



**RAPPORT  
SEMESTRIEL  
2022**

Sous embargo jusqu'au 07/09/2022, 17h40

Information réglementée

# RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2022

---

- **Portefeuille immobilier résidentiel de qualité**

- Augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier à € 743,84 millions au 30 juin 2022.
- Les immeubles de placement disponibles à la location se composent 91,3% d'immobilier résidentiel.
- Plus de 50 % des immeubles de placement ont moins de 10 ans ; plus de 70 % des immeubles de placement ont moins de 20 ans.
- Livraison du projet résidentiel The Fairview comprenant 42 unités résidentielles à Woluwe-Saint-Lambert (Bruxelles).
- Livraison du projet de rénovation RQE de 38 appartements et un *co-living* de 24 chambres situé dans le quartier européen de Bruxelles.
- Obtention du permis de construire pour le redéveloppement d'un bureau existant situé Rue Jourdan 95 à Saint-Gilles (Bruxelles) en 46 nouveaux logements.

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

- Un marché locatif résidentiel solide avec une forte demande pour des logements de qualité.
- Augmentation du taux d'occupation moyen à 98,3% au cours du premier semestre de 2022 (contre 96,9% au premier semestre de 2021).

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

- Augmentation du résultat EPRA de 11,5% à € 7,75 millions au cours du premier semestre de 2022 (par rapport à € 6,94 millions au cours du premier semestre de 2021).
- Augmentation du résultat EPRA par action de 11,5% à € 0,47 au cours du premier semestre de 2022 (par rapport à € 0,42 au cours du premier semestre de 2021).

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

- Augmentation de l'EPRA NTA par action à € 21,31 au 30 juin 2022 (+1,5% par rapport à € 21,00 au 31 décembre 2021).

- **Split des actions Home Invest Belgium**

- En vue d'augmenter la liquidité, l'accessibilité et l'attractivité de l'action Home Invest Belgium, l'action a été divisée par 5 le 15 juin 2022.

- **ABB – Renforcement des fonds propres de € 30,00 millions**

- Le 28 juin 2022, la société a émis 1.417.770 actions nouvelles dans le cadre d'une augmentation de capital sous la forme d'un placement accéléré (ABB). Le produit brut de la transaction s'est élevé à € 30,00 millions.

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

- Le taux d'endettement s'élève à 50,56% (AR-SIR) et à 49,35% (IFRS) au 30 juin 2022.
- Le coût moyen de financement au cours des 6 premiers mois de 2022 s'élève à 1,67%.
- 96,8% des dettes financières ont un taux d'intérêt fixe avec une durée moyenne pondérée de 5,8 années.
- Home Invest Belgium dispose de € 33,50 millions de lignes de crédit disponibles.
- Aucune ligne de crédit ou emprunt obligataire vient à maturité en 2022. Les premières dates de maturité se situent dans le second semestre de 2023.

- **Perspectives 2022 et distribution aux actionnaires**

- Pour 2022, Home Invest Belgium s'attend à une augmentation du résultat EPRA par action à € 1,04 (par rapport à € 0,99 en 2021).
- L'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 3 mai 2022 ont approuvé une distribution brute de € 1,06 par action, soit une augmentation pour la 22<sup>ième</sup> année consécutive. La distribution consiste en une combinaison d'une part d'un dividende brut de € 0,99 par action et d'autre part d'une réduction des fonds propres de € 0,07 par action.
- Pour les années à venir, le conseil d'administration prévoit une politique de dividendes basée sur une augmentation annuelle des dividendes égale ou supérieure à l'inflation.

# 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 .....	14
6	Distribution aux actionnaires.....	17
7	Perspectives.....	18
8	Résumé des états financiers consolidés au premier semestre 2022.....	19
9	IAP – Indicateurs Alternatifs de Performance.....	38
10	Agenda de l'actionnaire.....	42

# 1 PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Au 30 juin 2022 Home Invest Belgium détient un portefeuille immobilier<sup>1</sup> de € 743,84 millions, contre € 725,47 millions au 31 décembre 2021, soit une hausse de 2,5%.

PORTEFEUILLE IMMOBILIER	30/06/2022	31/12/2021
Juste valeur du portefeuille immobilier	€ 719,45 m	€ 702,23 m
Immeubles disponibles à la location	€ 687,62 m	€ 659,81 m
Projets de développement	€ 31,83 m	€ 42,42 m
Participation dans des entreprises associées et coentreprises	€ 24,39 m	€ 23,23 m
<b>TOTAL</b>	<b>€ 743,84 m</b>	<b>€ 725,47 m</b>

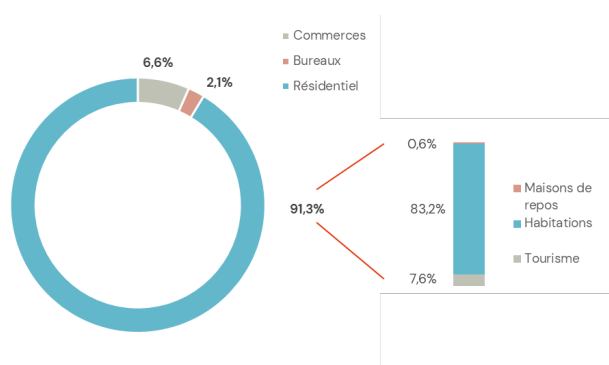
La juste valeur des immeubles de placement disponibles à la location s'élève à € 687,62 millions, répartis sur 50 sites.

La somme des loyers contractuels sur base annuelle et de la valeur locative estimée sur les espaces inoccupés s'élève à € 33,19 millions au 30 juin 2022.

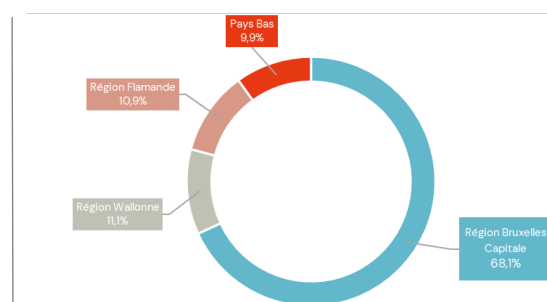
Les immeubles de placement disponibles à la location sont évalués par les experts immobiliers indépendants à un rendement locatif brut moyen<sup>2</sup> de 4,8%.

Au 30 juin 2022, les immeubles de placement disponibles à la location se composent à 91,3% d'immobilier résidentiel. Les immeubles de placement disponibles à la location se situent pour 68,1% en Région de Bruxelles-Capitale, pour 11,1% en Région wallonne, pour 10,9% en Région flamande et pour 9,9% aux Pays-Bas.

## Immeubles de placement disponibles à la location Distribution par type



## Immeubles de placement disponibles à la location Distribution géographique



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

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

## 2 CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS<sup>3</sup>

CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS		(en k €)	
COMPTE DE RÉSULTATS	S1 2022	S1 2021	
RÉSULTAT LOCATIF NET	15.107	13.219	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE	9.770	8.528	
MARGE OPÉRATIONNELLE <sup>4</sup>	64,7%	64,5%	
XVI. Résultats sur vente d'immeubles de placement	-33	79	
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-124	14.825	
XIX. Autres résultats sur portefeuille	-519	893	
RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	-675	15.797	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	9.095	24.325	
XX. Revenus financiers	7	8	
XXI. Charges d'intérêts nettes	-2.609	-2.210	
XXII. Autres charges financières	-45	-58	
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	21.373	1.537	
RÉSULTAT FINANCIER	18.726	-723	
XXIV. Participation dans des entreprises associées et coentreprises	2.393	1.102	
IMPÔTS	-130	-93	
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>30.084</b>	<b>24.611</b>	
Exclusion résultat sur portefeuille	+675	-15.797	
Exclusion de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-21.373	-1.537	
Exclusion des éléments non EPRA de la participation dans des entreprises associées et coentreprises	-1.636	-336	
<b>RÉSULTAT EPRA<sup>5</sup></b>	<b>7.750</b>	<b>6.942</b>	
Nombre moyen d'actions <sup>6</sup>	16.416.329	16.442.050	
RÉSULTAT NET PAR ACTION	1,83	1,50	
RÉSULTAT EPRA PAR ACTION	0,47	0,42	

<sup>3</sup> Les chiffres présentés tiennent compte de la division de l'action Home Invest Belgium par un facteur 5 le 15 juin 2022.

<sup>4</sup> Marge opérationnelle = (résultat opérationnel avant le résultat sur le portefeuille)/(résultat immobilier net).

<sup>5</sup> Le résultat EPRA est le résultat net à l'exclusion du (i) résultat du portefeuille et (ii) les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et (iii) les éléments non EPRA de la participation dans des entreprises associées et coentreprises. Ce terme est utilisé en accord avec les Best practices Recommandations de l'EPRA.

<sup>6</sup> 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	30/06/2022	31/12/2021
Capital propre (attribué aux actionnaires de la maison mère)	397.861	342.950
Total de l'actif	776.197	737.012
Taux d'endettement (AR SIR) <sup>7</sup>	50,56%	53,65%
Taux d'endettement (IFRS) <sup>8</sup>	49,35%	52,49%

PAR ACTION	30/06/2022	31/12/2021
Nombre d'actions à la date de clôture <sup>9</sup>	17.785.785	16.433.930
Cours de bourse à la date de clôture	21,80	24,40
IFRS NAV par action <sup>10</sup>	22,37	20,87
Prime par rapport à IFRS NAV (à la date de clôture)	-2,5%	16,9%
EPRA NTA par action <sup>11</sup>	21,31	20,99
Prime par rapport à EPRA NTA (à la date de clôture)	2,3%	16,2%

<sup>7</sup> Le taux d'endettement (AR SIR) est le taux d'endettement calculé conformément à l'AR SIR. Cela signifie que les participations dans des entreprises associées et des coentreprises sont traitées selon la méthode de consolidation proportionnelle pour calculer le taux d'endettement.

<sup>8</sup> Le taux d'endettement (IFRS) est calculé de la même manière que le taux d'endettement (AR SIR), mais basé sur et réconcilié avec le bilan consolidé conformément aux normes IFRS dans lequel les participations dans des entreprises associées et des coentreprises sont reprises via la mise en équivalence.

<sup>9</sup> Le nombre moyen d'actions à la date de clôture a été calculé en excluant les actions propres détenues par la société.

<sup>10</sup> IFRS NAV par action = Net Asset Value ou valeur nette par action selon IFRS.

<sup>11</sup> 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 € 15,11 millions au premier semestre de 2022 (par rapport à € 13,22 millions au premier semestre de 2021).

#### Résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille

Le résultat d'exploitation avant le résultat sur le portefeuille s'élève à € 9,77 millions au premier semestre de 2022 (contre € 8,53 millions au premier semestre de 2021).

La marge opérationnelle<sup>12</sup> est passée à 64,7% au cours du premier semestre de 2022 (par rapport à 64,5% au premier semestre de 2021).

#### Résultat sur portefeuille

Home Invest Belgium a réalisé un résultat sur portefeuille de € -0,68 million au premier semestre de 2022.

Le résultat sur ventes d'immeubles de placement s'élevait à € -0,03 million au premier semestre de 2022.

En outre, Home Invest Belgium a enregistré des variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement au cours des 6 premiers mois de 2022 pour un montant de € 0,12 million.

L'autre résultat sur portefeuille s'élève à € -0,52 million. Ce poste comprend les variations des impôts différés.

#### Résultat financier

Au premier semestre de 2022, les charges d'intérêts nettes s'élèvent à € -2,61 millions. Le coût de financement moyen<sup>13</sup> s'élève à 1,67% pour la même période.

Les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers s'élevaient à € 21,37 millions au premier semestre de 2022. 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 € -0,13 million au premier semestre de 2022 (contre € -0,09 million au premier semestre de 2021).

#### Résultat net

Le résultat net (part du groupe) de Home Invest Belgium s'élevait à € 30,08 millions au premier semestre de 2022, soit € 1,83 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 € 7,75 millions au premier semestre de 2022, soit une hausse de 11,6% par rapport à € 6,94 millions pour le premier semestre de 2021.

Le résultat EPRA par action a augmenté de 11,5%. Il est passé de € 0,42 au premier semestre de 2021 à € 0,47 au premier semestre de 2022.

---

<sup>12</sup> Marge opérationnelle = (résultat opérationnel avant le résultat sur le portefeuille)/(résultat immobilier net).

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



### 3.2. COMMENTAIRES SUR LE BILAN CONSOLIDÉ

#### Capitaux propres et NAV par action

Au 30 juin 2022 les capitaux propres du groupe s'élèvent à € 397,86 millions, soit une augmentation de 16,0% par rapport au 31 décembre 2021.

L'IFRS NAV par action a augmenté de 7,2% pour passer à € 22,37 au 30 juin 2022 (contre € 20,87 au 31 décembre 2021).

De EPRA NTA par action a augmenté de 1,5% pour passer à € 21,31 au 30 juin 2022 (contre € 21,00 au 31 décembre 2021).

### 3.3. STRUCTURE DE FINANCEMENT

#### Taux d'endettement

Le taux d'endettement (AR-SIR) s'élève à 50,56% au 30 juin 2022. Le taux d'endettement IFRS s'élève à 49,35%.

Compte tenu d'un taux d'endettement maximal de 65 %, tel que défini par la loi SIR, Home Invest Belgium dispose encore d'une capacité d'endettement de € 318,91 millions pour financer de nouveaux investissements.

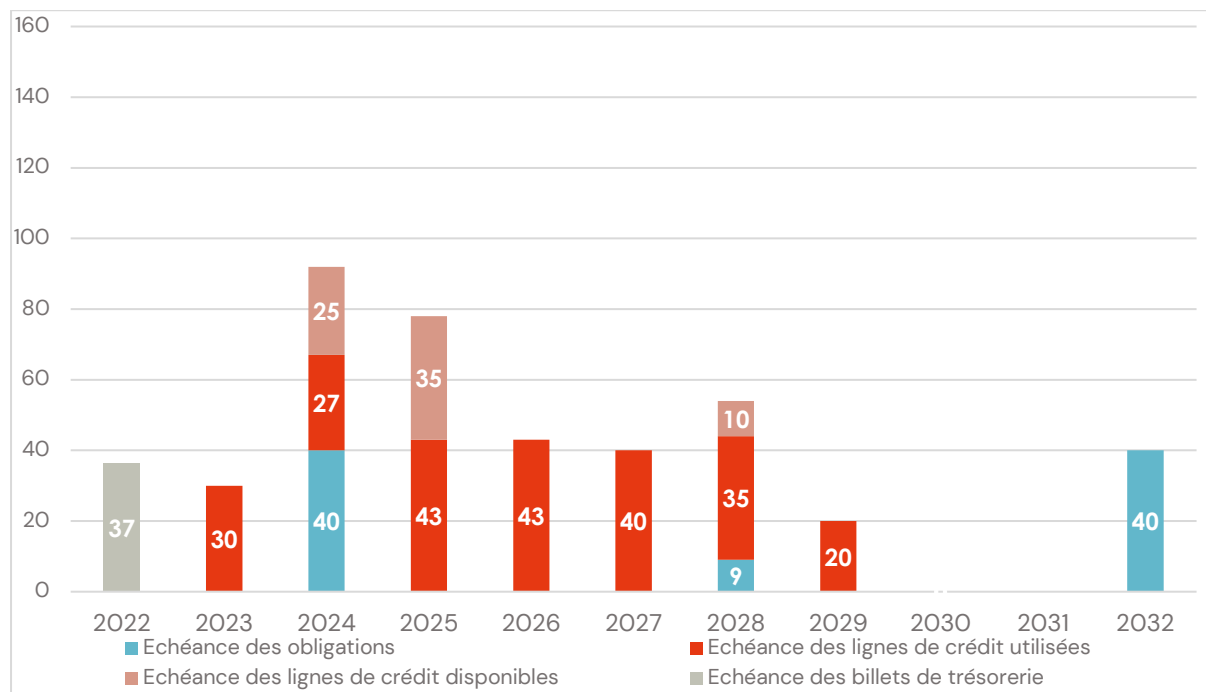
Compte tenu de la stratégie de Home Invest Belgium de maintenir le taux d'endettement à moyen et à long terme à moins de 55 %, Home Invest Belgium dispose encore d'une capacité d'endettement de € 76,23 millions pour financer de nouveaux investissements.

#### Composition des dettes

Au 30 juin 2022, Home Invest Belgium avait un encours de dettes financières de € 363,50 millions, qui se compose de:

- Lignes de crédit bilatérales prélevées pour un montant de € 238,00 millions. Ces lignes de crédit bilatérales sont conclues avec 6 institutions financières avec des échéances bien étalées jusqu'en 2029. Il n'y a pas d'échéance en 2022. La prochaine date de maturité tombe dans le deuxième semestre 2023 ;
- Des emprunts obligataires à concurrence de € 89,00 millions avec une durée courant jusqu'en 2032 ;
- Billets de trésorerie court terme ('commercial paper') pour un montant de € 36,50 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 5,1 ans.

Au 30 juin 2022, Home Invest Belgium disposait de € 70,00 millions de lignes de crédit disponibles non tirées dont :

- € 36,50 millions de lignes back-up long terme pour couvrir les encours de billets de trésorerie à court terme ;
- € 33,50 millions de lignes de crédit librement disponibles.

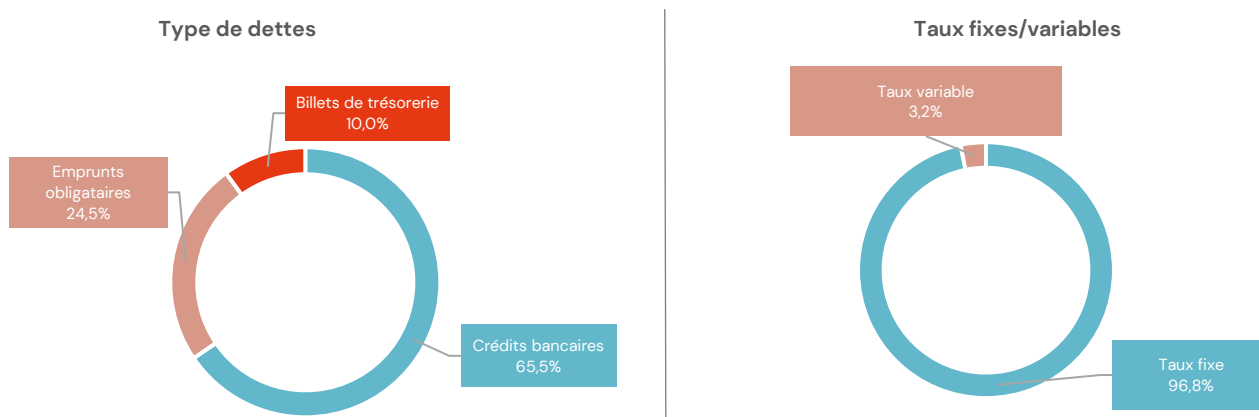
### Couvertures des intérêts

Au 30 juin 2022, 96,8% des dettes financières (soit un montant de € 352,0 millions) avaient un taux d'intérêt fixe, notamment grâce à l'utilisation de contrats d'échange de taux d'intérêt (interest rate swaps) comme instrument de couverture.

La moyenne pondérée de la durée résiduelle des taux d'intérêt fixes est de 5,8 ans.

La valeur totale des couvertures à la date de clôture était positive à concurrence de € 21,07 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

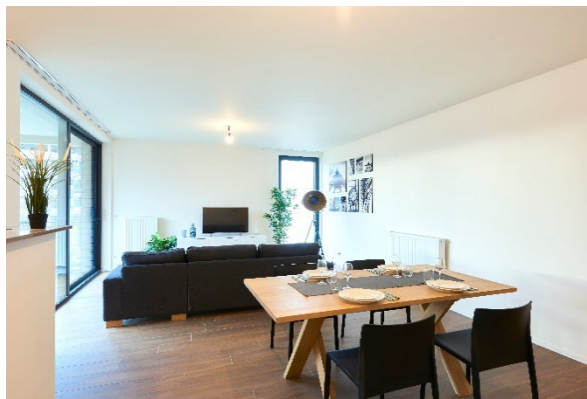
### 4.1 ACTIVITÉ DE LOCATION

Home Invest Belgium a connu un marché locatif sain au premier semestre 2022 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 moyen<sup>14</sup> des immeubles de placement disponibles à la location a augmenté à 98,4% au premier semestre 2022 (contre 96,9% au premier semestre de 2021).

### 4.2 RENOVATION ET PROJET DE DÉVELOPPEMENT

#### Livraison de l'immeuble The Fairview – Woluwe-Saint-Lambert (Bruxelles)

Le projet The Fairview (Avenue Marcel Thiry 204 à 1200 Woluwe-Saint-Lambert) a été achevé en mars 2022. Il s'agit d'un nouveau projet de construction constitué de 42 appartements spacieux avec parking. Le projet répond à la forte demande de logements de qualité et durables dans un cadre de vie agréable. Le bâtiment est très économe en énergie avec une consommation énergétique attendue de seulement 44 kW/m<sup>2</sup> par an et un label PEB A.



#### Livraison de la résidence RQE – Bruxelles

En juin 2022, Home Invest Belgium a achevé la rénovation complète de la résidence RQE. Le projet est situé dans le quartier européen à Bruxelles, et est constitué de 3 immeubles mitoyens situés Rue Joseph II 82-86, Rue Stevin 19-23 et Rue Philippe Le Bon 6-10.

La résidence se compose de 39 appartements, d'un espace de *co-living* de 24 chambres et de 50 places de parking couvertes. La zone de *co-living* est exploitée par Colonies sur la base d'un bail emphytéotique de longue durée fixe. Les unités résidentielles sont chauffées avec des pompes à chaleur, ce qui permet d'économiser de l'énergie et d'éviter les combustibles fossiles.



<sup>14</sup> 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.



### Permis Jourdan 95 – Saint-Gilles (Bruxelles)

En juin 2022, Home Invest Belgium a obtenu le permis de construire pour le redéveloppement d'un immeuble de bureaux existant en 46 appartements et 61 places de parking situé Rue Jourdan 95, 1060 Saint-Gilles.

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

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

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 m<sup>2</sup> d'activité productive.

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



### Belgique – Anderlecht (Bruxelles) – Key West (Bâtiment A)

En juin 2021, Home Invest Belgium a conclu un accord avec Immobil et BPI Real Estate, les promoteurs du projet Key West en vue de l'acquisition du bâtiment A, sous la condition suspensive usuelle d'obtention du permis.

Le site qui borde le bassin Biestebroek, fait partie d'un projet mixte idéalement situé à l'entrée du coeur de ville. L'immeuble « A » propose 101 unités de logements et 840 m<sup>2</sup> de surface commerciale.

### Samberstraat 8-12 – Anvers

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

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







#### Niefhout – Turnhout

Le projet Niefhout consiste en un développement, en collaboration avec ION, d'un projet résidentiel, composé de 92 unités résidentielles, 47 places de parking, 32 abris à vélos et un local commercial.

La réception provisoire des travaux est prévue pour le Q2 2023.

#### L'Angelot – Namur

Home Invest Belgium a entamé la rénovation complète de la partie résidentielle (superficie de 4.323 m<sup>2</sup>) de la Galerie de l'Ange à Namur (rue de la Monnaie 4-20 à 5000 Namur). Au total, 57 unités sont en cours de rénovation.

La livraison est prévue au Q2 2023.



### 4.3 DIVISION DES ACTIONS

Afin de favoriser la liquidité de l'action, la société a divisé son action par un facteur de 5 le 15 juin 2022.

### 4.4 ABB – RENFORCEMENT DES FONDS PROPRES DE € 30,00 MILLIONS

Le 28 juin 2022 la société a émis 1 417 770 actions nouvelles dans le cadre d'une augmentation de capital par placement accéléré (ABB). Le produit brut de la transaction s'est élevé à € 30,00 millions. Le prix d'émission était de € 21,16 ce qui représente une décote de 4,0% par rapport au cours de clôture de Home Invest Belgium de la veille du lancement de l'offre, et qui correspond à l'EPRA NTA par action du 31 mars 2022.

## 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.

Au 30 juin 2022, le cours de bourse de l'action Home Invest Belgium s'élevait à € 21,80 (par rapport à € 23,70 au 30 juin 2021).

La liquidité de l'action a augmenté pour atteindre une moyenne journalière de 6.994 actions au premier semestre de 2022 (contre 4.897 actions au premier semestre de 2021).

### Split des actions Home Invest Belgium

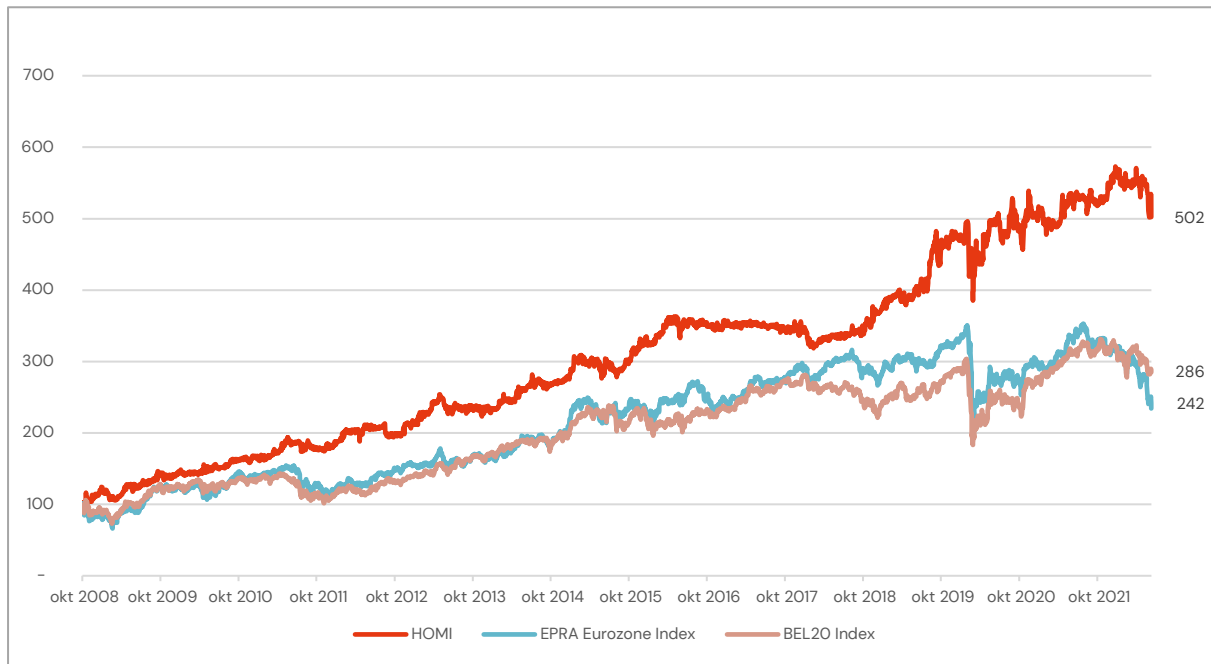
Afin d'augmenter la liquidité, l'accessibilité et de l'attractivité de l'action Home Invest Belgium, l'action a été divisée par 5 le 15 juin 2022. Cette division a été approuvée par les actionnaires de Home Invest Belgium à l'occasion de l'Assemblée Générale Extraordinaire tenue le 3 mai 2022.

### Evolution de l'action

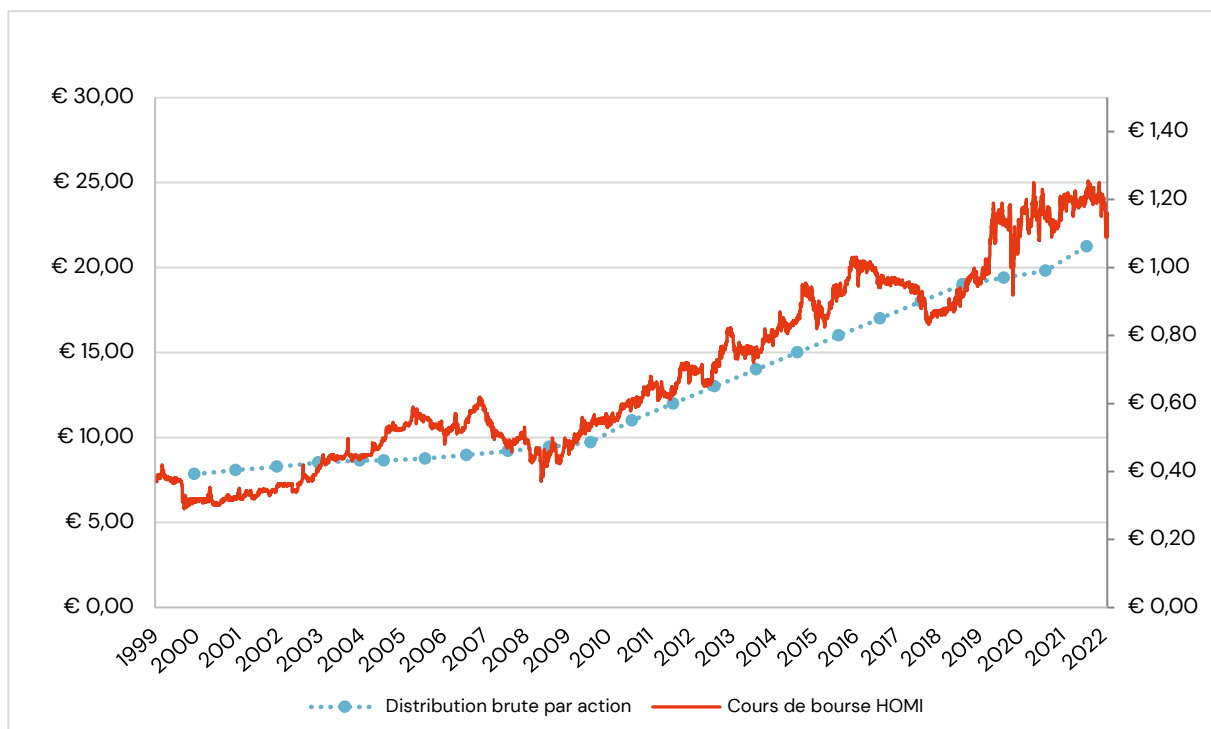
	S1 2022	S1 2021
<b>Cours de bourse (en €)</b>		
A la date de clôture	€ 21,80	€ 23,70
Le plus haut	€ 25,10	€ 24,30
Le plus bas	€ 21,78	€ 21,80
Cours moyen	€ 24,00	€ 23,02
<b>Volume</b>		
Volume journalier moyen	6.994	4.897
Volume total (6 mois)	881.285	617.070
Nombre d'actions total au 30 juin	17.917.060	16.499.290
Capitalisation boursière au 30 juin	€ 391 millions	€ 391 millions
Free float <sup>15</sup>	57,9%	54,4%

<sup>15</sup> Free float = [(Nombre total d'actions à la clôture de l'exercice) - (Nombre total d'actions détenues par les parties qui ont déclaré leur participation par une notification de transparence conformément à la Loi du 2 mai 2007)] / [Nombre total d'actions à la clôture de l'exercice].

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



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





### Structure de l'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 au 30 juin 2022, la structure de l'actionariat de Home Invest Belgium se présente comme suit :

ACTIONNAIRES <sup>16</sup>	NOMBRE D' ACTIONS	DATE DE LA DÉCLARATION DE TRANSPARENCE	% DU CAPITAL
Groupe Van Overstraeten <sup>17</sup>	4.417.695	01/10/2021	24,7%
AXA SA <sup>18</sup>	2.609.150	08/11/2019	14,6%
Epoux Van Overtveldt – Henry de Frahan	513.960	31/01/2011	2,9%
Autres actionnaires <sup>19</sup>	10.376.255		57,9%
<b>Total global</b>	<b>17.917.060</b>		<b>100,0%</b>



<sup>16</sup> Actionnaires ayant procédé à une déclaration conformément à la Loi en matière de Transparence du 2 mai 2007. Le pourcentage est déterminé en supposant que le nombre d'actions n'a pas changé depuis les dernières déclarations de transparence et en tenant compte du nombre total d'actions Home Invest Belgium en circulation.

<sup>17</sup> Stavos Real Estate BV est contrôlée à 100% par la société BMVO 2014. La société BMVO 2014 est contrôlée à 100% par la Stichting Administratiekantoor Stavos. Stichting Administratiekantoor Stavos est contrôlée à 100% par Liévin, Hans, Johan en Bart Van Overstraeten. Cocky NV est contrôlée à 100% par BMVO 2014. V.O.P. NV est contrôlée à 100% par Stavos Real Estate BV. Sippelberg est contrôlée à 100% par VOP NV.

<sup>18</sup> AXA Belgium SA est une filiale de AXA Holdings Belgium SA qui est elle-même une filiale de AXA SA.

<sup>19</sup> Le nombre d'actions détenues par le public a été déterminé en supposant que le nombre total d'actions détenues par les actionnaires tenus de déclarer les participations importantes en vertu de la loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes dans le chef des émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé en vertu de diverses dispositions, n'a pas changé depuis leur dernière déclaration de transparence.

## 6 DISTRIBUTION AUX ACTIONNAIRES

Le 3 mai 2022, l'Assemblée Générale et l'Assemblée Générale Extraordinaire ont approuvé la distribution totale aux actionnaires d'un montant de € 5,31 par action, en hausse pour la 22<sup>ième</sup> année consécutive.

La distribution aux actionnaires consiste en la combinaison de :

- un dividende brut de € 4,96 par action. Le 10 décembre 2021, un acompte sur dividende de € 4,25 brut par action a été payé. Le solde du dividende brut s'élève à € 0,71 par action.
- une réduction des fonds propres de € 0,35 par action. Cette distribution consistera à son tour en partie à 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	€ 4,96 brut	Calendrier
Dividende intermédiaire année 2021 (coupon n°31) – Ex date		mercredi 8 décembre 2021
Dividende intermédiaire année 2021 (coupon n°31) – Record date		jeudi 9 décembre 2021
Dividende intermédiaire année 2021 (coupon n°31) – Payment date	€ 4,25 brut	vendredi 10 décembre 2021
Dividende final de l'exercice 2021 (coupon n°32) – Ex date		lundi 9 mai 2022
Dividende final de l'exercice 2021 (coupon n°32) – Record date		mardi 10 mai 2022
Dividende final de l'exercice 2021 (coupon n°32) – Payment date	€ 0,71 brut	mercredi 11 mai 2022

Distribution aux actionnaires : Réduction des capitaux propres	€ 0,35 brut	Calendrier
Réduction du capital (coupon n°33) – Ex date		lundi 9 mai 2022
Réduction du capital (coupon n°33) – Record date		mardi 10 mai 2022
Réduction du capital (coupon n°33) – Payment date	€ 0,30 brut	lundi 25 juillet 2022
Distribution à partir des réserves (coupon n°34) – Ex date		lundi 9 mai 2022
Distribution à partir des réserves (coupon n°34) – Record date		mardi 10 mai 2022
Distribution à partir des réserves (coupon n°34) – Payment date	€ 0,05 brut	lundi 25 juillet 2022

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. 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 2022 les résultats opérationnels de Home Invest Belgium ont évolué positivement.

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

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

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

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

Pour 2022, Home Invest Belgium s'attend à une augmentation du résultat EPRA par action à € 1,04 (par rapport à € 0,99 en 2021).

## 8 RÉSUMÉ DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU PREMIER SEMESTRE 2022

### RÉSUMÉ DU COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ

(en k €)	S1 2022	S1 2021
I. Revenus locatifs	15.106	13.457
III. Charges relatives à la location	1	-238
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>	<b>15.107</b>	<b>13.219</b>
IV. Récupération des charges immobilières	76	79
V. Récupération des charges locatives et des taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	726	1.346
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-2.575	-3.206
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	0	0
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>13.334</b>	<b>11.439</b>
IX. Frais techniques	-626	-469
X. Frais commerciaux	-260	-342
XI. Frais et taxes sur immeubles non loués	-95	-120
XII. Frais de gestion immobilière	-1.013	-708
XIII. Autres charges immobilières	0	0
<b>Charges immobilières</b>	<b>-1.994</b>	<b>-1.638</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>11.340</b>	<b>9.800</b>
XIV. Frais généraux de la société	-1.620	-1.324
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	50	52
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>9.770</b>	<b>8.528</b>
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	-33	79
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-124	14.825
XIX. Autre résultat sur portefeuille	-519	893
<b>Résultat sur portefeuille</b>	<b>-675</b>	<b>15.797</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>9.095</b>	<b>24.325</b>
XX. Revenus financiers	7	8
XXI. Charges d'intérêts nettes	-2.609	-2.210
XXII. Autres charges financières	-45	-58
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	21.373	1.537
<b>Résultat financier</b>	<b>18.726</b>	<b>-723</b>
XXIV. Participation dans des entreprises associées et coentreprises	2.393	1.102
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔT</b>	<b>30.214</b>	<b>24.704</b>
XXV. Impôts des sociétés	-130	-93
XXVI. Exit tax	0	0
<b>Impôts</b>	<b>-130</b>	<b>-93</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>30.084</b>	<b>24.611</b>
<b>RÉSULTAT NET ATTRIBUABLE AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE</b>	<b>30.084</b>	<b>24.611</b>
Exclusion du résultat sur portefeuille	+675	-15.797
Exclusion des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-21.373	-1.537
Exclusion des éléments non-EPRA de la participation dans des entreprises associées et coentreprises	-1.636	-336
<b>RÉSULTAT EPRA</b>	<b>7.750</b>	<b>6.942</b>
Nombre d'actions moyen <sup>20</sup>	16.416.329	16 442 050
<b>RÉSULTAT NET PAR ACTION</b>	<b>1,83</b>	<b>1,50</b>
<b>RÉSULTAT EPRA PAR ACTION</b>	<b>0,47</b>	<b>0,42</b>

<sup>20</sup> 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 2022	S1 2021
RÉSULTAT NET	30.084	24.611
Autres éléments du résultat global	0	0
RÉSULTAT GLOBAL	30.084	24.611

**RÉSUMÉ DU BILAN CONSOLIDÉ**

(en k €)	30/06/2022	31/12/2021
<b>ACTIF</b>		
<b>I. Actifs non courants</b>	<b>766.001</b>	<b>728.389</b>
B. Immobilisations incorporelles	595	493
C. Immeubles de placement	719.446	702.234
D. Autres immobilisations corporelles	286	394
E. Actifs financiers non courants	21.073	1.825
F. Créances de location-financement	209	209
I. Participation dans des entreprises associées et coentreprises	24.392	23.234
<b>II. Actifs courants</b>	<b>10.196</b>	<b>8.623</b>
C. Créances de location-financement	64	64
D. Créances commerciales	2.598	2.858
E. Créances fiscales et autres actifs courants	1.014	1.072
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.090	4.186
G. Comptes de régularisation	1.430	443
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>776.197</b>	<b>737.012</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>397.861</b>	<b>342.950</b>
<b>I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>	<b>397.861</b>	<b>342.950</b>
A. Capital	94.321	87.999
B. Primes d'émission	47.346	24.903
C. Réserves	226.109	195.159
D. Résultat net de l'exercice	30.084	34.889
<b>II. Intérêts minoritaires</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>PASSIF</b>	<b>378.336</b>	<b>394.062</b>
<b>I. Passifs non courants</b>	<b>330.252</b>	<b>347.147</b>
A. Provisions	0	0
B. Dettes financières non courantes	326.576	341.657
a. Etablissements de crédit	237.873	252.859
b. Leasing financier	56	56
c. Autres	88.647	88.742
C. Autres passifs financiers non courants	586	2.655
F. Passifs d'impôts différés	3.089	2.835
a. Exit Tax	926	1.201
b. Autres	2.164	1.634
<b>II. Passifs courants</b>	<b>48.084</b>	<b>46.915</b>
B. Dettes financières courantes	37.106	40.649
a. Etablissements de crédit	0	0
b. Leasing financier	56	110
c. Autres	37.051	40.540
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	4	60
b. Autres	7.508	3.495
E. Autres passifs courants	7.508	3.495
F. Comptes de régularisation	1.451	128
	2.015	2.583
<b>PASSIF</b>	<b>776.197</b>	<b>737.012</b>

**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
<b>SOLDE AU 31/12/2020</b>	<b>88.949</b>	<b>-950</b>	<b>24.903</b>	<b>99</b>	<b>197.986</b>	<b>-15.646</b>
<b>Affectation du résultat pour l'exercice 2020</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8.627</b>	<b>0</b>
Affectation du résultat opérationnel distribuable						
Affectation des variations d'actifs d'impôts différés						
Affectation de la juste valeur des immeubles de placement					8.627	-978
Affectation de la juste valeur des actifs et passifs financiers						
Clôture du dividende pour l'exercice 2020 (payé en mai 2021)	0	0	0	0	0	0
<i>Dividende complet pour l'exercice 2020</i>						
<i>Dividende intermédiaire pour l'exercice 2020 (acompte payé en décembre 2020)</i>						
Variations résultant de la vente d'un immeuble					-5.997	816
<b>Résultat de l'exercice au premier semestre 2021</b>						
Dividende intermédiaire année 2021 (acompte payé en décembre 2021)						
Acquisition/vente d'actions propres						
Paiements fondés sur des actions						
Autres augmentations (diminutions)						
<b>SOLDE AU 31/12/2021</b>	<b>88.949</b>	<b>-950</b>	<b>24.903</b>	<b>99</b>	<b>200.615</b>	<b>-15.808</b>
<b>SOLDE AU 31/12/2021</b>	<b>88.949</b>	<b>-950</b>	<b>24.903</b>	<b>99</b>	<b>200.615</b>	<b>-15.808</b>
<b>Affectation du résultat pour l'exercice 2021</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>31.609</b>	<b>-4.353</b>
Affectation du résultat opérationnel distribuable						
Affectation des variations d'actifs d'impôts différés						
Affectation de la juste valeur des immeubles de placement					31.609	-4.353
Affectation de la juste valeur des actifs et passifs financiers						
Clôture du dividende pour l'exercice 2021 (payé en mai 2022)	0	0	0	0	0	0
<i>Dividende complet pour l'exercice 2021</i>						
<i>Dividende intermédiaire pour l'exercice 2021 (acompte payé en décembre 2021)</i>						
Variations résultant de la vente d'un immeuble					-73	11
<b>Résultat de l'exercice au premier semestre 2022</b>						
Acquisition/vente d'actions propres						
Paiements fondés sur des actions						
Autres augmentations (diminutions)						
Diminution de capital	-982					
Augmentation de capital	7.557	-242	22.443			
<b>SOLDE AU 30/06/2022</b>	<b>95.524</b>	<b>-1.192</b>	<b>47.346</b>	<b>99</b>	<b>232.152</b>	<b>-20.150</b>

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	-5.053	-1.692	-687	0	1.259	16.093	4.912	310.173
0	-908	-576	0	0	0	-3.554	-4.912	-2.302
						-3.554	3.554	0
		-576					576	0
							-7.649	0
	-908						908	0
0	0	0	0	0	0	0	-2.302	-2.302
							-16.276	-16.276
							13.975	13.975
						5.181		0
							48.866	48.866
							-13.977	-13.977
			-230	0				-230
			31	388				420
								0
0	-5.962	-2.268	-886	388	1.259	17.721	34.889	342.950
0	-5.962	-2.268	-886	388	1.259	17.721	34.889	342.950
0	4.635	637	0	0	0	36	-34.889	-2.324
						-19	19	0
		637					-637	0
						55	-27.311	0
	-4.635						-4.635	0
0	0	0	0	0	0	0	-2.324	-2.324
							-16.301	-16.301
							13.977	13.977
						61		0
							30.084	30.084
			-1.716					-1.716
			54	212				266
								0
						-164		-1.146
								29.748
0	-1.327	-1.631	-2.549	601	1.259	17.655	30.084	393.860



**RÉSUMÉ DU TABLEAU DES FLUX CONSOLIDÉS DE TRÉSORERIE**

(en k €)	S1 2022	S1 2021
<b>TRESORIE ET EQUIVALENTS DE TRESORIE AU DEBUT DE PERIODE</b>	<b>4.186</b>	<b>3.328</b>
<b>1. Cash-flow d'activités de l'entreprise</b>	<b>14.004</b>	<b>7.013</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>30.084</b>	<b>24.611</b>
Résultat de l'exercice avant intérêts et impôts	9.095	24.325
Intérêts reçus	7	8
Intérêts payés et autres charges financières	-2.654	-2.267
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	21.373	1.537
Quote-part du résultat des entreprises associées et des coentreprises	2.393	1.102
Impôts	-130	-93
<b>Adaptation du bénéfice pour des transactions de nature non courante</b>	<b>-18.770</b>	<b>-15.127</b>
Amortissements et déductions de valeur	170	99
- Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations	170	99
Autres éléments non-monétaires	-21.574	-17.350
- Amortissement des coûts d'emprunt capitalisés	48	33
- Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	124	-14.825
- Variations de la juste valeur des immobilisations financières (+/-)	-1.158	-128
- Variation de la juste valeur des instruments de couverture (+/-) et autre résultat du portefeuille	-20.854	-2.429
- Autres éléments non-monétaires	266	0
Gain sur réalisation d'actifs	32	-79
- Plus-values réalisées sur vente d'actifs immobilisés	32	-79
Reprise de revenus et charges financières	2.602	2.202
<b>Variation du besoin en fonds de roulement</b>	<b>2.690</b>	<b>-2.471</b>
Mouvement des éléments d'actif :	-668	-3.207
- Actifs financiers courants	0	0
- Créances commerciales	260	-845
- Créances fiscales et autres actifs à court terme	58	-1.407
- Comptes de régularisations	-987	-956
Mouvement des éléments du passif	3.359	737
- Dettes commerciales et autres dettes courantes	4.013	1.322
- Autres passifs courants	177	158
- Comptes de régularisation	-568	-744
<b>2. Cash-flow d'activités d'investissement</b>	<b>-17.532</b>	<b>-6.874</b>
Immeubles de placement – investissements activés	-17.439	-8.752
Immeubles de placement – nouvelles acquisitions	0	-3.000
Désinvestissements	70	4.810
Projets de développement	0	0
Autres immobilisations incorporelles	0	0
Autres immobilisations corporelles	-163	-7
Actifs financiers non courants	0	75
Leasing en cours	0	0
Actifs financiers non courants	0	0
<b>3. Cash-flow d'activités de financement</b>	<b>4.432</b>	<b>461</b>
Hausse (+) / Baisse (-) dettes financières bancaires	-18.500	5.000
Hausse (+) / Baisse (-) dettes financières	-43	-35
L'achat et la vente d'actions propres	-1.717	0
Autres passifs financiers non-courants	0	0
Intérêts reçus	7	8
Intérêts payés	-2.609	-2.210
Frais de financement payés	-129	0
Dividende de l'exercice précédent	-2.324	-2.302
Augmentation de capital	29.748	0
<b>TRÉSORERIE ET EQUIVALENTS DE TRÉSORIE EN FIN DE PERIODE</b>	<b>5.090</b>	<b>3.928</b>

# 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 2021.

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

**COMPTE DE RÉSULTATS PAR SEGMENT GÉOGRAPHIQUE**

S1 2021 (in k €)	Total consolidé	Région Bruxelloise	Région Flamande	Région Wallonne	Pays-Bas	Non affecté
I. Revenus locatifs	13.457	8.195	1.236	2.567	1.460	0
III. Charges relatives à la location	-238	-71	0	-168	0	0
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>	<b>13.219</b>	<b>8.124</b>	<b>1.237</b>	<b>2.398</b>	<b>1.460</b>	<b>0</b>
IV. Récupération de charges immobilières	79	71	8	1	0	0
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)	1.346	1.142	63	44	97	0
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)	-3.206	-2.722	-222	-165	-97	0
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)	0	0	0	0	0	0
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>11.439</b>	<b>6.615</b>	<b>1.086</b>	<b>2.278</b>	<b>1.460</b>	<b>0</b>
IX. Frais techniques (-)	-469	-302	-60	-106	0	0
X. Frais commerciaux (-)	-342	-286	-36	-16	-3	0
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués (-)	-120	-98	1	-22	0	0
XII. Frais de gestion immobilière (-)	-708	0	0	0	0	-708
XIII. Autres charges immobilières (-)	0	0	0	0	0	0
<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>-1.638</b>	<b>-686</b>	<b>-96</b>	<b>-145</b>	<b>-3</b>	<b>-708</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>9.800</b>	<b>5.929</b>	<b>990</b>	<b>2.133</b>	<b>1.457</b>	<b>-708</b>
XIV. Frais généraux de la société (-)	-1.324	0	0	0	0	-1.324
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)	52	0	0	0	0	52
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>8.528</b>	<b>5.929</b>	<b>990</b>	<b>2.133</b>	<b>1.457</b>	<b>-1.980</b>
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	79	79	0	0	0	0
XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	14.825	16.421	5.461	-2.906	-4.150	0
XIX. Autre résultat sur portefeuille	893	0	0	0	0	893
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>24.325</b>	<b>22.428</b>	<b>6.450</b>	<b>-773</b>	<b>-2.693</b>	<b>-1.088</b>
XX. Revenus financiers (+)	8	0	0	0	0	8
XXI. Charges d'intérêts nettes (-)	-2.210	0	0	0	0	-2.210
XXII. Autres charges financières (-)	-58	0	0	0	0	-58
XXIII. Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)	1.537	0	0	0	0	1.537
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-723</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-723</b>
XXIV. Participation dans des entreprises associées et coentreprises	1.102	0	0	0	0	1.102
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔT</b>	<b>24.704</b>	<b>22.428</b>	<b>6.450</b>	<b>-773</b>	<b>-2.693</b>	<b>-708</b>
XXV. Impôt des sociétés (-/+)	-93	0	0	0	0	-93
XXVI. Exit tax	0	0	0	0	0	0
<b>IMPÔT</b>	<b>-93</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-93</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>24.611</b>	<b>22.428</b>	<b>6.450</b>	<b>-773</b>	<b>-2.693</b>	<b>-801</b>

### NOTE 3 : IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

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

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

La juste valeur est déterminée en deux étapes.

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

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

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

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

En Belgique, la juste valeur est déterminée comme suit :

- Pour les bâtiments inclus dans le portefeuille belge ayant une valeur d'investissement globale d'au moins € 2 500 000, l'expert apporte sur la valeur d'investissement une correction de 2,5% en moins<sup>21</sup>.
- Pour les bâtiments inclus dans le portefeuille belge ayant une valeur d'investissement globale inférieure à € 2 500 000, l'expert apporte sur la valeur d'investissement une correction en moins qui correspond aux droits d'enregistrement intégraux applicables selon la réglementation régionale :
  - 12,5 % pour les biens immobiliers situés à Bruxelles et en Wallonie ;
  - 10 % pour les biens immobiliers situés en Flandre ;
  - 2 % pour les droits d'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 8 % pour l'immobilier résidentiel.

<sup>21</sup> Le traitement comptable (2,5 % de droit de mutation) est détaillé dans le communiqué de presse publié par BeAMA le 8 février 2006 et confirmé dans le communiqué de presse de la BE-REIT Association du 10 novembre 2016.

La juste valeur des immeubles de placement au 30 juin 2022 est de € 719,45 millions, soit une augmentation de € 17,21 millions par rapport au 31 décembre 2021.

Le tableau ci-dessous illustre l'évolution des immeubles de placement au cours du premier semestre de 2022.

(en k €)	30/06/2022	31/12/2021
<b>C. Immeubles de placement – solde en début d'exercice</b>	<b>702.234</b>	<b>623.883</b>
<b>a. Immeubles de placement disponibles à la location – solde en début d'exercice</b>	<b>659.813</b>	<b>592.892</b>
Projets de développement livrés (+)	14.583	13.178
Acquisitions d'immeubles (+)	96	30.219
Dépenses capitalisées (+)	7.392	9.362
Acquisitions d'immeubles par le biais de sociétés (+)	0	0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	5.838	23.615
Ventes (-)	-102	-9.453
<b>a. Immeubles de placement disponibles à la location – solde en fin de période</b>	<b>687.619</b>	<b>659.813</b>
<b>b. Projets de développement, solde en début d'exercice</b>	<b>42.421</b>	<b>30.991</b>
Dépenses capitalisées (+)	9.950	10.443
Projets de développement livrés (-)	-14.583	-13.178
Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-5.962	2.930
Acquisitions de projets (+)	0	0
Acquisitions de projets par le biais de sociétés (+)	0	11.233
<b>b. Projets de développement, solde en fin de période</b>	<b>31.826</b>	<b>42.421</b>
<b>c. Immobilisations à usage propre</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>d. Autres</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>C. Immeubles de placement, solde en fin de période</b>	<b>719.446</b>	<b>702.234</b>

La juste valeur est basée sur les paramètres quantitatifs suivants :

**Immeubles de placement disponibles à la location** 30/06/2022

**Méthode de l'activation des loyers**

Valeur locative estimée (VLE)	Moyenne pondérée de € 143/m <sup>2</sup> (fourchette entre : € 55/m <sup>2</sup> et € 274/m <sup>2</sup> )
Hypothèse des vides	Moyenne de 5 mois (fourchette entre : 0 et 18 mois)
Facteur de capitalisation	Moyenne de 5,1% (fourchette entre 3,6% et 11,2%)
Nombre de m <sup>2</sup> ou d'unités	Moyenne de 4.157 m <sup>2</sup> (fourchette entre : 75 m <sup>2</sup> et 14.107 m <sup>2</sup> )

**Méthode des Discounted cash flow**

Valeur locative estimée (VLE)	Moyenne pondérée de € 140m <sup>2</sup> (fourchette entre : € 99/m <sup>2</sup> et € 243/m <sup>2</sup> )
Hypothèse des vides	/
Nombre de m <sup>2</sup> ou d'unités	Moyenne de 6.494m <sup>2</sup> (fourchette entre : 2.193 m <sup>2</sup> et 20.488 m <sup>2</sup> )
Taux d'actualisation	Moyenne de 4,7% (fourchette entre 4,5% et 5,9%)
Inflation	Moyenne de 2,0% (fourchette entre 1,6% et 2,1%)

**Projets de développement** 30/06/2022

**Méthode de l'activation des loyers**

Valeur locative estimée (VLE)	Moyenne pondérée de € 128/m <sup>2</sup> (fourchette entre : € 125/m <sup>2</sup> et € 192/m <sup>2</sup> )
Hypothèse des vides	Moyenne de 5 mois (fourchette entre : 0 et 9 mois)
Facteur de capitalisation	Moyenne de 4,2% (fourchette entre 3,9% et 4,4%)
Nombre de m <sup>2</sup> ou d'unités	Moyenne de 7.959 m <sup>2</sup> (fourchette entre : 2.858 m <sup>2</sup> et 17.742 m <sup>2</sup> )

Input non observable	Impact sur la juste valeur :	
	Diminution	Augmentation
Valeur locative estimée (VLE)	Négatif	Positif
Hypothèse des vides	Négatif	Positif
Facteur de capitalisation	Positif	Négatif
Nombre de m <sup>2</sup> 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 €)	30/06/2022	31/12/2021
Dettes financières courantes à un an maximum	36.500	40.000
Dettes financières non courantes de 1 à 5 ans	203.000	208.000
Dettes financières non courantes à plus de 5 ans	124.000	134.000
<b>TOTAL</b>	<b>363.500</b>	<b>382.000</b>

Au 30 juin 2022, Home Invest Belgium avait un encours de dettes financières de € 363,50 millions composé de :

- Lignes de crédit bilatérales utilisées pour un montant de € 238,00 millions. Les lignes de crédit bilatérales sont conclues avec 6 institutions financières, avec des échéances bien étalées jusqu'en 2029. Home Invest Belgium n'a pas de dates de maturité en 2022. Les prochaines dates de maturité tombent dans le second semestre de 2023 ;
- Des emprunts obligataires à concurrence de € 89,00 millions, arrivant à échéance en 2032 ;
- Des commercial paper pour un montant de € 36,50 millions. Nonobstant le caractère court terme des billets de trésorerie, le montant total est couvert par des lignes de crédit long terme (*back-up lines*).



## NOTE 5 : TAUX D'ENDETTEMENT

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

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

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

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

### Bilan consolidé

Sur la base des chiffres au 30 juin 2022, le taux d'endettement (AR-SIR) de Home Invest Belgium était de 50,56%. Pour plus d'informations sur le bilan consolidé au 30 juin 2022, nous référons aux États financiers du présent rapport semestriel.

### Evolution du taux d'endettement de la SIR

Sur la base des chiffres au 30 juin 2022, le taux d'endettement AR-SIR est de 50,56%. Au terme des exercices 2019, 2020 et 2021, le taux d'endettement (AR-SIR) était respectivement de 51,41%, 52,40% et 53,65%.

### Le potentiel d'investissement de Home Invest Belgium

Sur la base du taux d'endettement (AR-SIR) de 50,56% le potentiel d'investissement s'élèverait à environ € 318,91 millions, sans dépasser le pourcentage maximum de 65 %. Ce montant ne tient pas compte des variations de la valeur du bien immobilier. Ces variations peuvent avoir une influence significative sur le taux d'endettement. Sur la base des capitaux propres au 30 juin 2022, une variation négative de la juste valeur des immeubles de placement de près de € 171,71 millions serait nécessaire pour dépasser la dette maximale autorisée de 65 %. Cela représente une baisse de près de 23% de la juste valeur du portefeuille existant.

### Évolution de l'endettement à court terme

La société prévoit d'atteindre un taux d'endettement de 51,23 % au 31 décembre 2022. Cette évolution de l'endettement repose sur :

- Un taux d'endettement (AR-SIR) de 50,56% au 30 juin 2022 ;
- Le résultat EPRA de 6 mois comme prévu dans le budget de la société ;
- La poursuite d'investissements dans les projets actuellement en cours de développement ;
- La réalisation de ventes au rythme prévu dans le budget de la société ;
- La poursuite de la politique de distribution (avec un dividende intermédiaire en décembre et solde en mai).

Le Conseil d'administration confirme sa décision de ne pas dépasser structurellement le taux d'endettement de 55 %. Selon le plan financier réalisé, cette limite ne pourrait pas être dépassée courant de l'exercice 2022. Les calculs ci-dessus ne prennent en compte aucune variation de la juste valeur du portefeuille immobilier.

**Conclusion**

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

	30/06/2022	31/12/2021
Passifs	396.713	413.519
- Ajustements	-5.782	-8.659
<b>Taux d'endettement comme défini à l'Art.13 de l'AR SIR</b>	<b>390.930</b>	<b>404.860</b>
Actifs ajustés pour le calcul du taux d'endettement	773.146	754.645
<b>Taux d'endettement (AR IRP)</b>	<b>50,56%</b>	<b>53,65%</b>

**NOTE 6 : ACTIFS ET PASSIFS FINANCIER**

E. Immobilisations financières (en k €)	Catégorie	30/06/2022		31/12/2021	
		Valeur comptable	Juste valeur	Valeur Comptable	Juste valeur
Instruments financier	A	21.073	21.073	1.825	1.825
Garanties données	B	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>		<b>21.073</b>	<b>21.073</b>	<b>1.825</b>	<b>1.825</b>

I. Passifs non courants (en k €)	A. Provisions	Catégorie	30/06/2022		31/12/2021	
			Valeur comptable	Juste valeur	Valeur Comptable	Juste valeur
	b. Autres	B	0	0	0	0
	<b>B. Dettes financières non courantes</b>		<b>326.576</b>	<b>327.211</b>	<b>341.657</b>	<b>343.922</b>
	a. Etablissements de crédit	B	237.873	237.873	252.859	252.859
	b. Leasing financier	B	56	56	56	56
	c. Autres	B	88.647	89.282	88.742	91.006
	<b>C. Autres passifs financiers non courants</b>		<b>586</b>	<b>586</b>	<b>2.715</b>	<b>2.715</b>
	a. Instruments de couverture autorisés	A	586	586	2.715	2.715
<b>TOTAL</b>			<b>327.163</b>	<b>327.797</b>	<b>344.373</b>	<b>346.637</b>

II. Passifs courants (in k €)	B. Dettes financières courantes	Catégorie	30/06/2022		31/12/2021	
			Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
	a. Etablissements de crédit	B	0	0	0	0
	b. Leasing financier	B	56	56	110	110
	c. Autres					
	- Garanties locatives	B	551	551	540	540
	- Autres	B	36.500	36.500	40.000	40.000
	<b>C. Autres passifs financiers courants</b>		<b>4</b>	<b>4</b>	<b>60</b>	<b>60</b>
	a. Instruments de couverture autorisés	A	4	4	60	60
	<b>D. Fournisseurs et autres créditeurs courants</b>		<b>7.508</b>	<b>7.508</b>	<b>3.495</b>	<b>3.495</b>
	c. Autres					
	- Fournisseurs	B	3.351	3.351	1.261	1.261
	- Locataires	B	799	799	893	893
	- Impôts, rémunérations et charges sociales	B	3.358	3.358	1.340	1.340
<b>TOTAL</b>			<b>44.618</b>	<b>44.618</b>	<b>44.204</b>	<b>44.204</b>

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 € 88,65 millions, correspondent à l'émission obligataire et un emprunt obligataire long terme (EMTN).

Les autres dettes financières courantes s'élèvent à € 36,50 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 € 21,07 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 € -0,59 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 2022, le montant nominal total des couvertures souscrites s'élève à € 223,00 millions.

Les instruments financiers de couverture ne sont pas considérés comme une couverture de flux de trésorerie (cash-flow hedge). Les fluctuations de valeur des instruments de couverture sont comptabilisées directement dans le compte de résultats. La valeur totale des couvertures, incluant la CVA/DVA, au 30 juin 2022 s'élevait à € 20,48 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 30/06/2022 (en k €)	Type	Montant Notionnel	Taux	Echéance	Qualification	Juste valeur au 30/06/2022
Belfius	IRS	10.000	1,280%	31/08/2026	Transaction	144
Belfius	IRS	10.000	1,060%	31/08/2027	Transaction	345
Belfius	IRS	15.000	-0,210%	31/08/2022	Transaction	-4
Belfius	IRS	21.500	0,585%	10/11/2025	Transaction	647
Belfius	IRS	17.000	0,435%	31/10/2024	Transaction	368
Belfius	IRS	8.000	0,410%	31/10/2026	Transaction	412
Belfius	IRS	15.000	0,158%	31/03/2028	Transaction	1.377
Belfius	IRS	20.000	0,137%	31/08/2029	Transaction	2.466
BNP Paribas Fortis	IRS	25.000	-0,283%	30/09/2028	Transaction	3.200
BNP Paribas Fortis	IRS	21.500	0,248%	31/03/2031	Transaction	3.172
BNP Paribas Fortis	FLOOR	21.500		31/03/2024	Transaction	22
ING	FLOOR	15.000		30/09/2022	Transaction	22
ING	IRS	30.000	-0,331%	25/09/2027	Transaction	3.219
ING	IRS	15.000	0,293%	21/06/2031	Transaction	2.252
KBC	IRS	15.000	0,196%	29/06/2029	Transaction	1.658
KBC	IRS	15.000	0,300%	29/06/2029	Transaction	1.768
<b>Type de couverture IRS</b>		<b>223.000</b>				<b>21.069</b>
<b>Total</b>		<b>223.000</b>				<b>21.069</b>

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

D Les sociétés suivantes font partie du périmètre de consolidation de Home Invest Belgium au 30 juin 2022 :

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 DoxI SA	0775.800.852	Belgique	100%
Home Invest Netherlands SA	0777.259.317	Belgique	100%

Toutes les sociétés faisant partie du cercle de consolidation sont domiciliées en Belgique, Woluwedal 46/11, 1200 Bruxelles. Au 30 juin 2022, 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.
- Dans le cadre de l'acquisition le 4 novembre 2019 des actions de Be Real Estate SA, il a été convenu avec les vendeurs que Home Invest Belgium peut être redevable aux vendeurs d'un montant allant jusqu'à € 2,50 millions dans une période allant jusqu'à 3 ans après la date d'acquisition à condition que certaines conditions soient remplies.

## NOTE 9 : ÉVÉNEMENTS ULTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN

Depuis la clôture du semestre, aucun évènement important est survenu qui pourrait avoir un impact sur la société.

## 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 2022

### Introduction

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

### Etendue de l'examen limité

Nous avons effectué notre examen limité selon la norme ISRE 2410 « Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité ». Un examen limité d'information financière intermédiaire consiste en des demandes d'informations, principalement auprès des personnes responsables des questions financières et comptables et dans la mise en œuvre de procédures analytiques et d'autres procédures d'examen limité. L'étendue d'un examen limité est considérablement plus restreinte que celle d'un audit effectué selon les normes internationales d'audit (ISA) et ne nous permet donc pas d'obtenir l'assurance que nous avons relevé tous les éléments significatifs qu'un audit aurait permis d'identifier. En conséquence, nous n'exprimons pas d'opinion d'audit.

### Conclusion

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que l'information financière consolidée intermédiaire résumée ci-jointe pour la période de six mois close le 30 juin 2022 n'a pas été établie, dans tous ses aspects significatifs, conformément à l'IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union Européenne.

Diegem, 6 septembre 2022

EY Réviseurs d'Entreprises srl  
Commissaire  
représentée par

Joeri Klaykens\*  
Partner

\* Agissant au nom d'une srl

## 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 5 septembre 2022.

## 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 €)	30/06/2022	31/12/2021
Dettes financières à taux fixe	129.000	129.000
Dettes financières à taux variable transformées en dette à taux fixe via des contrats IRS	223.000	223.000
<b>Total des dettes financières à taux fixe</b>	<b>352.000</b>	<b>352.000</b>
Dettes financières à taux variable	11.500	30.000
<b>Total des dettes financières</b>	<b>363.500</b>	<b>382.000</b>
<b>Taux de couverture</b>	<b>96,84%</b>	<b>92,15%</b>

### 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 €)	S1 2022	S1 2021
Charges d'intérêts nettes (rubrique XXI)	2.609	2.210
Intérêts intercalaires activés	578	378
<b>Coût total des dettes financières</b>	<b>3.181</b>	<b>2.587</b>
Dettes moyennes pondérées	190.353	163.293
<b>Coût de financement moyen</b>	<b>1,67%</b>	<b>1,58%</b>

### 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 €)	30/06/2022		
	EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NDV
<b>IFRS NAV (actionnaires du groupe)</b>	<b>397.861</b>	<b>397.861</b>	<b>397.861</b>
(v) Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	2.164	2.164	
(vi) Juste valeur des instruments financiers	-20.483	-20.483	
(viii.b) Immobilisations incorporelles	-595		
(x) Juste valeur des dettes financières à taux fixe			-635
(xi) Droits de mutation		23.270	
<b>NAV</b>	<b>378.947</b>	<b>402.812</b>	<b>397.226</b>
Nombre d'actions	17.785.785	17.785.785	17.785.785
<b>NAV par action (en €)</b>	<b>21,31</b>	<b>22,65</b>	<b>22,33</b>

(en k €)	31/12/2021		
	EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NDV
<b>IFRS NAV (actionnaires du groupe)</b>	<b>342.950</b>	<b>342.950</b>	<b>342.950</b>
(v) Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	1.634	1.634	
(vi) Juste valeur des instruments financiers	890	890	
(viii.b) Immobilisations incorporelles	-493		
(x) Juste valeur des dettes financières à taux fixe			-2.264
(xi) Droits de mutation		21.843	
<b>NAV</b>	<b>344.981</b>	<b>367.317</b>	<b>340.686</b>
Nombre d'actions	16.440.730	16.440.730	16.440.730
<b>NAV par action (en €)</b>	<b>20,99</b>	<b>22,35</b>	<b>20,73</b>

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

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

**Objectifs :**

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

**Réconciliation :**

(en k €)	S1 2022	S1 2021
<b>RÉSULTAT NET (ACTIONNAIRES DU GROUPE) (IFRS)</b>	<b>30.084</b>	<b>24.611</b>
- Exclusion : résultat sur vente des immeubles de placement (ii)	+33	-79
- Exclusion : variation de la juste valeur des immeubles de placement (i)	+124	-14.825
- Exclusion : autre résultat du portefeuille (viii)	+519	-893
- Exclusion : variation de la juste valeur des actifs et passif financiers (vi)	-21.373	-1.537
- Exclusion : éléments non EPRA de la participation dans le résultat des entreprises associées et coentreprises (iii)	-1.636	-336
<b>RÉSULTAT EPRA</b>	<b>7.750</b>	<b>6.942</b>
Nombre moyen d'actions	16.416.329	16.440.773
<b>RÉSULTAT EPRA PAR ACTION (en €)</b>	<b>0,47</b>	<b>0,42</b>

### 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 2022	S1 2021
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	9.770	8.528
Résultat locatif net	15.107	13.219
Marge opérationnelle	64,7%	64,5%

## 10 AGENDA DE L'ACTIONNAIRE

---

### 2022

Déclaration intermédiaire : résultat au 30 septembre 2022

jeudi 17 novembre 2021

### 2023

Communiqué annuel relatif à l'exercice 2022

jeudi 16 février 2023

Mise en ligne du rapport financier annuel sur le site web

vendredi 31 mars 2023

Assemblée générale ordinaire de l'exercice 2022

mardi 2 mai 2023

Dividende final de l'exercice 2022 – Ex date

lundi 8 mai 2023

Dividende final de l'exercice 2022 – Record date

mardi 9 mai 2023

Dividende final de l'exercice 2022 – Payment date

mercredi 10 mai 2023

Déclaration intermédiaire : résultats au 31 mars 2023

mercredi 17 mai 2023

Rapport financier semestriel : résultats au 30 juin 2023

mercredi 6 septembre 2023

Déclaration intermédiaire : résultats au 30 septembre 2023

mercredi 15 novembre 2023

POUR TOUTE INFORMATION COMPLÉMENTAIRE

**Sven Janssens**  
Chief Executive Officer

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

**Preben Bruggeman**  
Chief Financial Officer

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



#### À propos de Home Invest Belgium

Home Invest Belgium est une société immobilière réglementée publique (SIR ou BE-REIT) spécialisée dans l'achat, le développement, la location et la gestion de biens immobiliers résidentiels. Au 30 juin 2022, Home Invest Belgium détenait un portefeuille immobilier d'une valeur de € 744 en Belgique et aux Pays-Bas.

Home Invest Belgium est cotée sur le marché Euronext Brussels [HOMI] depuis 1999. Au 30 juin 2022, sa capitalisation boursière s'élevait à € 391 millions.