



**RAPPORT
FINANCIER
SEMESTRIEL
2025**

03/09/2025, 17h40

Information réglementée

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2025

- **Portefeuille immobilier résidentiel de qualité**

- Juste valeur du portefeuille immobilier à € 883,55 millions au 30 juin 2025.
- Les immeubles de placement disponibles à la location se composent à 91,4% 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 Jourdan 95 à Bruxelles (Saint-Gilles) avec 48 unités résidentielles durables.
- Acquisition du projet de développement Jardin Léopold à Bruxelles (Laken) avec 56 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 105 kWh/m²/an au 30 juin 2025.
- 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 2025.
- Croissance Lfl (like-for-like) des loyers de 4,3% au premier semestre 2025.

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

- Augmentation du résultat EPRA de 2,7% à € 10,21 millions au cours du premier semestre de 2025 (par rapport à € 9,34 millions au cours du premier semestre de 2024).
- Augmentation du résultat EPRA par action de 1,1% à € 0,51 au cours du premier semestre de 2025 (par rapport à € 0,51 au cours du premier semestre de 2024).

- **Finalisation de la vente de City Gardens à Louvain**

- Le prix de vente net de cette transaction s'élève à € 34,0 millions. La valeur de vente nette était supérieure de 16,0% à la juste valeur estimée (31 décembre 2024).

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

- Augmentation de 0,8% de l'EPRA NTA par action à € 23,76 au 30 juin 2025 (par rapport à € 23,56 au 31 décembre 2024).

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

- Le taux d'endettement s'élève à 47,50% (AR-SIR) et 46,64% (IFRS) au 30 juin 2025.
- Le coût moyen de financement au cours des 6 premiers mois de 2025 s'élève à 2,14%.
- 88,1% des dettes financières ont un taux d'intérêt fixe avec une durée moyenne pondérée de 4,9 années.
- Home Invest Belgium dispose de € 108 millions de lignes de crédit disponibles.
- Aucune ligne de crédit ou emprunt obligataire vient à maturité en 2025 et au premier semestre de 2026. Le pipeline de développement en cours est entièrement financé.

- **Perspectives 2025 et distribution aux actionnaires**

- Pour 2025, Home Invest Belgium s'attend à une augmentation du résultat EPRA par action à € 1,20 (par rapport à € 1,16 en 2024).
- L'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 6 mai 2025 ont approuvé une distribution brute de € 1,14 par action (par rapport à € 1,12 pour 2023), soit une augmentation pour la 25^{ème} année consécutive.

La distribution aux actionnaires consiste en une combinaison :

- o d'une part d'un dividende brut de € 1,02 par action (soit une augmentation de € 0,01 par rapport à € 1,01 pour 2023) ; et
 - o d'autre part d'une réduction des fonds propres de € 0,12 par action (une augmentation de € 0,01 par rapport à 0,11 € pour 2023).
- 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	10
5	L'action en bourse.....	15
6	Distribution aux actionnaires.....	18
7	Perspectives.....	19
8	Résumé des états financiers consolidés au premier semestre 2025.....	20
9	IAP – Indicateurs Alternatifs de Performance	38
10	Agenda de l'actionnaire.....	42

1 PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Au 30 juin 2025 Home Invest Belgium détient un portefeuille immobilier¹ de € 883,55 millions (contre € 881,79 millions au 31 décembre 2024).

PORTEFEUILLE IMMOBILIER	30/06/2025	31/12/2024
Juste valeur du portefeuille immobilier	€ 854,92 m	€ 852,98 m
Immeubles disponibles à la location	€ 793,60 m	€ 786,43 m
Projets de développement	€ 61,32 m	€ 66,55 m
Participation dans des entreprises associées et coentreprises	€ 28,63 m	€ 28,81 m
TOTAL	€ 883,55 m	€ 881,79 m

La juste valeur des immeubles de placement disponibles à la location s'élève à € 854,92 millions, répartis sur 45 sites.

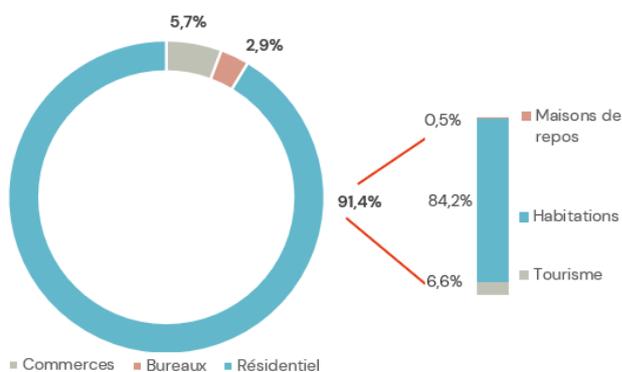
La somme des loyers contractuels sur base annuelle et de la valeur locative estimée sur les espaces inoccupés s'élève à € 39,59 millions au 30 juin 2025.

Les immeubles de placement disponibles à la location sont évalués par les experts immobiliers indépendants à un rendement locatif brut moyen² de 4,99%.

Au 30 juin 2025, les immeubles de placement disponibles à la location se composent à 91,4% d'immobilier résidentiel. Les immeubles de placement disponibles à la location se situent pour 68,7% en Région de Bruxelles-Capitale, pour 10,3% en Région wallonne, pour 12,3% en Région flamande et pour 8,7% 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 2025	S1 2024	
RÉSULTAT LOCATIF NET	18.282	18.064	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE	12.422	12.263	
MARGE OPÉRATIONNELLE ³	67,9%	67,9%	
XVI. Résultats sur vente d'immeubles de placement	4.691	2.230	
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	10.354	49.787	
XIX. Autres résultats sur portefeuille	-478	-208	
RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	14.567	51.808	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	26.989	64.071	
XX. Revenus financiers	8	4	
XXI. Charges d'intérêts nettes	-2.776	-2.918	
XXII. Autres charges financières	-45	-38	
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-1.878	2.189	
RÉSULTAT FINANCIER	-4.690	-764	
XXIV. Participation dans des entreprises associées et coentreprises	1.053	991	
IMPÔTS	-163	-185	
RÉSULTAT NET	23.189	64.114	
Exclusion résultat sur portefeuille	-14.567	-51.808	
Exclusion de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	1.878	-2.189	
Exclusion des éléments non EPRA de la participation dans des entreprises associées et coentreprises	-294	-181	
RÉSULTAT EPRA⁴	10.205	9.935	
Nombre moyen d'actions ⁵	19.982.868	19.663.501	
RÉSULTAT NET PAR ACTION	1,16	3,26	
RÉSULTAT EPRA PAR ACTION	0,51	0,51	

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	30/06/2025	31/12/2024
Capital propre (attribué aux actionnaires de la maison mère)	481.969	484.437
Total de l'actif	903.175	901.069
Taux d'endettement (AR SIR) ⁶	47,50%	47,19%
Taux d'endettement (IFRS) ⁷	46,64%	46,30%

PAR ACTION	30/06/2025	31/12/2024
Nombre d'actions à la date de clôture ⁸	19.895.902	20.066.379
Cours de bourse à la date de clôture	20,30	17,16
IFRS NAV par action ⁹	24,22	24,14
Prime par rapport à IFRS NAV (à la date de clôture)	-16,2%	-28,9%
EPRA NTA par action ¹⁰	23,76	23,56
Prime par rapport à EPRA NTA (à la date de clôture)	-14,6%	-27,2%

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 € 18,28 millions au premier semestre de 2025 (par rapport à € 18,06 millions au premier semestre de 2024).

Résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille

Le résultat d'exploitation avant le résultat sur le portefeuille s'élève à € 12,42 millions au premier semestre de 2025 (contre € 12,26 millions au premier semestre de 2024).

La marge opérationnelle¹¹ est passée à 67,9% au cours du premier semestre de 2025.

Résultat sur portefeuille

Home Invest Belgium a réalisé un résultat sur portefeuille de € 14,57 millions au premier semestre de 2025.

Le résultat sur ventes d'immeubles de placement s'est élevé à € 4,69 millions au premier semestre de 2025. Home Invest Belgium a vendu des immeubles de placement au cours de cette période pour un prix de vente net de € 34,03 millions. La valeur de vente nette était supérieure de 16,0% 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 2025 pour un montant de € 10,35 millions. Ces variations se composent de :

- Une variation positive de € 9,04 millions en Belgique ; et
- Une variation positive de € 1,31 millions aux Pays-Bas.

L'autre résultat sur portefeuille s'élève à € -0,48 million. Ce poste comprend les variations des impôts différés.

Résultat financier

Au premier semestre de 2025, les charges d'intérêts nettes s'élèvent à € -2,78 millions. Le coût de financement moyen¹² s'élève à 2,14% pour la même période.

Les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers s'élevaient à € -1,88 millions au premier semestre de 2025. 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 € -0,16 million au premier semestre de 2025 (contre € -0,19 million au premier semestre de 2024).

Résultat net

Le résultat net (part du groupe) de Home Invest Belgium s'élevait à € 23,19 millions au premier semestre de 2025, soit € 1,16 par action.

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 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 € 10,21 millions au premier semestre de 2025, soit une hausse de 2,7% par rapport à € 9,94 millions pour le premier semestre de 2024.

Le résultat EPRA par action a augmenté de 1,1% à € 0,51 au premier semestre de 2025.

3.2 COMMENTAIRES SUR LE BILAN CONSOLIDÉ

Capitaux propres et NAV par action

Au 30 juin 2025 les capitaux propres du groupe s'élèvent à € 481,97 millions, soit une diminution de 0,5% par rapport au 31 décembre 2024.

L'IFRS NAV par action a augmenté de 0,3% pour passer à € 24,22 au 30 juin 2025 (contre € 24,14 au 31 décembre 2024).

De EPRA NTA par action a augmenté de 0,8% pour passer à € 23,76 au 30 juin 2025 (contre € 23,56 au 31 décembre 2024).

3.3 STRUCTURE DE FINANCEMENT

Taux d'endettement

Le taux d'endettement (AR-SIR) s'élève à 47,50% au 30 juin 2025. Le taux d'endettement IFRS est de 46,64%.

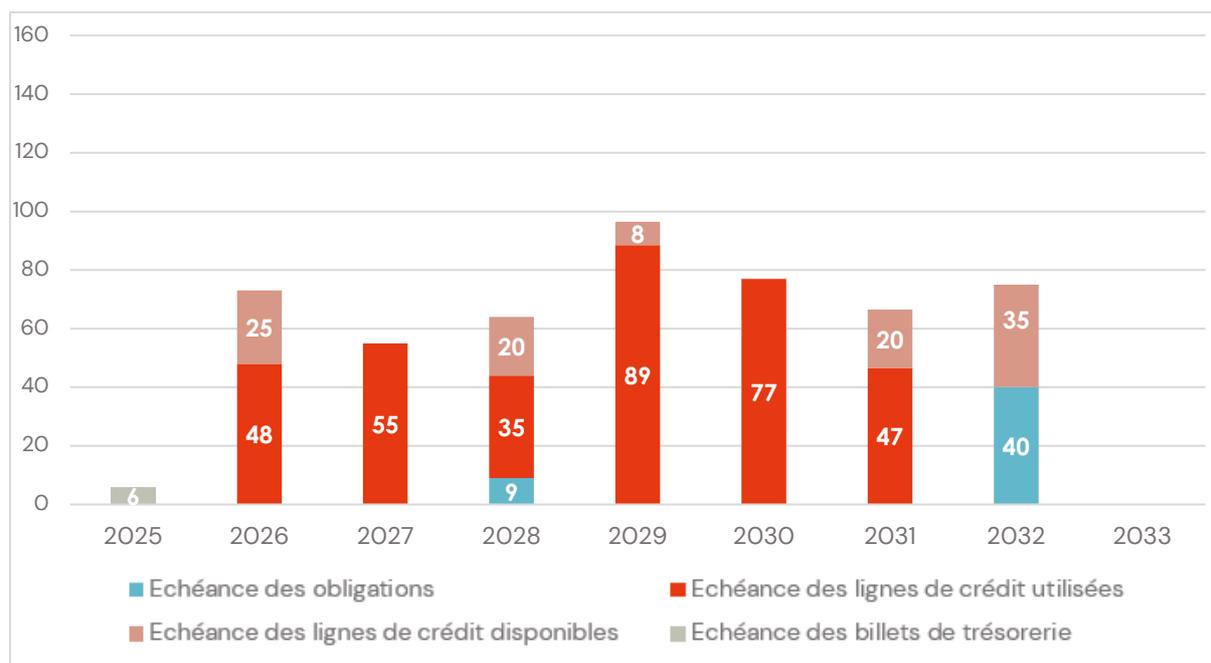
Compte tenu d'un taux d'endettement maximal de 65 %, Home Invest Belgium dispose encore d'une capacité d'endettement de € 453,13 millions pour financer de nouveaux investissements tel que défini par la loi SIR.

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 € 151,04 millions pour financer de nouveaux investissements.

Composition des dettes

Au 30 juin 2025, Home Invest Belgium avait un encours de dettes financières de € 405,00 millions, qui se compose de :

- Lignes de crédit bilatérales prélevées pour un montant de € 350,00 millions. Ces lignes de crédit bilatérales sont conclues avec 7 institutions financières avec des échéances bien étalées jusqu'en 2032. Il n'y a pas d'échéance en 2025. La prochaine date de maturité tombe dans le deuxième semestre de 2026 ;
- 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 € 6,00 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 4,1 ans.

Au 30 juin 2025, Home Invest Belgium disposait de € 108,00 millions de lignes de crédit disponibles non tirées dont :

- € 6,00 millions de lignes back-up long terme pour couvrir les encours de billets de trésorerie à court terme ;
- € 102,00 millions de lignes de crédit librement disponibles.

Couvertures des intérêts

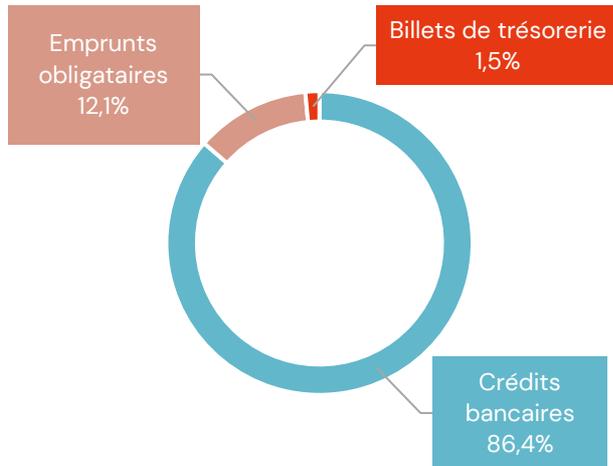
Au 30 juin 2025, 88,1% des dettes financières (soit un montant de € 357,0 millions) avaient un taux d'intérêt fixe, notamment grâce à l'utilisation de contrats d'échange de taux d'intérêt (interest rate swaps) comme instrument de couverture.

La moyenne pondérée de la durée résiduelle des taux d'intérêt fixes est de 4,9 ans.

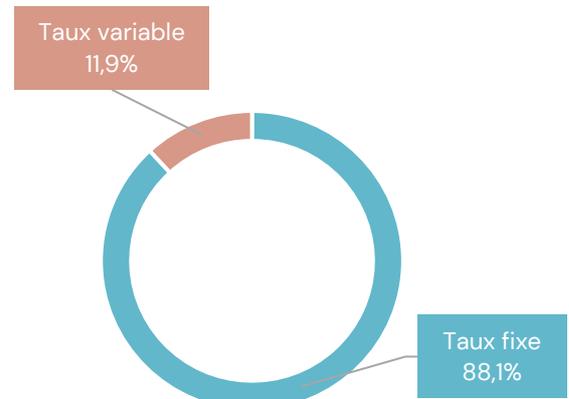
La valeur totale des couvertures à la date de clôture était positive à concurrence de € 12.02 millions en raison d'une diminution des taux d'intérêt après la conclusion des couvertures.

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

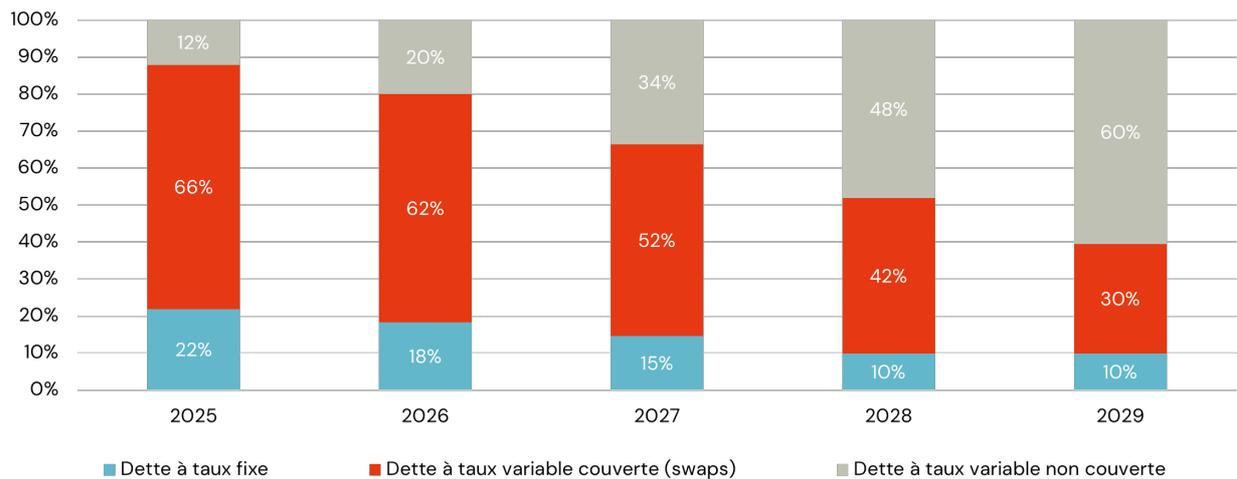
Type de dettes



Taux fixes/variables



Aperçu de la dette à taux fixe, de la dette couverte à taux variable (SWAPS) et de la dette non couverte à taux variable.



4 RAPPORT D'ACTIVITÉS

4.1 ACTIVITÉ DE LOCATION

Home Invest Belgium a connu un marché locatif sain au premier semestre 2025 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 2025. La croissance des loyers lfl (like-for-like) a été de 4,3% au premier semestre de 2025.

4.2 ACQUISITIONS

Acquisition projet résidentiel durable Jardin Leopold – Bruxelles Belgique

Home Invest Belgium a acquis le projet de développement Jardin Leopold à Bruxelles (Laeken) en janvier 2025. La transaction concerne l'acquisition d'un site avec 2 anciens hangars et un permis d'urbanisme. Home Invest Belgium y construira un nouveau projet de logement comprenant 56 appartements locatifs. L'investissement total dans le projet s'élèvera à environ € 18,0 millions. Le rendement initial brut est estimé à environ 4,7%. Le projet devrait être achevé à la fin de 2026.



4.3 PROJETS DE RÉNOVATION ET DE DÉVELOPPEMENT

Livraison de Jourdan 95 – Bruxelles – Belgique

En mars 2025, Home Invest Belgium a achevé le projet résidentiel Jourdan 95 à Bruxelles (Saint-Gilles). Le projet se compose de 48 logements locatifs durables, stratégiquement situés entre la Porte de Hal et l'avenue Louise à Bruxelles.

Fin 2022, HOMI a reçu le permis pour transformer un immeuble de bureaux vétuste en logements locatifs de qualité.¹⁴ Le résultat est un complexe moderne de 48 appartements répartis sur six étages. Les logements vont de studios efficaces à des appartements spacieux de quatre chambres à coucher, dont beaucoup sont dotés de terrasses privées. En outre, l'immeuble dispose d'une salle de sport commune, d'une buanderie, d'un local à vélos et de 55 places de parking souterrains. Au rez-de-chaussée, les résidents disposent d'un jardin commun, tandis qu'une crèche est déjà en service, ce qui contribue à l'animation du quartier.

Le choix de rénover plutôt que de démolir le bâtiment existant s'inscrit parfaitement dans les objectifs de durabilité de HOMI. Cette approche permet de réduire considérablement l'empreinte écologique.

Ce projet a été réalisé en collaboration avec le bureau d'architectes A2RC.

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.

¹⁴ Voir le communiqué de presse du 16 septembre 2022 : « Home Invest Belgium décroche son permis d'urbanisme pour le projet Jourdan à Saint-Gilles ».



La durabilité et la qualité de vie étaient au cœur de la rénovation de Jourdan 95. Le bâtiment est entièrement chauffé sans combustibles fossiles. L'eau chaude sanitaire et le chauffage sont produits par 3 pompes à chaleur air-eau collectives. Une centaine de panneaux solaires assurent la production d'électricité verte. La consommation moyenne d'énergie primaire des logements est estimée à 42 kWh/m²/an (Certificat PEB A).

Progrès City Dox (Lot 4) – Bruxelles – Belgique

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

Les travaux sont en voie d'achèvement et les dernières finitions sont en cours de réalisation en vue de la livraison prévue au second semestre de 2025.



Rénovation de l'immeuble Charles Woeste – Bruxelles – Belgique

Home Invest Belgium a entamé la rénovation complète de son immeuble Charles Woeste situé à Bruxelles (Jette).

L'immeuble, qui fait partie du portefeuille immobilier de Home Invest Belgium depuis 1999, se compose de 2 blocs avec un total de 92 appartements et 30 places de parking.

La rénovation se déroulera en 2 phases : le bloc 1 comprend 48 appartements ; le bloc 2 comprend 42 appartements. Avec la rénovation, Home Invest Belgium vise à améliorer à la fois la performance énergétique du bâtiment et le confort de vie dans les appartements.

L'achèvement du projet de rénovation est prévu pour le premier trimestre 2026.

4.4 VENTES

Le 29 janvier 2024, Home Invest Belgium a annoncé avoir conclu un accord, sous les conditions suspensives habituelles, pour la vente de l'immeuble City Gardens situé à Louvain.¹⁵ Home Invest Belgium a signé l'acte notarié le 17 janvier 2025, concluant ainsi la vente avec succès.

Le prix de vente net s'élève à € 34,0 millions et est supérieur de 16% à la dernière juste valeur estimée par l'expert immobilier au 31 décembre 2024.

Cet investissement illustre parfaitement le modèle économique de Home Invest Belgium, dans lequel l'ensemble de la chaîne de valeur est maîtrisée — depuis la construction ou la rénovation, en passant par la gestion, la location et l'entretien, jusqu'à la vente finale d'un immeuble.

L'immeuble City Gardens comprend 138 appartements, 2 magasins et 92 places de parking. Home Invest Belgium a acquis l'immeuble en 2009 et l'a entièrement rénové en 2010. Par la suite, Home Invest Belgium a conservé le bâtiment dans son portefeuille pendant 15 ans et l'a exploité sur le marché locatif. En 2025, Home Invest Belgium a vendu le bâtiment et réalisé une plus-value de 15,6 millions d'euros (soit 85 %) par rapport à la valeur d'acquisition historique, augmentée des dépenses de Capex

4.5 EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE DU PORTEFEUILLE RÉSIDENTIEL

Le portefeuille immobilier de Home Invest Belgium a une consommation moyenne d'énergie primaire de 105 kWh/m²/an au 30 juin 2025.

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.¹⁶

4.6 EXPIRATION DES DROITS D'EMPHYTEOSE A LOUVAIN-LA-NEUVE LE 7 JUIN 2026

Home Invest Belgium a acquis le 25 janvier 2013 des droits d'emphytéose sur les bâtiments CV9, CV10 et CV18 à Louvain-La-Neuve.¹⁷ Les droits de superficie a une durée résiduelle jusqu'au 7 juin 2026 inclus.

À l'échéance des droits de superficie, l'UCL (en tant que concédant) a la possibilité :

- (i) Soit de payer à HOMI la valeur vénale des constructions ;
- (ii) Soit de prolonger le droit de superficie pour une durée de 49 ans sous la forme d'un bail emphytéotique.

L'UCL a informé HOMI qu'elle ne prolongerait pas les droits de superficie et qu'elle opterait donc pour le paiement de la valeur vénale des constructions. Sur la base de rapports d'évaluation externes, la valeur vénale des constructions est estimée à environs € 50 millions.

Le 7 juin 2026, les loyers contractuels liés aux droits de superficie prendront fin et HOMI aura une créance sur l'UCL à concurrence de la valeur vénale des constructions. Les loyers contractuels annuels sur ces constructions s'élèvent à 4,2 millions d'euros au 30 juin 2025.

La compensation de la baisse des revenus locatifs résultant de l'expiration des droits de superficie est déjà assurée par le programme d'investissement réalisé par HOMI ces dernières années, notamment (i) la livraison de 119 logements locatifs supplémentaires en 2024 et au premier semestre 2025¹⁸ (€ 1,9 millions de revenus

¹⁵ Voir le communiqué de presse du 29 janvier 2024 : « Home Invest Belgium vend City Gardens à Louvain ».

¹⁶ Source : Bruxelles Environnement, "Certification PEB des habitations individuelles" (données 2021).

¹⁷ Voir le communiqué de presse « Acquisition de l'ensemble des droits réels du certificat immobilier – Louvain La Neuve 1976 – » du 4 décembre 2012.

¹⁸ En 2024 et au premier semestre 2025, les 3 projets suivants ont été livrés : Den Dam (Anvers), Blue Quarter (Hasselt) et Jourdan 95 (Saint-Gilles – Bruxelles).

locatifs par an¹⁹), (ii) la réalisation de 219 logements locatifs supplémentaires en développement²⁰ (€ 3,5 millions de revenus locatifs par an²¹), et (iii) l'investissement dans le projet Cityforward.

4.7 ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS APRES LA CLOTURE

Le 5 mars 2025, Home Invest Belgium a signé un accord de principe avec Cityforward concernant l'acquisition future d'un portefeuille de développement résidentiel dans le quartier européen de Bruxelles.

Le 5 août 2025, Home Invest Belgium a signé un accord définitif avec Cityforward pour l'acquisition de 8 projets (répartis sur 3 clusters majeurs), représentant un programme de développement d'environ 70.000 m². Tous les projets sont situés dans des emplacements de qualité dans le centre de Bruxelles, et plus particulièrement dans le quartier européen. L'accord porte sur le développement d'un portefeuille immobilier dont Cityforward a acquis les droits d'emphytéose de SFPIM en 2024.²²



ILO-cluster

HOMI acquerra la pleine propriété²³ des projets (chacun séparément) après l'obtention d'un permis d'urbanisme définitif et exécutoire et la réalisation d'un certain nombre de conditions suspensives. HOMI reconvertira ensuite les immeubles de bureaux en projets résidentiels afin de les conserver et les louer à long terme.

Dans le cadre de la future acquisition des projets, HOMI a versé à Cityforward un acompte d'un montant total de € 50,0 millions. Le prix d'acquisition des différents projets sera déduit de l'acompte versé, augmentée d'une commission d'acompte annuelle capitalisée de 8,6 % sur l'acompte (encore dû).

En fonction des dossiers de permis définitifs, HOMI estime le montant total des investissements de ces projets (y compris l'acompte) à environ € 280 millions. La réalisation de ces projets devrait s'étaler sur une période de 7 à 9 ans. Les loyers estimés en cas d'occupation complète devraient s'élever à + € 14 millions. Le rendement de départ brut (Yield on Cost) devrait s'établir à environ 5,0 %. HOMI prévoit d'internaliser sur cet investissement une marge de développement conforme au marché qui contribuera aux fonds propres et à l'EPRA NTA de la société.

¹⁹ Loyers bruts contractuels sur une base annuelle + valeur locative estimée des espaces inoccupés au 30 juin 2025.

²⁰ Le pipeline de projets avec permis comprend les deux projets suivants : City Dox (Anderlecht – Bruxelles) et Jardin Leopold (Laeken – Bruxelles).

²¹ Valeur locative estimée au 30 juin 2025.

²² Les droits d'emphytéoses du portefeuille ont été transférés de la SFPIM à Cityforward ; la SFPIM a conservé les droits résiduels.

²³ HOMI reprendra également la nue-propriété des biens immobiliers de SFPIM.

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

Au 30 juin 2025, le cours de bourse de l'action Home Invest Belgium s'élevait à € 20,30 (par rapport à € 17,18 au 30 juin 2024).

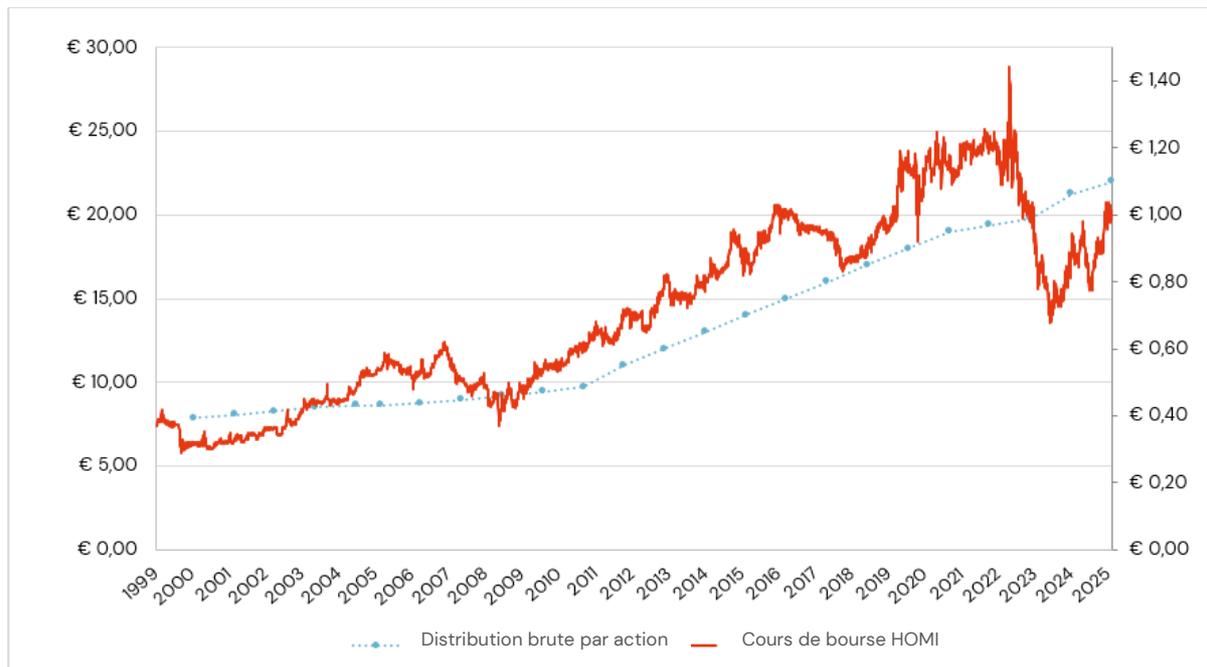
La liquidité de l'action a augmenté pour atteindre une moyenne journalière de 11.755 actions au premier semestre de 2025 (contre 10.317 actions au premier semestre de 2024).

Evolution de l'action

	S1 2025	S1 2024
Cours de bourse (en €)		
A la date de clôture	€ 20,30	€ 17,18
Le plus haut	€ 20,75	€ 18,88
Le plus bas	€ 16,76	€ 14,54
Cours moyen	€ 18,78	€ 16,24
Volume		
Volume journalier moyen	11.755	10.317
Volume total (6 mois)	1.492.888	1.300.000
Nombre d'actions total au 30 juin	20.200.136	20.200.136
Capitalisation boursière au 30 juin	€ 410 millions	€ 347 millions
Free float ²⁴	47,7%	48,8%

²⁴ 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* ²⁵	6.122.785	30,3%
AXA SA* ²⁶	3.507.465	17,4%
Epoux Van Overtveldt et Henry de Frahan*	628.748	3,1%
Actions propres	304.234	1,5%
Autres actionnaires	9.636.904	47,7%
Total global	20.200.136	100,0%

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



²⁵ 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.

²⁶ 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 6 mai 2025, l'Assemblée Générale et l'Assemblée Générale Extraordinaire ont approuvé la distribution totale aux actionnaires d'un montant de € 1,14 par action (contre € 1,12 pour 2023), soit une augmentation pour la 25^{ième} année consécutive.

La distribution aux actionnaires consiste en la combinaison de :

- un dividende brut de € 1,02 par action (soit une augmentation de € 0,01 par rapport à € 1,01 pour 2023).
- une réduction des fonds propres de € 0,12 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	€ 1,02 brut	Calendrier
Dividende année 2024 (coupon n°8) – Ex date		lundi 12 mai 2025
Dividende année 2024 (coupon n°8) – Record date		mardi 13 mai 2025
Dividende année 2024 (coupon n°8) – Payment date	€ 1,02 brut	mercredi 14 mai 2025

Distribution aux actionnaires : réduction des capitaux propres	€ 0,12 brut	Calendrier
Réduction du capital (coupon n°9) – Ex date		lundi 12 mai 2025
Réduction du capital (coupon n°9) – Record date		mardi 13 mai 2025
Réduction du capital (coupon n°9) – Payment date	€ 0,10 brut	jeudi 24 juillet 2025
Distribution à partir des réserves (coupon n°10) – Ex date		lundi 12 mai 2025
Distribution à partir des réserves (coupon n°10) – Record date		mardi 13 mai 2025
Distribution à partir des réserves (coupon n°10) – Payment date	€ 0,02 brut	jeudi 24 juillet 2025

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 2025 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 2025, Home Invest Belgium s'attend à une augmentation du résultat EPRA par action à € 1,20 (par rapport à € 1,16 en 2024).

8 RÉSUMÉ DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU PREMIER SEMESTRE 2025

RÉSUMÉ DU COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ

(en k €)	S1 2025	S1 2024
I. Revenus locatifs	18.287	18.054
III. Charges relatives à la location	-5	10
RÉSULTAT LOCATIF NET	18.282	18.064
IV. Récupération des charges immobilières	96	104
V. Récupération des charges locatives et des taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	858	930
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-3.359	-3.464
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	0	0
RÉSULTAT IMMOBILIER	15.877	15.634
IX. Frais techniques	-671	-706
X. Frais commerciaux	-319	-324
XI. Frais et taxes sur immeubles non loués	-89	-97
XII. Frais de gestion immobilière	-767	-723
XIII. Autres charges immobilières	0	0
Charges immobilières	-1.845	-1.851
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	14.032	13.783
XIV. Frais généraux de la société	1.737	-1.647
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	127	128
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	12.422	12.263
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	4.691	2.230
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	10.354	49.787
XIX. Autre résultat sur portefeuille	-478	-208
Résultat sur portefeuille	14.567	51.808
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	26.989	64.071
XX. Revenus financiers	8	4
XXI. Charges d'intérêts nettes	-2.776	-2.918
XXII. Autres charges financières	-45	-38
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-1.878	2.189
Résultat financier	-4.690	-764
XXIV. Participation dans des entreprises associées et coentreprises	1.053	991
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	23.352	64.299
XXV. Impôts des sociétés	-163	-185
XXVI. Exit tax	0	0
Impôts	-163	-185
RÉSULTAT NET	23.189	64.114
RÉSULTAT NET ATTRIBUABLE AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE	23.189	64.114
Exclusion du résultat sur portefeuille	-14.567	-51.808
Exclusion des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	1.878	-2.189
Exclusion des éléments non-EPRA de la participation dans des entreprises associées et coentreprises	-294	-181
RÉSULTAT EPRA	10.205	9.935
Nombre d'actions moyen ²⁷	19.982.868	19.663.501
RÉSULTAT NET PAR ACTION	1,16	3,26
RÉSULTAT EPRA PAR ACTION	0,51	0,51

²⁷ 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 2025	S1 2024
RÉSULTAT NET	23.189	64.114
Autres éléments du résultat global	0	0
RÉSULTAT GLOBAL	23.189	64.114

RÉSUMÉ DU BILAN CONSOLIDÉ

(en k €)	30/06/2025	31/12/2024
ACTIF		
I. Actifs non courants	896.223	896.507
B. Immobilisations incorporelles	502	570
C. Immeubles de placement	854.924	852.978
D. Autres immobilisations corporelles	30	45
E. Actifs financiers non courants	12.138	14.103
F. Créances de location-financement	0	0
I. Participation dans des entreprises associées et coentreprises	28.629	28.811
II. Actifs courants	6.952	4.562
B. Actifs financiers courants	157	388
C. Créances de location-financement	73	73
D. Créances commerciales	3.070	1.283
E. Créances fiscales et autres actifs courants	14	1
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	1.491	1.252
G. Comptes de régularisation	2.147	1.566
TOTAL DE L'ACTIF	903.175	901.070
CAPITAUX PROPRES	481.969	484.437
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	481.969	484.437
A. Capital	99.988	102.042
B. Primes d'émission	70.475	70.441
C. Réserves	288.317	230.981
D. Résultat net de l'exercice	23.189	80.973
II. Intérêts minoritaires	0	0
PASSIF	421.207	416.633
I. Passifs non courants	402.309	402.108
A. Provisions	0	0
B. Dettes financières non courantes	398.723	398.691
a. Etablissements de crédit	349.930	349.914
b. Leasing financier	0	0
c. Autres	48.793	48.777
C. Autres passifs financiers non courants	0	731
F. Passifs d'impôts différés	3.164	2.686
a. Exit Tax	0	0
b. Autres	3.164	2.686
II. Passifs courants	18.898	14.525
B. Dettes financières courantes	6.727	7.809
a. Etablissements de crédit	0	0
b. Leasing financier	0	0
c. Autres	6.727	7.809
C. Autres passifs financiers à court terme	0	0

D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	7.516	3.873
<i>b. Autres</i>	7.516	3.873
E. Autres passifs courants	2.524	132
F. Comptes de régularisation	2.132	2.711
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	903.175	901.070

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 31/12/2023	103.508	-1.698	64.633	99	241.134	-22.983
Affectation du résultat pour l'exercice 2023	0	0	0	0	-21.090	0
Affectation du résultat opérationnel distribuable						
Affectation des variations d'actifs d'impôts différés						
Affectation de la juste valeur des immeubles de placement					-21.090	-3.102
Affectation de la juste valeur des actifs et passifs financiers						
Clôture du dividende pour l'exercice 2023 (payé en juin 2024)	0	0	0	0	0	0
Variations résultant de la vente d'un immeuble					-1.546	1.152
Résultat de l'exercice 2024						
Acquisition/vente d'actions propres						
Paiements fondés sur des actions						
Autres augmentations (diminutions)						
Diminution du capital	-1.988					
Augmentation du capital	2.531	-311	5.807			
SOLDE AU 31/12/2024	104.051	-2.009	70.441	99	218.497	-24.934
SOLDE AU 31/12/2024	104.051	-2.009	70.441	99	218.497	-24.934
Affectation du résultat pour l'exercice 2024	0	0	0	0	84.589	-21.257
Affectation du résultat opérationnel distribuable						
Affectation des variations d'actifs d'impôts différés						
Affectation de la juste valeur des immeubles de placement					84.589	-21.257
Affectation de la juste valeur des actifs et passifs financiers						
Dividende pour l'exercice 2024 (payé en juin 2025)	0	0	0	0	0	0
Variations résultant de la vente d'un immeuble					-14.457	3.520
Résultat de l'exercice au premier semestre 2025						
Acquisition/vente d'actions propres						
Paiements fondés sur des actions						
Autres augmentations (diminutions)		-34	34			
Diminution de capital	-20.020					
Augmentation de capital						
SOLDE AU 30/06/2025	102.031	-2.043	70.475	99	288.629	-42.670

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	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	-2.674
						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
						395		0
							80.973	80.973
			-722					-722
			63	310				373
								0
							-170	-2.158
								8.027
0	20.437	-2.220	-2.767	724	1.259	19.885	80.973	484.437
0	20.437	-2.220	-2.767	724	1.259	19.885	80.973	484.437
0	-7.120	-463	0	0	0	4.930	-80.973	-20.293
						4.756	-4.756	0
		-463					463	0
							-63.332	0
	-7.120						7.120	0
0	0	0	0	0	0	173	-20.468	-20.294
						10.937		0
							23.189	23.189
			-3.222					-3.222
			110	137				274
								0
							-367	-2.388
								0
0	13.317	-2.683	-5.879	862	1.259	35.384	23.189	481.969

RÉSUMÉ DU TABLEAU DES FLUX CONSOLIDÉS DE TRÉSORERIE

(en k €)	S1 2025	S1 2024
TRESORIE ET EQUIVALENTS DE TRESORIE AU DEBUT DE PERIODE	1.251	2.609
1. Cash-flow d'activités de l'entreprise	14.520	13.633
Résultat de l'exercice	23.189	64.113
Résultat de l'exercice avant intérêts et impôts	26.989	64.071
Intérêts reçus	8	4
Intérêts payés et autres charges financières	-2.820	-2.956
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-1.878	2.189
Quote-part du résultat des entreprises associées et des coentreprises	1.053	991
Impôts	-163	-185
Adaptation du bénéfice pour des transactions de nature non courante	-9.358	-50.514
Amortissements et déductions de valeur	103	112
- Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations	103	112
Autres éléments non-monétaires	-7.537	-51.310
- Amortissement des coûts d'emprunt capitalisés	32	41
- Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-10.354	-49.789
- Variations de la juste valeur des immobilisations financières (+/-)	182	244
- Variation de la juste valeur des instruments de couverture .. et autre résultat du portefeuille	2.356	-1.981
- Autres éléments non-monétaires	247	174
Gain sur réalisation d'actifs	-4.691	-2.230
- Plus-values réalisées sur vente d'actifs immobilisés	-4.691	-2.230
Reprise de revenus et charges financières	2.768	2.914
Variation du besoin en fonds de roulement	688	34
Mouvement des éléments d'actif :	-2.381	-749
- Actifs financiers courants	0	0
- Créances commerciales	-1.786	28
- Créances fiscales et autres actifs à court terme	-13	0
- Comptes de régularisations	-581	-778
Mouvement des éléments du passif	3.069	783
- Dettes commerciales et autres dettes courantes	3.643	2.004
- Autres passifs courants	4	-198
- Comptes de régularisation	-579	-1.023
2. Cash-flow d'activités d'investissement	13.087	-13.013
Immeubles de placement – investissements activés	-5.042	-3.901
Immeubles de placement – nouvelles acquisitions	-3.355	0
Désinvestissements	34.025	7.354
Projets de développement	-12.529	-16.364
Autres immobilisations incorporelles	-19	-94
Autres immobilisations corporelles	0	-8
Actifs financiers non courants	7	0
Leasing en cours	0	0
Actifs financiers non courants	0	0
3. Cash-flow d'activités de financement	-27.367	607
Hausse (+) / Baisse (-) dettes financières bancaires	0	15.000
Hausse (+) / Baisse (-) dettes financières	-1.083	0
L'achat et la vente d'actions propres	-3.222	0
Autres passifs financiers non-courants	0	0
Intérêts reçus	8	4
Intérêts payés	-2.776	-2.918
Frais de financement payés	0	0
Dividende de l'exercice précédent	-20.294	-11.479
Augmentation de capital	0	0
TRÉSORERIE ET EQUIVALENTS DE TRÉSORIE EN FIN DE PERIODE	1.491	3.837

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 2024.

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 2025 (en k €)	Total consolidé	Région Bruxelloise	Région Flamande	Région Wallonne	Pays-Bas	Non affecté
I. Revenus locatifs	18.287	10.694	2.122	3.382	2.089	0
III. Charges relatives à la location	-5	12	-38	21	0	0
RÉSULTAT LOCATIF NET	18.282	10.706	2.084	3.403	2.089	0
IV. Récupération de charges immobilières	96	75	13	8	0	0
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)	858	271	86	424	77	0
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)	-3.359	-2.098	-354	-801	-107	0
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)	0	0	0	0	0	0
RÉSULTAT IMMOBILIER	15.878	8.955	1.829	3.034	2.060	0
IX. Frais techniques (-)	-671	-573	-29	-43	-26	0
X. Frais commerciaux (-)	-319	-225	-28	-36	-29	0
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués (-)	-89	-40	-16	-33	0	0
XII. Frais de gestion immobilière (-)	-767	0	0	0	0	-767
XIII. Autres charges immobilières (-)	0	0	0	0	0	0
CHARGES IMMOBILIERES	-1.845	-838	-73	-112	-55	-767
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	14.033	8.117	1.756	2.921	2.005	-767
XIV. Frais généraux de la société (-)	-1.737	0	0	0	0	-1.737
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)	127	0	0	0	0	127
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	12.423	8.117	1.756	2.921	2.005	-2.376
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	4.691	0	4.691	0	0	0
XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	10.354	705	109	8.230	1.312	0
XIX. Autre résultat sur portefeuille	-478	0	0	0	0	-478
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	26.991	8.822	6.556	11.151	3.316	-2.854
XX. Revenus financiers (+)	8	0	0	0	0	8
XXI. Charges d'intérêts nettes (-)	-2.776	0	0	0	0	-2.776
XXII. Autres charges financières (-)	-45	0	0	0	0	-45
XXIII. Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)	-1.878	0	0	0	0	-1.878
RÉSULTAT FINANCIER	-4.690	0	0	0	0	-4.690
XXIV. Participation dans des entreprises associées et coentreprises	1.053	0	0	0	0	1.053
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	23.353	8.822	6.556	11.151	3.316	-6.492
XXV. Impôt des sociétés (-/+)	-163	0	0	0	0	-163
XXVI. Exit tax	0	0	0	0	0	0
IMPÔT	-163	0	0	0	0	-163
RÉSULTAT NET	23.189	8.822	6.556	11.151	3.316	-6.655

COMPTE DE RÉSULTATS PAR SEGMENT GÉOGRAPHIQUE

S1 2024 (in 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

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 moins²⁸.
- 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.

²⁸ 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 2025.

(en k €)	30/06/2025	31/12/2024
C. Immeubles de placement – solde en début d'exercice	852.978	755.460
a. Immeubles de placement disponibles à la location – solde en début d'exercice	786.432	704.893
Projets de développement livrés (+)	22.201	22.025
Acquisitions d'immeubles (+)	0	0
Dépenses capitalisées (+)	5.042	8.530
Acquisitions d'immeubles par le biais de sociétés (+)	0	0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	9.260	60.756
Ventes (-)	-29.334	-9.772
a. Immeubles de placement disponibles à la location – solde en fin de période	793.601	786.432
b. Projets de développement, solde en début d'exercice	66.546	50.567
Dépenses capitalisées (+)	12.529	35.956
Projets de développement livrés	-22.201	-22.025
Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	1.094	2.049
Acquisitions de projets	3.355	0
Acquisitions de projets par le biais de sociétés	0	0
b. Projets de développement, solde en fin de période	61.332	66.546
c. Immobilisations à usage propre	0	0
d. Autres	0	0
C. Immeubles de placement, solde en fin de période	854.924	852.978

La juste valeur est basée sur les paramètres quantitatifs suivants :

Immeubles de placement disponibles à la location	30/06/2025
--	------------

Méthode de l'activation des loyers

Valeur locative estimée (VLE)	Moyenne pondérée de € 168/m ² (fourchette entre : € 107/m ² et € 236/m ²)
Hypothèse des vides	Moyenne de 5 mois (fourchette entre : 0 et 18 mois)
Facteur de capitalisation	Moyenne de 4,9% (fourchette entre 3,6% et 13,9%)
Nombre de m ² ou d'unités	Moyenne de 4.784 m ² (fourchette entre : 278 m ² et 16.519 m ²)

Méthode des Discounted cash flow

Valeur locative estimée (VLE)	Moyenne pondérée de € 163/m ² (fourchette entre : € 87/m ² et € 312/m ²)
Hypothèse des vides	Moyenne de 2 mois (fourchette entre : 0 et 5 mois)
Nombre de m ² ou d'unités	Moyenne de 5.525m ² (fourchette entre : 1.368 m ² et 20.488 m ²)
Taux d'actualisation	Moyenne de 4,8% (fourchette entre 3,8% et 6,7%)
Inflation	Moyenne de 2,1% (fourchette entre 1,9% et 2,2%)

Projets de développement	30/06/2025
--------------------------	------------

Méthode de l'activation des loyers

Valeur locative estimée (VLE)	Moyenne pondérée de € 167/m ² (fourchette entre : € 162/m ² et € 186/m ²)
Hypothèse des vides	Moyenne de 0 mois
Facteur de capitalisation	Moyenne de 4,3% (fourchette entre 4,0% et 4,3%)
Nombre de m ² ou d'unités	Moyenne de 10.556 m ² (fourchette entre : 4.308 m ² et 16.804 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 €)	30/06/2025	31/12/2024
Dettes financières courantes à un an maximum	6.000	7.000
Dettes financières non courantes de 1 à 5 ans	255.500	177.000
Dettes financières non courantes à plus de 5 ans	143.500	222.000
TOTAL	405.000	406.000

Au 30 juin 2025, Home Invest Belgium avait un encours de dettes financières de € 405,00 millions composé de :

- lignes de crédit bilatérales utilisées pour un montant de € 350,00 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 2025. Les prochaines dates de maturité tombent dans le second semestre de 2026 ;
- 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 € 6,00 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

	30/06/2025	31/12/2024
Passifs	436.631	431.921
- Ajustements	-6.136	-6.381
Taux d'endettement comme défini à l'Art.13 de l'AR SIR	430.494	425.540
Actifs ajustés pour le calcul du taux d'endettement	906.294	901.747
Taux d'endettement (AR IRP)	47,50%	47,19%

NOTE 6 : ACTIFS ET PASSIFS FINANCIER

E. Immobilisations financières (en k €)	Catégorie	30/06/2025		31/12/2024	
		Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
Instruments financier	A	12.146	12.146	14.103	14.103
Garanties données	B	0	0	0	0
TOTAL		12.146	12.146	14.103	14.103

B. Actifs financiers courants (en k €)		30/06/2025		31/12/2024	
		Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
Instruments financier	A	157	157	388	388
Autres	B	0	0	0	0
TOTAL		157	157	388	388

I. Passifs non courants (en k €)		30/06/2025		31/12/2024	
		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		398.723	395.227	398.691	393.391
	B	349.930	349.930	349.914	349.914
	B	0	0	0	0
	B	48.793	45.297	48.777	43.477
C. Autres passifs financiers non courants		422	422	731	731
a. Instruments de couverture autorisés	A	422	422	731	731
TOTAL		399.145	395.649	399.422	394.122

II. Passifs courants (in k €)		30/06/2025		31/12/2024	
		Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
B. Dettes financières courantes		6.727	6.727	7.809	7.809
a. Etablissements de crédit	B	0	0	0	0
b. Leasing financier	B	0	0	0	0
c. Autres					
	B	727	727	809	809
	B	6.000	6.000	7.000	7.000
		0	0	0	0
	A	0	0	0	0
		7.516	7.516	3.873	3.873
	B	2.525	2.525	2.139	2.139
	B	633	633	805	805
	B	4.359	4.359	929	929
TOTAL		14.243	14.243	11.682	11.682

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'élevaient à € 6,0 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 € 12,5 millions et a été inclus dans les immobilisations financières. La juste valeur négative des instruments de couverture s'élevait à € 0,4 million et a été comptabilisée dans les autres passifs non courants. 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 € -0,1 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 2025, le montant nominal total des couvertures souscrites s'élève à € 12,0 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 2025 s'élevait à € 11,8 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 30/06/2025 (en k €)	Type	Montant Notionnel	Taux	Echéance	Qualification	Juste valeur au 30/06/2025
BELFIUS	IRS	10.000	1,28%	31/08/2026	Transaction	66
BELFIUS	IRS	10.000	1,06%	31/08/2027	Transaction	177
BELFIUS	IRS	21.500	0,59%	10/11/2025	Transaction	157
BELFIUS	IRS	8.000	0,41%	30/10/2026	Transaction	178
BELFIUS	IRS	15.000	0,16%	31/03/2028	Transaction	726
BELFIUS	IRS	20.000	0,14%	31/08/2029	Transaction	1.607
BELFIUS	Future IRS	21.500	2,28%	31/01/2031	Transaction	-63
BELFIUS	IRS	17.000	2,28%	31/10/2030	Transaction	-84
BNP	IRS	25.000	-0,28%	30/09/2028	Transaction	1.807
BNP	IRS	21.500	0,25%	31/03/2031	Transaction	2.316
BNP	IRS	15.000	2,66%	31/12/2033	Transaction	-284
ING	IRS	30.000	-0,33%	25/09/2027	Transaction	1.494
ING	IRS	15.000	0,29%	21/06/2031	Transaction	1.659
KBC	IRS	15.000	0,20%	30/06/2029	Transaction	1.027
KBC	IRS	15.000	0,30%	30/06/2029	Transaction	1.090
KBC	IRS	30.000	2,25%	04/10/2032	Transaction	146
Type de couverture IRS		268.000				12.083
Type de couverture Future IRS		21.500				-63
Total						12.020

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 2025 :

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 Vakantiehuisen 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 2025, 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

Pour les événements postérieurs à la date de clôture du bilan, il est fait référence au paragraphe 4.7 de ce rapport semestriel.

En dehors de cela, aucun fait important ne s'est produit après la clôture du semestre qui aurait un impact sur les chiffres consolidés.

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 2025

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 2025 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 2025 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, 3 septembre 2025

EY Réviseurs d'Entreprises srl
Commissaire
Représentée par

Christophe Boschmans*
Partner

* Agissant au nom d'une srl
25CBO0368

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 2025.

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 €)	30/06/2025	31/12/2024
Dettes financières à taux fixe	89.000	89.000
Dettes financières à taux variable transformées en dette à taux fixe via des contrats IRS	268.000	268.000
Total des dettes financières à taux fixe	357.000	357.000
Dettes financières à taux variable	48.000	49.000
Total des dettes financières	405.000	406.000
Taux de couverture	88,15%	87,93%

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 2025	1H 2024
Charges d'intérêts nettes (rubrique XXI)	2.776	2.918
Intérêts intercalaires activés	1.390	1.215
Coût total des dettes financières	4.166	4.133
Dettes moyennes pondérées	195.003	191.655
Coût de financement moyen	2,14%	2,16%

EPRA NAV

Définition :

En octobre 2019, l'EPRA a publié les nouvelles Best Practice Recommendations 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 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 €)	30/06/2025		
	EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NDV
IFRS NAV (actionnaires du groupe)	481.969	481.969	481.969
(v) Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	3.164	3.164	
(vi) Juste valeur des instruments financiers	-11.881	-11.881	
(viii.b) Immobilisations incorporelles	-502		
(x) Juste valeur des dettes financières à taux fixe			3.496
(xi) Droits de mutation		45.278	
NAV	472.750	518.530	485.465
Nombre d'actions	19.895.902	19.895.902	19.895.902
NAV par action (en €)	23,76	26,06	24,40

(en k €)	31/12/2024		
	EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NDV
IFRS NAV (actionnaires du groupe)	484.437	484.437	484.437
(v) Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	2.686	2.686	
(vi) Juste valeur des instruments financiers	-13.759	-13.759	
(viii.b) Immobilisations incorporelles	-570		
(x) Juste valeur des dettes financières à taux fixe			5.300
(xi) Droits de mutation		45.323	
NAV	472.793	518.687	489.737
Nombre d'actions	20.066.379	20.066.379	20.066.379
NAV par action (en €)	23,56	25,85	24,39

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 2025	S1 2024
RÉSULTAT NET (ACTIONNAIRES DU GROUPE) (IFRS)	23.189	64.114
- Exclusion : résultat sur vente des immeubles de placement (ii)	-4.691	-2.230
- Exclusion : variation de la juste valeur des immeubles de placement (i)	-10.354	-49.787
- Exclusion : autre résultat du portefeuille (viii)	-478	+208
- Exclusion : variation de la juste valeur des actifs et passif financiers (vi)	1.878	-2.189
- Exclusion : éléments non EPRA de la participation dans le résultat des entreprises associées et coentreprises (ix)	-294	-181
RÉSULTAT EPRA	10.205	9.935
Nombre moyen d'actions	19.982.868	19.663.501
RÉSULTAT EPRA PAR ACTION (en €)	0,51	0,51

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 2025	S1 2024
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	12.422	12.263
Résultat locatif net	18.282	18.064
Marge opérationnelle	67,9%	67,9%

10 AGENDA DE L'ACTIONNAIRE

2025

Rapport financier semestriel : résultats au 30 juin 2025	mercredi 3 septembre 2025
Déclaration intermédiaire : résultats au 30 septembre 2025	jeudi 13 novembre 2025

2026

Communiqué annuel relatif à l'exercice 2025	vendredi 13 février 2026
Mise en ligne du rapport financier annuel sur le site web	vendredi 3 avril 2026
Assemblée générale ordinaire de l'exercice 2025	mardi 5 mai 2026
Dividende de l'exercice 2025 – Ex date	lundi 11 mai 2026
Dividende de l'exercice 2025 – Record date	mardi 12 mai 2026
Dividende de l'exercice 2025 – Payment date	mercredi 13 mai 2026
Déclaration intermédiaire : résultats au 31 mars 2026	mercredi 20 mai 2026
Rapport financier semestriel : résultats au 30 juin 2026	mercredi 2 septembre 2026
Déclaration intermédiaire : résultats au 30 septembre 2026	jeudi 12 novembre 2026

POUR TOUTE INFORMATION COMPLÉMENTAIRE

Preben Bruggeman
Chief Executive Officer

Ingrid Quinet
Chief Legal Officer

Tel: +32 (0)2 899 43 21
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, 45 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 2025, Home Invest Belgium disposait d'un portefeuille immobilier de € 884 millions en Belgique et aux Pays-Bas.

Home Invest Belgium est cotée sur le marché Euronext Bruxelles [HOM] depuis 1999. Au 30 juin 2025, sa capitalisation boursière s'élevait à € 410 millions. L'action fait partie de l'indice BEL Small et de l'indice FTSE EPRA NAREIT Global Real Estate.