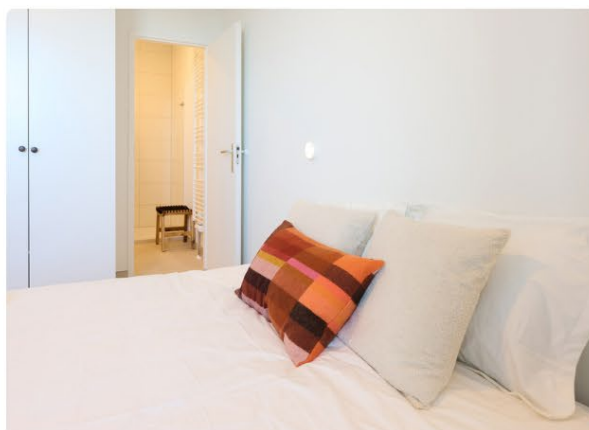


Rapport financier semestriel 2026

02/09/2026 17h40

INFORMATION RÉGLEMENTÉE



RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2026

- **Portefeuille immobilier résidentiel de qualité**

- Juste valeur du portefeuille immobilier à € 982,57 millions au 30 juin 2026.
- Les immeubles de placement disponibles à la location se composent à 92,1 % d'immobilier résidentiel.
- Plus de 50% des immeubles de placement ont moins de 10 ans ; plus de 80% des immeubles de placement ont moins de 20 ans.
- Achèvement de la rénovation complète du bâtiment Charles Woeste à Bruxelles comprenant 92 logements locatifs durables.
- Réalisation du projet immobilier social et conventionné à Turnhout comprenant 92 logements locatifs durables.

- **Accord sur la prolongation de droits réels à Louvain-la-Neuve**

- Prolongation des droits réels avec l'UCL à Louvain-la-Neuve, avec le maintien de € 3,6 millions de loyers contractuels et un impact positif sur la juste valeur des investissements immobiliers.

- **Amélioration continue de la consommation énergétique moyenne du portefeuille immobilier et réalisation des objectifs de développement durable**

- Les unités du portefeuille immobilier de Home Invest Belgium ont une consommation moyenne d'énergie primaire de 95 kWh/m²/an au 30 juin 2026.
- Home Invest Belgium a ainsi atteint son objectif de réduire la consommation moyenne d'énergie primaire du portefeuille résidentiel en dessous de 100 kWh/m²/an avant le 31 décembre 2026.
- À titre de comparaison, la consommation moyenne d'énergie du marché résidentiel est de 254 kWh/m²/an dans la Région de Bruxelles-Capitale. Seuls 19 % du marché se situent en dessous de 150 kWh/m²/an ; seuls 7 % 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 2026.
- Croissance Lfl (like-for-like) des loyers de 2,9 % au premier semestre 2026.

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

- Augmentation du résultat EPRA de 14,1 % à € 11,65 millions au cours du premier semestre de 2026 (par rapport à € 10,21 millions au cours du premier semestre de 2025).
- Augmentation du résultat EPRA par action de 14,6 % à € 0,59 au cours du premier semestre de 2026 (par rapport à € 0,51 au cours du premier semestre de 2025).

- **Valeur nette des actifs par action**

- l'EPRA NTA par action de € 25,48 au 30 juin 2026 (par rapport à € 25,63 au 31 décembre 2025).

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

- Le taux d'endettement s'élève à 48,76 % (AR-SIR) et 48,00 % (IFRS) au 30 juin 2026.
- Le coût moyen de financement au cours des 6 premiers mois de 2026 s'élève à 2,34%.
- 76,7 % des dettes financières ont un taux d'intérêt fixe avec une durée moyenne pondérée de 3,6 années.
- Home Invest Belgium dispose de € 45 millions de lignes de crédit disponibles.
- Aucune ligne de crédit ou emprunt obligataire vient à maturité en 2026 et au premier semestre de 2027. Le pipeline de développement en cours est entièrement financé.

- **Perspectives 2026 et distribution aux actionnaires**

- Pour 2026, Home Invest Belgium s'attend à une augmentation du résultat EPRA par action à € 1,25 (par rapport à € 1,21 en 2025).
- L'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 5 mai 2026 ont approuvé une distribution brute de € 1,16 par action (par rapport à € 1,14 pour 2024), soit une augmentation pour la 26^{ème} année consécutive.

La distribution aux actionnaires consiste en une combinaison :

- o d'une part d'un dividende brut de € 1,03 par action (soit une augmentation de € 0,01 par rapport à € 1,02 pour 2024) ; et
 - o d'autre part d'une réduction des fonds propres de € 0,13 par action (une augmentation de € 0,01 par rapport à 0,12 € pour 2024).
- 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
	3.1 Commentaires sur le compte de résultats consolidé.....	7
	3.2 Commentaires sur le bilan consolidé.....	8
	3.3 Structure de financement.....	8
4	Rapport d'activités.....	10
	4.1 Activité de location.....	11
	4.2 Projets de rénovation et de développement.....	11
	4.3 Efficacité énergétique du portefeuille résidentiel.....	13
	4.4 Accord conclu sur la prolongation de droits réels à Louvain-la-neuve.....	13
5	L'action en bourse	14
6	Distribution aux actionnaires	16
7	Perspectives	17
8	Résumé des états financiers consolidés au premier semestre 2026.....	18
9	IAP – Indicateurs Alternatifs de Performance	36
10	Agenda de l'actionnaire	40

1 PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Au 30 juin 2026, Home Invest Belgium détient un portefeuille immobilier.¹ de € 982,57 millions (contre € 966,97 millions au 31 décembre 2025).

PORTEFEUILLE IMMOBILIER	30/06/2026	31/12/2025
Juste valeur du portefeuille immobilier	€ 899,27 m	€ 885,81 m
Immeubles disponibles à la location	€ 886,29 m	€ 877,59 m
Projets de développement	€ 12,98 m	€ 8,22 m
Participation dans des entreprises associées et coentreprises	€ 29,33 m	€ 29,41 m
Avances	€ 53,97 m	€ 51,76 m
TOTAL	€ 982,57 m	€ 966,97 m

La juste valeur des immeubles de placement disponibles à la location s'élève à € 886,29 millions, répartis sur 45 sites.

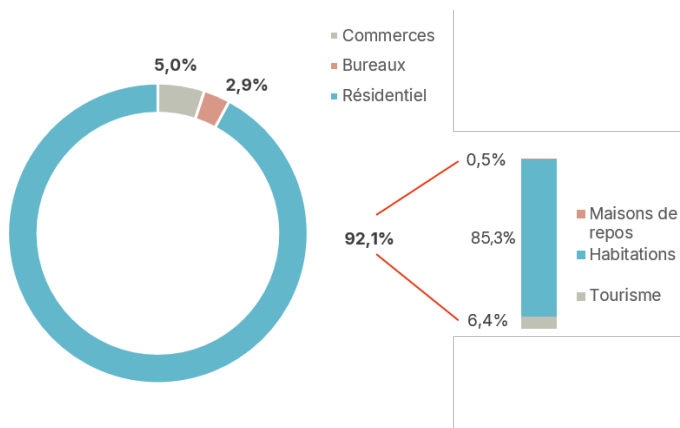
La somme des loyers contractuels sur base annuelle et de la valeur locative estimée sur les espaces inoccupés s'élève à € 42,28 millions au 30 juin 2026.

Les immeubles de placement disponibles à la location sont évalués par les experts immobiliers indépendants à un rendement locatif brut moyen² de 4,77 %.

Au 30 juin 2026, les immeubles de placement disponibles à la location se composent à 92,1 % d'immobilier résidentiel. Les immeubles de placement disponibles à la location se situent pour 70,7 % en Région de Bruxelles-Capitale, pour 9,6 % en Région wallonne, pour 11,3 % en Région flamande et pour 8,3 % aux Pays-Bas.

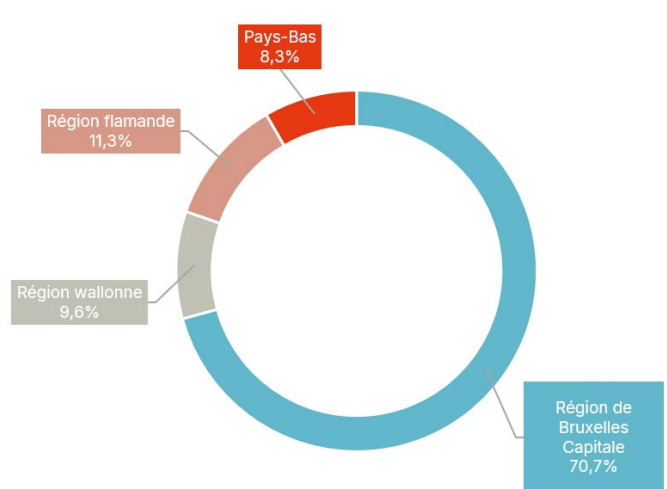
Immeubles de placement disponibles à la location

- 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 2026	S1 2025
RÉSULTAT LOCATIF NET	21.657	18.282
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE	15.407	12.422
MARGE OPÉRATIONNELLE ³	71,1 %	67,9 %
XVI. Résultats sur vente d'immeubles de placement	471	4.691
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	7.370	10.354
XIX. Autres résultats sur portefeuille	-354	-478
RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	7.486	14.567
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	22.893	26.989
XX. Revenus financiers	57	8
XXI. Charges d'intérêts nettes	-4.343	-2.776
XXII. Autres charges financières	-43	-45
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-585	-1.878
RÉSULTAT FINANCIER	-4.913	-4.690
XXIV. Participation dans des entreprises associées et coentreprises	1.349	1.053
IMPÔTS	-200	-163
RÉSULTAT NET	19.129	23.189
Exclusion résultat sur portefeuille	-7.486	-14.567
Exclusion de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	585	1.878
Exclusion des éléments non EPRA de la participation dans des entreprises associées et coentreprises	-580	-294
RÉSULTAT EPRA ⁴	11.647	10.205
Nombre moyen d'actions ⁵	19.903.496	19.982.868
RÉSULTAT NET PAR ACTION	0,96	1,84
RÉSULTAT EPRA PAR ACTION	0,59	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	30/06/2026	31/12/2025
Capital propre (attribué aux actionnaires de la maison mère)	515.232	518.818
Total de l'actif	1.004.603	987.481
Taux d'endettement (AR SIR) ⁶	48,76 %	48,14 %
Taux d'endettement (IFRS) ⁷	48,00 %	47,35 %

PAR ACTION	30/06/2026	31/12/2025
Nombre d'actions à la date de clôture ⁸	19.911.885	19.895.902
Cours de bourse à la date de clôture	19,14	18,38
IFRS NAV par action ⁹	25,88	26,08
Prime par rapport à IFRS NAV (à la date de clôture)	-26,0 %	-29,5 %
EPRA NTA par action ¹⁰	25,48	25,63
Prime par rapport à EPRA NTA (à la date de clôture)	-24,9 %	-28,3 %

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 € 21,66 millions au premier semestre de 2026 (par rapport à € 18,28 millions au premier semestre de 2025).

Résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille

Le résultat d'exploitation avant le résultat sur le portefeuille s'élève à € 15,41 millions au premier semestre de 2026 (contre € 12,42 millions au premier semestre de 2025).

La marge opérationnelle¹¹ a augmenté pour atteindre 71,1 % au cours du premier semestre de 2026 (par rapport à 67,9 % au premier semestre de 2025).

Résultat sur portefeuille

Home Invest Belgium a réalisé un résultat sur portefeuille de € 7,49 millions au premier semestre de 2026.

Le résultat sur ventes d'immeubles de placement s'est élevé à € 0,47 millions au premier semestre de 2026. Home Invest Belgium a vendu des immeubles de placement au cours de cette période pour un prix de vente net de € 4,28 millions. La valeur de vente nette était supérieure de 12,4 % 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 2026 pour un montant de € 7,37 millions. Ces variations se composent de :

- Une variation positive de € 6,40 millions en Belgique ; et
- Une variation positive de € 0,97 millions aux Pays-Bas.

L'autre résultat sur portefeuille s'élève à € -0,35 million. Ce poste comprend les variations des impôts différés.

Résultat financier

Au premier semestre de 2026, les charges d'intérêts nettes s'élèvent à € -4,34 millions. Le coût de financement moyen¹² s'élève à 2,34 % pour la même période.

Les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers s'élevaient à € -0,59 millions au premier semestre de 2026. 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 à € -0,20 million au premier semestre de 2026 (contre € -0,16 million au premier semestre de 2025).

Résultat net

Le résultat net (part du groupe) de Home Invest Belgium s'élevait à € 19,13 millions au premier semestre de 2026, soit € 0,96 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 € 11,65 millions au premier semestre de 2026, soit une hausse de 14,1 % par rapport à € 10,21 millions pour le premier semestre de 2025.

Le résultat EPRA par action a augmenté de 14,6 % à € 0,59 au premier semestre de 2026.

3.2 COMMENTAIRES SUR LE BILAN CONSOLIDÉ

Capitaux propres et NAV par action

Au 30 juin 2026, les capitaux propres du groupe s'élèvent à € 515,23 millions, soit une diminution de 0,7% par rapport au 31 décembre 2025.

L'IFRS NAV par action a diminué de 0,8 % à € 25,88 au 30 juin 2026 (contre € 26,08 au 31 décembre 2025).

L'EPRA NTA par action a diminué de 0,6 % à € 25,48 au 30 juin 2026 (contre € 25,63 au 31 décembre 2025).

3.3 STRUCTURE DE FINANCEMENT

Taux d'endettement

Le taux d'endettement (AR-SIR) s'élève à 48,76% au 30 juin 2026. Le taux d'endettement IFRS est de 48,00%.

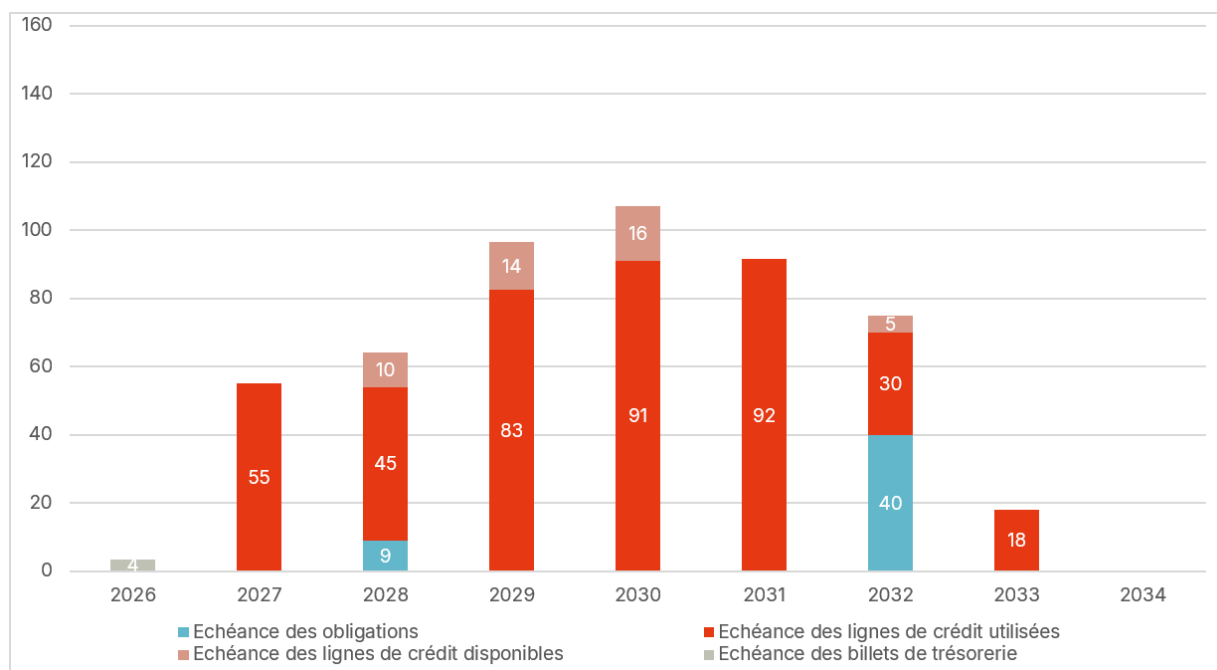
Compte tenu d'un taux d'endettement maximal de 65 %, tel que défini par la loi SIR, Home Invest Belgium dispose encore d'une capacité d'endettement de € 467,60 millions pour financer de nouveaux investissements.

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 € 139,71 millions pour financer de nouveaux investissements.

Composition des dettes

Au 30 juin 2026, Home Invest Belgium avait un encours de dettes financières de € 465,50 millions, qui se compose de :

- Lignes de crédit bilatérales prélevées pour un montant de € 413,00 millions. Ces lignes de crédit bilatérales sont conclues avec 7 institutions financières avec des échéances bien réparties jusqu'en 2032. Il n'y a pas d'échéance en 2026. La prochaine date de maturité tombe dans le deuxième semestre de 2027 ;
- 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 € 3,50 millions. Nonobstant la nature à 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 4,0 ans.

Au 30 juin 2026, Home Invest Belgium disposait de € 45,00 millions de lignes de crédit disponibles non tirées dont :

- € 3,50 millions de lignes back-up long terme pour couvrir les encours de billets de trésorerie à court terme ;
- € 41,50 millions de lignes de crédit librement disponibles.

Couvertures des intérêts

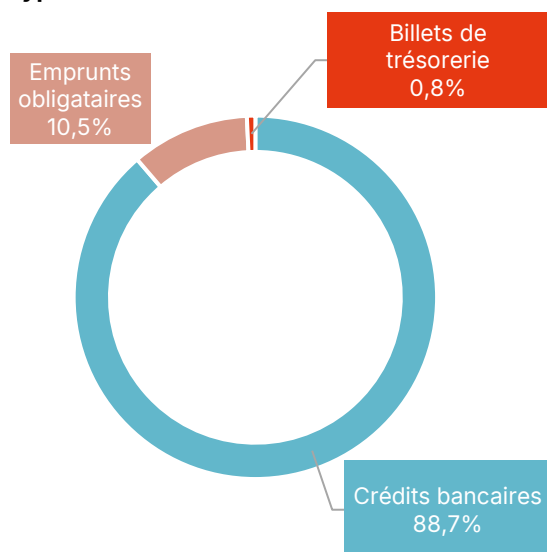
Au 30 juin 2026, 76,7 % des dettes financières (soit un montant de € 357,0 millions) avaient un taux d'intérêt fixe, notamment grâce à l'utilisation de contrats d'échange de taux d'intérêt (interest rate swaps) comme instrument de couverture.

La moyenne pondérée de la durée résiduelle des taux d'intérêt fixes est de 3,6 ans.

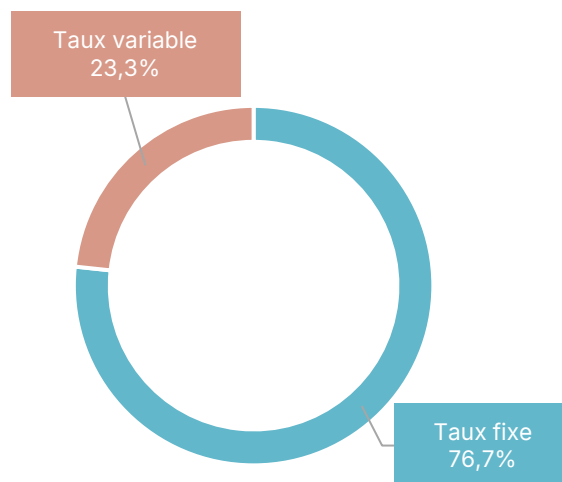
La valeur totale des couvertures à la date de clôture était positive à concurrence de € 12,00 millions en raison d'une augmentation des taux d'intérêt après la clôture des couvertures.

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

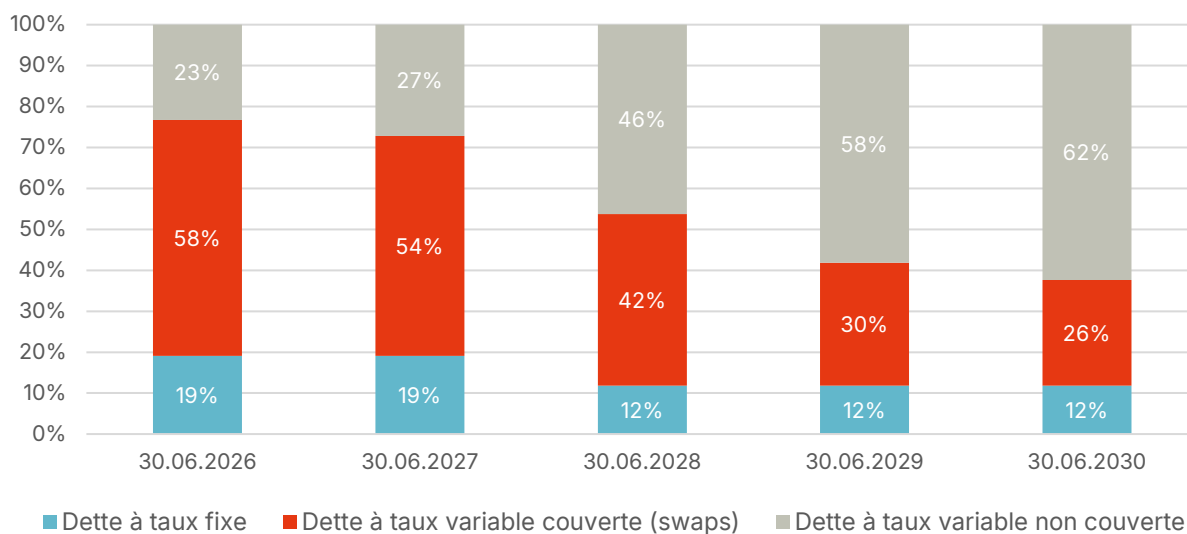
Type de dettes



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.



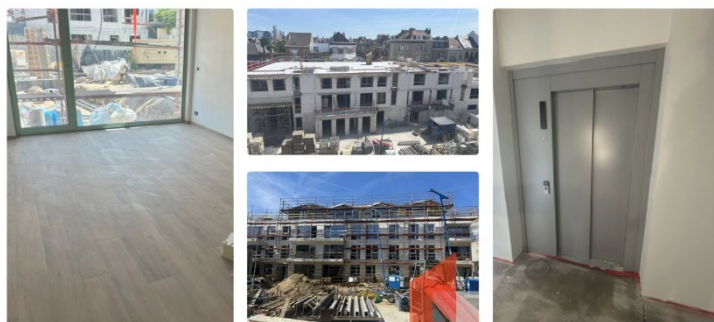
4 RAPPORT D'ACTIVITÉS

4.1 ACTIVITÉ DE LOCATION

Home Invest Belgium a connu un marché locatif sain au premier semestre 2026 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 2026. La croissance des loyers Ifl (like-for-like) a été de 2,9% au premier semestre de 2026.

4.2 PROJETS DE RÉNOVATION ET DE DÉVELOPPEMENT

Projet résidentiel Jardin Léopold - Bruxelles - Belgique



En janvier 2025, Home Invest Belgium a acquis le projet de développement Jardin Léopold à Laeken (Bruxelles) comprenant deux anciens hangars sur un terrain et un permis d'urbanisme. Le projet prévoit la construction de deux nouveaux immeubles résidentiels (bloc A et bloc B) comprenant au total 56 logements.

La durabilité constitue un pilier essentiel du projet. Jardin Léopold associe la géothermie et les pompes à chaleur à la

production d'énergie renouvelable, à une gestion durable de l'eau et à un vaste espace extérieur verdoyant. Le projet contribue ainsi à la création d'un cadre de vie économe en énergie et tourné vers l'avenir, en accordant une attention particulière à la qualité de vie et à l'intégration dans un environnement urbain.

La fin de la phase de gros œuvre est prévue pour fin septembre. La livraison est prévue pour le premier trimestre de 2027.

Rénovation de l'immeuble Giotto - Bruxelles - Belgique

Home Invest Belgium a lancé la rénovation de l'immeuble Giotto situé à Evere (Bruxelles).

Giotto comprend 85 appartements et 86 places de parking. L'immeuble a été construit en 2005 et fait depuis lors partie du portefeuille immobilier de Home Invest Belgium.

Les travaux de rénovation devraient s'achever d'ici le troisième trimestre 2027.

Grâce à cette rénovation, Home Invest Belgium améliore la performance énergétique du bâtiment et le confort de vie des locataires. Grâce à la pose de nouvelles fenêtres, à l'amélioration du système de ventilation, à l'isolation des façades et à l'installation de panneaux solaires, une amélioration considérable de la performance énergétique du bâtiment Giotto est attendue. HOMI estime que la moyenne de la consommation d'énergie primaire des appartements diminuera de 39% pour atteindre 86 kWh/m²/an après rénovation.

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.

Livraison de Charles Woeste - Bruxelles – Belgique

Au cours du premier trimestre 2026, HOMI a achevé la rénovation complète du bâtiment Charles Woeste. Situé à Jette (Bruxelles), ce bâtiment comprend 92 logements locatifs et 30 places de parking ; il fait partie du portefeuille immobilier de HOMI depuis plus de 20 ans.

Après deux décennies de forte occupation locative, le bâtiment avait besoin d'une modernisation, tant en matière d'efficacité énergétique que de confort des locataires. Les appartements ont été entièrement rénovés en mettant l'accent sur le confort de vie contemporain, la durabilité et la fonctionnalité.

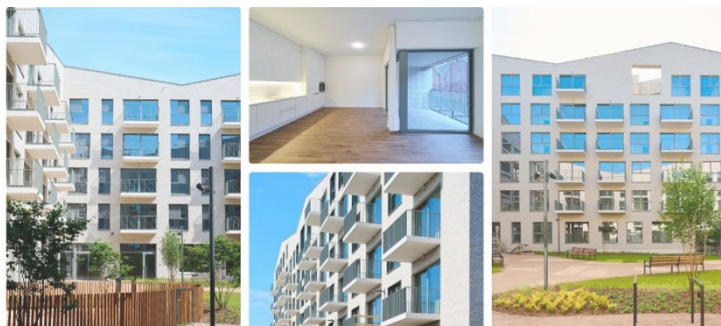
La consommation moyenne d'énergie primaire des appartements a été réduite de 29 %, pour atteindre 86 kWh/m²/an.

Avec ce projet, HOMI génère un impact social positif. Grâce à la livraison de 92 logements locatifs, HOMI contribue à réduire l'énorme pénurie qui touche le marché locatif bruxellois, où la demande de logements locatifs de qualité et durables est bien supérieure à l'offre.

Le bâtiment vient tout juste d'être livré et 87% des appartements sont déjà loués. Cela confirme la forte demande en logements locatifs de qualité.



Réalisation du projet immobilier social et conventionné – Turnhout - Belgique



En juin 2023, HOMI a livré un immeuble neuf comprenant 92 logements locatifs durables dans le centre de Turnhout.

Les appartements ont été proposés sur le marché locatif classique jusqu'à fin 2025.¹⁴

HOMI a conclu avec la société immobilière Woonboog un contrat de location à long terme de 27 ans avec un loyer fixe indexé annuellement pour 56

logements (+/- 60% des logements dans le bâtiment). Ces logements seront proposés par Woonboog comme logements sociaux. Les 36 logements restants (+/- 40% des logements dans le bâtiment) seront proposés par HOMI comme logements locatifs conventionnés dans le segment abordable.

Il existe une pénurie considérable de logements sociaux en Flandre. La Flandre compte environ 178.000 logements sociaux. En outre, il existe une liste d'attente d'environ 187.000 candidats locataires qui attendent un logement social. Le temps d'attente moyen pour obtenir un logement social en Flandre est de 4,8 ans.¹⁵

Depuis les réformes de la politique flamande du logement en 2023, les promoteurs privés peuvent construire et louer des logements sociaux et conventionnés en collaboration avec des sociétés locales de logement social en Flandre. Ce projet démontre que, dans un cadre approprié, les acteurs privés peuvent collaborer avec le secteur public pour répondre aux besoins de la société.

Tous les appartements ont un label énergétique A avec une consommation énergétique primaire moyenne avantageuse de 51 kWh/m²/an.

¹⁴ Le bâtiment était entièrement loué à Terranovis, un opérateur qui louait les appartements sur le marché locatif classique. Le contrat de location avec Terranovis a pris fin au terme de l'année 2025.

¹⁵ Sources: «Wonen in Vlaanderen» (rapport annuel 2024) et «Statistiek Vlaanderen» (chiffres fin 2024).

4.3 EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE DU PORTEFEUILLE RÉSIDENTIEL

Le portefeuille immobilier de Home Invest Belgium a une consommation moyenne d'énergie primaire de 95 kWh/m²/an au 30 juin 2026.

Home Invest Belgium atteint ainsi son objectif de performance énergétique avant la date prévue, à savoir réduire la consommation moyenne d'énergie primaire du portefeuille résidentiel à moins de 100 kWh/m²/an d'ici le 31 décembre 2026.

À titre de comparaison, la performance énergétique moyenne, telle qu'elle est définie sur la base des certificats PEB établis en 2024 pour le marché immobilier bruxellois, s'élève à 254 kWh/m²/an dans la Région de Bruxelles-Capitale. Seulement 19 % du marché se situent en dessous de 150 kWh/m²/an ; seulement 7 % du marché se situent en dessous de 95 kWh/m²/an.¹⁶

Les excellentes performances énergétiques du portefeuille de HOMI se traduisent directement par une facture énergétique plus faible pour nos locataires. Comparé à un occupant d'un appartement bruxellois moyen présentant un score PEB de 254 kWh/m²/an, un locataire d'un appartement moyen de HOMI réalise une économie estimée à environ 130 €¹⁷ par mois, ce qui correspond à une réduction des coûts énergétiques d'environ 50 %.

Cette économie contribue de manière significative à l'accessibilité financière du logement (loyer et charges énergétiques) pour le locataire. En outre, les logements économes en énergie offrent un meilleur confort de vie, une meilleure qualité de l'air et un environnement de vie plus sain.

4.4 ACCORD CONCLU SUR LA PROLONGATION DE DROITS RÉELS À LOUVAIN-LA-NEUVE

HOMI a acquis le 25 janvier 2013 les droits de superficie concernant les bâtiments CV9, CV10 et CV18a et CV18b à Louvain-la-Neuve.¹⁸ Ces droits de superficie avaient une durée résiduelle allant jusqu'au 7 juin 2026.

HOMI et l'UCLouvain ont conclu un accord contraignant en vue de prolonger les droits réels d'usage sur une partie des bâtiments. Plus précisément :

- le droit réel sur le bâtiment CV18a sera prolongé pour une durée de 6 ans ;
- un nouveau droit réel sera constitué sur les bâtiments CV10 et CV18(B) pour une durée de 99 ans ;
- le droit réel sur le bâtiment CV9 ne sera pas prolongé.

Grâce à cet accord, HOMI conservera des loyers contractuels à hauteur de € 3,6 millions sur une base annuelle (à comparer avec les loyers contractuels portant sur l'ensemble des immeubles, qui s'élèvent actuellement à € 4,2 millions par an).

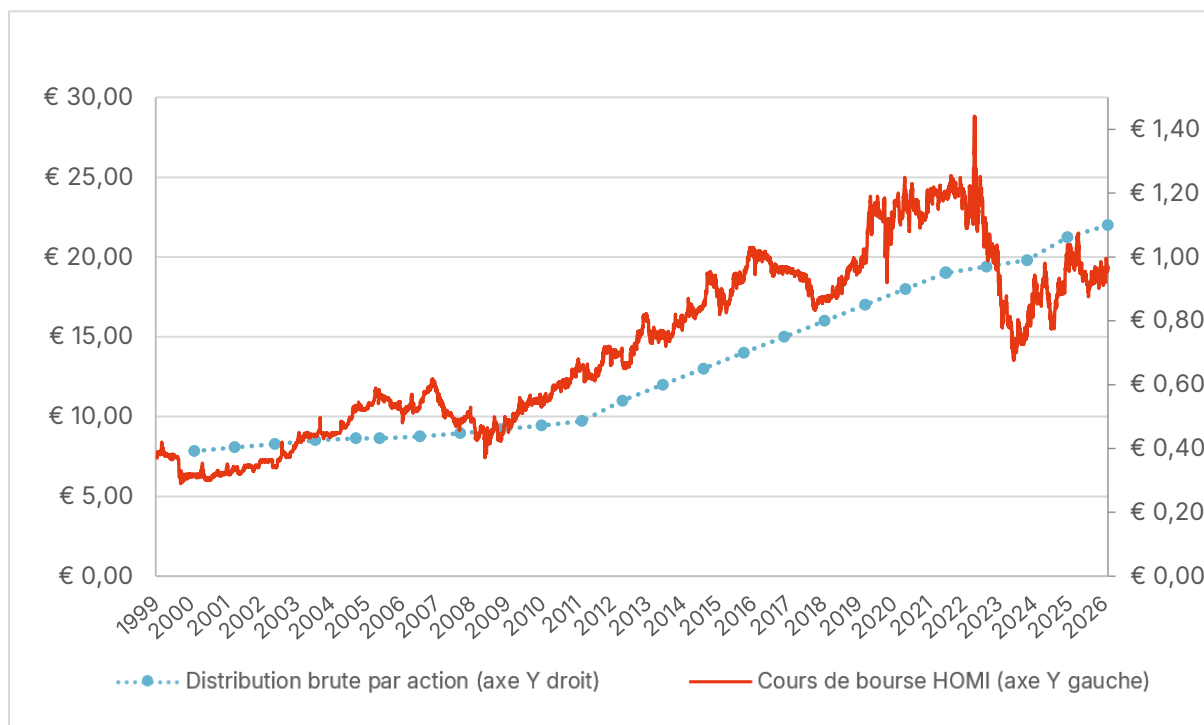
¹⁶ Source : Les statistiques des certificats PEB | Région de Bruxelles-Capitale

¹⁷ Cela représente une économie théorique calculée sur la base des hypothèses suivantes : (i) une différence de consommation d'énergie de 159 kWh/m²/an (= 254 kWh/m²/an - 95 kWh/m²/an), (ii) une superficie moyenne d'appartement de 70 m², (iii) les prix de l'énergie et le mix énergétique électricité/gaz des contrats à tarif variable en Région de Bruxelles-Capitale en 2024, sur la base du rapport annuel de BRUGEL.

¹⁸ Voir le communiqué de presse "Acquisition de l'ensemble des droits réels du certificat immobilier "Louvain-la-Neuve 1976" du 4 décembre 2012.

5 L'ACTION EN BOURSE

Évolution 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* ¹⁹	6.122.785	30,3%
AXA Belgium SA* ²⁰	3.399.465	16,8%
Epoux Van Overtveldt et Henry de Frahan*	628.748	3,1%
Actions propres	288.251	1,4%
Autres actionnaires	9.760.887	48,3%
Total global	20.200.136	100,0%

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



¹⁹ 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.

²⁰ 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 5 mai 2026, l'Assemblée Générale et l'Assemblée Générale Extraordinaire ont approuvé la distribution totale aux actionnaires d'un montant de € 1,16 par action (contre € 1,14 pour 2024), soit une augmentation pour la 26^{ième} année consécutive.

La distribution aux actionnaires consiste en la combinaison de :

- un dividende brut de € 1,03 par action (soit une augmentation de € 0,01 par rapport à € 1,02 pour 2024).
- une réduction des fonds propres de € 0,13 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	€ 1,03 brut	Calendrier
Dividende année 2025 (coupon n°11) – Ex date		lundi 11 mai 2026
Dividende année 2025 (coupon n°11) – Record date		mardi 12 mai 2026
Dividende année 2025 (coupon n°11) – Payment date	€ 1,03 brut	mercredi 13 mai 2026

Distribution aux actionnaires : réduction des capitaux propres	€ 0,13 brut	Calendrier
Réduction du capital (coupon n°12) – Ex date		lundi 11 mai 2026
Réduction du capital (coupon n°12) – Record date		mardi 12 mai 2026
Réduction du capital (coupon n°12) – Payment date	€ 0,10 brut	lundi 27 juillet 2026
Distribution à partir des réserves (coupon n°13) – Ex date		lundi 11 mai 2026
Distribution à partir des réserves (coupon n°13) – Record date		mardi 12 mai 2026
Distribution à partir des réserves (coupon n°13) – Payment date	€ 0,03 brut	lundi 27 juillet 2026

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 2026 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 2026, Home Invest Belgium s'attend à une augmentation du résultat EPRA par action à € 1,25 (par rapport à € 1,21 en 2025).

8 RÉSUMÉ DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU PREMIER SEMESTRE 2026

RÉSUMÉ DU COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ

(en k €)	S1 2026	S1 2025
I. Revenus locatifs	21.614	18.287
III. Charges relatives à la location	43	-5
RÉSULTAT LOCATIF NET	21.657	18.282
IV. Récupération des charges immobilières	143	96
V. Récupération des charges locatives et des taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	798	858
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-3.344	-3.359
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	0	0
RÉSULTAT IMMOBILIER	19.255	15.877
IX. Frais techniques	-766	-671
X. Frais commerciaux	-362	-319
XI. Frais et taxes sur immeubles non loués	-101	-89
XII. Frais de gestion immobilière	-827	-767
XIII. Autres charges immobilières	0	0
Charges immobilières	-2.057	-1.845
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	17.198	14.032
XIV. Frais généraux de la société	-1.920	-1.737
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	129	127
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	15.407	12.422
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	471	4.691
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	7.370	10.354
XIX. Autre résultat sur portefeuille	-354	-478
Résultat sur portefeuille	7.486	14.567
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	22.893	26.989
XX. Revenus financiers	57	8
XXI. Charges d'intérêts nettes	-4.343	-2.776
XXII. Autres charges financières	-43	-45
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-585	-1.878
Résultat financier	-4.913	-4.690
XXIV. Participation dans des entreprises associées et coentreprises	1.349	1.053
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	19.329	23.352
XXV. Impôts des sociétés	-200	-163
XXVI. Exit tax	0	0
Impôts	-200	-163
RÉSULTAT NET	19.129	23.189
RÉSULTAT NET ATTRIBUABLE AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE	19.129	23.189
Exclusion du résultat sur portefeuille	-7.486	-14.567
Exclusion des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	585	1.878
Exclusion des éléments non-EPRA de la participation dans des entreprises associées et coentreprises	-580	-294
RÉSULTAT EPRA	11.647	10.205
Nombre d'actions moyen ²¹	19.903.496	19.982.868
RÉSULTAT NET PAR ACTION	0,96	1,16
RÉSULTAT EPRA PAR ACTION	0,59	0,51

²¹ 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 2026	S1 2025
RÉSULTAT NET	19.129	23.189
Autres éléments du résultat global	0	0
RÉSULTAT GLOBAL	19.129	23.189

RÉSUMÉ DU BILAN CONSOLIDÉ

(en k €)	30/06/2026	31/12/2025
ACTIF		
I. Actifs non courants	994.686	979.734
B. Immobilisations incorporelles	335	418
C. Immeubles de placement	899.271	885.805
D. Autres immobilisations corporelles	7	17
E. Actifs financiers non courants	11.775	12.327
F. Créances de location-financement	0	0
G. Créances commerciales et autres actifs immobilisés	53.969	51.755
I. Participation dans des entreprises associées et coentreprises	29.331	29.411
II. Actifs courants	9.918	7.746
B. Actifs financiers courants	92	125
C. Créances de location-financement	0	0
D. Créances commerciales	2.197	1.803
E. Créances fiscales et autres actifs courants	861	14
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.973	2.635
G. Comptes de régularisation	3.794	3.169
TOTAL DE L'ACTIF	1.004.603	987.480
CAPITAUX PROPRES		
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	515.232	518.818
A. Capital	97.954	99.974
B. Primes d'émission	70.475	70.475
C. Réserves	327.674	288.603
D. Résultat net de l'exercice	19.129	59.766
II. Intérêts minoritaires	0	0
PASSIF		
I. Passifs non courants	466.132	451.746
A. Provisions	0	0
B. Dettes financières non courantes	461.787	447.755
a. Etablissements de crédit	412.963	398.947
b. Leasing financier	0	0
c. Autres	48.825	48.809
C. Autres passifs financiers non courants	0	1
F. Passifs d'impôts différés	4.345	3.991
a. Exit Tax	0	0
b. Autres	4.345	3.991
II. Passifs courants	23.239	16.916
B. Dettes financières courantes	3.996	9.181
a. Etablissements de crédit	0	0
b. Leasing financier	0	0
c. Autres	3.996	9.181
C. Autres passifs financiers à court terme	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	7.957	4.623
b. Autres	7.957	4.623
E. Autres passifs courants	2.727	137
F. Comptes de régularisation	8.559	2.975
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	1.004.603	987.480

TABLEAU DES VARIATIONS DE CAPITAUX PROPRES

(en k €)	Capital	Frais d'augmen- tation de capital	Primes d'émission	Réserve légale	Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	Réserve des frais et droits de mutation estimés
SOLDE AU 31/12/2024	104.051	-2.009	70.440	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						
Clôture du dividende pour l'exercice 2024 (payé en juin 2025)	0	0	0	0	0	0
Variations résultant de la vente d'un immeuble					-15.230	3.588
Résultat de l'exercice 2025						
Acquisition/vente d'actions propres						
Palements fondés sur des actions						
Autres augmentations (diminutions)		-34	34			
Diminution du capital	-2.020					
Augmentation du capital		-13				
SOLDE AU 31/12/2025	102.031	2.057	70.475	99	287.856	-42.602
SOLDE AU 31/12/2025	102.031	-2.057	70.475	99	287.856	-42.602
Affectation du résultat pour l'exercice 2025	0	0	0	0	40.652	-6.905
Affectation du résultat opérationnel distribuable						
Affectation des variations d'actifs d'impôts différés						
Affectation de la juste valeur des immeubles de placement					40.652	-6.905
Affectation de la juste valeur des actifs et passifs financiers						
Dividende pour l'exercice 2025 (payé en juin 2026)	0	0	0	0	0	0
Variations résultant de la vente d'un immeuble					-1.448	172
Résultat de l'exercice au premier semestre 2026						
Acquisition/vente d'actions propres						
Palements fondés sur des actions						
Autres augmentations (diminutions)						
Diminution de capital	-2.020					
Augmentation de capital						
SOLDE AU 30/06/2026	100.011	-2.057	70.475	99	327.060	-49.335

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	20.436	-2.220	-2.766	724	1.259	19.885	80.972	484.436
0	-7.120	-463	0	0	0	4.930	-80.972	-20.294
						4.756	-4.756	0
		-463					463	0
							-63.332	0
	-7.120						7.120	0
0	0	0	0	0	0	174	-20.468	-20.294
						11.643		0
							59.766	59.766
			-3.222					-3.222
			110	423				533
								0
						-367		-2.387
								-13
0	13.317	-2.683	-5.879	1.148	1.259	36.090	59.766	518.818
0	13.317	-2.683	-5.879	1.148	1.259	36.090	59.766	518.818
0	-1.334	-1.305	0	0	0	8.148	-59.766	-20.509
						8.165	-8.165	0
		-1.305					1.305	0
							-33.747	0
	-1.334						1.334	0
0	0	0	0	0	0	-16	-20.493	-20.509
						1.276		0
							19.129	19.129
								0
			250	133				383
								0
						-569		-2.589
								0
0	11.982	-3.988	-5.630	1.281	1.259	44.946	19.129	515.232

RÉSUMÉ DU TABLEAU DES FLUX CONSOLIDÉS DE TRÉSORERIE

(en k €)	S1 2026	S1 2025
TRESORIE ET EQUIVALENTS DE TRESORIE AU DEBUT DE PERIODE	2.635	1.251
1. Cash-flow d'activités de l'entreprise	22.890	14.520
Résultat de l'exercice	19.129	23.189
Résultat de l'exercice avant intérêts et impôts	22.893	26.989
Intérêts reçus	57	8
Intérêts payés et autres charges financières	-4.385	-2.820
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-585	-1.878
Quote-part du résultat des entreprises associées et des coentreprises	1.349	1.053
Impôts	-200	-163
Adaptation du bénéfice pour des transactions de nature non courante	-3.291	-9.358
Amortissements et déductions de valeur	100	103
- Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations	100	103
Autres éléments non-monétaires	-8.148	-7.537
- Amortissement des coûts d'emprunt capitalisés	32	32
- Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-7.370	-10.354
- Variations de la juste valeur des immobilisations financières (+/-)	81	182
- Variation de la juste valeur des instruments de couverture .. et autre résultat du portefeuille	939	2.356
- Autres éléments non-monétaires	-1.830	247
Gain sur réalisation d'actifs	471	-4.691
- Plus-values réalisées sur vente d'actifs immobilisés	471	-4.691
Reprise de revenus et charges financières	4.286	2.768
Variation du besoin en fonds de roulement	7.053	688
Mouvement des éléments d'actif :	-1.866	-2.381
- Actifs financiers courants	0	0
- Créances commerciales	-394	-1.786
- Créances fiscales et autres actifs à court terme	-847	-13
- Comptes de régularisations	-625	-581
Mouvement des éléments du passif	8.919	3.069
- Dettes commerciales et autres dettes courantes	3.334	3.643
- Autres passifs courants	2	4
- Comptes de régularisation	5.584	-579
2. Cash-flow d'activités d'investissement	-6.572	13.087
Immeubles de placement – investissements activés	-6.751	-5.042
Immeubles de placement – nouvelles acquisitions	0	-3.355
Désinvestissements	3.337	34.025
Projets de développement	-3.153	-12.529
Autres immobilisations incorporelles	-7	-19
Autres immobilisations corporelles	0	0
Actifs financiers non courants	1	7
Leasing en cours	0	0
Actifs financiers non courants	0	0
3. Cash-flow d'activités de financement	-15.980	-27.367
Hausse (+) / Baisse (-) dettes financières bancaires	14.000	0
Hausse (+) / Baisse (-) dettes financières	-5.185	-1.083
L'achat et la vente d'actions propres	0	-3.222
Autres passifs financiers non-courants	-1	0
Intérêts reçus	57	8
Intérêts payés	-4.343	-2.776
Frais de financement payés	0	0
Dividende de l'exercice précédent	-20.509	-20.294
Augmentation de capital	0	0
TRÉSORERIE ET EQUIVALENTS DE TRÉSORIE EN FIN DE PERIODE	2.973	1.491

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 2025. Les nouvelles normes et les normes modifiées qui n'entreront en vigueur qu'au cours d'exercices ultérieurs n'ont pas fait l'objet d'une application anticipée et ne devraient pas avoir d'impact significatif, à l'exception de la norme IFRS 18 « Présentation et informations à fournir dans les états financiers », dont Home Invest Belgium examine actuellement l'impact.

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 2026 (in k €)	Total consolidé	Région Bruxelloise	Région Flamande	Région Wallonne	Pays-Bas	Non affecté
I. Revenus locatifs	21 614	15 217	1 538	3 183	1 676	0
III. Charges relatives à la location	43	-53	115	-19	0	0
RÉSULTAT LOCATIF NET	21 657	15 164	1 653	3 165	1 676	0
IV. Récupération de charges immobilières	143	70	57	16	0	0
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)	798	366	23	329	80	0
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)	-3 344	-2 336	-245	-683	-80	0
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)	0	0	0	0	0	0
RÉSULTAT IMMOBILIER	19 254	13 264	1 488	2 827	1 676	0
IX. Frais techniques (-)	-766	-568	-55	-143	0	0
X. Frais commerciaux (-)	-362	-264	-39	-59	0	0
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués (-)	-101	-58	-17	-26	0	0
XII. Frais de gestion immobilière (-)	-827	0	0	0	0	-827
XIII. Autres charges immobilières (-)	0	0	0	0	0	0
CHARGES IMMOBILIERES	-2 057	-890	-111	-229	0	-827
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	17 197	12 374	1 377	2 598	1 676	-827
XIV. Frais généraux de la société (-)	-1 920	0	0	0	0	-1 920
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)	129	0	0	0	0	129
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	15 406	12 374	1 377	2 598	1 676	-2 619
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	471	68	0	402	0	0
XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	7 370	-2 397	615	8 410	742	0
XIX. Autre résultat sur portefeuille	-354	0	0	0	0	-354
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	22 892	10 045	1 992	11 410	2 418	-2 973
XX. Revenus financiers (+)	57	0	0	0	0	57
XXI. Charges d'intérêts nettes (-)	-4 343	0	0	0	0	-4 343
XXII. Autres charges financières (-)	-43	0	0	0	0	-43
XXIII. Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)	-585	0	0	0	0	-585
RÉSULTAT FINANCIER	-4 913	0	0	0	0	-4 913
XXIV. Participation dans des entreprises associées et coentreprises	1 349	0	0	0	0	1 349
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	19 328	10 045	1 992	11 410	2 418	-6 537
XXV. Impôt des sociétés (-/+)	-200	0	0	0	0	-200
XXVI. Exit tax	0	0	0	0	0	0
IMPÔT	-200	0	0	0	0	-200
RÉSULTAT NET	19 129	10 045	1 992	11 410	2 418	-6 737

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

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. L'estimation de ces frais de transaction relève de la responsabilité exclusive de l'expert, sur la base de son analyse de la méthode de transfert conforme au marché applicable au type d'actifs concerné.

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.
- 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 8,0 % pour l'immobilier résidentiel.

Le tableau ci-dessous illustre l'évolution des immeubles de placement au cours du premier semestre de 2026.

(en k €)	30/06/2026	31/12/2025
C. Immeubles de placement – solde en début d'exercice	855.805	854.924
a. Immeubles de placement disponibles à la location – solde en début d'exercice	887.587	786.432
Projets de développement livrés (+)	0	85.141
Acquisitions d'immeubles (+)	0	0
Dépenses capitalisées (+)	6.753	10.273
Acquisitions d'immeubles par le biais de sociétés (+)	0	0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	5.760	27.766
Ventes (-)	-3.808	-32.026
a. Immeubles de placement disponibles à la location – solde en fin de période	886.292	877.587
b. Projets de développement, solde en début d'exercice	8.218	66.546
Dépenses capitalisées (+)	3.153	17.910
Projets de développement livrés	0	-85.141
Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	1.607	5.548
Acquisitions de projets	0	3.355
Acquisitions de projets par le biais de sociétés	0	0
b. Projets de développement, solde en fin de période	12.978	8.218
c. Immobilisations à usage propre	0	0
d. Autres	0	0
C. Immeubles de placement, solde en fin de période	899.271	885.805

La juste valeur est basée sur les paramètres quantitatifs suivants :

Immeubles de placement disponibles à la location 30/06/2026

Méthode de l'activation des loyers

Valeur locative estimée (VLE)	Moyenne pondérée de € 179/m ² (fourchette entre : € 118/m ² et € 248/m ²)
Hypothèse des vides	Moyenne de 5 mois (fourchette entre : 0 et 18 mois)
Facteur de capitalisation	Moyenne de 4,2% (fourchette entre 3,5% et 6,9%)
Nombre de m ² ou d'unités	Moyenne de 5.095 m ² (fourchette entre : 278 m ² et 16.804 m ²)

Méthode des Discounted cash flow

Valeur locative estimée (VLE)	Moyenne pondérée de € 180m ² (fourchette entre : € 78/m ² et € 331/m ²)
Hypothèse des vides	Moyenne de 5 mois (fourchette entre : 0 et 18 mois)
Nombre de m ² ou d'unités	Moyenne de 5.640m ² (fourchette entre : 1.368 m ² et 20.488 m ²)
Taux d'actualisation	Moyenne de 4,9% (fourchette entre 3,8% et 6,7%)
Inflation	Moyenne de 2,1% (fourchette entre 2,0% et 2,2%)

Projets de développement 30/06/2026

Méthode de l'activation des loyers

Valeur locative estimée (VLE)	Moyenne pondérée de € 195/m ²
Hypothèse des vides	Moyenne de 0 mois
Facteur de capitalisation	Moyenne de 4,2%
Nombre de m ² ou d'unités	Moyenne de 4.308 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 €)	30/06/2026	31/12/2025
Dettes financières courantes à un an maximum	3.500	8.500
Dettes financières non courantes de 1 à 5 ans	304.000	283.500
Dettes financières non courantes à plus de 5 ans	158.000	164.500
TOTAL	465.500	456.500

Au 30 juin 2026, Home Invest Belgium avait un encours de dettes financières de € 465,50 millions composé de :

- lignes de crédit bilatérales utilisées pour un montant de € 413,00 millions. Les lignes de crédit bilatérales sont conclues avec 7 institutions financières, avec des échéances bien étalées jusqu'en 2033. Home Invest Belgium n'a pas de dates de maturité en 2026. 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 € 3,50 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

	30/06/2026	31/12/2025
Passifs	504.534	483.957
- Ajustements	-13.060	-7.257
Taux d'endettement comme défini à l'Art.13 de l'AR SIR	491.475	476.700
Actifs ajustés pour le calcul du taux d'endettement	1.007.898	990.322
Taux d'endettement (AR IRP)	48,76%	48,14%

NOTE 6 : ACTIFS ET PASSIFS FINANCIER

E. Immobilisations financières		30/06/2026		31/12/2025	
(en k €)	Catégorie	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
Instruments financier	A	11.775	11.775	12.327	12.327
Garanties données	B	0	0	0	0
TOTAL		11.775	11.775	12.327	12.327

B. Actifs financiers courants		30/06/2026		31/12/2025	
(en k €)		Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
Instruments financier	A	92	92	125	125
Autres	B	0	0	0	0
TOTAL		92	92	125	125

I. Passifs non courants		30/06/2026		31/12/2025	
(en k €)		Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
A. Provisions		0	0	0	0
b. Autres	B	0	0	0	0
B. Dettes financières non courantes		461.787	458.597	447.755	444.506
a. Etablissements de crédit	B	412.963	412.963	398.947	398.947
b. Leasing financier	B	0	0	0	0
c. Autres	B	48.825	45.635	48.809	45.560
C. Autres passifs financiers non courants		0	0	1	1
a. Instruments de couverture autorisés	A	0	0	1	1
TOTAL		461.787	458.597	447.756	444.507

II. Passifs courants		30/06/2026		31/12/2025	
(in k €)		Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
B. Dettes financières courantes		3.996	3.996	9.181	9.181
a. Etablissements de crédit	B	0	0	0	0
b. Leasing financier	B	0	0	0	0
c. Autres					
- Garanties locatives	B	496	496	3.181	3.181
- Autres	B	3.500	3.500	6.000	6.000
C. Autres passifs financiers courants		0	0	0	0
a. Instruments de couverture autorisés	A	0	0	0	0
D. Fournisseurs et autres crédettes courants		7.957	7.957	4.623	4.623
c. Autres					
- Fournisseurs	B	3.025	3.025	2.597	2.597
- Locataires	B	858	858	973	973
- Impôts, rémunérations et charges	B	4.074	4.074	1.053	1.053
TOTAL		11.953	11.953	13.804	13.804

Les catégories correspondent aux classifications suivantes :

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

Les autres dettes financières non courantes et à court terme d'un montant de € 48,8 millions, correspondent à l'émission obligataire et un emprunt obligataire long terme (EMTN).

Les autres dettes financières courantes s'élèvent à € 4,0 millions correspondent principalement de 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 € 12,0 millions et a été inclus dans les immobilisations financières.

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 2026, le montant nominal total des couvertures souscrites s'élève à € 268,0 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 2026 s'élevait à € 12,0 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 30/06/2026 (en k €)	Type	Montant Notionnel	Taux	Echéance	Qualification	Juste valeur au 30/06/2026
BELFIUS	IRS	10.000	1,28%	31/08/2026	Transaction	16
BELFIUS	IRS	10.000	1,06%	31/08/2027	Transaction	169
BELFIUS	IRS	8.000	0,41%	30/10/2026	Transaction	75
BELFIUS	IRS	15.000	0,16%	31/03/2028	Transaction	617
BELFIUS	IRS	20.000	0,14%	31/08/2029	Transaction	1.515
BELFIUS	IRS	21.500	2,28%	31/01/2031	Transaction	263
BELFIUS	IRS	17.000	2,28%	31/10/2030	Transaction	193
BNP	IRS	25.000	-0,28%	30/09/2028	Transaction	1.553
BNP	IRS	21.500	0,25%	31/03/2031	Transaction	2.253
BNP	IRS	15.000	2,66%	31/12/2033	Transaction	10
ING	IRS	30.000	-0,33%	25/09/2027	Transaction	1.074
ING	IRS	15.000	0,29%	21/06/2031	Transaction	1.620
KBC	IRS	15.000	0,20%	30/06/2029	Transaction	979
KBC	IRS	15.000	0,30%	30/06/2029	Transaction	1.026
KBC	IRS	30.000	2,25%	04/10/2032	Transaction	636
Type de couverture IRS		268.000				12.001
Type de couverture Future IRS		0				0
Total						12.001

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 2026 :

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

Toutes les sociétés faisant partie du cercle de consolidation sont domiciliées en Belgique, Woluwedal 46/11, 1200 Bruxelles. Au 30 juin 2026, il n'y a pas de participations minoritaires.

NOTE 8 : DROITS ET OBLIGATIONS HORS BILAN

- Home Invest Belgium a plusieurs procédures de recouvrement en cours, qui peuvent avoir un impact très limité sur les chiffres.
- Home Invest Belgium est impliquée dans quelques litiges. Ces affaires n'ont aucune incidence significative sur la situation financière ou la rentabilité de Home Invest Belgium.
- La majorité des baux (résidentiels) conclus par Home Invest Belgium prévoient la mise à disposition d'une garantie locative de deux mois de loyer en faveur de Home Invest Belgium.
- Home Invest Belgium et ses sociétés de périmètre ont également conclu des contrats spécifiques, notamment des estimations, des contrats d'assurance et des contrats relatifs à des services de gestion d'actifs.

NOTE 9 : ÉVÉNEMENTS ULTÉRIEURS À LA DATE DU BILAN

Aucun 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 2026

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 2026 ainsi que du 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 2026 n'a pas été établie, dans tous ses aspects significatifs, conformément à la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union Européenne.

Bruxelles, 2 septembre 2026

EY Réviseurs d'Entreprises srl
Commissaire
Représentée par

Christophe Boschmans*
Partner

* Agissant au nom d'une srl
26CBO0369

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 1 septembre 2026.

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 €)	30/06/2026	31/12/2025
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	108.500	99.500
Total des dettes financières	465.500	456.500
Taux de couverture	76,69%	78,20%

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 2026	1H 2025
Charges d'intérêts nettes (rubrique XXI)	4.343	2.776
Intérêts intercalaires activés	979	1.390
Coût total des dettes financières	5.322	4.166
Dettes moyennes pondérées	227.744	195.003
Coût de financement moyen	2,34%	2,14%

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 l'IFRS NAV afin de fournir aux parties prenantes les informations les plus pertinentes sur la juste valeur des actifs et passifs de la société.

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

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

Réconciliation :

(en k €)		30/06/2026		
		EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NDV
IFRS NAV (actionnaires du groupe)		515.232	515.232	515.232
(v)	Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	4.345	4.345	
(vi)	Juste valeur des instruments financiers	-11.866	-11.866	
(viii.b)	Immobilisations incorporelles	-335		
(x)	Juste valeur des dettes financières à taux fixe			3.190
(xi)	Droits de mutation		49.580	
NAV		507.376	557.290	518.422
Nombre d'actions		19.911.885	19.911.885	19.911.885
NAV par action (en €)		25,48	27,99	26,04

(en k €)		31/12/2025		
		EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NDV
IFRS NAV (actionnaires du groupe)		518.818	518.818	518.818
(v)	Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	3.991	3.991	
(vi)	Juste valeur des instruments financiers	-12.451	-12.451	
(viii.b)	Immobilisations incorporelles	-418		
(x)	Juste valeur des dettes financières à taux fixe			3.249
(xi)	Droits de mutation		49.793	
NAV		509.940	560.150	522.067
Nombre d'actions		19.895.902	19.895.902	19.895.902
NAV par action (en €)		25,63	28,15	26,24

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 2026	S1 2025
RÉSULTAT NET (ACTIONNAIRES DU GROUPE) (IFRS)	19.129	23.189
- Exclusion : résultat sur vente des immeubles de placement (ii)	-471	-4.691
- Exclusion : variation de la juste valeur des immeubles de placement (i)	-7.370	-10.354
- Exclusion : autre résultat du portefeuille (viii)	+354	+478
- Exclusion : variation de la juste valeur des actifs et passif financiers (vi)	+585	+1.878
- Exclusion : éléments non EPRA de la participation dans le résultat des entreprises associées et coentreprises (ix)	-580	-294
RÉSULTAT EPRA	11.647	10.205
Nombre moyen d'actions	19.903.496	19.982.868
RÉSULTAT EPRA PAR ACTION (en €)	0,59	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 2026	S1 2025
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	15.407	12.422
Résultat locatif net	21.657	18.282
Marge opérationnelle	71,1%	67,9%

10 AGENDA DE L'ACTIONNAIRE

2026

Rapport financier semestriel : résultats au 30 juin 2026	mercredi 2 septembre 2026
Déclaration intermédiaire : résultats au 30 septembre 2026	jeudi 12 novembre 2026

2027

Communiqué annuel relatif à l'exercice 2026	vendredi 12 février 2027
Mise en ligne du rapport financier annuel sur le site web	vendredi 2 avril 2027
Assemblée générale ordinaire de l'exercice 2026	mardi 4 mai 2027
Dividende de l'exercice 2026 – Ex date	lundi 10 mai 2027
Dividende de l'exercice 2026 – Record date	mardi 11 mai 2027
Dividende de l'exercice 2026 – Payment date	mercredi 12 mai 2027
Déclaration intermédiaire : résultats au 31 mars 2027	mercredi 19 mai 2027
Rapport financier semestriel : résultats au 30 juin 2027	mercredi 1 septembre 2027
Déclaration intermédiaire : résultats au 30 septembre 2027	vendredi 12 novembre 2027

**POUR TOUTE INFORMATION
COMPLÉMENTAIRE****Preben Bruggeman**
Chief Executive Officer**Ingrid Quinet**
Chief Legal OfficerTel: +32 (0)2 899 43 21
E-mail: investors@homeinvest.be
www.homeinvestbelgium.beHome Invest Belgium
Boulevard de la Woluwe 46, Boîte 11
B – 1200 Bruxelles**À 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 2026, Home Invest Belgium disposait d'un portefeuille immobilier de € 983 millions en Belgique et aux Pays-Bas.

Home Invest Belgium est cotée sur le marché Euronext Bruxelles [HOMI] depuis 1999. Au 30 juin 2026, sa capitalisation boursière s'élevait à € 387 millions. L'action fait partie de l'indice BEL Small et de l'indice FTSE EPRA NAREIT Global Real Estate.