



**RAPPORT  
SEMESTRIEL  
2020**

Sous embargo jusqu'au 03/09/2020 17h40

Information réglementée

# RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2020

---

- **Portefeuille immobilier résidentiel de qualité**

- Augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier à € 636,05 millions au 30 juin 2020.
- Les immeubles de placement disponibles à la location se composent à 89,2 % d'immobilier résidentiel.
- 66,2 % des immeubles de placement disponibles à la location se situent en Région de Bruxelles-Capitale.
- Plus de 50 % des immeubles de placement ont moins de 10 ans ; plus de 70 % des immeubles de placement ont moins de 20 ans.
- Vente d'un immeuble commercial à Mechelen pour €6,60 millions (7,7 % au-dessus de la dernière juste valeur de l'immeuble).
- Réception de l'immeuble Le Mosan à Liège.
- Acquisition d'un projet de développement à Jette.

- **Résultats opérationnels solides malgré le COVID-19**

- Augmentation des revenus locatifs de 6,0 % jusqu'à 13,18 millions au premier semestre de 2020.
- Taux d'occupation moyen de 94,5 % au premier semestre de 2020.

- **Augmentation du résultat EPRA**

- Augmentation du résultat EPRA de 35,2 % à € 6,23 millions (contre € 4,61 millions au premier semestre de 2019).
- Augmentation du résultat EPRA par action de 35,2 % à € 1,90 (contre € 1,40 au premier semestre de 2019).

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

- EPRA NAV par action stable de € 96,22 au 30 juin 2020 (+0,2 % contre € 96,00 au 31 décembre 2019).

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

- Le taux d'endettement s'élève à 51,95 % (AR-SIR) et à 50,61 % (IFRS) au 30 juin 2020.
- Baisse du coût de financement moyen de 1,51 % au premier semestre de 2020 (contre 2,14 % au premier semestre de 2019).
- Home Invest Belgium dispose de € 30 millions de lignes de crédit disponibles.
- Aucune ligne de crédit ou d'emprunt obligataire vient à maturité en 2020 et 2021. Les premières dates de maturité se situent en 2022.

- **Inclusion de l'action Home Invest Belgium dans l'indice BEL Mid d'Euronext Brussels**

- Le 22 juin 2020 Home Invest Belgium (HOMI BR) a été inclus dans l'indice BEL Mid d'Euronext Brussels.

- **Dividende**

- L'assemblée générale du 5 mai 2020 a approuvé la distribution d'un dividende brut de € 4,85 par action pour l'exercice 2019, une hausse consécutive depuis vingt années.
- Le conseil d'administration s'attend à ce que le dividende brut de l'exercice 2020 soit au moins égal à celui de l'exercice précédent.

# 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 consolidé.....	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 rénovation et de développement.....	11
4.3 Ventes.....	13
4.4 Activités de location.....	13
4.5 Update COVID-19.....	14
5. L'action en bourse.....	15
6. Prévisions.....	18
7. Résumé des états financiers.....	19
8. IAP - Indicateurs alternatifs de performance.....	39
9. Agenda de l'actionnaire.....	42

# 1. PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Au 30 juin 2020, Home Invest Belgium détient un portefeuille immobilier<sup>1</sup> de € 636,05 millions, contre € 629,92 millions au 31 décembre 2019, soit une augmentation de 1,0 %.

PORTEFEUILLE IMMOBILIER	30/6/2020	31/12/2019
Juste valeur du portefeuille immobilier	€ 615,39 m	€ 609,59 m
Immeubles de placement disponibles à la location	€ 572,56 m	€ 573,38 m
Projets de développement	€ 42,83 m	€ 36,22 m
Participation dans des entreprises associées et coentreprises	€ 20,66 m	€ 20,33 m
<b>TOTAL</b>	<b>€ 636,05 m</b>	<b>€ 629,92 m</b>

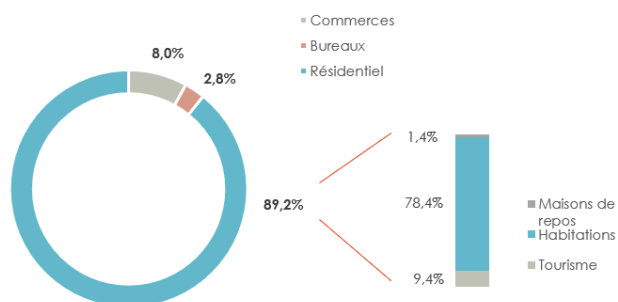
La juste valeur des immeubles de placement disponibles à la location s'élève à € 572,56 millions, répartis sur 53 sites.

La somme des loyers contractuels sur base annuelle et de la valeur locative estimée sur les espaces inoccupés s'élève à € 29,20 millions au 30 juin 2020.

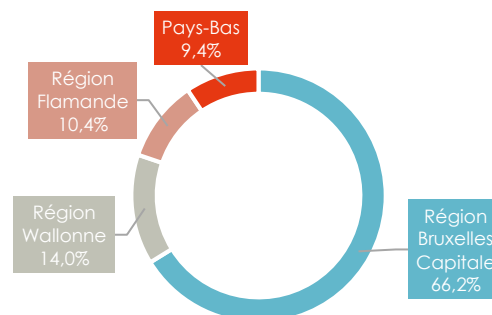
Les immeubles de placement disponibles à la location sont évalués par les experts immobiliers indépendants à un rendement locatif brut moyen<sup>2</sup> de 5,1 %.

Au 30 juin 2020, les immeubles de placement disponibles à la location se composent à 89,2 % d'immobilier résidentiel. Les immeubles de placement disponibles à la location se situent pour 66,2 % en Région de Bruxelles-Capitale, pour 14,0 % en Région wallonne, pour 10,4 % en Région flamande et pour 9,4 % aux Pays-Bas.

**Immeubles de placement disponibles à la location  
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 2020	S1 2019	
REVENUS LOCATIFS NETS	13 132	12 383	
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	7 661	6 609	
XVI. Résultats sur vente d'immeubles de placement	727	23	
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-1 484	33 969	
XIX. Autres résultats sur portefeuille	-192	-6	
RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	-949	33 985	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	6 712	40 595	
XX. Revenus financiers	9	11	
XXI. Charges d'intérêts nettes	-2 029	-2 500	
XXII. Autres charges financières	-15	-57	
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-3 615	-6 122	
RÉSULTAT FINANCIER	-5 650	-8 668	
XXIV. Participation dans des entreprises associées et coentreprises	328	99	
IMPÔTS	-129	69	
RÉSULTAT NET	1 261	32 094	
Exclusion résultat sur portefeuille	+ 949	-33 985	
Exclusion de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	+3 615	+6 122	
Exclusion des éléments non EPRA de la participation dans des entreprises associées et coentreprises	+406	+379	
RÉSULTAT EPRA <sup>3</sup>	6 232	4 610	
Nombre moyen d'actions <sup>4</sup>	3 288 146	3 288 146	
RÉSULTAT NET PAR ACTION	0,38	9,76	
RÉSULTAT EPRA PAR ACTION	1,90	1,40	

<sup>3</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>4</sup> Le nombre moyen d'actions est calculé en excluant les 11.712 actions détenues par la société.

BILAN	30/06/2020	31/12/2019
Capital propre (attribué aux actionnaires de la maison mère)	306 523	309 618
Total de l'actif	644 201	639 169
Taux d'endettement (AR-SIR) <sup>5</sup>	51,95%	51,41%
Taux d'endettement (IFRS) <sup>6</sup>	50,61%	50,11%
PAR ACTION	30/06/2020	31/12/2019
Nombre d'actions à la date de clôture <sup>7</sup>	3 288 146	3 288 146
Cours de bourse à la date de clôture	117,50	114,00
IFRS NAV par action <sup>8</sup>	93,22	94,16
Prime par rapport à IFRS NAV (à la date de clôture)	26,0%	21,1%
EPRA NAV par action <sup>9</sup>	96,22	96,00
Prime par rapport à EPRA NAV (à la date de clôture)	22,1%	18,7%

<sup>5</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>6</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>7</sup> Le nombre d'actions à la date de clôture est calculé à l'exclusion des 11.712 actions propres détenues par la société.

<sup>8</sup> IFRS NAV par action = Net Asset Value ou valeur nette par action selon IFRS.

<sup>9</sup> EPRA NAV 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 CONSOLIDÉ

#### Résultat locatif net

Le résultat locatif net est passé de € 12,43 millions au premier semestre de 2019 à € 13,13 millions au premier semestre de 2020 (+6,1 %). Cette augmentation de € 0,75 millions résulte surtout de l'acquisition en novembre 2019 de 4 appartements à Bruxelles exploités pour 27 ans par BEAPART NV sous la marque B-aparthotels.

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

Le résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille a augmenté de € 6,61 millions au premier semestre de 2019 à € 7,66 millions au premier semestre de 2020 (+15,9%).

La marge opérationnelle<sup>10</sup> a augmenté de 53,3 % lors du premier semestre de 2019 à 58,3 % au premier semestre de 2020 suite à la rationalisation de la plateforme interne de gestion.

#### Résultat sur portefeuille

Au premier semestre de 2020, un résultat sur portefeuille négatif de € -0,95 millions a été enregistré.

Le résultat sur ventes d'immeubles de placement s'élevait à € 0,73 million au premier semestre de 2020.

En outre, au premier semestre de 2020, Home Invest Belgium a enregistré une variation négative de la juste valeur des immeubles de placement d'un montant total de € -1,48 millions.

Conformément à la " Valuation Practice Alert " publiée par le Royal Institute of Chartered Surveyors (« RICS ») le 2 avril 2020, les rapports des experts immobiliers indépendants indiquent qu'ils ont été préparés en tenant compte d'une " incertitude d'évaluation matérielle ", déterminée par les normes RICS.

L'autre résultat sur portefeuille s'élève à € -0,02 million. Ce poste comprend les variations des impôts différés.

#### Résultat financier

Suite à une restructuration des instruments de couverture et d'un refinancement des crédits en 2019, les charges d'intérêts nettes ont diminué, passant de € 2,50 millions au premier semestre de 2019 à € 2,03 millions au premier semestre de 2020. Le coût de financement moyen<sup>11</sup> baisse de 2,14 % au premier semestre de 2019 à 1,51 % au premier semestre de 2020).

Les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers s'élevaient à € -3,62 millions au premier semestre de 2020. Ces variations résultent d'une baisse de la juste valeur des contrats d'échange de taux d'intérêt (interest rate swaps).

---

<sup>10</sup> Marge opérationnelle = (résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille) / (revenus locatifs nets)

<sup>11</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 € -0,13 million au premier semestre de 2020 (contre € +0,07 million au premier semestre de 2019).

### **Résultat net**

Le résultat net (part du groupe) de Home Invest Belgium s'élevait à € 1,26 millions au premier semestre de 2020, soit € 0,38 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 € 6,23 millions au premier trimestre 2020, soit une hausse de 35,2 % par rapport au résultat de € 4,61 millions pour le premier semestre de 2019.

Le résultat EPRA par action a augmenté de 35,2 %. Il est passé de € 1,40 au premier semestre de 2019 à € 1,90 au premier semestre de 2020.

## **3.2. COMMENTAIRES SUR LE BILAN CONSOLIDÉ**

### **Juste valeur des immeubles de placement**

Au cours du premier semestre de 2020, la juste valeur des immeubles de placement (y compris les projets de développement) a augmenté de € 5,80 millions. Elle est passée de € 609,59 millions au 31 décembre 2019 à € 615,39 millions au 30 juin 2020, soit une hausse de +1,0 %.

### **Participation dans des entreprises associées et des coentreprises – Mise en équivalence**

Le 17 décembre 2018, Home Invest Belgium a réalisé l'acquisition de 51,43 % des actions de la SA Sunparks De Haan via la société De Haan Vakantiehuisen SA, dont elle détient 50 % des actions. Cette participation est reprise dans la consolidation via la méthode de la mise en équivalence.

La valeur comptable de la participation de Home Invest Belgium dans De Haan Vakantiehuisen SA s'élevait à € 20,66 millions au 30 juin 2020 (contre € 20,33 millions au 31 décembre 2019).

### **Capitaux propres**

Au 30 juin 2020, les capitaux propres du groupe s'élèvent à € 306,52 millions, soit une diminution de -1,0% par rapport au 31 décembre 2019.

L' IFRS NAV par action a diminué de -1,0 % pour passer à € 93,22 au 30 juin 2020 (contre € 94,16 au 31 décembre 2019).

L' EPRA NAV par action a augmenté de 0,2 % pour passer à € 96,22 au 30 juin 2020 (contre € 96,00 au 31 décembre 2019).

### 3.3. STRUCTURE DE FINANCEMENT

#### Taux d'endettement

Le taux d'endettement (AR-SIR) s'élève à 51,95 % au 30 juin 2020. Le taux d'endettement IFRS s'élève à 50,61 %.

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 € 247,40 millions pour financer de nouveaux investissements.

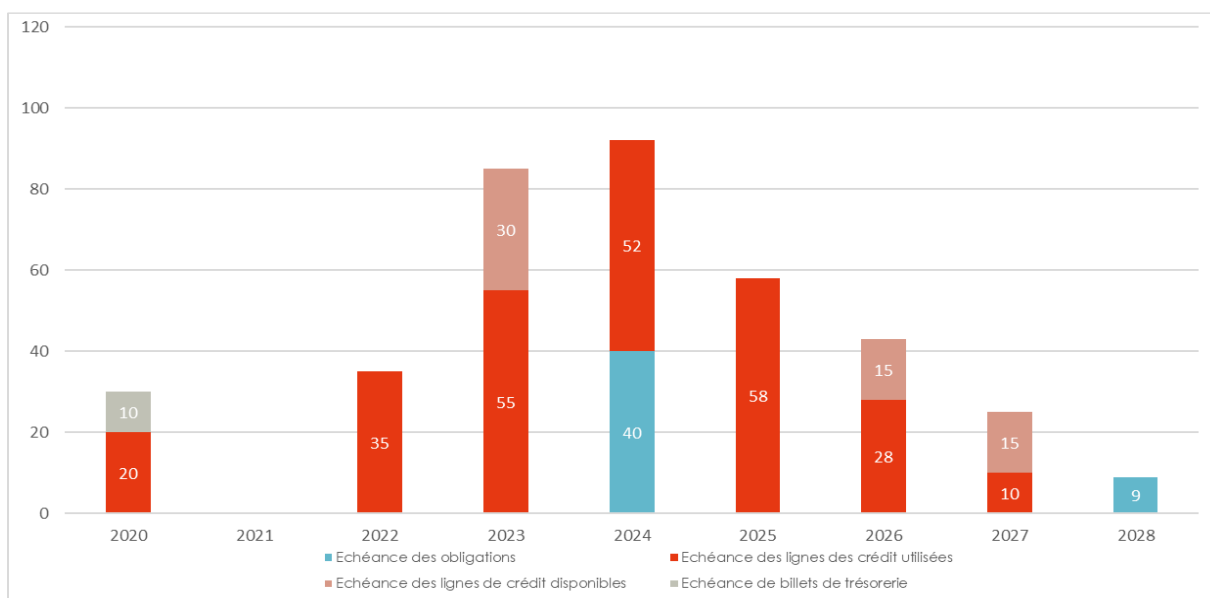
Compte tenu de la stratégie de Home Invest Belgium de maintenir le taux d'endettement à moyen et à long terme à moins de 55 %, Home Invest Belgium dispose encore d'une capacité d'endettement de € 44,95 millions pour financer de nouveaux investissements.

#### Composition des dettes

Au 30 juin 2020, Home Invest Belgium avait un encours de dettes financières de € 317,00 millions, qui se compose de :

- Lignes de crédit bilatérales prélevées pour un montant de € 258,00 millions. L'encours de lignes de crédit bilatérales est conclu avec 6 institutions financières avec des échéances bien étalées entre 2020 et 2026. Une ligne de crédit pour un montant de € 20 millions est venue à échéance en juillet 2020. En 2019, Home Invest Belgium avait déjà conclu une ligne de crédit long terme pour refinancer la dette venue à échéance. 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 ;
- Billets de trésorerie court terme (Commercial paper) pour un montant de € 10,00 millions. Nonobstant le caractère court terme des commercial paper (dates d'échéance en 2020), le montant total est couvert par des lignes de crédit long terme (back-up lines).

#### Echéance des dettes (€ mio)



La moyenne pondérée de la durée résiduelle des dettes financières s'élève à 4,0 ans.

Au 30 juin 2020, Home Invest Belgium disposait de € 60,00 millions de lignes de crédit disponibles non tirées au, dont :

- € 10,00 millions de lignes back-up long terme pour couvrir les encours de billets de trésorerie à court terme ;
- € 20,00 millions d'euros ont servi à refinancer une ligne de crédit expirée en juillet 2020 ;
- € 30,00 millions de lignes de crédit librement disponibles.

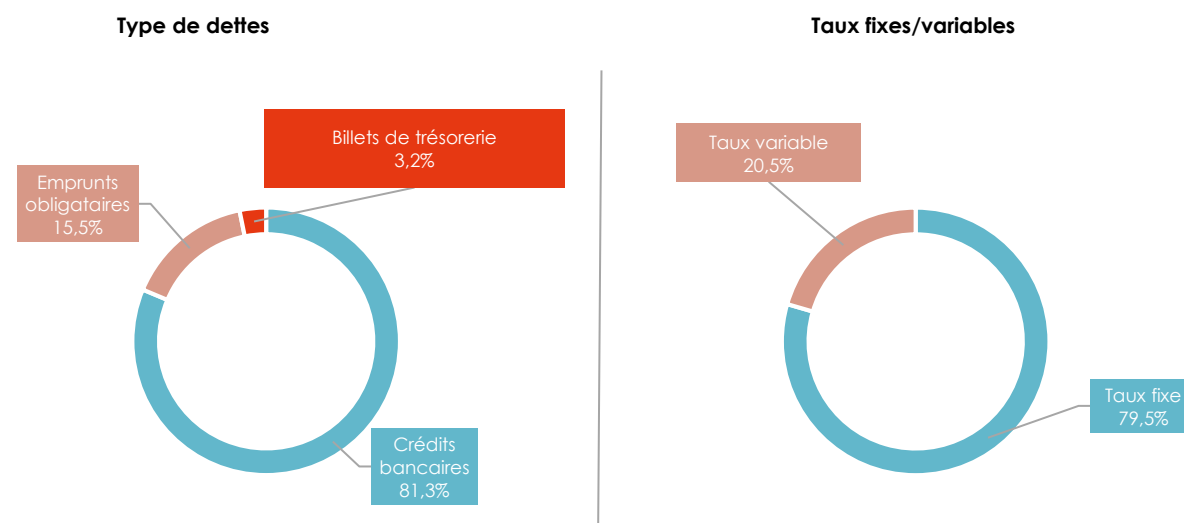
### Couverture des intérêts

Au 30 juin 2020, 79,50 % des dettes financières (soit un montant de € 252,0 millions) avaient un taux d'intérêt fixe, notamment grâce à l'utilisation de contrats d'échange de taux d'intérêt (interest rate swaps) comme instrument de couverture.

La moyenne pondérée de la durée résiduelle des taux d'intérêt fixes est de 5,2 ans.

La valeur totale des couvertures à la date de clôture était négative à concurrence de € 8,08 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

#### Jette – rue Léon Théodor 85-89

Le 18 mai 2020, Home Invest Belgium a acquis 100% des parts de la société Clarestates BV, propriétaire d'un immeuble à Bruxelles.

L'ancien immeuble de bureau, d'une superficie hors sol de 4.880 m<sup>2</sup>, se situe rue Léon Théodor n° 85-89 à Jette. Il se compose d'un rez-de-chaussée loué à la société de fitness Jims, de quatre étages supérieurs actuellement loués par les secondaires de l'Athénée Royal de Ganshoren et de 55 emplacements de parking souterrains. Les loyers contractuels s'élèvent à € 400.000 sur base annuelle.

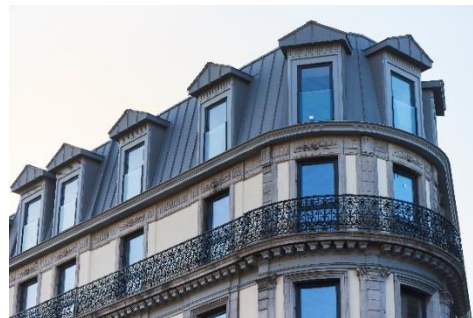
Le projet se situe en plein cœur de Jette, non loin de la célèbre place du Miroir, dans un quartier offrant un potentiel locatif intéressant. Une fois le bail terminé, Home Invest Belgium a pour ambition de reconverter l'immeuble existant en un projet résidentiel d'environ 35 surfaces habitables et un rez commercial. Home Invest Belgium prévoit de commencer les travaux en 2026.

L'investissement total (acquisition, frais d'études et travaux de construction à réaliser) s'élèvera à environ € ± 11 millions. Le rendement initial brut après redéveloppement se situera aux alentours de 5%.

### 4.2. PROJETS DE RÉNOVATION ET DE DÉVELOPPEMENT

#### Le Mosan - Liège

Home Invest Belgium a procédé, pendant le second trimestre de 2020, à la réception de l'immeuble Léopold à Liège (rue Léopold 2-8 à 4000 Liège). Home Invest Belgium a acquis cet immeuble en 2007 et le transforma en un projet dénommé « Le Mosan », une communauté de vie pour 29 familles dans le centre de Liège.



#### The Factory – Molenbeek

Les travaux sur le site Brunfaut (rue Brunfaut 13-29 et rue Fin 4-12 à 1080 Molenbeek) pour la construction d'un ensemble résidentiel de 93 appartements, 66 emplacements de parking et une surface de bureaux de 1.443 m<sup>2</sup> se poursuivent selon le planning. La réception de ce projet est prévue pour le troisième trimestre 2020.





### Meyers-Hennau - Bruxelles

Le projet Meyers-Hennau (rue Meyers-Hennau 5-17 à 1020 Laeken) consiste en 37 appartements, 11 maisons et 51 places de parking. Le gros œuvre est terminé et la menuiserie extérieure est en cours d'exécution, suivie de la finition ultérieure. La réception provisoire est prévue dans le courant du troisième trimestre 2021.

### Marcel Thiry C2 – Woluwe-Saint-Lambert

Le projet Marcel Thiry C2 (avenue Marcel Thiry 204 à 1200 Woluwe-Saint-Lambert) est un nouveau projet de construction lequel comporte 42 unités. Les travaux de construction du sous-sol sont en cours. La livraison est prévue au cours du premier trimestre 2022.



### Jourdan 95 - Saint-Gilles

Les architectes A2RC ont été nommés et ont développé un concept pour un projet résidentiel. Le permis sera demandé en septembre de cette année.

### Samberstraat 8-12 – Anvers

Le projet Samberstraat consiste en la construction d'un immeuble de 37 appartements, 1 bureau, 39 places de parking et 36 emplacements pour vélo. Home Invest Belgium prévoit de démarrer les travaux au quatrième trimestre 2020 et prévoit une livraison au quatrième trimestre 2022.



### Galerie de l'Ange - Namur

Home Invest Belgium a obtenu un permis en vue de la rénovation complète de la partie résidentielle de la Galerie de l'Ange à Namur (rue de la Monnaie 4-20 à 5000 Namur), (surface de 4.239 m<sup>2</sup>). Au total, 57 unités seront rénovées.

### 4.3. VENTES

#### Vente d'un local commercial à Malines

En mai 2020, Home Invest Belgium a réalisé la vente d'un immeuble commercial situé à Malines, Haverwerf. Le prix de vente net (après déduction des droits d'enregistrement et autres frais de mutation) s'élève à 6,60 millions d'euros et est de 7,7 % au-dessus de la dernière juste valeur de l'immeuble.

#### Plus-values réalisées sur les ventes au premier semestre 2020

Au premier semestre de 2020, Home Invest Belgium a réalisé des ventes pour un prix de vente net total de € 8,21 millions (contre € 11,51 millions au premier semestre de 2019).

Une plus-value nette de € 0,73 million a été réalisée sur ces ventes par rapport à la dernière juste valeur des biens et une plus-value distribuable de € 1,32 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. ACTIVITÉS DE LOCATION

Home Invest Belgium a connu une baisse de ses activités de location au deuxième trimestre 2020.

En raison des mesures plus strictes prises par les autorités dans le cadre du COVID-19, les visites sur place n'ont pas été autorisées. Les emménagements et les départs précédemment prévus pouvaient encore avoir lieu et étaient bien bouclés.

Le taux d'occupation<sup>12</sup> des immeubles disponibles à la location a atteint 94,54 % pendant le premier semestre 2020 (contre 95,1 % pendant le premier semestre 2019). Le taux d'occupation des immeubles disponibles à la location a baissé de 95,1 %<sup>13</sup> pendant le premier trimestre de 2020 à 93,8 % pendant le second trimestre de 2020.

Depuis juin 2020, les activités commerciales ont pleinement repris et les activités de location de Home Invest Belgium se retrouvent à un niveau élevé. Home Invest Belgium s'attend à ce que le taux d'occupation se stabilise autour de 95 % si aucune nouvelle mesure supplémentaire n'est prise contre la pandémie.

---

<sup>12</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.

<sup>13</sup> 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.



#### 4.5. UPDATE COVID-19

Dans le cadre de la pandémie COVID-19, Home Invest Belgium a pris diverses mesures pour protéger la santé de ses collaborateurs et de ses locataires et pour assurer la continuité de ses activités.

Les collaborateurs de Home Invest Belgium ont continué à réaliser leurs tâches en télétravail. Grâce aux investissements réalisés dans la plateforme informatique ces dernières années, cette transition s'est déroulée sans heurts.

Home Invest Belgium évalue actuellement la situation comme suit :

- La valeur du portefeuille immobilier s'est montrée robuste au premier semestre 2020 et n'a été affectée que dans une mesure limitée par la crise Covid-19. Dans ce contexte, nous attirons votre attention sur le fait que les rapports des experts immobiliers indépendants ont été rédigés avec une « incertitude d'évaluation matérielle », telle que déterminée par les normes RICS.
- La société a une structure de financement équilibrée et une position de liquidité solide. Le taux d'endettement s'élève à 51,95 % (AR-SIR) et 50,61 % (IFRS) au 30 juin 2020. A la date de ce rapport semestriel, Home Invest Belgium dispose de € 30 millions de lignes de crédit librement disponibles. La société n'a pas de date d'échéance pour les lignes de crédit ou emprunts obligataires en 2020 et 2021. Les prochaines échéances se situent en 2022.
- La pandémie a entraîné un ralentissement des activités de location au deuxième trimestre 2020. Nous nous référons à la section « 4.4 Activités de location » de ce rapport semestriel. La pandémie n'a eu quasiment aucun impact sur le comportement de paiement ou les arriérés de paiement dans le segment « résidentiel », le marché de base de Home Invest Belgium. Le segment « résidentiel » représente 78,4 % de la juste valeur des immeubles de placement disponibles à la location. Dans les segments « tourisme » et « immobilier commercial », qui représentent respectivement 9,4 % et 8,0 % des immeubles de placement disponibles à la location, Home Invest Belgium a constaté une augmentation dans les retards de paiement. Home Invest Belgium suit de près la situation et mène des discussions avec chacun de ces locataires et cherche à trouver une solution au cas par cas. Aucun accord n'a encore été conclu dans le segment du tourisme. Au premier semestre 2020, Home Invest Belgium a constitué des provisions pour créances douteuses au meilleur de ses estimations. Dans l'ensemble, Home Invest Belgium a affiché de solides résultats d'exploitation au premier semestre 2020, malgré le Covid-19.

Par ailleurs, le conseil d'administration de Home Invest Belgium est d'avis que les principaux facteurs de risque, décrits aux pages 6-15 du rapport financier annuel 2019, restent applicables pendant les mois restants de l'exercice 2020.

## 5. L'ACTION EN BOURSE

### ÉVOLUTION 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 2020, le cours de bourse de l'action Home Invest Belgium s'élevait à € 117,50 (contre € 99 au 30 juin 2019).

La liquidité de l'action a augmenté pour atteindre une moyenne journalière de 1 563 actions au premier semestre de 2020 (contre 1.286 actions au premier semestre de 2019).

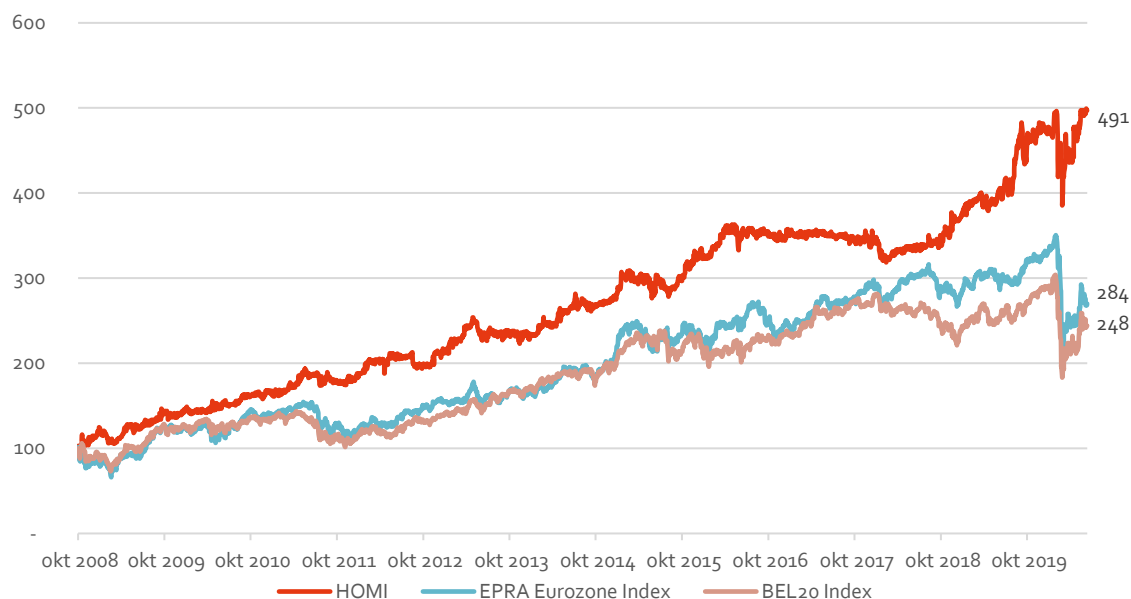
### EVOLUTION DE L'ACTION

	1H 2020	1H 2019
<b>Cours de bourse (en €)</b>		
A la date de clôture	€ 117,50	€ 99,00
Le plus haut	€ 118,50	€ 100,00
Le plus bas	€ 92,00	€ 86,00
Cours moyen	€ 110,73	€ 92,63
<b>Volume</b>		
Volume journalier moyen	1 563	1 286
Volume total (6 mois)	196 933	160 765
Nombre d'actions total au 30 juin	3 299 858	3 299 858
Capitalisation boursière au 30 juin	€ 388 millions	€ 322 millions
Free float <sup>14</sup>	54,4%	53,9%

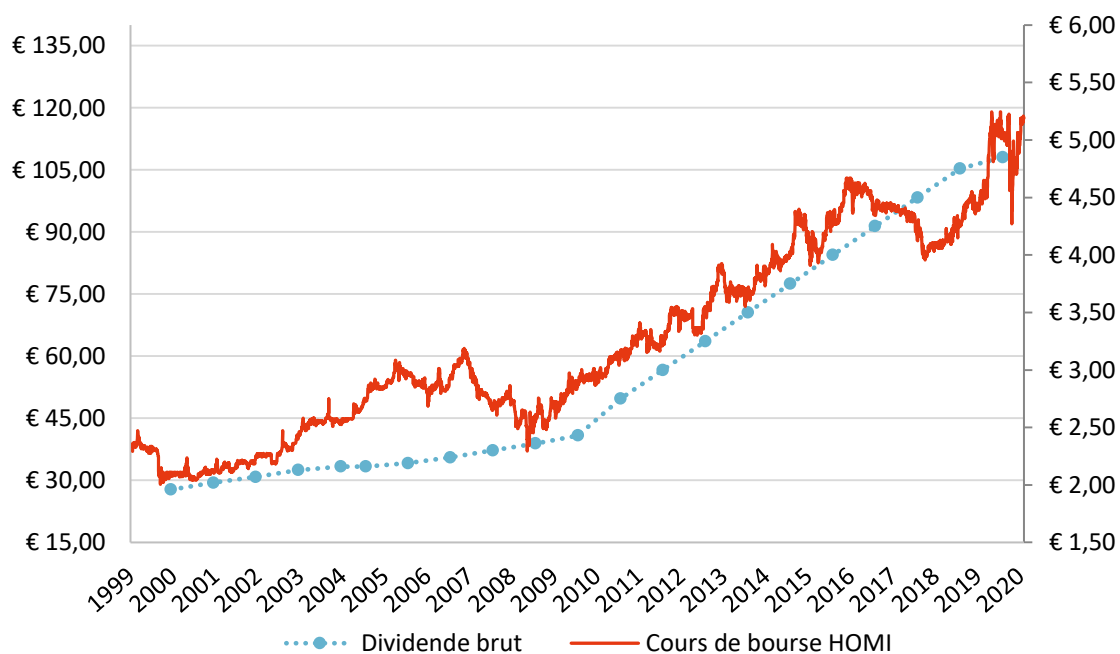
<sup>14</sup> Free float = Nombre total d'actions à la clôture de l'exercice) - (Nombre total d'actions détenues par les parties qui ont déclaré leur participation par une notification de transparence conformément à la Loi du 2 mai 2007)] / [Nombre total d'actions à la clôture de l'exercice].



### RETURN DE HOME INVEST BELGIUM PAR RAPPORT AU BEL 20 ET À L'INDEX EUROZONE EPRA



### EVOLUTION DU COURS DE BOURSE ET DU DIVIDENDE BRUT (EN €)



## STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

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 2020, la structure de l'actionariat de Home Invest Belgium<sup>15</sup> se présente comme suit :

ACTIONNAIRES <sup>15</sup>	NOMBRE D' ACTIONS	% DU CAPITAL
Groupe Van Overstraeten <sup>16</sup>	880 965	26,7 %
AXA Belgium SA <sup>17</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>15</sup> Actionnaires ayant procédé à une déclaration conformément à la Loi en matière de Transparence du 2 mai 2007.

<sup>16</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>17</sup> AXA Belgium SA est contrôlée à 94,93% par AXA Holdings Belgium SA et à 5,07% par AXA SA. AXA Holdings Belgium SA est contrôlée à 100% par AXA SA. AXA SA n'est pas une entité contrôlée.

## 6. PRÉVISIONS

---

### DIVIDENDE

L'assemblée générale du 5 mai 2020 a approuvé le dividende de l'exercice 2019 de 4,85 € brut par action (soit une augmentation de 2,1 % par rapport à 2018). Compte tenu de l'acompte sur dividende de 3,75 € brut par action (coupon n° 27) en décembre 2019, le solde de 1,10 € brut par action (coupon n° 28) a été mis en paiement le jeudi 14 mai 2020.

Le conseil d'administration s'attend à ce que le dividende brut de l'exercice 2020 soit au moins égal à celui de l'exercice précédent.

### PRÉVISIONS 2020

Au premier semestre 2020, 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.

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 une zone essentiellement métropolitaine, 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 2020

### RÉSUMÉ DU COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ

	S1 2020	S1 2019
I. Revenus locatifs	13 175 357	12 429 177
III. Charges relatives à la location	-43 295	-46 539
<b>RESULTAT LOCATIF NET</b>	<b>13 132 062</b>	<b>12 382 638</b>
IV. Récupération des charges immobilières	78 455	67 448
V. Récupération des charges locatives et des taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	803 314	571 171
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-2 729 366	-2 420 869
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	0	0
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>11 284 465</b>	<b>10 600 388</b>
IX. Frais techniques	-727 081	-495 826
X. Frais commerciaux	-257 918	-176 718
XI. Frais et taxes sur immeubles non loués	-23 305	-238 736
XII. Frais de gestion immobilière	-1 052 446	-1 512 924
XIII. Autres charges immobilières	0	0
Charges immobilières	-2 060 750	-2 424 204
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>9 223 715</b>	<b>8 176 185</b>
XIV. Frais généraux de la société	-1 562 702	-1 623 872
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	0	57 000
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>7 661 012</b>	<b>6 609 312</b>
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	727 211	22 813
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-1 483 964	33 968 853
XIX. Autre résultat sur portefeuille	-192 308	-6 409
Résultat sur portefeuille	-949 061	33 985 257
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>6 711 951</b>	<b>40 594 569</b>
XX. Revenus financiers	8 834	10 833
XXI. Charges d'intérêts nettes	-2 028 638	-2 500 349
XXII. Autres charges financières	-15 154	-57 217
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-3 615 159	-6 121 523
Résultat financier	-5 650 108	-8 668 256
XXIV. Participation dans des entreprises associées et coentreprises	328 416	98 803
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔT</b>	<b>1 390 259</b>	<b>32 025 116</b>
XXV. Impôts des sociétés	-128 958	69 317
XXVI. Exit tax	0	0
<b>Impôts</b>	<b>-128 958</b>	<b>69 317</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>1 261 300</b>	<b>32 094 433</b>
<b>RÉSULTAT NET ATTRIBUABLE AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE</b>	<b>1 261 300</b>	<b>32 094 433</b>
Exclusion du résultat sur portefeuille	+949 061	-33 985 257
Exclusion des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	+3 615 159	+6 121 523
Exclusion des éléments non-EPRA de la participation dans des entreprises associées et coentreprises	+406 282	+379 168
<b>RÉSULTAT EPRA</b>	<b>6 232 803</b>	<b>4 609 867</b>
Nombre d'actions moyen <sup>18</sup>	3 288 146	3 288 146
<b>RÉSULTAT NET PAR ACTION</b>	<b>0,38</b>	<b>9,76</b>
<b>RÉSULTAT EPRA PAR ACTION</b>	<b>1,90</b>	<b>1,40</b>

<sup>18</sup> Le nombre moyen d'actions est calculé en excluant les 11.712 actions détenues par la société

	S1 2020	S1 2019
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>1 261 300</b>	<b>32 094 433</b>
Autres éléments du résultat global	0	0
<b>RÉSULTAT GLOBAL</b>	<b>1 261 300</b>	<b>32 094 433</b>

## RÉSUMÉ DU BILAN CONSOLIDÉ

ACTIF	30/06/2020	31/12/2019
<b>I. Actifs non courants</b>	<b>637 953 339</b>	<b>633 429 001</b>
B. Immobilisations incorporelles	331 429	375 072
C. Immeubles de placement	615 392 375	609 594 469
D. Autres immobilisations corporelles	716 769	700 200
E. Actifs financiers non courants	522 082	2 096 993
F. Créances de location-financement	332 972	332 972
I. Participation dans des entreprises associées et coentreprises	20 657 712	20 329 296
<b>II. Actifs courants</b>	<b>6 247 162</b>	<b>5 740 474</b>
C. Créances de location-financement	58 215	58 215
D. Créances commerciales	2 894 013	977 757
E. Créances fiscales et autres actifs courants	464 040	463 471
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	2 310 219	4 200 730
G. Comptes de régularisation	520 675	40 300
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>644 200 502</b>	<b>639 169 476</b>

CAPITAUX PROPRES	306 522 507	309 617 697
<b>I. CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE</b>	<b>306 522 507</b>	<b>309 617 697</b>
A. Capital	87 999 055	87 999 055
B. Primes d'émission	24 903 199	24 903 199
C. Réserves	192 358 952	152 816 933
D. Résultat net de l'exercice	1 261 300	43 898 510
<b>II. INTÉRÊTS MINORITAIRES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>PASSIF</b>	<b>337 677 995</b>	<b>329 551 780</b>
<b>I. Passifs non courants</b>	<b>297 713 182</b>	<b>281 548 083</b>
A. Provisions	0	0
B. Dettes financières non courantes	287 119 738	273 188 605
a. Etablissements de crédit	238 000 000	233 000 000
b. Leasing financier	276 600	276 600
c. Autres	48 843 138	39 912 005
C. Autres passifs financiers non courants	8 341 943	6 300 285
F. Passifs d'impôts différés	2 251 501	2 059 193
a. Exit Tax	367 021	367 021
b. Autres	1 884 480	1 692 172
<b>II. Passifs courants</b>	<b>39 964 813</b>	<b>48 003 697</b>
B. Dettes financières courantes	30 651 662	40 609 456
a. Etablissements de crédit	20 000 000	20 000 000
b. Leasing financier	54 339	108 151
c. Autres	10 597 323	20 501 304
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	7 674 842	5 367 735
b. Autres	7 674 842	5 367 735
E. Autres passifs courants	372 405	154 654
F. Comptes de régularisation	1 265 903	1 871 852
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>644 200 502</b>	<b>639 169 476</b>

**TABLEAU DES VARIATIONS DE CAPITAUX PROPRES**

	Capital	Frais d'augmentation de capital	Primes d'émission	Réserve légale	Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers
<b>SOLDE AU 31/12/2018</b>	<b>88 949 295</b>	<b>-950 240</b>	<b>24 903 199</b>	<b>98 778</b>	<b>121 307 765</b>
Affectation du résultat pour l'exercice 2017					71 345 223
Affectation du résultat opérationnel distribuable					
Affectation des variations d'actifs d'impôts différés					85 202
Affectation de la juste valeur des immeubles de placement					71 260 021
Affectation de la juste valeur des actifs et passifs financiers					
Clôture du dividende pour l'exercice 2018 (payé en mai 2019)					
<i>Dividende complet pour l'exercice 2018</i>					
<i>Dividende intermédiaire pour l'exercice 2018 (acompte payé en décembre 2018)</i>					
Variations résultant de la vente d'un immeuble					-7 234 890
Dividende distribué (2019) (acompte payé en décembre 2019)					
Résultat de l'exercice 2019					
Reprise des filiales					
Fusion des filiales					
Autres augmentations (réductions)					20 335
<b>SOLDE AU 31/12/2019</b>	<b>88 949 295</b>	<b>-950 240</b>	<b>24 903 199</b>	<b>98 778</b>	<b>185 438 433</b>
<b>SOLDE AU 31/12/2019</b>	<b>88 949 295</b>	<b>-950 240</b>	<b>24 903 199</b>	<b>98 778</b>	<b>185 438 433</b>
Affectation du résultat pour l'exercice 2019					18 825 460
Affectation du résultat opérationnel distribuable					
Affectation des variations d'actifs d'impôts différés					124 408
Affectation de la juste valeur des immeubles de placement					17 830 676
Affectation de la juste valeur des actifs et passifs financiers					870 376
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>					
Vente des immeubles pour le premier semestre 2019					-802 375
Résultat de l'exercice au premier semestre 2019					
Autres augmentations (réductions)					
<b>SOLDE AU 30/06/2020</b>	<b>88 949 295</b>	<b>-950 240</b>	<b>24 903 199</b>	<b>98 778</b>	<b>203 461 518</b>

Réserve des frais et droits de mutation estimés	Réserve du solde des variations de juste valeur des Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (+/-)	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+/-)	Réserve pour latences fiscales	Réserve pour actions propres	Autres réserves	Résultat reporté des exercices antérieurs	Résultat net de l'exercice	Total
-38 457 522	0	-8 053 358	-774 669	-686 943	1 259 467	24 960 329	56 447 178	269 003 279
-11 846 385		-1 613 701	-256 480			-4 469 627	-56 447 178	-3 288 147
						-4 469 627	4 469 627	
			-256 480				171 278	
-11 846 385							-59 413 636	
		-1 613 701					-1.613.701	
							-3 288 147	-3 288 147
							-15 618 695	-15 618 695
							12 330 548	12 330 548
1 586 739						5 648 151		0
							55 489 503	55 489 503
							-11 590 933	-11 590 933
								0
						4 055		4 055
-48 737 503	0	-9 667 059	-1 031 149	-686 943	1 259 467	26 142 908	43 898 150	309 617 696
-48 737 503	0	-9 667 059	-1 031 149	-686 943	1 259 467	26 142 908	43 898 150	309 617 696
30 641 903		4 613 961	-661 021			-13 878 281	-43 898 510	-4 356 488
						-4 310 796	4 310 796	0
			-661 021				536 613	0
30 641 903							-48 472 578	0
		4 613 961				-9 567 485	4 083 174	0
							-4 356 515	-4 356 515
							-15 947 508	-15 947 508
							11 590 993	11 590 993
783 748						18 627		0
							1 261 300	1 261 300
								0
-17 311 852	0	-5 053 098	-1 692 170	-686 943	1 259 467	12 283 254	1 261 300	306 522 507

## RESUME DU TABLEAU DES FLUX CONSOLIDÉS DE TRESORERIE

	1S 2020	1S 2019
<b>TRESORIE ET EQUIVALENTS DE TRESORIE AU DEBUT DE PERIODE</b>	<b>4 200 730</b>	<b>3 239 503</b>
<b>1. Cash-flow d'activités de l'entreprise</b>	<b>7 282 944</b>	<b>6 707 961</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>1 260 300</b>	<b>32 094 433</b>
Résultat de l'exercice avant intérêts et impôts	6 711 951	40 594 569
Intérêts reçus	8 843	10 833
Intérêts payés	-2 043 783	-2 557 566
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-3 615 159	-6 121 523
Quote-part du résultat des entreprises associées et des coentreprises	328 416	
Impôts	-128 958	69 317
<b>Adaptation du bénéfice pour des transactions de nature non courante</b>	<b>7 120 056</b>	<b>-25 290 131</b>
Amortissements et déductions de valeur	102 485	125 672
- Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations	102 485	125 672
Autres éléments non-monétaires	4 982 622	-27 939 724
- Amortissement des coûts d'emprunt capitalisés	19 608	-33 968 853
- Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	1 483 963	
- Variations de la juste valeur des immobilisations financières (+/-)	-328 416	
- Variation de la juste valeur des instruments de couverture (+/-) et autre résultat du portefeuille	3 807 467	6 029 129
Gain sur réalisation d'actifs	-727 211	-22 813
- Plus-values réalisées sur vente d'actifs immobilisés	-727 211	-22 813
Reprise de revenus et charges financières	2 034 949	2 546 734
<b>Variation du besoin en fonds de roulement</b>	<b>-1 098 412</b>	<b>-96 341</b>
Mouvement des éléments d'actif :	-2 364 364	-529 256
- Actifs financiers courants	0	0
- Créances commerciales	-1 883 421	21 236
- Créances fiscales et autres actifs à court terme	-568	-176 551
- Comptes de régularisations	-480 375	-373 940
Mouvement des éléments du passif	1 265 952	432 915
- Dettes commerciales et autres dettes courantes	1 850 115	1 154 653
- Autres passifs courants	217 751	-19 789
- Comptes de régularisation	-801 914	-701 949
<b>2. Cash-flow d'activités d'investissement</b>	<b>3 781 567</b>	<b>3 573 854</b>
Immeubles de placement – investissements activés	1 794 290	2 366 954
Immeubles de placement – nouvelles acquisitions	-2 657 378	0
Désinvestissements	8 210 093	11 471 815
Projets de développement	-7 411 379	-5 520 609
Autres immobilisations incorporelles	0	0
Autres immobilisations corporelles	-130 024	-27 292
Actifs financiers non courants	1 410	16 895
<b>3. Cash-flow d'activités de financement</b>	<b>-4 664 677</b>	<b>-10 315 273</b>
Augmentation (+) / Réduction (-) des dettes financières	-1 726 301	-4 480 392
Intérêts reçus	8 834	10 833
Intérêts payés	-2 043 322	-2 557 566
Dividende de l'exercice précédent	-4 356 490	-3 288 147
<b>TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORIE EN FIN DE PERIODE</b>	<b>2 310 219</b>	<b>3 206 046</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 2019.

## **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

1S 2020	Total consolidé	Région Bruxelloise	Région Flamande	Région Wallonne	Pays-Bas	Non affecté
I. Revenus locatifs	13 175 357	7 835 932	1 344 831	2 558 893	1 435 700	
III. Charges relatives à la location	-43 295					-43 295
<b>RÉSULTAT LOCATIF NET</b>	<b>13 132 062</b>	<b>7 835 932</b>	<b>1 344 831</b>	<b>2 558 893</b>	<b>1 435 700</b>	
IV. Récupération de charges immobilières	78 455	71 031	4 689	2 735		
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)	803 314	783 769	8 303	11 242		
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)	-2 729 366	-1 940 647	-240 088	-548 631		
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)						
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>11 284 465</b>	<b>6 750 085</b>	<b>1 117 735</b>	<b>2 024 239</b>	<b>1 435 700</b>	<b>-43 295</b>
IX. Frais techniques (-)	-727 081	-481 526	-111 379	-134 176		
X. Frais commerciaux (-)	-257 918	-202 281	-12 990	-42 647		
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués (-)	-23 305	-7 481	-5 482	-10 342		
XII. Frais de gestion immobilière (-)	-1 052 446	-37 437	0	-11 404	-43 434	-960 171
XIII. Autres charges immobilières (-)						
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>-2 060 750</b>	<b>-728 725</b>	<b>-129 851</b>	<b>-198 569</b>	<b>-43 434</b>	<b>-960 171</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>9 223 715</b>	<b>6 021 360</b>	<b>987 884</b>	<b>1 825 670</b>	<b>1 392 266</b>	<b>-1 003 466</b>
XIV. Frais généraux de la société (-)	-1 562 702					-1 562 702
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)	0					
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>7 661 012</b>	<b>6 021 360</b>	<b>987 884</b>	<b>1 825 670</b>	<b>1 392 266</b>	<b>-2 566 168</b>
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	727 211	194 072	470 384	62 756		
XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-1 483 964	-1 057 415	44 094	-429 644	-41 000	
XIX. Autre résultat sur portefeuille	-192 308				-192 308	
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>6 711 951</b>	<b>5 158 017</b>	<b>1 502 362</b>	<b>1 458 782</b>	<b>1 158 958</b>	<b>-2 566 168</b>
XX. Revenus financiers (+)	8 834					8 834
XXI. Charges d'intérêts nettes (-)	-2 028 638					-2 028 638
XXII. Autres charges financières (-)	-15 145					-15 145
XXIII. Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)	-3 615 159					-3 615 159
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-5 650 108</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-5 650 108</b>
XXIV. Participation dans des entreprises associées et coentreprises	328 416		328 416			
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔT</b>	<b>1 390 259</b>	<b>5 158 017</b>	<b>1 830 778</b>	<b>1 458 782</b>	<b>1 158 958</b>	<b>-8 216 276</b>
XXV. Impôt des sociétés (-/+)	-128 958					-128 958
XXVI. Exit tax	0					0
<b>IMPÔT</b>	<b>-128 958</b>					<b>-128 958</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>1 261 300</b>	<b>5 158 017</b>	<b>1 830 778</b>	<b>1 458 782</b>	<b>1 158 958</b>	<b>-8 345 234</b>

1S 2019	Total consolidé	Région Bruxelloise	Région Flamande	Région Wallonne	Pays-Bas	Non affecté
I. Revenus locatifs	12 429 177	7 167 708	1 200 767	2 655 143	1 405 559	12 429 177
III. Charges relatives à la location	-46 539	-29 849	-7 000	-9 691		
<b>RESULTAT LOCATIF NET</b>	<b>12 382 638</b>	<b>7 137 860</b>	<b>1 193 767</b>	<b>2 645 452</b>	<b>1 405 559</b>	
IV. Récupération de charges immobilières	67 448	53 950	3 321	10 177		
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)	571 171	381 464	64 882	124 825		
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)	-2 420 869	-1 648 666	-287 238	-530 953		
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)						
<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>	<b>10 600 388</b>	<b>5 924 609</b>	<b>974 731</b>	<b>2 249 502</b>	<b>1 451 546</b>	
IX. Frais techniques (-)	-495 826	-338 347	-42 527	-114 952		
X. Frais commerciaux (-)	-176 718	-135 166	-23 398	-18 153		
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués (-)	-238 736	-181 470	-7 994	-15 599		
XII. Frais de gestion immobilière (-)	-1 512 924	99 308	19 441	73 427	-55 040	-1 650 059
XIII. Autres charges immobilières (-)						
<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>-2 424 204</b>	<b>-555 675</b>	<b>-54 479</b>	<b>-75 277</b>	<b>-55 040</b>	<b>-1 683 733</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>8 176 185</b>	<b>5 368 934</b>	<b>920 253</b>	<b>2 174 225</b>	<b>1 396 506</b>	<b>-1 683 733</b>
XIV. Frais généraux de la société (-)	-1 623 872					-1 623 872
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)	57 000	12 000	45 000			
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>6 609 312</b>	<b>5 380 934</b>	<b>965 253</b>	<b>2 174 225</b>	<b>1 396 506</b>	<b>-3 307 606</b>
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	22 813	22 813				
XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	33 968 853	30 897 003	1 719 715	676 699	675 437	
XIX. Autre résultat sur portefeuille	-6 409	153 340			-192 308	
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>40 594 569</b>	<b>36 454 090</b>	<b>2 684 967</b>	<b>2 850 924</b>	<b>1 912 194</b>	<b>-3 307 606</b>
XX. Revenus financiers (+)	10 833	10 113				720
XXI. Charges d'intérêts nettes (-)	-2 500 349					-2 500 349
XXII. Autres charges financières (-)	-57 217	-1 355			-14 097	-41 765
XXIII. Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)	-6 121 523					-6 121 523
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-8 668 256</b>	<b>8 758</b>			<b>-14 097</b>	<b>8 662 917</b>
XXIV. Participation dans des entreprises associées et coentreprises	98 803			98 803		
<b>RESULTAT AVANT IMPÔT</b>	<b>32 025 116</b>	<b>36 462 847</b>	<b>2 684 967</b>	<b>2 949 727</b>	<b>1 898 097</b>	<b>-11 970 522</b>
XXV. Impôt des sociétés (-/+)	69 317				-194 974	264 291
XXVI. Exit tax	0					0
<b>IMPÔT</b>	<b>69 317</b>				<b>-194 974</b>	<b>264 291</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>32 094 433</b>	<b>36 462 847</b>	<b>2 684 967</b>	<b>2 949 727</b>	<b>1 703 123</b>	<b>-11 706 231</b>

### NOTE 3 : IMMEUBLES DE PLACEMENT

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>19</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 2 % pour l'immobilier résidentiel.

La juste valeur des immeubles de placement au 30 juin 2020 est de € 615,39 millions, soit une augmentation de € 6,17 millions par rapport au 31 décembre 2019.

---

<sup>19</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.

Le tableau ci-dessous illustre l'évolution des immeubles de placement au cours du premier semestre de 2020.

	1S 2020	1S 2019
<b>C. Immeubles de placement – solde en début d'exercice</b>	<b>609 594 469</b>	<b>524 506 117</b>
<b>a. Immeubles de placement disponibles à la location - solde en début d'exercice</b>	<b>573 376 628</b>	<b>490 364 387</b>
Projets de développement livrés (+)	0	15 045 602
Acquisitions d'immeubles (+)	0	0
Dépenses capitalisées (+)	1 794 290	2 366 954
Acquisitions d'immeubles par le biais de sociétés (+)	5 559 000	0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-684 464	30 439 628
Ventes (-)	-7 482 882	-11 449 002
<b>a. Immeubles de placement disponibles à la location – solde en fin de période</b>	<b>572 562 572</b>	<b>526 767 569</b>
<b>b Projets de développement, solde en début d'exercice</b>	<b>36 217 841</b>	<b>34 141 731</b>
Investissements – projets de développement	7 411 379	5 520 609
Acquisitions de projets (+)	0	0
Acquisitions de projets par le biais de sociétés (+)		
Projets de développement livrés (-)	0	-15 045 602
Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-799 418	3 529 226
<b>b. Projets de développement, solde en fin de période</b>	<b>42 829 802</b>	<b>28 145 963</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>615 392 374</b>	<b>554 913 532</b>

La juste valeur est basée sur les paramètres quantitatifs suivants :

<b>Immeubles de placement disponibles à la location</b>	<b>30/06/2020</b>
---	-------------------

**Méthode de l'activation des loyers**

Valeur locative estimée (VLE)	Moyenne pondérée de € 134/m <sup>2</sup> (fourchette entre € 55/m <sup>2</sup> et € 292/m <sup>2</sup> )
Hypothèse des vides	Moyenne de 5 mois (fourchette entre 0 et 18 mois)
Facteur de capitalisation	Moyenne de 5,2 % (fourchette entre 3,7 % et 11,9 %)
Nombre de m <sup>2</sup> ou d'unités	Moyenne de 3.604 m <sup>2</sup> (fourchette entre 125 m <sup>2</sup> et 14.107 m <sup>2</sup> )

**Discounted cash-flow method**

Valeur locative estimée (VLE)	Moyenne pondérée de € 139 m <sup>2</sup> (fourchette entre € 118/m <sup>2</sup> et € 142/m <sup>2</sup> )
Hypothèse des vides	/
Nombre de m <sup>2</sup> ou d'unités	Moyenne de 11.025 m <sup>2</sup> (fourchette entre 7.091 m <sup>2</sup> et 20.488 m <sup>2</sup> )
Taux d'actualisation	Moyenne de 6,2 % (fourchette entre 5,90 % et 6,7 %)
Inflation	Moyenne de 1,5 %

<b>Projets de développement</b>	<b>30/06/2020</b>
---------------------------------	-------------------

Méthode de l'activation des loyers

Valeur locative estimée (VLE)	Moyenne pondérée de € 120/m <sup>2</sup> (fourchette entre € 113/m <sup>2</sup> et € 129/m <sup>2</sup> )
Hypothèse des vides	Moyenne de 8 mois (fourchette entre 6 et 12 mois)
Facteur de capitalisation	Moyenne de 4,4 % (fourchette entre 4,1 % et 4,7 %)
Nombre de m <sup>2</sup> ou d'unités	Moyenne de 7,212 m <sup>2</sup> (fourchette entre 3.961 m <sup>2</sup> et 12.724 m <sup>2</sup> )

Input non observable	Impact sur la juste valeur :	
	Diminution	Augmentation
Valeur locative estimée (VLE)	Négatif	Positif
Hypothèse des vides	Négatif	Positif
Facteur de capitalisation	Positif	Négatif
Nombre de m <sup>2</sup> ou d'unités	Négatif	Positif

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

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

Si le rendement locatif brut des immeubles de placement disponibles à la location augmente de 0,25 %, la juste valeur des immeubles de placement disponibles à la location diminue de € 26,75 millions. Si le rendement locatif brut des immeubles de placement disponibles à la location diminue de 0,25 %, la juste valeur des immeubles de placement disponibles à la location augmente de € 29,51 millions. Si la valeur locative estimée des immeubles de placement disponibles à la location diminue de 5 %, la juste valeur des immeubles de placement disponibles à la location augmente de € 28,63 millions. Si la valeur locative estimée des immeubles de placement disponibles à la location augmente de 5 %, la juste valeur des immeubles de placement disponibles à la location augmente de € 28,63 millions.

## NOTE 4 : DETTES FINANCIÈRES

Dettes financières	30/06/2020	31/12/2019
Dettes financières courantes à un an maximum	30 000 000	40 000 000
Dettes financières non courantes de 1 à 5 ans	224 843 138	176 912 000
Dettes financières non courantes à plus de 5 ans	62 000 000	96 000 000
<b>TOTAL</b>	<b>316 843 138</b>	<b>312 912 005</b>

Au 30 juin 2020, Home Invest Belgium avait un encours de dettes financières de € 317,00 millions composé de :

- Lignes de crédit bilatérales utilisées pour un montant de € 258,00 millions. L'encours de lignes de crédit bilatérales est conclu avec six institutions financières, avec des échéances bien étalées. Une ligne de crédit pour un montant de € 20 millions est venue à échéance en juillet 2020. Home Invest Belgium avait déjà conclu une ligne de crédit long terme pour refinancer la dette venue à échéance. 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 millions avec une durée jusqu'en 2028 ;
- Billets de trésorerie court terme (Commercial paper) pour un montant de € 10,00 millions. Nonobstant le caractère court terme des commercial paper (dates d'échéance en 2020), le montant total est couvert par des lignes de crédit long terme (back-up lines).



## NOTE 5 : TAUX D'ENDETTEMENT

Consolidation proportionnelle	30/06/2020	31/12/2019
B. Dettes financières non courantes	276 380 765	290 939 605
B. Dettes financières courantes	30 651 662	40 609 456
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	7 674 842	5 367 735
E. Autres passifs courants	372 405	154 654
<b>Dettes comme défini dans article 13 de l'AR SIR</b>	<b>344 779 674</b>	<b>337 071 451</b>
Total des actifs	663 647 125	655 673 694
<b>Taux d'endettement (AR SIR)</b>	<b>51,95%</b>	<b>51,41%</b>
<b>Capacité d'investissement – taux d'endettement 55%</b>	<b>44 947 210</b>	<b>23 549 081</b>
<b>Capacité d'investissement – taux d'endettement 65%</b>	<b>247 402 734</b>	<b>89 116 450</b>

### 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 2020, le taux d'endettement AR-SIR est de 51,95 %. Pour plus d'informations sur le bilan consolidé au 30 juin 2020, nous référons aux États financiers du présent rapport semestriel.

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

Le taux d'endettement (AR-SIR) de Home Invest Belgium était de 51,95% au 30 juin 2020. À la fin des exercices 2018 et 2019, le taux d'endettement (AR-SIR) était respectivement de 50,16% et 51,41%.

### L'avenir du potentiel d'investissement de Home Invest Belgium

Le taux d'endettement (AR-SIR) est actuellement de 51,95%. Sur la base de ce taux d'endettement (AR SIR), le potentiel d'investissement s'élèverait à environ € 247,4 millions, sans dépasser le pourcentage maximum de 65 %. Les montants ci-dessus ne tiennent pas compte des variations de la valeur du bien immeuble. Ces éventuelles variations peuvent avoir une influence significative sur le taux d'endettement. Sur la base des capitaux propres à ce moment, une variation négative de la juste valeur des immeubles de placement de près de 133,2 millions d'euros serait nécessaire pour dépasser la dette maximale autorisée de 65 %. Cela représente une baisse de près de 21% de la juste valeur du portefeuille existant.

### Évolution de l'endettement à court terme

La société prévoit d'atteindre un taux d'endettement de 53,63 % au 31 décembre 2020. Cette évolution de l'endettement repose sur :

- un taux d'endettement (AR-SIR) de 51,95 % au 30 juin 2020 ;
- 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 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 2020.

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.

## NOTE 6 : ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

Résumé de l'actif et du passif financier à la date de clôture		30/06/2020	31/12/2019
<b>E. Immobilisations financières</b>			
Instruments financiers		369 281	1 942 782
Garanties données		152 802	154 211
<b>TOTAL</b>		<b>522 082</b>	<b>2 096 993</b>
Les immobilisations financières sont constituées d'instruments financiers (la valeur de marché positive des instruments de couverture) et de garanties données (une garantie en faveur de l'ONSS et les fonds de réserve qui ont été versés dans plusieurs copropriétés).			
<b>I. Passifs non courants</b>		<b>30/06/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
A. Provisions			
	b. Autres	0	0
B. Dettes financières non courantes			
	a. Etablissements de crédit	238 000 000	233 000 000
	b. Leasing financier	276 600	276 600
	c. Autre	48 843 138	39 912 005
C. Autres passifs financiers non courants			
	a. Instruments de couverture autorisés	8 341 943	6 300 285
<b>TOTAAL</b>		<b>295 461 681</b>	<b>279 488 890</b>
<b>II. Passifs courants</b>		<b>30/06/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
B. Dettes financières non courantes			
a.	a. Etablissements de crédit	20 000 000	20 000 000
	b. Leasing financier	54 339	108 151
	c. Autre		
-	Garanties locatives perçues	513 681	501 304
-	Autre	10 000 000	20 000 000
<b>TOTAL</b>		<b>30 651 662</b>	<b>40 609 455</b>

Les autres dettes financières non courantes, d'un montant de € 48,84 millions, correspondent à l'émission obligataire (hors frais) réalisée en juin 2014 avec un capital notionnel de € 40 millions et une échéance au 18 juin 2024 et un emprunt obligataire sous le programme EMTN avec un montant en capital de €9,00 millions et une échéance en 2028.

Les autres passifs financiers non courants s'élèvent à € 8,34 millions au 30 juin 2020. Ce poste comprend la juste valeur négative des instruments de couverture. La juste valeur positive des instruments de couverture est de € 0,37 million. Ce montant est inclus dans les immobilisations financières.

<b>D. Dettes commerciales et autres dettes courantes</b>		<b>30/06/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes			
b. Autres			
	• Fournisseurs	3 322 363	2 993 637
	• Locataires	718 084	782 949
	• Impôts, rémunérations et charges sociales	3 634 394	1 591 149
<b>TOTAL</b>		<b>7 674 842</b>	<b>5 367 735</b>

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 2020, le montant nominal total des couvertures souscrites s'élève à € 238,00 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 2020 s'élevait à € - 8,08 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 30/06/2020	Type	Montant		Echéance	Qualification	Juste valeur au 30/06/2020
		Notionnel	Taux			
Belfius	IRS	10 000 000	1,280%	30/08/2026	Transaction	-1 069 044
Belfius	IRS	10 000 000	1,060%	30/08/2027	Transaction	-1 055 760
Belfius	IRS	15 000 000	-0,210%	30/09/2028	Transaction	-141 625
Belfius	IRS	21 500 000	0,585%	10/11/2025	Transaction	-1 221 200
Belfius	IRS	17 000 000	0,435%	31/10/2024	Transaction	-671 997
Belfius	IRS	8 000 000	0,410%	30/10/2026	Transaction	-428 094
BNP Paribas Fortis	IRS	25 000 000	-0,283%	30/09/2028	Transaction	-128 713
BNP Paribas Fortis	IRS	21 500 000	0,400%	30/11/2021	Transaction	-70 314
ING	IRS	15 000 000	0,350%	01/06/2022	Transaction	-103 443
ING	IRS	30 000 000	-0,331%	25/09/2027	Transaction	-64 249
KBC	IRS	15 000 000	-0,196%	30/11/2023	Transaction	-144 609
KBC	IRS	15 000 000	-0,465%	30/11/2023	Transaction	-3 320
<b>Type de couverture IRS</b>		<b>203 000 000</b>				<b>-5 102 369</b>

Instruments de couverture à départ décalé au 30/06/2020	Type	Montant Notionnel	Taux	Départ	Echéance	Qualification	Juste valeur au 30/06/2020
ING	IRS	20 000 000	1,90%	14/12/2021	14/12/2025	Transaction	-1 901 821
<b>Instruments de couverture à départ décalé</b>		<b>35 000 000</b>					<b>-2 980 283</b>

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 € 0,11 million.

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 2020 :

Nom	N° d'entreprise	Pays	Participation (directe ou indirecte)
Home Invest Belgium SA	0420 767 885	Belgique	-
Charlent 53 Freehold SPRL	0536 280 237	Belgique	100%
De Haan Vakantiehuisen SA	0707 946 778	Belgique	50%
BE Real Estate SA	0474 055 727	Belgique	100%
DG Development SA	0676 704 266	Belgique	100%
Clarestates BV	0887 101 820	Belgique	100%

Toutes les sociétés faisant partie du cercle de consolidation sont domiciliées en Belgique, Woluwedal 46/11, 1200 Bruxelles. Clarestates BV a été racheté le 18 mai 2020. Au 30 juin 2020, il n'y a pas de participation.

## 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 € 5,82 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

Pour les événements ultérieurs à la date du bilan, il est fait référence à la section 4.5 – « Update COVID-19 ».

Pour le reste, aucun événement important n'est intervenu après la date de clôture du semestre ayant un impact sur les chiffres consolidés.

## **NOTE 10 : RAPPORT DU COMMISSAIRE**

**Rapport du commissaire aux actionnaires de Home Invest Belgium sa sur l'examen limité des Etats Financiers Consolidés Intermédiaires Condensés clos le 30 juin 2019 et pour la période de six mois se terminant à cette date.**

### **Introduction**

Nous avons effectué l'examen limité du bilan consolidé résumé de Home Invest Belgium sa (la "Société"), et de ses filiales (communément, le « Groupe »), ci-joint, arrêté au 30 juin 2020, ainsi que le compte de résultats consolidé résumé, le tableau des variations de capitaux propres, et le tableau des flux de trésorerie consolidé y afférent pour la période de six mois se terminant à cette date, ainsi que des notes explicatives, communément, les « Etats Financiers Consolidés Intermédiaires Condensés ». Ces états montrent un total du bilan consolidé de € 644.201 milliers et un bénéfice consolidé pour la période de six mois de € 1.261 milliers. La préparation et la présentation des Etats Financiers Consolidés Intermédiaires Condensés conformément à l'International Financial Reporting Standard IAS 34 Information Financière Intermédiaire ("IAS 34") approuvé par l'Union Européenne relèvent de la responsabilité de l'organe de gestion de la société. Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur ces Etats Financiers Consolidés Intermédiaires Condensés, basé sur notre examen limité.

### **Etendue de l'examen limité**

Nous avons effectué notre examen limité conformément à la norme internationale ISRE 2410 « Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité ». Un examen limité de l'information financière intermédiaire comprend la réalisation d'entretiens, essentiellement avec le personnel de la société responsable des matières financières et comptables, l'application de revues analytiques ainsi que d'autres travaux. L'étendue de ces travaux est très inférieure à celle d'un audit effectué conformément aux normes internationales d'audit (ISA's) et, en conséquence, ne nous permet pas d'obtenir l'assurance que nous avons relevé tous les faits significatifs qu'un audit permettrait 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 les Etats Financiers Consolidés Intermédiaires Condensés ci-joints n'ont pas été établis, dans tous ses aspects significatifs, conformément à IAS 34 Information Financière Intermédiaire approuvé par l'Union Européenne.

### **Paragraphe d'observation – Covid-19**

Sans remettre en cause notre opinion sur l'examen limité exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les notes du rapport financier semestriel concernant les conséquences sur les résultats du Groupe des mesures prises à l'égard du virus Covid-19. L'évolution permanente concernant le virus Covid-19, génère une incertitude importante. L'impact de ces développements sur le Groupe est décrit dans le rapport financier semestriel et plus spécifiquement dans le chapitre « Update Covid-19 » concernant les risques et incertitudes pour le Groupe résultant des mesures prises à l'égard du virus Covid-19.

Bruxelles, le 3 septembre 2020.

Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises  
SCRL Commissaire  
représentée par

Joeri Klaykens\*  
Associé  
\*Agissant au nom d'une SPRL

## 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 4 septembre 2019.

## 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

	30/06/2020	31/12/2019
Dettes financières à taux fixe	49 000 000	40 000 000
Dettes financières à taux variable transformées en dette à taux fixe via des contrats IRS	203 000 000	188 000 000
<b>Total des dettes financières à taux fixe</b>	<b>252 000 000</b>	<b>228 000 000</b>
Total des dettes financières à taux variable	65 000 000	31 000 000
<b>Total des dettes financières</b>	<b>317 000 000</b>	<b>259 000 000</b>
<b>Taux de couverture</b>	<b>79,50%</b>	<b>88,03%</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 :

	S1 2020	S1 2019
Charges d'intérêts nettes (rubrique XXI)	2 028 632	2 500 349
Intérêts intercalaires activés	352 607	282 144
<b>Coût total des dettes financières</b>	<b>2 381 239</b>	<b>2 782 494</b>
Dettes moyennes pondérées	157 991 781	129 624 309
<b>Coût de financement moyen</b>	<b>1,51%</b>	<b>2,14 %</b>

## EPRA NAV

### Définition :

Net Asset Value ou valeur nette selon les Best Practices Recommendations de l'EPRA. C'est la valeur nette selon IFRS, ajustée pour inclure l'immobilier et d'autres placements à leur juste valeur, à l'exclusion de certains éléments qui ne sont pas censés se matérialiser dans un business model à long terme.

### Objectif :

Cet IAP montre la valeur de l'actif net par action dans la perspective d'une stratégie d'investissement à long terme.

### Réconciliation :

	30/06/2020	30/06/2019
Valeur nette (IFRS)	306 522 507	297 809 565
Nombre d'actions en fin de période (excepté les actions propres)	3 288 146	3 288 146
<b>IFRS VAN par action</b>	<b>93,22</b>	<b>90,57</b>

Valeur nette (IFRS)	306 522 507	297 809 656
Juste valeur des instruments financiers	7 972 943	15 788 582
Impôts différés	1 884 480	1 190 899
<b>EPRA NAV</b>	<b>316 379 929</b>	<b>314 789 046</b>
Nombre d'action en fin de période (excepté actions propres)	3 288 146	3 288 146
<b>EPRA NAV par action</b>	<b>96,22</b>	<b>95,73</b>

## RÉSULTAT EPRA (PAR ACTION)

### Définition :

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

### Objectif :

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 :

	1H 2020	1H 2019
<b>RÉSULTAT NET (ACTIONNAIRES DU GROUPE) (IFRS)</b>	<b>1 261 300</b>	<b>32 094 433</b>
- Exclusion : résultat sur vente des immeubles de placement (ii)	727 211	-22 813
- Exclusion : variation de la juste valeur des immeubles de placement (i)	1 483 964	-33 968 853
- Exclusion : autre résultat du portefeuille (viii)	192 308	6 409
- Exclusion : variation de la juste valeur des actifs et passif financiers (vi)	3 615 159	6 121 523
- Exclusion : éléments non EPRA de la participation dans le résultat des entreprises associées et coentreprises (iii)	406 282	379 168
<b>RÉSULTAT EPRA</b>	<b>6 231 803</b>	<b>4 609 867</b>
Nombre moyen d'actions	3 288 146	3 288 146
<b>RÉSULTAT EPRA PAR ACTION</b>	<b>1,90</b>	<b>1,40</b>

## MARGE OPERATIONNELLE

### 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 :

	1S 2020	1S 2019
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	7 661 012	6 609 313
Résultat locatif net	13 132 062	12 382 638
<b>Marge opérationnelle</b>	<b>58,3%</b>	<b>53,4%</b>

## 9. AGENDA DE L'ACTIONNAIRE

### 2020

Déclaration intermédiaire : résultat au 30 septembre 2020 vendredi 13 novembre

### 2021

Communiqué annuel relatif à l'exercice 2020	mercredi 24 février
Mise en ligne du rapport financier annuel sur le site web	vendredi 2 avril
Assemblée générale ordinaire de l'exercice 2020	mardi 4 mai
Dividende final de l'exercice 2020 – Ex date	lundi 10 mai
Dividende final de l'exercice 2020 – Record date	mardi 11 mai
Dividende final de l'exercice 2020 – Payment date	mercredi 12 mai
Déclaration intermédiaire : résultats au 31 mars 2021	mercredi 19 mai
Rapport financier semestriel : résultats au 30 juin 2021	jeudi 9 septembre
Déclaration intermédiaire : résultats au 30 septembre 2021	jeudi 18 novembre

### POUR TOUTE INFORMATION COMPLÉMENTAIRE

**Sven Janssens**  
Chief Executive Officer

**Preben Bruggeman**  
Chief Financial Officer

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

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 2020, Home Invest Belgium détenait un portefeuille immobilier d'une valeur de € 634 millions en Belgique et aux Pays-Bas.

Home Invest Belgium est cotée sur le marché Euronext Brussels [HOMI] depuis 1999. Au 30 juin 2020, sa capitalisation boursière s'élevait à € 388 millions.