultat EPRA par action a augmenté de 3,9%. Il est passé de € 0,49 au premier semestre de 2023 à € 0,51 au premier semestre de 2024.

3.2. COMMENTAIRES SUR LE BILAN CONSOLIDÉ**Capitaux propres et NAV par action**

Au 30 juin 2024 les capitaux propres du groupe s'élèvent à € 468,22 millions, soit une augmentation de 12,1% par rapport au 31 décembre 2023.

L'IFRS NAV par action a augmenté de 9,3% pour passer à € 23,28 au 30 juin 2024 (contre € 21,30 au 31 décembre 2023).

De EPRA NTA par action a augmenté de 9,4% pour passer à € 22,26 au 30 juin 2024 (contre € 20,36 au 31 décembre 2023).

3.3. STRUCTURE DE FINANCEMENT

Taux d'endettement

Le taux d'endettement (AR-SIR) s'élève à 48,37% au 30 juin 2024. Le taux d'endettement IFRS est de 47,27%.

Compte tenu d'un taux d'endettement maximal de 65 %, Home Invest Belgium dispose encore d'une capacité d'endettement de € 414,35 millions pour financer de nouveaux investissements tel que défini par la loi SIR.

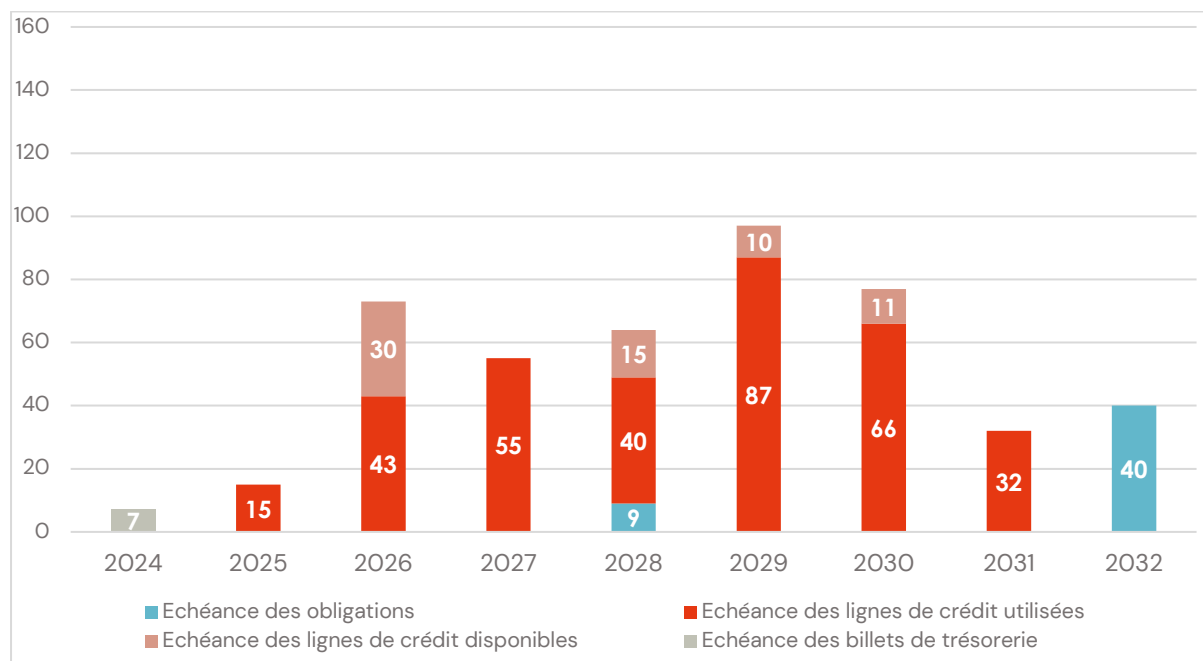
Compte tenu de la stratégie de Home Invest Belgium de maintenir le taux d'endettement à moyen et à long terme à moins de 55 %, Home Invest Belgium dispose encore d'une capacité d'endettement de € 128,52 millions pour financer de nouveaux investissements.

Composition des dettes

Au 30 juin 2024, Home Invest Belgium avait un encours de dettes financières de € 393,00 millions, qui se compose de :

- Lignes de crédit bilatérales prélevées pour un montant de € 337,00 millions. Ces lignes de crédit bilatérales sont conclues avec 7 institutions financières avec des échéances bien étalées jusqu'en 2030. Il n'y a pas d'échéance en 2024. La prochaine date de maturité tombe dans le deuxième semestre de 2025 ;
- Des emprunts obligataires à concurrence de € 49,00 millions avec des échéances entre 2028 et 2032 ;
- Billets de trésorerie court terme ('commercial paper') pour un montant de € 7,00 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 4,9 ans.

Au 30 juin 2024, Home Invest Belgium disposait de € 66,00 millions de lignes de crédit disponibles non tirées dont :

- € 7,00 millions de lignes back-up long terme pour couvrir les encours de billets de trésorerie à court terme ;
- € 59,00 millions de lignes de crédit librement disponibles.

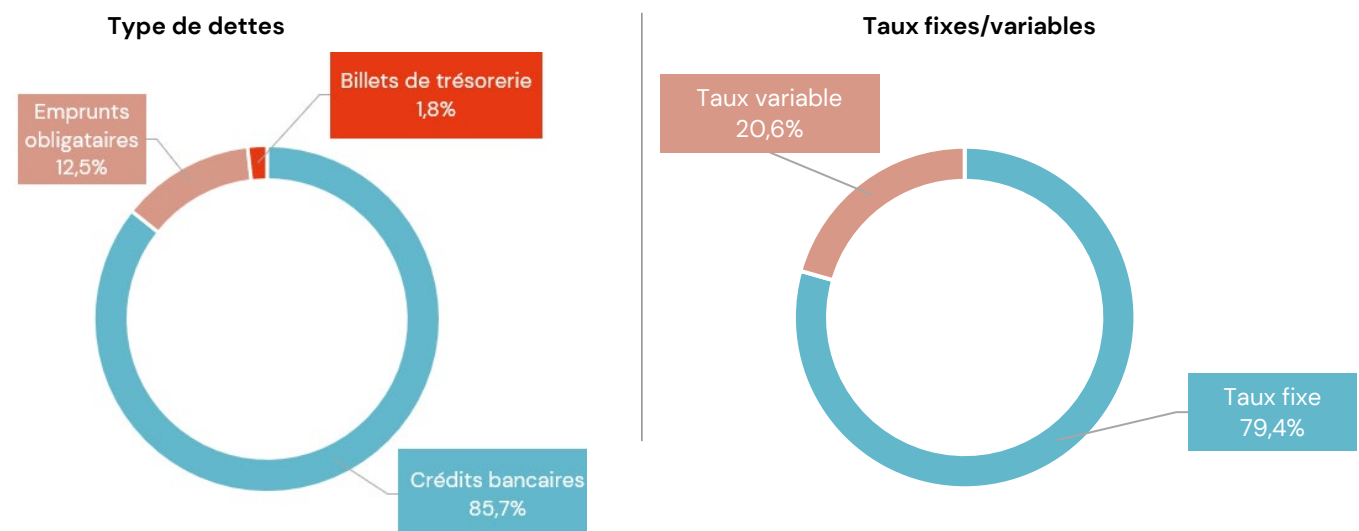
Couvertures des intérêts

Au 30 juin 2024, 79,4% des dettes financières (soit un montant de € 312,0 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 4,9 ans.

La valeur totale des couvertures à la date de clôture était positive à concurrence de € 22,29 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 2024 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 est de 98,3% au premier semestre 2024. La croissance des loyers lfl (like-for-like) a été de 3,4% au premier semestre de 2024 (par rapport au premier semestre de 2023).

4.2 RENOVATIONS ET PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

Livraison de Den Dam – Anvers – Belgique

En mars 2024, Home Invest Belgium a achevé le projet résidentiel Den Dam à Anvers. Le projet se compose de 37 logements au design contemporain et durable qui répond parfaitement aux besoins du marché locatif.

Le projet a une surface locative totale de 3 719 m² et comprend 37 unités résidentielles (24 appartements, 9 studios et 4 maisons) et 1 espace commercial. Il y a 38 places de parking souterrain et 84 places de parking pour vélos. Le projet résidentiel comprend une cour commune.

Den Dam se trouve à proximité du parc Spoor Noord avec des aires de jeux, un skate parc, une terrasse où des concerts sont organisés et est entouré de restaurants et du Sportpaleis d'Anvers.

Ce bâtiment s'inscrit dans la politique de durabilité de Home Invest Belgium. Il est alimenté par 123 panneaux solaires (d'une capacité totale de 54 kWp). 6 pompes à chaleur à air assurent le chauffage du bâtiment. Chaque appartement est équipé d'un chauffage par le sol. Tous les appartements ont une étiquette énergétique A, avec une consommation moyenne d'énergie primaire de 38 kWh/m²/an.



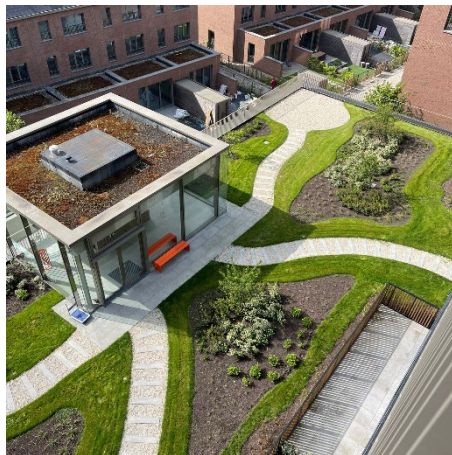
¹³ Le taux d'occupation moyen représente le pourcentage moyen, déterminé sur une période donnée, des loyers contractuels des espaces loués par rapport à la somme des loyers contractuels des espaces loués, augmentée de la valeur locative estimée des espaces non loués. Le taux d'occupation est calculé 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.

Achèvement du projet City Square – Hasselt – Belgique

En juin 2024, Home Invest Belgium a livré le projet résidentiel City Square à Hasselt. Le projet comprend 37 unités résidentielles réparties sur cinq étages. La plupart des appartements donnent sur l'eau et tous les résidents ont accès au jardin privé sur le toit.

Le Kanaalkom, la « porte d'entrée » de Hasselt, propose des boutiques élégantes, des restaurants raffinés, des bars branchés et le parking souterrain Blue Boulevard. Des escaliers mécaniques et des ascenseurs permettent d'accéder aux quais autour du Kanaalkom ou le Gelatineboulevard, la Grand-Place étant accessible à pied.

La durabilité et la qualité de vie sont au cœur de ce projet. Aucun combustible fossile n'est utilisé pour produire de l'eau chaude sanitaire et du chauffage. Deux pompes à chaleur communes sont connectées au système géothermique KWO. Il s'agit d'une boucle urbaine souterraine avec transfert d'énergie été/hiver. L'avantage de ce système est de réduire considérablement l'empreinte carbone. Avec les panneaux solaires sur le toit vert, la consommation moyenne d'énergie primaire est estimée à 39,9 kWh/m²/an.



**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.

Le gros œuvre est en grande partie achevé et les travaux techniques et de finition sont en cours.

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 phase finale. Les travaux d'ingénierie et de menuiserie extérieure sont en cours.

La construction bat son plein et l'achèvement est prévu pour le Q2 2025.



4.3 VENTES

Home Invest Belgium a annoncé des transactions de vente au cours du premier trimestre 2024 pour un prix de vente net total de € 40,6 millions. Le prix de vente net de ces transactions de vente est supérieur de 25,0% à la dernière juste valeur estimée (31 décembre 2023).

Le 29 janvier 2024, Home Invest Belgium a annoncé avoir conclu un accord pour la vente de l'immeuble City Gardens situé à Louvain. L'accord a été conclu sous les conditions suspensives habituelles. La réalisation des conditions suspensives est attendue pour la fin de l'année 2024.

Au cours du premier semestre 2024, Home Invest Belgium a vendu 4 immeubles non stratégiques situés à Gand et à Liège. Ces ventes ont été réalisées pour un prix de vente net total de € 7,35 millions. Une plus-value nette de € 2,23 millions a été réalisée sur ces ventes par rapport à la dernière juste valeur et une plus-value distribuable de € 1,63 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 EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE DU PORTEFEUILLE RÉSIDENTIEL

Le portefeuille immobilier de Home Invest Belgium a une consommation moyenne d'énergie primaire de 115 kWh/m²/an au 30 juin 2024.

L'ambition de Home Invest Belgium est de réduire encore la consommation moyenne d'énergie primaire du portefeuille résidentiel à <100 kWh/m²/an au 31 décembre 2026.

À titre de comparaison, la consommation moyenne d'énergie du marché résidentiel est de 294 kWh/m²/an dans la Région de Bruxelles-Capitale. Seuls 17 % du marché se situent en dessous de 150 kWh/m²/an ; seuls 6 % du marché se situent en dessous de 95 kWh/m²/an.¹⁴

¹⁴ Source : Bruxelles Environnement, "Certification PEB des habitations individuelles" (données 2021).

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 2024, le cours de bourse de l'action Home Invest Belgium s'élevait à € 17,18 (par rapport à € 16,10 au 30 juin 2023).

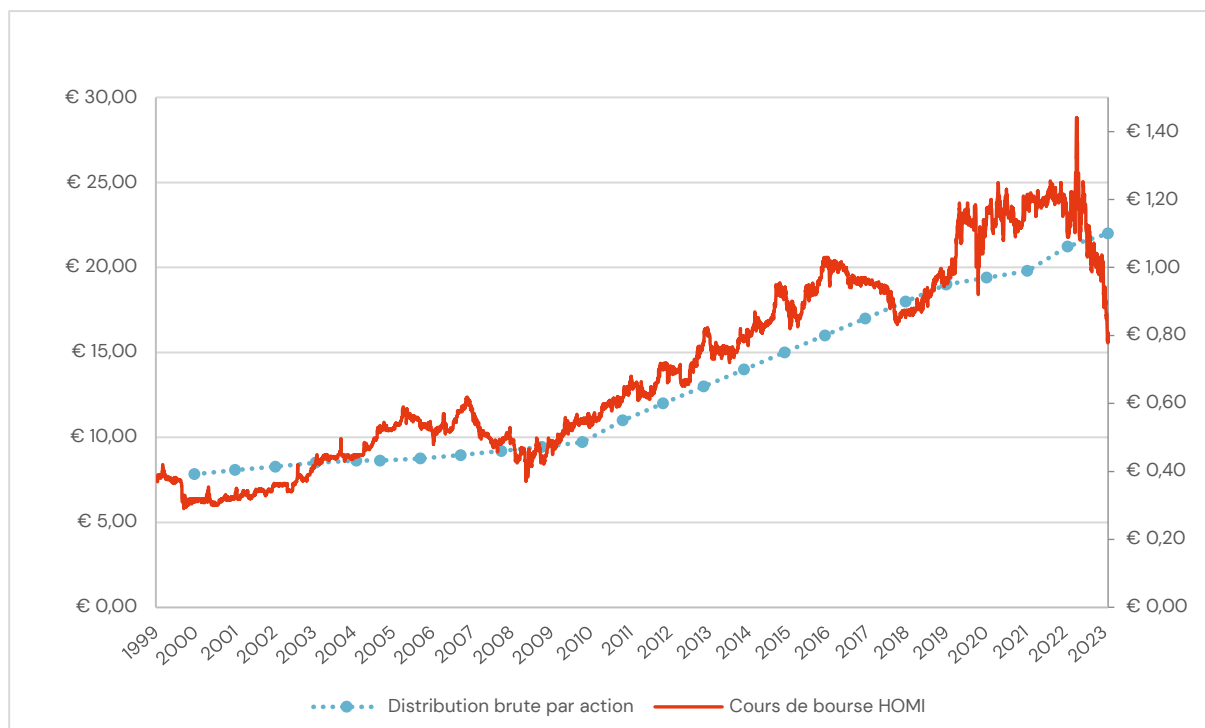
La liquidité de l'action a augmenté pour atteindre une moyenne journalière de 10.317 actions au premier semestre de 2024 (contre 9.785 actions au premier semestre de 2023).

Evolution de l'action

	S1 2024	S1 2023
Cours de bourse (en €)		
A la date de clôture	€ 17,18	€ 16,10
Le plus haut	€ 18,88	€ 22,46
Le plus bas	€ 14,54	€ 15,56
Cours moyen	€ 16,24	€ 19,69
Volume		
Volume journalier moyen	10.317	9.785
Volume total (6 mois)	1.300.000	1.242.285
Nombre d'actions total au 30 juin	20.200.136	17.917.060
Capitalisation boursière au 30 juin	€ 347 millions	€ 288 millions
Free float ¹⁵	48,8%	57,9%

¹⁵ 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].

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



Structure de l'actionariat

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 à la date de ce rapport semestriel, la structure de l'actionariat de Home Invest Belgium se présente comme suit :

ACTIONNAIRES	NOMBRE D' ACTIONS	% DU CAPITAL
Groupe Van Overstraeten* ¹⁶	6.122.785	30,3%
AXA SA* ¹⁷	3.507.465	17,4%
Epoux Van Overtveldt et Henry de Frahan*	628.748	3,1%
Actions propres	88.342	0,4%
Autres actionnaires	9.852.796	48,8%
Total global	20.200.136	100,0%

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



¹⁶ 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 Van Overstraeten Patrimonium NV (abrégié V.O.P. NV).
V.O.P. NV est contrôlée à 100% par Stavos Real Estate BV.
Van Overstraeten Real Estate NV (abrégié 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 (abrégié V.O.P. NV) est contrôlée à 100 % par Stavos Real Estate BV.

¹⁷ 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 7 mai 2024, l'Assemblée Générale et l'Assemblée Générale Extraordinaire ont approuvé la distribution totale aux actionnaires d'un montant de € 1,12 par action (contre € 1,10 pour 2022), soit une augmentation pour la 24^{ième} année consécutive.

La distribution aux actionnaires consiste en la combinaison de :

- un dividende brut de € 1,01 par action (soit une augmentation de € 0,01 par rapport à € 1,00 pour 2022).
- une réduction des fonds propres de € 0,11 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	€ 1,01 brut	Calendrier
Dividende année 2023 (coupon n°5) – Ex date		lundi 13 mai 2024
Dividende année 2023 (coupon n°5) – Record date		mardi 14 mai 2024
Dividende année 2023 (coupon n°5) – Payment date	€ 1,01 brut	vendredi 14 juin 2024

Distribution aux actionnaires : réduction des capitaux propres	€ 0,11 brut	Calendrier
Réduction du capital (coupon n°6) – Ex date		lundi 13 mai 2024
Réduction du capital (coupon n°6) – Record date		mardi 14 mai 2024
Réduction du capital (coupon n°6) – Payment date	€ 0,10 brut	jeudi 25 juillet 2024
Distribution à partir des réserves (coupon n°7) – Ex date		lundi 13 mai 2024
Distribution à partir des réserves (coupon n°7) – Record date		mardi 14 mai 2024
Distribution à partir des réserves (coupon n°7) – Payment date	€ 0,01 brut	jeudi 25 juillet 2024

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 2024 les résultats opérationnels de Home Invest Belgium ont continué à évoluer 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 2024, Home Invest Belgium s'attend à une augmentation du résultat EPRA par action à € 1,15 (par rapport à € 1,13 en 2023).

8 RÉSUMÉ DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU PREMIER SEMESTRE 2024

RÉSUMÉ DU COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ

(en k €)	S1 2024	S1 2023
I. Revenus locatifs	18.054	17.042
III. Charges relatives à la location	10	-62
RÉSULTAT LOCATIF NET	18.064	16.981
IV. Récupération des charges immobilières	104	102
V. Récupération des charges locatives et des taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	930	820
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-3.464	-3.314
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	0	0
RÉSULTAT IMMOBILIER	15.634	14.588
IX. Frais techniques	-706	-761
X. Frais commerciaux	-324	-260
XI. Frais et taxes sur immeubles non loués	-97	-77
XII. Frais de gestion immobilière	-723	-975
XIII. Autres charges immobilières	0	0
Charges immobilières	-1.851	-2.073
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	13.783	12.515
XIV. Frais généraux de la société	-1.647	-1.812
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	128	51
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	12.263	10.755
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	2.230	28
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	49.787	-19.724
XIX. Autre résultat sur portefeuille	-208	264
Résultat sur portefeuille	51.808	-19.432
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	64.071	-8.677
XX. Revenus financiers	4	32
XXI. Charges d'intérêts nettes	-2.918	-2.668
XXII. Autres charges financières	-38	-57
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	2.189	-1.987
Résultat financier	-764	-4.680
XXIV. Participation dans des entreprises associées et coentreprises	991	801
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	64.299	-12.556
XXV. Impôts des sociétés	-185	-198
XXVI. Exit tax	0	0
Impôts	-185	-198
RÉSULTAT NET	64.114	-12.754
RÉSULTAT NET ATTRIBUABLE AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE	64.114	-12.754
Exclusion du résultat sur portefeuille	-51.808	+19.432
Exclusion des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-2.189	+1.987
Exclusion des éléments non-EPRA de la participation dans des entreprises associées et coentreprises	-181	-7
RÉSULTAT EPRA	9.935	8.658
Nombre d'actions moyen ¹⁸	19.663.501	17.803.644
RÉSULTAT NET PAR ACTION	3,26	-0,72
RÉSULTAT EPRA PAR ACTION	0,51	0,49

¹⁸ 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 2024	S1 2023
RÉSULTAT NET	64.114	-12.754
Autres éléments du résultat global	0	0
RÉSULTAT GLOBAL	64.114	-12.754

RÉSUMÉ DU BILAN CONSOLIDÉ

(en k €)	30/06/2024	31/12/2023
ACTIF		
I. Actifs non courants	868.425	801.323
B. Immobilisations incorporelles	576	577
C. Immeubles de placement	820.390	755.460
D. Autres immobilisations corporelles	59	68
E. Actifs financiers non courants	22.104	19.678
F. Créances de location-financement	73	73
I. Participation dans des entreprises associées et coentreprises	25.224	25.468
II. Actifs courants	8.225	6.485
B. Actifs financiers courants	188	425
C. Créances de location-financement	69	69
D. Créances commerciales	1.704	1.732
E. Créances fiscales et autres actifs courants	158	159
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	3.837	2.609
G. Comptes de régularisation	2.268	1.491
TOTAL DE L'ACTIF	876.650	807.808
CAPITAUX PROPRES		
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	468.217	417.761
A. Capital	102.159	101.810
B. Primes d'émission	70.441	64.633
C. Réserves	231.504	265.599
D. Résultat net de l'exercice	64.113	-14.281
II. Intérêts minoritaires	0	0
PASSIF		
I. Passifs non courants	388.090	328.832
A. Provisions	0	0
B. Dettes financières non courantes	385.659	326.609
a. Etablissements de crédit	336.898	277.884
b. Leasing financier	0	0
c. Autres	48.761	48.725
C. Autres passifs financiers non courants	0	0
F. Passifs d'impôts différés	2.431	2.223
a. Exit Tax	0	0
b. Autres	2.431	2.223
II. Passifs courants	20.344	61.215
B. Dettes financières courantes	7.788	51.795
a. Etablissements de crédit	0	0
b. Leasing financier	0	0
c. Autres	7.788	51.795
C. Autres passifs financiers à court terme	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	8.125	6.121
b. Autres	8.125	6.121
E. Autres passifs courants	2.259	104
F. Comptes de régularisation	2.172	3.195
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	876.650	807.808

TABEAU DES VARIATIONS DE CAPITAUX PROPRES

(en k €)	Capital	Frais d'augmen- tation 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 31/12/2022	95.524	-1.388	47.346	99	232.132	-20.102
Affectation du résultat pour l'exercice 2022	0	0	0	0	9.046	0
Affectation du résultat opérationnel distribuable						
Affectation des variations d'actifs d'impôts différés						
Affectation de la juste valeur des immeubles de placement					9.046	-2.890
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
Dividende complet pour l'exercice 2022						
Dividende intermédiaire pour l'exercice 2022 (acompte payé en décembre 2022)						
Variations résultant de la vente d'un immeuble					-44	10
Résultat de l'exercice 2023						
Acquisition/vente d'actions propres						
Paielements fondés sur des actions						
Autres augmentations (diminutions)						
Diminution du capital	-1.426					
Augmentation du capital	9.410	-310	17.287			
SOLDE AU 31/12/2023	103.508	-1.698	64.633	99	241.134	-22.983
SOLDE AU 31/12/2023	103.508	-1.698	64.633	99	241.134	-22.983
Affectation du résultat pour l'exercice 2023	0	0	0	0	-21.090	-3.103
Affectation du résultat opérationnel distribuable						
Affectation des variations d'actifs d'impôts différés						
Affectation de la juste valeur des immeubles de placement					-21.090	-3.103
Affectation de la juste valeur des actifs et passifs financiers						
Dividende pour l'exercice 2023 (payé en juin 2024)	0	0	0	0	0	0
Variations résultant de la vente d'un immeuble					-104	640
Résultat de l'exercice au premier semestre 2024						
Acquisition/vente d'actions propres						
Paielements fondés sur des actions						
Autres augmentations (diminutions)						
Diminution de capital	-1.988					
Augmentation de capital	2.531	-195	5.807			
SOLDE AU 30/06/2024	104.051	-1.892	70.441	99	219.940	-25.446

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 reporté des exercices antérieurs	Résultat net de l'exercice	Total
0	-1.327	-1.631	-2.549	807	1.259	17.781	42.112	410.064
0	33.423	-952	0	0	0	811	-42.112	-2.674
						816	-816	0
		-952					952	0
							-6.156	0
	33.423						-33.423	0
0	0	0	0	0	0	-6	-2.668	-2.674
						-6	-17.786	-17.791
							15.118	15.118
						34		0
							-14.281	-14.281
								0
			441	-394				47
								0
						-356		-1.782
								26.387
0	32.097	-2.583	-2.108	414	1.259	18.269	-14.281	417.761
0	32.097	-2.583	-2.108	414	1.259	18.269	-14.281	417.761
0	-11.660	363	0	0	0	1.391	14.281	-19.817
						1.398	-1.398	0
		363					-363	0
							24.193	0
	-11.660						11.660	0
0	0	0	0	0	0	-6	19.811	-19.817
						-535		0
							64.113	64.113
								0
			63	112				174
								0
						-170		-2.158
								8.144
0	20.437	-2.220	-2.045	526	1.259	18.955	64.113	468.217

RÉSUMÉ DU TABLEAU DES FLUX CONSOLIDÉS DE TRÉSORERIE

(en k €)	S1 2024	S1 2023
TRESORIE ET EQUIVALENTS DE TRESORIE AU DEBUT DE PERIODE	2.609	4.284
1. Cash-flow d'activités de l'entreprise	13.633	13.194
Résultat de l'exercice	64.113	-12.754
Résultat de l'exercice avant intérêts et impôts	64.071	-8.677
Intérêts reçus	4	32
Intérêts payés et autres charges financières	-2.956	-2.725
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	2.189	-1.987
Quote-part du résultat des entreprises associées et des coentreprises	991	801
Impôts	-185	-198
Adaptation du bénéfice pour des transactions de nature non courante	-50.514	24.854
Amortissements et déductions de valeur	112	186
- Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations	112	186
Autres éléments non-monétaires	-51.310	22.060
- Amortissement des coûts d'emprunt capitalisés	41	47
- Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-49.789	19.724
- Variations de la juste valeur des immobilisations financières (+/-)	244	434
- Variation de la juste valeur des instruments de couverture .. et autre résultat du portefeuille	-1.981	1.723
- Autres éléments non-monétaires	174	132
Gain sur réalisation d'actifs	-2.230	-28
- Plus-values réalisées sur vente d'actifs immobilisés	-2.230	-28
Reprise de revenus et charges financières	2.914	2.636
Variation du besoin en fonds de roulement	34	1.094
Mouvement des éléments d'actif :	-749	-1.412
- Actifs financiers courants	0	0
- Créances commerciales	28	-338
- Créances fiscales et autres actifs à court terme	0	19
- Comptes de régularisations	-778	-1.093
Mouvement des éléments du passif	783	2.506
- Dettes commerciales et autres dettes courantes	2.004	3.711
- Autres passifs courants	-198	11
- Comptes de régularisation	-1.023	-1.216
2. Cash-flow d'activités d'investissement	-13.013	-19.682
Immeubles de placement – investissements activés	-3.901	-19.637
Immeubles de placement – nouvelles acquisitions	0	0
Désinvestissements	7.354	158
Projets de développement	-16.364	0
Autres immobilisations incorporelles	-94	-136
Autres immobilisations corporelles	-8	0
Actifs financiers non courants	0	-66
Leasing en cours	0	0
Actifs financiers non courants	0	0
3. Cash-flow d'activités de financement	607	10.696
Hausse (+) / Baisse (-) dettes financières bancaires	15.000	16.050
Hausse (+) / Baisse (-) dettes financières	0	-22
L'achat et la vente d'actions propres	0	0
Autres passifs financiers non-courants	0	0
Intérêts reçus	4	32
Intérêts payés	-2.918	-2.668
Frais de financement payés	0	0
Dividende de l'exercice précédent	-11.479	-2.674
Augmentation de capital	0	-22
TRÉSORERIE ET EQUIVALENTS DE TRÉSORIE EN FIN DE PERIODE	3.837	8.495

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 2023.

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 2024 (en k €)	Total consolidé	Région Bruxelloise	Région Flamande	Région Wallonne	Pays-Bas	Non affecté
I. Revenus locatifs	18.054	10.478	2.312	3.260	2.004	0
III. Charges relatives à la location	10	-5	-4	19	0	0
RÉSULTAT LOCATIF NET	18.064	10.472	2.308	3.279	2.004	0
IV. Récupération de charges immobilières	104	74	24	5	0	0
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)	930	307	115	433	76	0
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)	-3.464	-2.141	-408	-812	-102	0
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)	0	0	0	0	0	0
RÉSULTAT IMMOBILIER	15.634	8.712	2.040	2.905	1.978	0
IX. Frais techniques (-)	-706	-431	-88	-135	-51	0
X. Frais commerciaux (-)	-324	-201	-67	-56	0	0
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués (-)	-97	-93	-5	0	0	0
XII. Frais de gestion immobilière (-)	-723	0	0	0	0	-723
XIII. Autres charges immobilières (-)	0	0	0	0	0	0
CHARGES IMMOBILIERES	-1.851	-725	-160	-191	-51	-723
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	13.783	7.987	1.879	2.714	1.927	-723
XIV. Frais généraux de la société (-)	-1.647	0	0	0	0	-1.647
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)	128	0	0	0	0	128
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	12.264	7.987	1.879	2.714	1.927	-2.243
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	2.230	0	2.039	190	0	0
XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	49.787	37.258	11.777	132	620	0
XIX. Autre résultat sur portefeuille	-208	0	0	0	0	-208
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	64.072	45.245	15.696	3.036	2.547	-2.451
XX. Revenus financiers (+)	4	0	0	0	0	4
XXI. Charges d'intérêts nettes (-)	-2.918	0	0	0	0	-2.918
XXII. Autres charges financières (-)	-38	0	0	0	0	-38
XXIII. Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)	2.189	0	0	0	0	2.189
RÉSULTAT FINANCIER	-764	0	0	0	0	-764
XXIV. Participation dans des entreprises associées et coentreprises	991	0	0	0	0	991
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	64.300	45.245	15.696	3.036	2.547	-2.224
XXV. Impôt des sociétés (-/+)	-185	0	0	0	0	-185
XXVI. Exit tax	0	0	0	0	0	0
IMPÔT	-185	0	0	0	0	-185
RÉSULTAT NET	64.114	45.245	15.696	3.036	2.547	-2.409

COMPTE DE RÉSULTATS PAR SEGMENT GÉOGRAPHIQUE

S1 2023 (in 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 IMMOBILIERES	-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

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 différentes méthodes telles que : la capitalisation de la valeur locative estimée et la méthode par actualisation des flux (méthode DCF – Discounted Cash-Flow) et la méthode du prix unitaire ou une combinaison de ces méthodes. 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 moins¹⁹.
- Pour les bâtiments inclus dans le portefeuille belge ayant une valeur d'investissement globale inférieure à € 2 500 000 ou les immeubles estimés sur base de la méthode unitaire, 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 ;
 - 12 % 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.

¹⁹ 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 2024.

(en k €)	30/06/2024	31/12/2023
C. Immeubles de placement – solde en début d'exercice	755.460	745.962
a. Immeubles de placement disponibles à la location – solde en début d'exercice	704.893	693.965
Projets de développement livrés (+)	22.025	16.460
Acquisitions d'immeubles (+)	0	0
Dépenses capitalisées (+)	3.901	7.168
Acquisitions d'immeubles par le biais de sociétés (+)	0	0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	46.919	-12.569
Ventes (-)	-5.124	-130
a. Immeubles de placement disponibles à la location – solde en fin de période	772.612	704.893
b. Projets de développement, solde en début d'exercice	50.567	51.997
Dépenses capitalisées (+)	16.364	26.254
Projets de développement livrés	-22.025	-16.460
Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	2.871	-11.224
Acquisitions de projets	0	0
Acquisitions de projets par le biais de sociétés	0	0
b. Projets de développement, solde en fin de période	47.777	50.567
c. Immobilisations à usage propre	0	0
d. Autres	0	0
C. Immeubles de placement, solde en fin de période	820.390	755.460

La juste valeur est basée sur les paramètres quantitatifs suivants :

Immeubles de placement disponibles à la location 30/06/2024

Méthode de l'activation des loyers

Valeur locative estimée (VLE)	Moyenne pondérée de € 152/m² (fourchette entre : € 92/m² et € 302/m²)
Hypothèse des vides	Moyenne de 5 mois (fourchette entre : 0 et 18 mois)
Facteur de capitalisation	Moyenne de 4,8% (fourchette entre 3,5% et 10,9%)
Nombre de m² ou d'unités	Moyenne de 4.847 m² (fourchette entre : 278 m² et 16.519 m²)

Méthode des Discounted cash flow

Valeur locative estimée (VLE)	Moyenne pondérée de € 164m² (fourchette entre : € 112/m² et € 302/m²)
Hypothèse des vides	Moyenne de 1 mois (fourchette entre : 0 et 6 mois)
Nombre de m² ou d'unités	Moyenne de 7.987m² (fourchette entre : 2.929 m² et 20.488 m²)
Taux d'actualisation	Moyenne de 5,5% (fourchette entre 4,6% et 6,6%)
Inflation	Moyenne de 2,0% (fourchette entre 2,0% et 2,3%)

Projets de développement 30/06/2024

Méthode de l'activation des loyers

Valeur locative estimée (VLE)	Moyenne pondérée de € 165/m² (fourchette entre : € 160/m² et € 181/m²)
Hypothèse des vides	Moyenne de 5 mois (fourchette entre : 0 et 9 mois)
Facteur de capitalisation	Moyenne de 4,3% (fourchette entre 4,2% et 4,4%)
Nombre de m² ou d'unités	Moyenne de 10.813 m² (fourchette entre : 4.821 m² et 16.804 m²)

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.

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 €)	30/06/2024	31/12/2023
Dettes financières courantes à un an maximum	7.000	51.000
Dettes financières non courantes de 1 à 5 ans	172.000	152.000
Dettes financières non courantes à plus de 5 ans	214.000	175.000
TOTAL	393.000	378.000

Au 30 juin 2024, Home Invest Belgium avait un encours de dettes financières de € 393,00 millions composé de :

- lignes de crédit bilatérales utilisées pour un montant de € 337,00 millions. Les lignes de crédit bilatérales sont conclues avec 7 institutions financières, avec des échéances bien étalées jusqu'en 2030. Home Invest Belgium n'a pas de dates de maturité en 2024. Les prochaines dates de maturité tombent dans le second semestre de 2025 ;
- des emprunts obligataires à concurrence de € 49,00 millions, arrivant à échéance entre 2028 et 2032 ;
- des billets de trésorerie court terme (commercial paper) pour un montant de € 7,00 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

	30/06/2024	31/12/2023
Passifs	426.403	408.393
- Ajustements	-4.689	-5.505
Taux d'endettement comme défini à l'Art.13 de l'AR SIR	421.715	402.888
Actifs ajustés pour le calcul du taux d'endettement	871.906	805.410
Taux d'endettement (AR IRP)	48,37%	50,02%

NOTE 6 : ACTIFS ET PASSIFS FINANCIER

E. Immobilisations financières		30/06/2024		31/12/2023	
(en k €)	Catégorie	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
Instruments financier	A	22.104	22.104	19.678	19.678
Garanties données	B	0	0	0	0
TOTAL		22.104	22.104	19.678	19.678

B. Actifs financiers courants		30/06/2024		31/12/2023	
(en k €)		Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
Instruments financier	A	188	188	425	425
Autres	B	0	0	0	0
TOTAL		188	188	425	425

I. Passifs non courants		30/06/2024		31/12/2023	
(en k €)		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		385.659	379.982	326.609	321.656
a. Etablissements de crédit	B	336.898	336.898	277.884	277.884
b. Leasing financier	B	0	0	0	0
c. Autres	B	48.761	43.085	48.725	43.772
C. Autres passifs financiers non courants		0	0	0	0
a. Instruments de couverture autorisés	A	0	0	0	0
TOTAL		385.659	379.982	326.609	321.656

II. Passifs courants		30/06/2024		31/12/2023	
(in k €)		Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
B. Dettes financières courantes		7.788	7.788	51.795	51.682
a. Etablissements de crédit	B	0	0	0	0
b. Leasing financier	B	0	0	0	0
c. Autres					
- Garanties locatives	B	788	788	795	795
- Autres	B	7.000	7.000	51.000	50.887
C. Autres passifs financiers courants		0	0	0	0
a. Instruments de couverture autorisés	A	0	0	0	0
D. Fournisseurs et autres crédateurs courants		8.125	8.125	6.121	6.121
c. Autres					
- Fournisseurs	B	3.265	3.265	4.258	4.258
- Locataires	B	512	512	848	848
- Impôts, rémunérations et charges sociales	B	4.347	4.347	1.014	1.014
TOTAL		15.913	15.913	57.916	57.803

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 € 48,8 millions, correspondent à l'émission obligataire et un emprunt obligataire long terme (EMTN).

Les autres dettes financières courantes s'élèvent à € 7,0 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 € 22,3 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 € -0,3 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 2024, le montant nominal total des couvertures souscrites s'élève à € 22,6 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 2024 s'élevait à € 22,3 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 30/06/2024
Belfius	IRS	10.000	1,28%	31/08/2026	Transaction	373
Belfius	IRS	10.000	1,06%	31/08/2027	Transaction	557
Belfius	IRS	21.500	0,59%	10/11/2025	Transaction	868
Belfius	IRS	17.000	0,44%	31/10/2024	Transaction	188
Belfius	IRS	8.000	0,41%	30/10/2026	Transaction	519
Belfius	IRS	15.000	0,16%	31/03/2028	Transaction	1.439
Belfius	IRS	20.000	0,14%	31/08/2029	Transaction	2.599
Belfius	Future IRS	21.500	2,28%	31/01/2031	Transaction	298
Belfius	Future IRS	17.000	2,28%	31/10/2030	Transaction	363
BNP Paribas Fortis	IRS	25.000	-0,28%	30/09/2028	Transaction	3.106
BNP Paribas Fortis	IRS	21.500	0,25%	31/03/2031	Transaction	3.306
BNP Paribas Fortis	Future IRS	15.000	2,66%	31/12/2023	Transaction	99
ING	FLOOR	15.000		30/09/2024	Transaction	0
ING	IRS	30.000	-0,33%	25/09/2027	Transaction	3.019
ING	IRS	15.000	0,29%	21/06/2031	Transaction	2.343
KBC	IRS	15.000	0,20%	29/09/2029	Transaction	1.732
KBC	IRS	15.000	0,30%	29/09/2029	Transaction	1.808
Type de couverture IRS		223.000				21.857
Type de couverture Future IRS		53.000				760
Total						22.617

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 2024 :

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 Vakantiehuzen SA	0707 946 778	Belgique	50%
BE Real Estate SA	0474 055 727	Belgique	100%
The Ostrov SA	0849 672 983	Belgique	100%
The DoxI 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 2024, 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

Aucun événement significatif ayant un impact sur l'entreprise n'est survenu après la date du bilan.

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 2024

Introduction

Nous avons effectué l'examen limité du bilan consolidé abrégé de Home Invest Belgium sa (la « Société »), et de ses filiales (communément, le « Groupe »), arrêté au 30 juin 2024 ainsi que le compte de résultat consolidé abrégé, du résultat global consolidé abrégé, de l'état des flux de trésorerie consolidé abrégé et de l'aperçu des mouvements des fonds propres consolidés abrégé y afférent 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 la norme 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 2024 n'a pas été établie, dans tous ses aspects significatifs, conformément à la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union Européenne.

Bruxelles, 2 septembre 2024

EY Réviseurs d'Entreprises srl
Commissaire
Représentée par

Joeri Klaykens*
Partner

* Agissant au nom d'une srl
25JK0025

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 2 septembre 2024.

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 €)	30/06/2024	31/12/2023
Dettes financières à taux fixe	89.000	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	312.000	352.000
Dettes financières à taux variable	81.000	26.000
Total des dettes financières	393.000	378.000
Taux de couverture	79,39%	93,12%

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 2024	1H 2023
Charges d'intérêts nettes (rubrique XXI)	2.918	2.668
Intérêts intercalaires activés	1.215	1.238
Coût total des dettes financières	4.133	3.906
Dettes moyennes pondérées	191.655	198.271
Coût de financement moyen	2,16%	1,96%

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 à 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 scénario 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 €)		30/06/2024		
		EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NDV
IFRS NAV (actionnaires du groupe)		468.217	468.217	468.217
(v)	Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	2.431	2.431	
(vi)	Juste valeur des instruments financiers	-22.292	-22.292	
(viii.b)	Immobilisations incorporelles	-576		
(x)	Juste valeur des dettes financières à taux fixe			5.676
(xi)	Droits de mutation		45.753	
NAV		447.780	494.109	473.893
	Nombre d'actions	20.111.794	20.111.794	20.111.794
NAV par action (en €)		22,26	24,57	23,56

(en k €)		31/12/2023		
		EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NDV
IFRS NAV (actionnaires du groupe)		417.761	417.761	417.761
(v)	Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	2.223	2.223	
(vi)	Juste valeur des instruments financiers	-20.103	-20.103	
(viii.b)	Immobilisations incorporelles	-577		
(x)	Juste valeur des dettes financières à taux fixe			5.067
(xi)	Droits de mutation		25.303	
NAV		399.305	425.080	422.828
	Nombre d'actions	19.615.078	19.615.078	19.615.078
NAV par action (en €)		20,36	21,67	21,56

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 Recommendations 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 2024	S1 2023
RÉSULTAT NET (ACTIONNAIRES DU GROUPE) (IFRS)	64.114	-12.754
- Exclusion : résultat sur vente des immeubles de placement (ii)	-2.230	-28
- Exclusion : variation de la juste valeur des immeubles de placement (i)	-49.787	+19.724
- Exclusion : autre résultat du portefeuille (viii)	+208	-264
- Exclusion : variation de la juste valeur des actifs et passif financiers (vi)	-2.189	+1.987
- Exclusion : éléments non EPRA de la participation dans le résultat des entreprises associées et coentreprises (iii)	-181	-7
RÉSULTAT EPRA	9.935	8.658
Nombre moyen d'actions	19.663.501	17.803.644
RÉSULTAT EPRA PAR ACTION (en €)	0,51	0,49

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 2024	S1 2023
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	12.263	10.755
Résultat locatif net	18.064	16.981
Marge opérationnelle	67,9%	63,3%

10 AGENDA DE L'ACTIONNAIRE

2024

Rapport financier semestriel : résultats au 30 juin 2024	mercredi 4 septembre 2024
Déclaration intermédiaire : résultats au 30 septembre 2024	jeudi 14 novembre 2024

2025

Communiqué annuel relatif à l'exercice 2024	jeudi 13 février 2025
Mise en ligne du rapport financier annuel sur le site web	vendredi 4 avril 2025
Assemblée générale ordinaire de l'exercice 2024	mardi 6 mai 2025
Dividende de l'exercice 2024 – Ex date	lundi 12 mai 2025
Dividende de l'exercice 2024 – Record date	mardi 13 mai 2025
Dividende de l'exercice 2024 – Payment date	mercredi 14 mai 2025
Déclaration intermédiaire : résultats au 31 mars 2025	mercredi 21 mai 2025
Rapport financier semestriel : résultats au 30 juin 2025	mercredi 3 septembre 2025
Déclaration intermédiaire : résultats au 30 septembre 2025	jeudi 13 novembre 2025

POUR TOUTE INFORMATION COMPLÉMENTAIRE

Preben Bruggeman
Chief Executive Officer

Ingrid Quinet
Chief Legal Officer

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

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 25 ans d'expérience, 46 sites en portefeuille – dont la moitié a moins de 10 ans – et plus de 2 500 unités résidentielles locatives, 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 2024, Home Invest Belgium disposait d'un portefeuille immobilier de € 846 millions en Belgique et aux Pays-Bas.

Home Invest Belgium est cotée sur le marché Euronext Bruxelles [HOMI] depuis 1999. Au 30 juin 2024, sa capitalisation boursière s'élevait à € 347 millions. L'action fait partie de l'indice BEL Small et de l'indice FTSE EPRA NAREIT Global Real Estate.