



**RAPPORT  
SEMESTRIEL  
2021**

Sous embargo jusqu'au 09/09/2021 17h40

Information réglementée

# RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2021

---

- **Portefeuille immobilier résidentiel de qualité**

- Augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier à € 667,82 millions au 30 juin 2021.
- Les immeubles de placement disponibles à la location se composent à 90,4 % 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.
- Réception du projet résidentiel The Felicity de 48 unités à Laeken (Bruxelles).
- Accord concernant l'acquisition sous conditions suspensives du terrain LOT 4 du projet CITY Doox à Anderlecht (Bruxelles) en vue de la construction de 171 nouvelles unités résidentielles.
- Accord concernant l'acquisition sous conditions suspensives du terrain du bâtiment A du projet Key West à Anderlecht (Bruxelles) en vue de la construction de 101 nouvelles unités résidentielles.
- Accord concernant l'acquisition sous conditions suspensives de 100 % des actions de The Ostrov NV, propriétaire d'un immeuble sis Het Eilandje à Anvers.

- **Marché locatif solide se traduit par un taux d'occupation record**

- Accélération du marché locatif résidentiel avec une forte demande de logements de qualité.
- Croissance du taux d'occupation à 96,9 % pendant le premier semestre de 2021 (contre 94,3 % au premier semestre de 2020).

- **Amélioration de la marge opérationnelle**

- Augmentation de la marge opérationnelle à 64,5% pendant le premier semestre de 2021 (contre 58,3% au premier semestre de 2020).

- **Augmentation du résultat EPRA et du résultat distribuable**

- Augmentation du résultat EPRA de 11,4 % à € 6,94 millions au premier semestre de 2021 (contre € 6,23 millions au premier semestre de 2020).
- Augmentation du résultat EPRA par action de 11,4 % à € 2,11 au premier semestre de 2021 (contre € 1,90 au premier semestre de 2020).
- Augmentation du résultat distribuable de € 8,73 millions pendant le premier semestre de 2021 (contre € 7,57 millions pendant le premier semestre de 2020).
- Augmentation du résultat distribuable par action à € 2,66 au premier semestre de 2021 (contre € 2,30 pendant le premier semestre de 2020).

- **Valeur nette par action (NAV)**

- Augmentation de l'EPRA NTA par action à € 102,61 au 30 juin 2021 (+6,3 % contre € 96,50 au 31 décembre 2020).

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

- Le taux d'endettement s'élève à 51,29 % (AR-SIR) et à 49,99 % (IFRS) au 30 juin 2021.
- Le coût de financement moyen s'élève à 1,58 % au premier semestre de 2021.
- 92,5 % des dettes financières ont un taux d'intérêt fixe avec une durée moyenne pondérée de 6,2 années.
- Home Invest Belgium dispose de € 40 millions de lignes de crédit disponibles.
- Aucune ligne de crédit ou emprunt obligataire vient à maturité en 2021. Les premières dates de maturité se situent dans le second semestre de 2022.

- **Dividende**

- L'assemblée générale du 4 mai 2021 a approuvé la distribution d'un dividende brut de € 4,95 par action pour l'exercice 2020, une hausse consécutive depuis vingt et une années.
- Pour l'exercice 2021 et les exercices suivants le conseil d'administration prévoit une politique de dividende basée sur une croissance annuelle du dividende qui devrait être égale ou plus importante que l'inflation.

# CONTENU

---

1	Portefeuille immobilier .....	4
2	Chiffres clés consolidés .....	5
3	Commentaires sur les chiffres clés .....	7
3.1	Commentaires sur le compte de résultats consolidés.....	7
3.2	Commentaires sur le bilan consolidé .....	8
3.3	Structure de financement .....	8
4	Rapport d'activités .....	11
4.1	Acquisitions .....	11
4.2	Projets de développement .....	12
4.3	Ventes.....	14
4.4	Gestion du portefeuille .....	14
5	L'action en bourse .....	15
6	Prévisions .....	18
7	Résumé des états financiers consolidés au premier semestre 2021 .....	19
8	Indicateurs alternatifs de performance .....	38
9	Agenda de l'actionnaire .....	42

# 1 PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Au 30 juin 2021, Home Invest Belgium détient un portefeuille immobilier<sup>1</sup> de € 667,82 millions, contre € 645,63 millions au 31 décembre 2020, soit une augmentation de 3,4 %.

PORTEFEUILLE IMMOBILIER	30/06/2021	31/12/2020
Juste valeur du portefeuille immobilier	€ 645,73 m	€ 623,88 m
Immeubles disponibles à la location	€ 619,36 m	€ 592,89 m
Projets de développement	€ 26,37 m	€ 30,99 m
Participation dans des entreprises associées et coentreprises	€ 22,09 m	€ 21,75 m
<b>TOTAL</b>	<b>€ 667,82 m</b>	<b>€ 645,63 m</b>

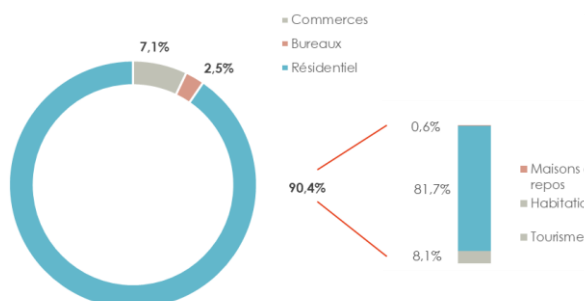
La juste valeur des immeubles de placement disponibles à la location s'élève à € 645,73 millions, répartis sur 49 sites.

La somme des loyers contractuels sur base annuelle et de la valeur locative estimée sur les espaces inoccupés s'élève à € 30,39 millions au 30 juin 2021.

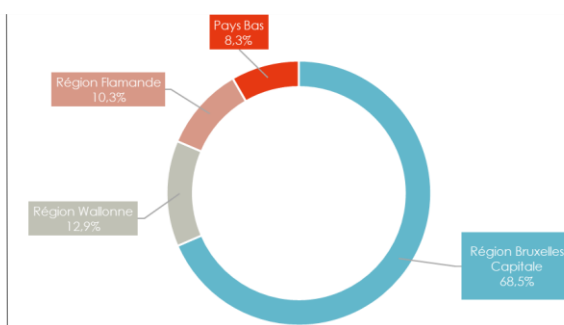
Les immeubles de placement disponibles à la location sont évalués par les experts immobiliers indépendants à un rendement locatif brut moyen<sup>2</sup> de 4,9 %.

Au 30 juin 2021, les immeubles de placement disponibles à la location se composent à 90,4 % d'immobilier résidentiel. Les immeubles de placement disponibles à la location se situent pour 69,4 % en Région de Bruxelles-Capitale, pour 12,5 % en Région wallonne, pour 10,0 % en Région flamande et pour 8,1 % 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

CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS			(en k €)
COMPTE DE RÉSULTATS	S1 2021	S1 2020	
RÉSULTAT LOCATIF NET	13.219	13.132	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE	8.528	7.661	
MARGE OPÉRATIONNELLE <sup>3</sup>	64,5%	58,3%	
XVI. Résultats sur vente d'immeubles de placement	79	727	
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	14.825	-1.484	
XIX. Autres résultats sur portefeuille	893	-192	
RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	15.797	-949	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	24.325	6.712	
XX. Revenus financiers	8	9	
XXI. Charges d'intérêts nettes	-2.210	-2.029	
XXII. Autres charges financières	-58	-15	
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-1.537	-3.615	
RÉSULTAT FINANCIER	-723	-5.650	
XXIV. Participation dans des entreprises associées et coentreprises	-1.102	328	
IMPÔTS	-93	-129	
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>24.611</b>	<b>1.261</b>	
Exclusion résultat sur portefeuille	-15.797	+ 949	
Exclusion de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-1.537	+3.615	
Exclusion des éléments non EPRA de la participation dans des entreprises associées et coentreprises	-336	+406	
<b>RÉSULTAT EPRA<sup>4</sup></b>	<b>6.942</b>	<b>6.232</b>	
Nombre moyen d'actions <sup>5</sup>	3.288.410	3.288.146	
RÉSULTAT NET PAR ACTION	7,48	0,38	
RÉSULTAT EPRA PAR ACTION	2,11	1,90	
RÉSULTAT DISTRIBUABLE <sup>6</sup>	2,66	2,30	

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

<sup>4</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 Recommendations de l'EPRA.

<sup>5</sup> Le nombre moyen d'actions est calculé en excluant les actions propres détenues par la société.

<sup>6</sup> Le résultat distribuable est défini comme le résultat EPRA majoré des plus-values distribuables réalisées sur les ventes.

BILAN	30/06/2021	31/12/2020
Capital propre (attribué aux actionnaires de la maison mère)	332.696	310.173
Total de l'actif	680.584	653.909
Taux d'endettement (AR-SIR) <sup>7</sup>	51,29%	52,40%
Taux d'endettement (IFRS) <sup>8</sup>	49,99%	50,97%

PAR ACTION	30/06/2021	31/12/2020
Nombre d'actions à la date de clôture <sup>9</sup>	3.288.682	3.288.146
Cours de bourse à la date de clôture	118,50	115,50
IFRS NAV par action <sup>10</sup>	101,16	94,33
Prime par rapport à IFRS NAV (à la date de clôture)	17,1%	22,4%
EPRA NTA par action <sup>11</sup>	102,61	96,50
Prime par rapport à EPRA NAV (à la date de clôture)	15,5%	19,7%

<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 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.

<sup>9</sup> Le nombre d'actions à la date de clôture est calculé à l'exclusion des 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 = Net Asset Value ou valeur nette par action selon les Best Practices Recommendations d'EPRA.

## 3 COMMENTAIRES SUR LES CHIFFRES CLÉS

### 3.1 COMMENTAIRES SUR LE COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS

#### Résultat locatif net

Le résultat locatif net s'élève à € 13,22 millions au premier semestre de 2021 (contre € 13,13 millions au premier semestre de 2020).

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

Grâce à la rationalisation de la plateforme de gestion, les coûts opérationnels sont restés sous contrôle. Le résultat d'exploitation avant le résultat sur le portefeuille a augmenté de 11,3 % pour atteindre € 8,53 millions au premier semestre de 2021 contre € 7,66 millions au premier semestre de 2020.

La marge opérationnelle<sup>12</sup> est passée de 58,3 % au premier semestre de 2020 à 64,5 % au premier semestre de 2021.

#### Résultat sur portefeuille

Au premier semestre de 2021, un résultat sur portefeuille de € 15,8 millions a été enregistré.

Le résultat sur ventes d'immeubles de placement s'élevait à € 0,08 million au premier semestre de 2021.

En outre, au premier semestre de 2021, Home Invest Belgium a enregistré une variation positive de la juste valeur des immeubles de placement d'un montant total de € 14,83 millions. Ces variations résultent principalement de :

- Une variation positive de € 18,98 millions en Belgique du segment 'résidentiel' du portefeuille immobilier ; et de
- Une variation négative de € 4,15 millions au Pays-Bas, suite à une augmentation des droits de mutation de 2,00% à 8,00%.

Conformément à la " Valuation Practice Alert " publiée par le Royal Institute of Chartered Surveyors (« RICS ») le 2 avril 2021, les rapports des experts immobiliers indépendants indiquent en ce qui concerne le segment tourisme qu'ils ont été préparés en tenant compte d'une " incertitude d'évaluation matérielle ", déterminée par les normes RICS. Tous les autres secteurs sont évalués sans " incertitude d'évaluation matérielle ".

L'autre résultat sur portefeuille s'élève à € 0,89 million. Ce poste comprend les variations des impôts différés.

#### Résultat financier

Au premier semestre de 2021, les charges d'intérêts nettes s'élèvent à € -2,21 millions. Le coût de financement moyen<sup>13</sup> s'élève à 1,58 % pour la même période.

Les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers s'élevaient à € 1,54 millions au premier semestre de 2021. Ces variations résultent d'une baisse de la juste valeur des contrats d'échange de taux d'intérêt (interest rate swaps).

<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.



**Impôts**

Les impôts s'élevaient à € -0,09 million au premier semestre de 2021 (contre € -0,13 million au premier semestre de 2020).

**Résultat net**

Le résultat net (part du groupe) de Home Invest Belgium s'élevait à € 24,61 millions au premier semestre de 2021, soit € 7,48 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 € 6,94 millions au premier semestre 2021, soit une hausse de 11,4 % par rapport au résultat de € 6,23 millions pour le premier semestre de 2020.

Le résultat EPRA par action a augmenté de 11,4 %. Il est passé de € 1,90 au premier semestre de 2020 à € 2,11 au premier semestre de 2021.

**Résultat distribuable**

Les ventes d'immeubles de placement réalisées au premier semestre 2021 ont engendré une plus-value de € 1,79 millions par rapport à la valeur d'acquisition (majorée des investissements activés). Ces plus-values réalisées contribuent au résultat distribuable, qui constitue la base de la distribution du dividende.

Le résultat distribuable, défini comme le résultat EPRA augmenté des plus-values distribuables réalisées, est passé à € 8,73 millions au premier semestre 2021, soit € 2,66 par action.

## 3.2 COMMENTAIRES SUR LE BILAN CONSOLIDÉ

**Capitaux propres et NAV par action**

Au 30 juin 2021, les capitaux propres du groupe s'élèvent à € 332,70 millions, soit une augmentation de 17,3 % par rapport au 31 décembre 2020.

L'IFRS NAV par action a augmenté de 7,2 % pour passer à € 101,16 au 30 juin 2021 (contre € 94,33 au 31 décembre 2020).

L'EPRA NAV par action a augmenté de 6,3 % pour passer à € 102,61 au 30 juin 2021 (contre € 96,50 au 31 décembre 2020).

### 3.3 STRUCTURE DE FINANCEMENT

#### Taux d'endettement

Le taux d'endettement (AR-SIR) s'élève à 51,29 % au 30 juin 2021. Le taux d'endettement IFRS s'élève à 49,99 %.

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 € 273,87 millions pour financer de nouveaux investissements.

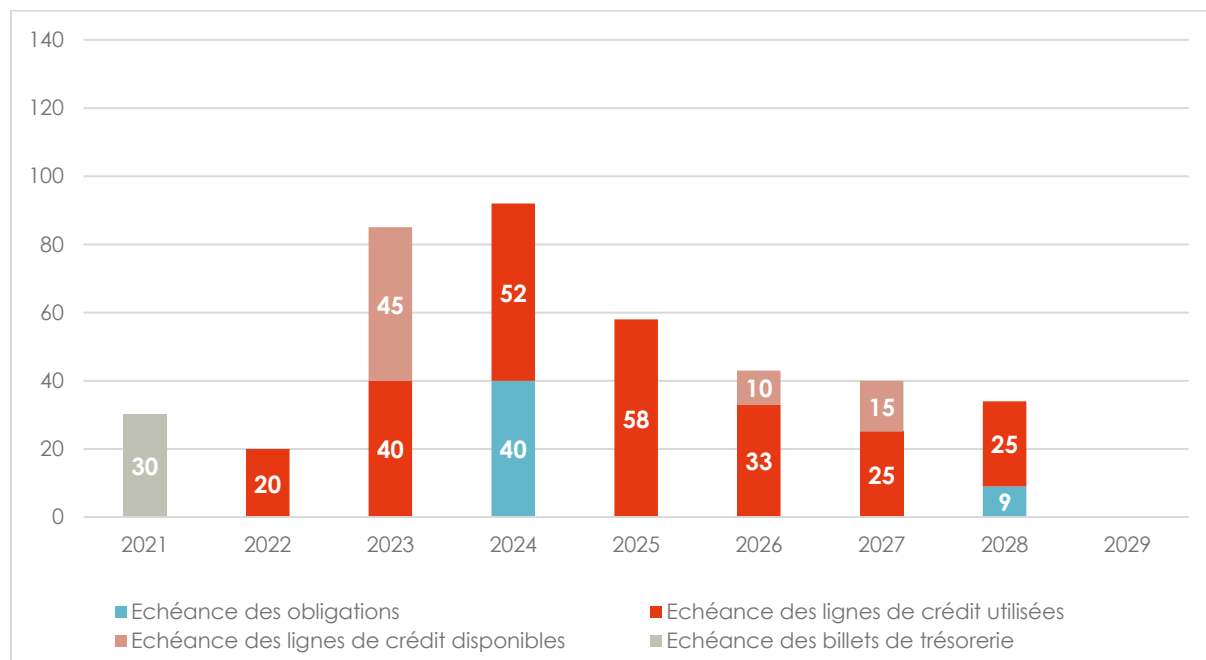
Compte tenu de la stratégie de Home Invest Belgium de maintenir le taux d'endettement à moyen et à long terme à moins de 55 %, Home Invest Belgium dispose encore d'une capacité d'endettement de € 57,68 millions pour financer de nouveaux investissements.

#### Composition des dettes

Au 30 juin 2021, Home Invest Belgium avait un encours de dettes financières de € 332,00 millions, qui se compose de:

- Lignes de crédit bilatérales prélevées pour un montant de € 253,00 millions. L'encours de lignes de crédit bilatérales est conclu avec 7 institutions financières avec des échéances bien étalées jusqu'en 2028. La prochaine date de maturité tombe dans le deuxième semestre 2022 ;
- Un emprunt obligataire à concurrence de € 40,00 millions, arrivant à échéance en juin 2024 et un emprunt obligataire sous le programme EMTN de € 9,00 millions avec une durée courant jusqu'en 2028;
- Billets de trésorerie court terme ('commercial paper') pour un montant de € 30,00 millions. Nonobstant le caractère court terme des commercial paper, 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 3,9 ans.

Au 30 juin 2021, Home Invest Belgium disposait de € 70,00 millions de lignes de crédit disponibles non tirées dont :

- € 30,00 millions de lignes back-up long terme pour couvrir les encours de billets de trésorerie à court terme ;
- € 40,00 millions de lignes de crédit librement disponibles.

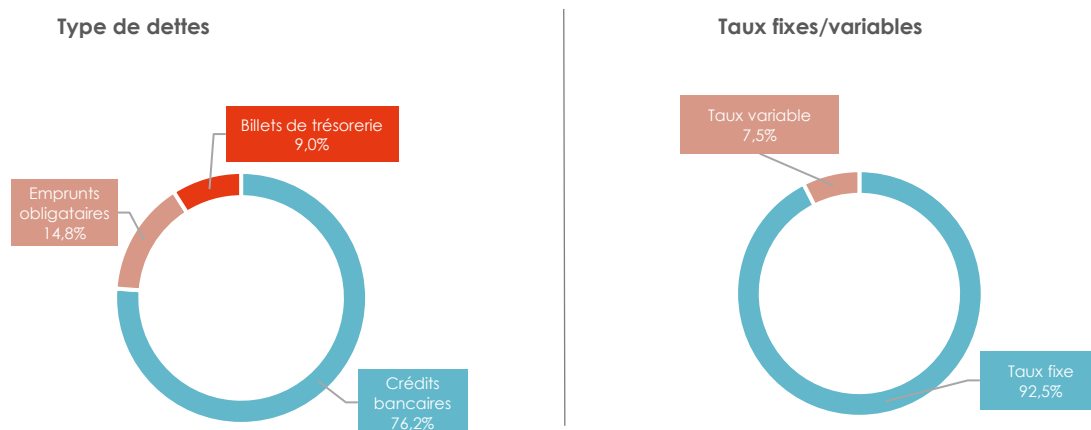
### Couvertures des intérêts

Au 30 juin 2021, 92,5 % des dettes financières (soit un montant de € 307,00 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 6,2 ans.

La valeur totale des couvertures à la date de clôture était négative à concurrence de € 3,69 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 ACQUISITIONS

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

Home Invest Belgium s'est engagé, sous la condition suspensive usuelle d'obtention de permis, à acquérir le terrain du LOT 4 de CITY DOX à Anderlecht.

Le site, idéalement situé près de la Digue du Canal à Anderlecht, fait partie d'un projet d'envergure le long du canal Bruxelles-Charleroi, en plein redéveloppement. Le LOT 4 propose 171 unités de logements et 2.700m<sup>2</sup> d'espace productif.

L'investissement total du projet approchera les € 50 millions. Le rendement initial brut est estimé, quant à lui, à environ 4.5%, une fois que le bâtiment sera entièrement occupé. La livraison est prévue pour 2023.



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

Home Invest Belgium, a conclu un accord avec Immobilier et BPI Real Estate, les promoteurs du projet Key West, en vue de l'acquisition du terrain du bâtiment « A » sous la condition suspensive usuelle d'obtention du permis d'urbanisme. Le site qui borde le bassin Biestebroek, fait partie d'un projet mixte idéalement situé à l'entrée du cœur de ville. L'immeuble « A » propose 101 unités de logements et 840m<sup>2</sup> de surface commerciale.

L'investissement total après construction s'élèvera à près de € 30 millions. Le rendement initial brut est estimé, quant à lui, à environ 4.5%, une fois que le bâtiment sera entièrement occupé. La livraison du projet est prévue pour 2025.

### Anvers – Ankerrui 9

Home Invest Belgium a conclu un accord sous conditions suspensives en vue de l'acquisition de 100 % des actions de la société The Ostrov NV, propriétaire de l'immeuble situé Ankerrui 9 à Anvers. Les conditions suspensives devraient être satisfaites et la transaction proprement dite devrait intervenir au cours de la deuxième moitié de 2021. Le prix des actions de la société est basé sur la valeur immobilière de l'ensemble de bureaux existant, estimée à quelque 10 millions d'euros.

Pendant les 6 premières années suivant l'acquisition, le bâtiment sera loué comme espaces de bureaux selon les termes d'un bail fixe et pour un loyer annuel de 648 000 euros. À l'échéance de ce contrat de bail, Home Invest Belgium entend transformer le site en un projet mixte comportant une trentaine d'unités d'habitation et des activités commerciales au rez-de-chaussée. Situé à l'entrée du tunnel routier du Waasland et à proximité d'une ligne de tramway traversant le centre de la ville, l'immeuble de l'Ankerrui offre toutes les facilités d'accès.

Par cette acquisition à Anvers, Home Invest Belgium donne une nouvelle impulsion à sa stratégie de croissance dans les villes belges importantes. Le nouveau projet est situé en bordure de l'Eilandje, un quartier prisé d'Anvers où se trouve notamment le Museum Aan de Stroom (MAS), en bordure du dock Napoléon. Au carrefour entre le Port d'Anvers et le centre historique de la ville, l'Eilandje est un lieu de résidence recherché pour bon nombre d'Anversoises.



## 4.2 PROJETS DE DEVELOPPEMENT

### Réception de “The Felicity” – Laeken (Bruxelles)

Le projet The Felicity (Rue Meyers-Hennau 5-17 à 1020 Bruxelles) a été réceptionné en juin 2021. Il s'agit de la reconversion d'un vieil entrepôt à Laeken en 37 nouveaux appartements, 11 maisons et 51 emplacements de parking.





### **The Fairview – Woluwe-Saint-Lambert (Bruxelles)**

Le projet The Fairview (avenue Marcel Thiry 204 à 1200 Woluwé-Saint-Lambert) est une nouvelle construction de 42 unités résidentielles. Le bâtiment est désormais étanche à l'air et à l'eau. Les finitions et les techniques sont en cours d'exécution. La réception est prévue au cours du premier trimestre 2022.



### **Jourdan 95 – Sint-Gillis (Bruxelles)**

Le bureau d'architecture A2RC a été désigné et a conçu un projet résidentiel dans un ancien immeuble de bureaux. La demande de permis a été introduite au quatrième trimestre 2020 et le permis d'urbanisme est attendu au second semestre 2021.

### **Samberstraat 8-12 – Anvers**

Le projet Samberstraat comprend la construction de 37 appartements, 1 espace de bureaux, 39 places de parking et 36 espaces pour vélos.

Home Invest Belgium a débuté les travaux au deuxième trimestre 2021 et elle prévoit de réceptionner le projet au troisième trimestre 2023.



### **Niefhout – Turnhout**

Le projet Niefhout consiste en le développement, en collaboration avec ION, d'un projet résidentiel de 92 unités résidentielles, 47 emplacements de parking, des parkings pour vélos et un espace commercial.

La réception des travaux est prévue pour le quatrième trimestre de 2022.

### Galerie de l'Ange - Namur

Home Invest Belgium a commencé la rénovation complète de la partie résidentielle (superficie de 4 239 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 seront rénovées. Les travaux ont débuté pendant le premier trimestre de 2021. La réception est prévue pour la fin de 2022.



## 4.3 VENTES

Au premier semestre de 2021, Home Invest Belgium a réalisé des ventes pour un prix de vente net total de € 4,81 millions (contre € 8,21 millions au premier semestre de 2020).

Une plus-value nette de € 0,08 million a été réalisée sur ces ventes par rapport à la dernière juste valeur des biens et une plus-value distribuable de € 1,79 millions par rapport à la valeur d'acquisition (augmentée des investissements activés).

Les plus-values réalisées par rapport à la valeur d'acquisition (augmentée des investissements activés) forment une contribution positive au résultat statutaire distribuable de la société, qui constitue la base de la distribution du dividende.

## 4.4 GESTION DU PORTEFEUILLE

Home Invest Belgium a maintenu au premier semestre de 2021 pour son portefeuille de 2.400 unités locatives, un taux d'occupation<sup>14</sup> moyen de 96,9% durant le premier semestre de 2021 (contre 94,5 % sur la même période en 2020).

## 4.5 CORPORATE GOVERNANCE

Le conseil d'administration a décidé de procéder à la nomination par cooptation de Philip De Greve en qualité d'administrateur indépendant à compter du 22 février 2021 pour la durée restant à courir du mandat de Koen Dejonckheere (notamment jusqu'à et y compris l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra en 2023). Cette nomination a été approuvée par la FSMA. La nomination de Monsieur Philip De Greve en qualité d'administrateur a été ratifiée lors de l'assemblée générale des actionnaires du 4 mai 2021.

Home Invest Belgium se réjouit que Philip De Greve rejoigne le conseil d'administration. Son expérience accumulée dans la gestion de fonds et sa connaissance approfondie des marchés immobiliers seront un soutien précieux pour Home Invest Belgium dans ses ambitions de croissance.

<sup>14</sup> Le taux moyen d'occupation 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.

## 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 Index.

Au 30 juin 2021, le cours de bourse de l'action Home Invest Belgium s'élevait à € 118,50 (contre € 117,50 au 30 juin 2020).

La liquidité de l'action a diminué pour atteindre une moyenne journalière de 979 actions au premier semestre de 2021 (contre 1 563 actions au premier semestre de 2020).

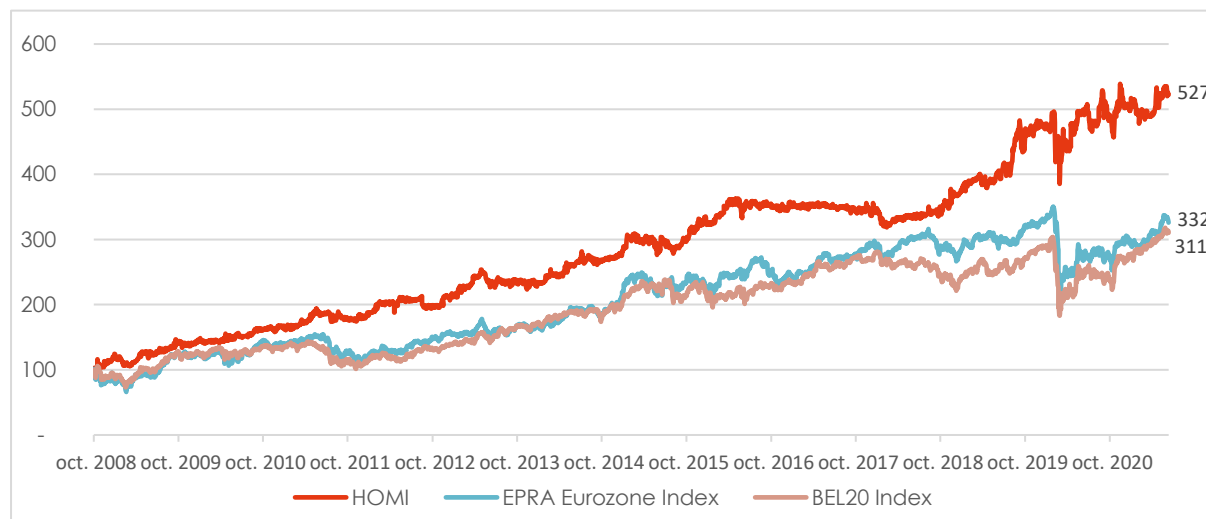
### Evolution de l'action

	S1 2021	S1 2020
<b>Cours de bourse (en €)</b>		
A la date de clôture	€ 118,50	€ 117,50
Le plus haut	€ 121,50	€ 118,50
Le plus bas	€ 109,00	€ 92,00
Cours moyen	€ 115,10	€ 110,73
<b>Volume</b>		
Volume journalier moyen	979	1.563
Volume total (6 mois)	123.414	196.933
Nombre d'actions total au 30 juin	3.299.858	3.299.858
Capitalisation boursière au 30 juin	€ 391 millions	€ 388 millions
Free float <sup>15</sup>	54,4%	54,4%

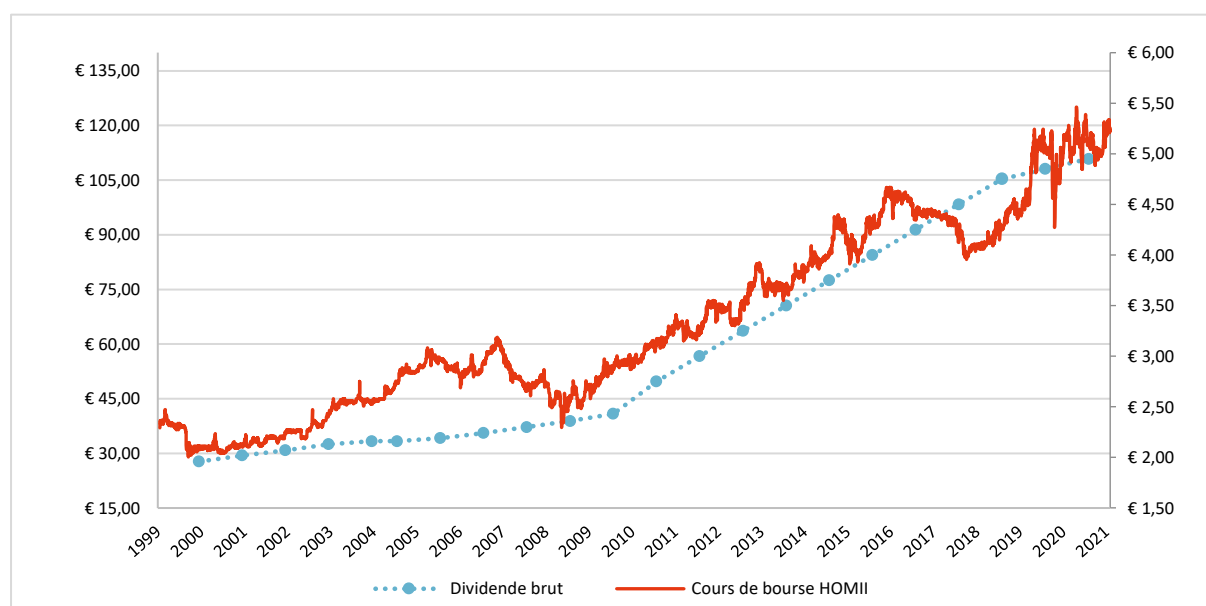
<sup>15</sup> Free float = [(Nombre total d'actions à la clôture de l'exercice) - (Nombre total d'actions détenues par les parties qui ont déclaré leur participation par une notification de transparence conformément à la Loi du 2 mai 2007)] / [Nombre total d'actions à la clôture de l'exercice].



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



### Evolution du cours de bourse et du dividende brut (en €)



## 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 au 30 juin 2021, la structure de l'actionariat de Home Invest Belgium se présente comme suit :

ACTIONNAIRES <sup>16</sup>	NOMBRE D'ACTIONS	% DU CAPITAL
Groupe Van Overstraeten <sup>17</sup>	880.965	26,7%
AXA SA <sup>18</sup>	521.830	15,8%
Epoux Van Overtveldt – Henry de Frahan	102.792	3,1%
Autres actionnaires	1.794.271	54,4%
<b>Total global</b>	<b>3 299 858</b>	<b>100,00%</b>



<sup>16</sup> Actionnaires ayant procédé à une déclaration conformément à la Loi en matière de Transparence du 2 mai 2007

<sup>17</sup> Stavos Real Estate SA est contrôlée à 97% par la société de droit commun BMVO 2014. La société de droit commun BMVO 2014 est contrôlée à 25% par la Stichting Administratiekantoor Stavos et à 75% par la société de droit commun Van Overstraeten. La société de droit commun Van Overstraeten est contrôlée à 99,9% par la Stichting Administratiekantoor Stavos. La Stichting Administratiekantoor Stavos est contrôlée par Liévin, Hans, Johan et Bart Van Overstraeten. Cocky SA est contrôlée à 99,9% par la société de droit commun Van Overstraeten. V.O.P. SA est contrôlée à 99,9% par Stavos Real Estate BV, Sippelberg SA est contrôlée à 75% par V.O.P. SA et à 25% par la Stichting Administratiekantoor Stavos. Sippelberg SA est contrôlée à 75% par V.O.P. SA et à 25% par la Stichting Administratiekantoor Stavos.

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

## 6 PRÉVISIONS

---

### DIVIDENDE

L'assemblée générale ordinaire du 4 mai 2021 a approuvé la distribution d'un dividende brut de €4,95 pour l'exercice 2020 (une hausse de 2,1% par rapport à 2019) ce qui implique une croissance pour la 21ème année consécutive.

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. 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 ;
- Les réserves accumulées par la société au fil des ans.

### PRÉVISIONS

Au premier semestre 2021, les résultats d'exploitation de Home Invest Belgium ont évolué positivement, malgré le COVID-19.

Le marché de la location résidentielle continue de se développer favorablement dans les villes dans lesquelles Home Invest Belgium opère, principalement grâce à :

- Une tendance à long terme à l'urbanisation, caractérisée par des augmentations démographiques dans les grandes villes, jeunes et moins jeunes, conduisant à une demande croissante de logements ;
- Une part croissante de locataires dans les métropoles, due en partie à un besoin croissant de flexibilité et à un changement d'attitude vis-à-vis de la propriété privée et des sous-concepts.

Cette évolution se reflète dans le taux d'occupation élevé du portefeuille de la société ainsi que dans son résultat locatif en augmentation.

Compte tenu de son jeune âge, Home Invest Belgium dispose d'un portefeuille immobilier durable. Plus de 50 % du portefeuille immobilier a moins de 10 ans. Compte tenu de cette qualité et de sa situation géographique dans des zones essentiellement métropolitaines, Home Invest Belgium est bien positionné pour jouer un rôle de premier plan dans l'évolution favorable du marché.

Home Invest Belgium prévoit d'étendre davantage ses activités à l'international dans le cadre de son positionnement de spécialiste du marché de la location résidentielle.

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

# 7 RÉSUMÉ DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU PREMIER SEMESTRE 2021

## RÉSUMÉ DU COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ

(en k €)	S1 2021	S1 2020
I. Revenus locatifs	13.457	13.175
III. Charges relatives à la location	-238	-43
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>	<b>13.219</b>	<b>13.132</b>
IV. Récupération des charges immobilières	79	78
V. Récupération des charges locatives et des taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1.346	803
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-3.206	-2.729
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	0	0
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>11.439</b>	<b>11.284</b>
IX. Frais techniques	-469	-727
X. Frais commerciaux	-342	-258
XI. Frais et taxes sur immeubles non loués	-120	-23
XII. Frais de gestion immobilière	-708	-1.052
XIII. Autres charges immobilières	0	0
<b>Charges immobilières</b>	<b>-1.638</b>	<b>-2.061</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>9.800</b>	<b>9.224</b>
XIV. Frais généraux de la société	-1.324	-1.563
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	52	0
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>8.528</b>	<b>7.661</b>
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	79	727
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	14.825	-1.484
XIX. Autre résultat sur portefeuille	893	-192
<b>Résultat sur portefeuille</b>	<b>15.797</b>	<b>-949</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>24.325</b>	<b>6.712</b>
XX. Revenus financiers	8	9
XXI. Charges d'intérêts nettes	-2.210	-2.029
XXII. Autres charges financières	-58	-15
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	1.537	-3.615
<b>Résultat financier</b>	<b>-723</b>	<b>-5.650</b>
XXIV. Participation dans des entreprises associées et coentreprises	1.102	328
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔT</b>	<b>24.704</b>	<b>1.390</b>
XXV. Impôts des sociétés	-93	-129
XXVI. Exit tax	0	0
<b>Impôts</b>	<b>-93</b>	<b>-129</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>24.611</b>	<b>1.261</b>
<b>RÉSULTAT NET ATTRIBUABLE AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE</b>	<b>24.611</b>	<b>1.261</b>
Exclusion du résultat sur portefeuille	-15.797	+949
Exclusion des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-1.537	+3.615
Exclusion des éléments non-EPRA de la participation dans des entreprises associées et coentreprises	-336	+406
<b>RÉSULTAT EPRA</b>	<b>6.942</b>	<b>6.232</b>
Nombre d'actions moyen <sup>19</sup>	3.288.410	3 288 146

<sup>19</sup> Le nombre moyen d'actions est calculé en excluant les actions propres détenues par la société.

RÉSULTAT NET PAR ACTION	7,48	0,38
RÉSULTAT EPRA PAR ACTION	2,11	1,90
	S1 2021	S1 2020
RÉSULTAT NET	24.611	1.261
Autres éléments du résultat global	0	0
RÉSULTAT GLOBAL	24.611	1.261

**RÉSUMÉ DU BILAN CONSOLIDÉ**

(en k €)	30/06/2021	31/12/2020
<b>ACTIF</b>		
<b>I. Actifs non courants</b>	<b>670.141</b>	<b>647.274</b>
B. Immobilisations incorporelles	244	288
C. Immeubles de placement	645.729	623.883
D. Autres immobilisations corporelles	504	607
E. Actifs financiers non courants	1.300	473
F. Créances de location-financement	272	272
I. Participation dans des entreprises associées et coentreprises	22.091	21.750
<b>II. Actifs courants</b>	<b>10.443</b>	<b>6.635</b>
C. Créances de location-financement	61	61
D. Créances commerciales	3.173	2.328
E. Créances fiscales et autres actifs courants	1.847	441
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	3.928	3.328
G. Comptes de régularisation	1.433	447
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>680.584</b>	<b>653.909</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
<b>I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>	<b>332.696</b>	<b>310.173</b>
A. Capital	87.999	87.999
B. Primes d'émission	24.903	24.903
C. Réserves	195.182	192.359
D. Résultat net de l'exercice	24.611	4.912
<b>II. Intérêts minoritaires</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>PASSIF</b>		
<b>I. Passifs non courants</b>	<b>308.681</b>	<b>305.175</b>
A. Provisions	0	0
B. Dettes financières non courantes	301.895	296.862
a. Etablissements de crédit	252.846	247.832
b. Leasing financier	167	167
c. Autres	48.882	48.862
C. Autres passifs financiers non courants	4.838	5.473
F. Passifs d'impôts différés	1.948	2.840
a. Exit Tax	572	572
b. Autres	1.376	2.268
<b>II. Passifs courants</b>	<b>39.207</b>	<b>38.560</b>
B. Dettes financières courantes	30.565	30.654
a. Etablissements de crédit	0	0
b. Leasing financier	28	109
c. Autres	30.537	30.545
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	6.778	5.456
b. Autres	6.778	5.456
E. Autres passifs courants	342	184
F. Comptes de régularisation	1.522	2.266
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>680.584</b>	<b>653.909</b>

**TABEAU DES VARIATIONS DE CAPITAUX PROPRES**

(en k €)	Capital	Frais d'augmen- tation de capital	Primes d'émission	Réserve légale	Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	Réserve des frais et droits de mutation estimés
<b>SOLDE AU 31/12/2019</b>	<b>88.949</b>	<b>-950</b>	<b>24.903</b>	<b>99</b>	<b>185.438</b>	<b>-48.738</b>
Affectation du résultat pour l'exercice 2019	0	0	0	0	18.825	30.642
Affectation du résultat opérationnel distribuable						
Affectation des variations d'actifs d'impôts différés					124	
Affectation de la juste valeur des immeubles de placement					17.831	30.642
Affectation de la juste valeur des actifs et passifs financiers					870	
Clôture du dividende pour l'exercice 2019 (payé en mai 2020) <i>Dividende complet pour l'exercice 2019</i> <i>Dividende intermédiaire pour l'exercice 2019 (acompte payé en décembre 2019)</i>	0	0	0	0	0	0
Variations résultant de la vente d'un immeuble					-6.278	2.450
Résultat de l'exercice au premier semestre 2020						
Autres augmentations (réductions)						
<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>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>
Affectation du résultat pour l'exercice 2020	0	0	0	0	8.627	0
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) <i>Dividende complet pour l'exercice 2020</i> <i>Dividende intermédiaire pour l'exercice 2020 (acompte payé en décembre 2020)</i>	0	0	0	0	0	0
Variations résultant de la vente d'un immeuble					-2.086	208
Résultat de l'exercice au premier semestre 2021						
Paiements fondés sur actions						
<b>SOLDE AU 30/06/2021</b>	<b>88.949</b>	<b>-950</b>	<b>24.903</b>	<b>99</b>	<b>204.527</b>	<b>-16.416</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	-9.667	-1.031	-687	0	1.259	26.143	43.899	309.618
0	4.613	-661	0	0	0	-13.878	-43.899	0
						-4.311	4.311	0
		-661					537	0
							-48.473	0
	4.613					9.568	4.083	0
0	0	0	0	0	0	0	-4.357	-4.357
							-15.948	-15.948
							11.591	11.591
						3.829		0
							18.887	18.887
							-13.975	-13.975
0	-5.053	-1.692	-687	0	1.259	16.093	4.912	310.173
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
						1.888		0
							24.611	24.611
			31	181				213
0	-5.962	-2.268	-656	181	1.259	14.417	24.611	332.696



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

(en k €)	S1 2021	S1 2020
<b>TRESORIE ET EQUIVALENTS DE TRESORIE AU DEBUT DE PERIODE</b>	<b>3.328</b>	<b>4.201</b>
<b>1. Cash-flow d'activités de l'entreprise</b>	<b>7.013</b>	<b>7.283</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>24.611</b>	<b>1.260</b>
Résultat de l'exercice avant intérêts et impôts	24.325	6.712
Intérêts reçus	8	9
Intérêts payés et autres charges financières	-2.267	-2.044
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	1.537	-3.615
Quote-part du résultat des entreprises associées et des coentreprises	1.102	328
Impôts	-93	-129
<b>Adaptation du bénéfice pour des transactions de nature non courante</b>	<b>-15.127</b>	<b>7.120</b>
Amortissements et déductions de valeur	99	103
- Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations	99	103
Autres éléments non-monétaires	-17.350	4.983
- Amortissement des coûts d'emprunt capitalisés	33	20
- Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-14.825	1.484
- Variations de la juste valeur des immobilisations financières (+/-)	-128	-328
- Variation de la juste valeur des instruments de couverture (+/-) et autre résultat du portefeuille	-2.429	3.807
Gain sur réalisation d'actifs	-79	-727
- Plus-values réalisées sur vente d'actifs immobilisés	-79	-727
Reprise de revenus et charges financières	2.202	2.034
<b>Variation du besoin en fonds de roulement</b>	<b>-2.471</b>	<b>-1.098</b>
Mouvement des éléments d'actif :	-3.207	-2.364
- Actifs financiers courants	0	0
- Créances commerciales	-845	-1.883
- Créances fiscales et autres actifs à court terme	-1.407	-568
- Comptes de régularisations	-956	-480
Mouvement des éléments du passif	737	1.266
- Dettes commerciales et autres dettes courantes	1.322	1.850
- Autres passifs courants	158	218
- Comptes de régularisation	-744	-802
<b>2. Cash-flow d'activités d'investissement</b>	<b>-6.874</b>	<b>-3.782</b>
Immeubles de placement – investissements activés	-8.752	-1.794
Immeubles de placement – nouvelles acquisitions	-3.000	-2.657
Désinvestissements	4.810	8.210
Projets de développement	0	-7.411
Autres immobilisations incorporelles	0	0
Autres immobilisations corporelles	-7	-130
Actifs financiers non courants	75	0
Leasing en cours	0	0
Actifs financiers non courants	0	1
<b>3. Cash-flow d'activités de financement</b>	<b>461</b>	<b>-4.665</b>
Hausse (+) / Baisse (-) dettes financières bancaires	5.000	1.726
Hausse (+) / Baisse (-) dettes financières	-35	0
Autres passifs financiers non-courants	0	0
Intérêts reçus	8	9
Intérêts payés	-2.210	-2.043
Dividende de l'exercice précédent	-2.302	-4.356
<b>TRÉSORERIE ET EQUIVALENTS DE TRÉSORIE EN FIN DE PERIODE</b>	<b>3.928</b>	<b>2.310</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 2020.

## **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 2021 (en 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
RÉSULTAT LOCATIF NET	13.219	8.124	1.237	2.398	1.460	0
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
RÉSULTAT IMMOBILIER	11.439	6.615	1.086	2.278	1.460	0
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
CHARGES IMMOBILIERES	-1.638	-686	-96	-145	-3	-708
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	9.800	5.929	990	2.133	1.457	-708
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
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	8.528	5.929	990	2.133	1.457	-1.980
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
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	24.325	22.428	6.450	-773	-2.693	-1.088
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
RÉSULTAT FINANCIER	-723	0	0	0	0	-723
XXIV. Participation dans des entreprises associées et coentreprises	1.102	0	0	0	0	1.102
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	24.704	22.428	6.450	-773	-2.693	-708
XXV. Impôt des sociétés (-/+)	-93	0	0	0	0	-93
XXVI. Exit tax	0	0	0	0	0	0
IMPÔT	-93	0	0	0	0	-93
RÉSULTAT NET	24.611	22.428	6.450	-773	-2.693	-801

## COMPTE DE RÉSULTATS PAR SEGMENT GÉOGRAPHIQUE

S1 2020 (en k €)	Total Consolidé	Région Bruxelloise	Région Flamande	Région Wallonne	Pays-Bas	Non affecté
I. Revenus locatifs	13.175	7.836	1.345	2.559	1.436	0
III. Charges relatives à la location	-43	0	0	0	0	-43
RÉSULTAT LOCATIF NET	13.132	7.836	1.345	2.559	1.436	-43
IV. Récupération de charges immobilières	78	71	5	3	0	0
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)	803	784	8	11	0	0
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)	-2.729	-1.941	-240	-549	0	0
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)	0	0	0	0	0	0
RÉSULTAT IMMOBILIER	11.284	6.750	1.118	2.024	1.436	-43
IX. Frais techniques (-)	-727	-482	-111	-134	0	0
X. Frais commerciaux (-)	-258	-202	-13	-43	0	0
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués (-)	-23	-7	-5	-10	0	0
XII. Frais de gestion immobilière (-)	-1.052	0	0	0	0	-1.052
XIII. Autres charges immobilières (-)	0	0	0	0	0	0
CHARGES IMMOBILIERES	-2.061	-691	-129	-187	0	-1.052
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	9.224	6.059	989	1.837	1.436	-1.095
XIV. Frais généraux de la société (-)	-1.563	0	0	0	0	-1.563
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)	0	0	0	0	0	0
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	7.661	6.059	989	1.837	1.436	-2.658
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	727	194	470	63	0	0
XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-1.484	-1.057	44	-430	-41	0
XIX. Autre résultat sur portefeuille	-192	0	0	0	-192	0
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	6.712	5.196	1.503	1.470	1.203	-2.658
XX. Revenus financiers (+)	8	0	0	0	0	8
XXI. Charges d'intérêts nettes (-)	-2.029	0	0	0	0	-2.029
XXII. Autres charges financières (-)	-15	0	0	0	0	-15
XXIII. Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)	-3.615	0	0	0	0	-3.615
RÉSULTAT FINANCIER	-5.650	0	0	0	0	-5.650
XXIV. Participation dans des entreprises associées et coentreprises	328	0	0	0	0	328
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	1.390	5.196	1.503	1.470	1.203	-7.980
XXV. Impôt des sociétés (-/+)	-129	0	0	0	0	-129
XXVI. Exit tax	0	0	0	0	0	0
IMPÔT	-129	0	0	0	0	-129
RÉSULTAT NET	1.261	5.196	1.503	1.470	1.203	-8.109

## 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>20</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>20</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 2021 est de € 645,73 millions, soit une augmentation de € 21,85 millions par rapport au 31 décembre 2020.

Le tableau ci-dessous illustre l'évolution des immeubles de placement au cours du premier semestre de 2021.

(en k €)	30.06.2021	31.12.2020
<b>C. Immeubles de placement – solde en début d'exercice</b>	<b>623.883</b>	<b>609.595</b>
<b>a. Immeubles de placement disponibles à la location - solde en début d'exercice</b>	<b>592.892</b>	<b>573.377</b>
Projets de développement livrés (+)	13.178	21.072
Acquisitions d'immeubles (+)	0	0
Dépenses capitalisées (+)	6.053	4.956
Acquisitions d'immeubles par le biais de sociétés (+)	0	5.939
Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	11.966	8.422
Ventes (-)	-4.732	-20.875
<b>a. Immeubles de placement disponibles à la location – solde en fin de période</b>	<b>619.357</b>	<b>592.892</b>
<b>b. Projets de développement, solde en début d'exercice</b>	<b>30.991</b>	<b>36.218</b>
Dépenses capitalisées (+)	5.699	14.880
Projets de développement livrés (-)	-13.178	-21.072
Wijzigingen in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	2.859	-1.832
Acquisitions de projets (+)	0	2.797
Acquisitions de projets par le biais de sociétés (+)	0	0
<b>b. Projets de développement, solde en fin de période</b>	<b>26.372</b>	<b>30.991</b>
<b>c. Immobilisations à usage propre</b>	<b>Néant</b>	<b>Néant</b>
<b>d. Autres</b>	<b>Néant</b>	<b>Néant</b>
<b>C. Immeubles de placement, solde en fin de période</b>	<b>645.729</b>	<b>623.883</b>

La juste valeur est basée sur les paramètres quantitatifs suivants :

Immeubles de placement disponibles à la location		30/06/2021
Méthode de l'activation des loyers		
Valeur locative estimée (VLE)	Moyenne pondérée de € 141/m² (fourchette entre : € 55/m² et € 285/m²)	
Hypothèse des vides	Moyenne de 5 mois (fourchette entre : 0 et 18 mois)	
Facteur de capitalisation	Moyenne de 5,1% (fourchette entre 3,5% et 11,9%)	
Nombre de m² ou d'unités	Moyenne de 4.011 m² (fourchette entre : 61 m² et 14.107 m²)	
Discounted cash-flow method		
Valeur locative estimée (VLE)	Moyenne pondérée de € 143m² (fourchette entre : € 76/m² et € 183/m²)	
Hypothèse des vides	/	
Nombre de m² ou d'unités	Moyenne de 6.321m² (fourchette entre : 1.368 m² et 20.488 m²)	
Taux d'actualisation	Moyenne de 5,1% (fourchette entre 4,8% et 6,1%)	
Inflation	1,5%	
Projets de développement		30/06/2021
Méthode de l'activation des loyers		
Valeur locative estimée (VLE)	Moyenne pondérée de € 116/m² (fourchette entre : € 96/m² en € 147/m²)	
Hypothèse des vides	6 mois	
Facteur de capitalisation	Moyenne de 4,1% (fourchette entre 3,8% en 4,4%)	
Nombre de m² ou d'unités	Moyenne de 5,357 m² (fourchette entre : 2.858m² en 8.675m²)	

Input non observable	Impact sur la juste valeur :	
	Diminution	Augmentation
Valeur locative estimée (VLE)	Négatif	Positif
Hypothèse des vides	Négatif	Positif
Facteur de capitalisation	Positif	Négatif
Nombre de m² ou d'unités	Négatif	Positif

Les évaluations des immeubles de placement sont réalisées quatre fois par an par un expert immobilier indépendant et dûment qualifié. Ces rapports sont réalisés sur la base des renseignements communiqués par la société en ce qui concerne l'état locatif, les charges et taxes à supporter par le bailleur, les loyers, les travaux à réaliser.

L'expert immobilier utilise des paramètres liés au marché (taux d'actualisation, etc.) et basés sur son jugement et son expérience professionnelle. Les informations communiquées à l'expert immobilier, les paramètres et les modèles d'évaluation utilisés par l'expert immobilier sont contrôlés par le management, par le comité d'audit et par le conseil d'administration.

## NOTE 4: DETTES FINANCIÈRES

Dettes financières (en k €)	30/06/2021	31/12/2020
Dettes financières courantes à un an maximum	30.000	30.000
Dettes financières non courantes de 1 à 5 ans	237.000	229.000
Dettes financières non courantes à plus de 5 ans	65.000	68.000
<b>TOTAL</b>	<b>332.000</b>	<b>327.000</b>

Au 30 juin 2021 Home Invest Belgium avait un encours de dettes financières de € 332,00 millions composé de :

- Lignes de crédit bilatérales utilisées pour un montant de € 253,00 millions. L'encours de lignes de crédit bilatérales est conclu avec sept institutions financières, avec des échéances bien étalées jusqu'en 2027. Home Invest Belgium n'a pas de dates de maturité en 2021. La prochaine date de maturité tombe en 2022;
- Un emprunt obligataire à concurrence de € 40,00 millions, arrivant à échéance en juin 2024 et un emprunt obligataire sous le programme EMTN de €9,00 millions avec une durée jusqu'en 2028 ;
- Commercial paper pour un montant de € 30,00 millions. Nonobstant le caractère court terme des commercial paper (dates d'échéance en 2021), 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 2021, le taux d'endettement AR-SIR est de 51,29 %. Pour plus d'informations sur le bilan consolidé au 30 juin 2021, 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 2021, le taux d'endettement (AR-SIR) de Home Invest Belgium était de 51,29%. À la fin des exercices 2018, 2019 et 2020, le taux d'endettement (AR-SIR) était respectivement de 50,16%, 51,41% et 52,40%.

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

Sur la base du taux d'endettement (AR-SIR) de 51,29%, le potentiel d'investissement s'élèverait à environ € 273,9 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 2021, une variation négative de la juste valeur des immeubles de placement de près de € 148,7 millions serait nécessaire pour dépasser la dette maximale autorisée de 65 %. Cela représente une baisse de près de 22% de la juste valeur du portefeuille existant.

### Évolution de l'endettement à court terme

La société prévoit d'atteindre un taux d'endettement de 52,98 % au 31 décembre 2021. Cette évolution de l'endettement repose sur :

- Un taux d'endettement (AR-SIR) de 51,29 % au 30 juin 2021 ;
- 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 de dividende actuelle (acompte 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 2021. 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.

	30/06/2021	31/12/2020
Passifs	367.539	364.354
- Ajustements	9.039	-11.521
<b>Taux d'endettement comme défini à l'Art.13 de l'AR SIR</b>	<b>358.500</b>	<b>352.833</b>
Actifs ajustés pour le calcul du taux d'endettement	699.008	673.343
<b>Taux d'endettement (AR IRP)</b>	<b>51,29%</b>	<b>52,40%</b>

**NOTE 6: ACTIF ET PASSIF FINANCIER**

E. Immobilisations financières		30/06/2021		31/12/2020	
(en k €)	Catégorie	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur Comptable	Juste valeur
Instruments financier	A	1.227	1.227	325	325
Garanties données	B	73	73	148	148
<b>TOTAL</b>		<b>1.300</b>	<b>1.300</b>	<b>473</b>	<b>473</b>

I. Passifs non courants		30/06/2021		31/12/2020	
(en k €)		Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
<b>A. Provisions</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
b. Autres	B	0	0	0	0
<b>B. Dettes financières non courantes</b>		<b>301.895</b>	<b>304.815</b>	<b>296.862</b>	<b>300.700</b>
a. Etablissements de crédit	B	252.846	252.846	247.832	247.832
b. Leasing financier	B	167	167	167	167
c. Autres	B	48.882	51.802	48.863	52.701
<b>C. Autres passifs financiers non courants</b>		<b>4.838</b>	<b>4.838</b>	<b>5.473</b>	<b>5.473</b>
a. Instruments de couverture autorisés	A	4.838	4.838	5.473	5.473
<b>TOTAL</b>		<b>306.733</b>	<b>309.653</b>	<b>302.335</b>	<b>306.173</b>

II. Passifs courants		30/06/2021		31/12/2020	
(in k €)		Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
<b>B. Dettes financières courantes</b>		<b>30.565</b>	<b>30.565</b>	<b>30.654</b>	<b>30.654</b>
a. Etablissements de crédit	B	0	0	0	0
b. Leasing financier	B	28	28	110	110
c. Autres					
- Garanties locatives	B	537	537	545	545
- Autres	B	30.000	30.000	30.000	30.000
<b>D. Dettes commerciales et autres dettes courantes</b>		<b>6.778</b>	<b>6.778</b>	<b>5.456</b>	<b>5.456</b>
c. Autres					
- Fournisseurs	B	2.180	2.180	3.208	3.208
- Locataires	B	702	702	1.072	1.072
- Impôts, rémunérations et charges sociales	B	3.897	3.897	1.175	1.175
<b>TOTAL</b>		<b>37.343</b>	<b>37.343</b>	<b>36.110</b>	<b>36.110</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 d'un montant de € 48,88 millions, correspondent à l'émission obligataire et un emprunt obligataire long terme (EMTN).

Les autres dettes financières courantes s'élèvent à € 30 millions au 30 juin 2021 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 négative s'élève à € 4,82 millions à la fin de l'exercice. La juste valeur positive des instruments de couverture est de € 1,14 million et est 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 € 0,08 million.

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 2021, le montant nominal total des couvertures souscrites s'élève à € 218,00 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 au 30 juin 2021 s'élevait à € - 3,69 millions en raison d'une diminution des taux d'intérêt après la conclusion des couvertures. 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 30/06/2021 (en k €)	Type	Montant Notionnel	Taux	Echéance	Qualification	Juste valeur au 30/06/2021
Belfius	IRS	10.000	1,280%	31/08/2026	Transaction	-831
Belfius	IRS	10.000	1,060%	31/08/2027	Transaction	-807
Belfius	IRS	15.000	-0,210%	29/08/2028	Transaction	87
Belfius	IRS	21.500	0,585%	10/11/2025	Transaction	-923
Belfius	IRS	17.000	0,435%	31/10/2024	Transaction	-490
Belfius	IRS	8.000	0,410%	31/10/2026	Transaction	-312
Belfius	IRS	15.000	0,158%	31/03/2028	Transaction	-313
BNP Paribas Fortis	IRS	25.000	-0,283%	30/09/2028	Transaction	281
BNP Paribas Fortis	IRS	21.500	0,248%	31/03/2031	Transaction	-438
BNP Paribas Fortis	FLOOR	21.500		31/03/2024	Transaction	292
ING	FLOOR	15.000		01/06/2022	Transaction	76
ING	FLOOR	15.000		30/06/2024	Transaction	161
ING	IRS	15.000	0,350%	01/06/2022	Transaction	241
ING	IRS	30.000	-0,331%	25/09/2027	Transaction	-130
KBC	IRS	15.000	0,196%	29/09/2029	Transaction	-236
KBC	IRS	15.000	0,300%	29/09/2029	Transaction	-93
<b>Type de couverture IRS</b>		<b>218.000</b>				<b>-3.435</b>
ING	IRS	15.000	0,293%	21/06/2031	Transaction	-251
<b>Type de couverture IRS départ décalé</b>		<b>15.000</b>				<b>-251</b>
<b>Total</b>		<b>233.000</b>				<b>-3.686</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

Les sociétés suivantes font partie du périmètre de consolidation de Home Invest Belgium au 30 juin 2021 :

Nom	N° d'entreprise	Pays	Participation (directe ou indirecte)
Home Invest Belgium SA	0420 767 885	Belgique	-
Charlent 53 Freehold SL	0536 280 237	Belgique	100%
De Haan Vakantiehuzen SA	0707 946 778	Belgique	50%
BE Real Estate SA	0474 055 727	Belgique	100%
Clarestates SL	0887 101 820	Belgique	100%

Toutes les sociétés faisant partie du cercle de consolidation sont domiciliées en Belgique, Woluwedal 46/11, 1200 Bruxelles. Au 30 juin 2021, il n'y a pas de participations minoritaires.

## NOTE 8 : DROITS ET OBLIGATIONS HORS BILAN

- Home Invest Belgium a plusieurs procédures d'encaissement en cours, qui peuvent avoir un impact très limité sur les chiffres.
- Home Invest Belgium est impliquée dans quelques affaires judiciaires. 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 caution locative de deux mois de loyer en faveur de Home Invest Belgium.
- Home Invest Belgium et ses sociétés du périmètre sont également liées à 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 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 événement 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 2021**

### Introduction

Nous avons effectué l'examen limité du bilan consolidé résumé de Home Invest Belgium sa arrêté au 30 juin 2021 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 2021 n'a pas été établie, dans tous ses aspects significatifs, conformément à l'IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union Européenne.

Bruxelles, le 9 septembre 2021

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 8 septembre 2021.

## 8 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 inscrites 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 €)	30/06/2021	31/12/2020
Dettes financières à taux fixe	89.000	79.000
Dettes financières à taux variable transformées en dette à taux fixe via des contrats IRS	218.000	203.000
<b>Total des dettes financières à taux fixe</b>	<b>307.000</b>	<b>282.000</b>
Dettes financières à taux variable	25.000	45.000
<b>Total des dettes financières</b>	<b>332.000</b>	<b>327.000</b>
<b>Taux de couverture</b>	<b>92,47%</b>	<b>86,24%</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 2021	S1 2020
Charges d'intérêts nettes (rubrique XXI)	2.210	2.029
Intérêts intercalaires activés	378	353
<b>Coût total des dettes financières</b>	<b>2.587</b>	<b>2.381</b>
Dettes moyennes pondérées	163.293	157.992
<b>Coût de financement moyen</b>	<b>1,58%</b>	<b>1,51%</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 : l'objectif de l'indicateur est également de 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 €)		30/06/2021		
		EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NDV
<b>IFRS NAV (actionnaires du groupe)</b>		<b>332.696</b>	<b>332.696</b>	<b>332.696</b>
(v)	Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	1.376	1.376	
(vi)	Juste valeur des instruments financiers	3.611	3.611	
(viii.b)	Immobilisations incorporelles	-244		
(x)	Juste valeur des dettes financières à taux fixe			-2.920
(xi)	Droits de mutation		20.028	
<b>NAV</b>		<b>337.438</b>	<b>357.710</b>	<b>329.776</b>
Nombre d'actions		3.288.682	3.288.682	3.288.682
<b>NAV par action</b>		<b>102,61</b>	<b>108,77</b>	<b>100,28</b>

(en k €)		31/12/2020		
		EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NDV
<b>IFRS NAV (actionnaires du groupe)</b>		<b>310.173</b>	<b>310.173</b>	<b>310.173</b>
(v)	Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	2.268	2.268	
(vi)	Juste valeur des instruments financiers	5.148	5.148	
(viii.b)	Immobilisations incorporelles	-288		
(x)	Juste valeur des dettes financières à taux fixe			-3.513
(xi)	Droits de mutation		16.557	
<b>NAV</b>		<b>317.302</b>	<b>334.147</b>	<b>306.661</b>
Nombre d'actions		3.288.146	3.288.146	3.288.146
<b>NAV par action</b>		<b>96,50</b>	<b>101,62</b>	<b>93,26</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 Recommendations de l'EPRA.

**Objectifs :**

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

**Réconciliation :**

(en k €)	S1 2021	S1 2020
<b>RÉSULTAT NET (ACTIONNAIRES DU GROUPE) (IFRS)</b>	<b>24.611</b>	<b>1.261</b>
- Exclusion : résultat sur vente des immeubles de placement (ii)	-79	-727
- Exclusion : variation de la juste valeur des immeubles de placement (i)	-14.825	1.484
- Exclusion : autre résultat du portefeuille (viii)	-893	192
- Exclusion : variation de la juste valeur des actifs et passif financiers (vi)	-1.537	3.615
- Exclusion : éléments non EPRA de la participation dans le résultat des entreprises associées et coentreprises (iii)	-336	406
<b>RÉSULTAT EPRA</b>	<b>6.942</b>	<b>6.232</b>
Nombre moyen d'actions	3.288.410	3.288.146
<b>RÉSULTAT EPRA PAR ACTION</b>	<b>2,11</b>	<b>1,90</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 2021	S1 2020
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	8.528	7.661
Résultat locatif net	13.219	13.132
<b>Marge opérationnelle</b>	<b>64,5%</b>	<b>58,3%</b>

## Résultat distribuable par action

### Définition :

Le résultat distribuable par action consiste en le résultat EPRA augmenté des plus-values réalisées sur les ventes, divisé par le nombre d'actions.

### Objectif :

Cet indicateur mesure la capacité de distribution de la société.

### Réconciliation :

(en k €)	1H 2021	1H 2020
Résultat EPRA	6.942	6.232
Plus-values distribuables sur les ventes	1.789	1.339
<b>Résultat distribuable</b>	<b>8.731</b>	<b>7.571</b>
Nombre moyen d'actions	3.288.410	3.288.146
<b>Résultat distribuable par action (en €)</b>	<b>2,66</b>	<b>2,30</b>

## 9 AGENDA DE L'ACTIONNAIRE

### 2021

Déclaration intermédiaire : résultat au 30 septembre 2021

jeudi 18 novembre 2021

### 2022

Communiqué annuel relatif à l'exercice 2021

donderdag 24 februari 2022

Mise en ligne du rapport financier annuel sur le site web

vendredi 1 avril 2022

Assemblée générale ordinaire de l'exercice 2021

mardi 3 mai 2022

Dividende final de l'exercice 2021 – Ex date

lundi 9 mai 2000

Dividende final de l'exercice 2021 – Record date

mardi 10 mai 2022

Dividende final de l'exercice 2021 – Payment date

mercredi 11 mai 2022

Déclaration intermédiaire : résultats au 31 mars 2022

mercredi 18 mai 2022

Rapport financier semestriel : résultats au 30 juin 2022

jeudi 7 septembre 2022

Déclaration intermédiaire : résultats au 30 septembre 2022

jeudi 17 novembre 2022

**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 2021, Home Invest Belgium détenait un portefeuille immobilier d'une valeur de € 668 millions en Belgique et aux Pays-Bas.

Home Invest Belgium est cotée sur le marché Euronext Brussels [HOMI] depuis 1999. Au 30 juin 2021, sa capitalisation boursière s'élevait à € 391 millions.