



RESULTATS DU 1ER TRIMESTRE 2021

Sous embargo jusqu'au 19/05/2021 17:40
Information réglementée

COMMUNIQUÉ DE PRESSE : RESULTATS DU 1^{ER} TRIMESTRE 2021

• Portefeuille immobilier résidentiel de qualité

- Augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier à € 656,51 millions au 31 mars 2021.
- Les immeubles de placement disponibles à la location se composent à 90,0 % 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.

• Taux d'occupation élevé

- Augmentation du taux d'occupation moyen à 96,6 % durant les 3 premiers mois de 2021 (par rapport à 94,3% durant les trois premiers mois de 2020).

• Amélioration de la marge opérationnelle

- Amélioration de la marge opérationnelle à 48,5% durant les trois premiers mois de 2021 (par rapport à 41,7% durant les trois premiers mois de 2020).

• Augmentation du résultat EPRA et du résultat distribuable

- Augmentation du résultat EPRA de 14,9 % à € 2,37 millions durant les 3 premiers mois de 2021 (par rapport à € 2,06 millions durant les 3 premiers mois de 2020).
- Augmentation du résultat EPRA par action de 14,9 % à € 0,72 durant les 3 premiers mois de 2021 (par rapport à € 0,63 durant les 3 premiers mois de 2020).
- Augmentation du résultat distribuable à €3,98 millions durant les 3 premiers mois de 2021 (par rapport à € 2,21 millions durant les 3 premiers mois de 2020).
- Augmentation du résultat distribuable par action à € 1,21 durant les 3 premiers mois de 2021 (par rapport à € 0,67 durant les 3 premiers mois de 2020).

• Augmentation de la valeur d'inventaire nette (VIN) par action

- Augmentation de l'EPRA NTA par action à € 99,48 au 31 mars 2021 (+3,1% par rapport à € 96,50 au 31 décembre 2020).

• Taux d'endettement stable

- Taux d'endettement stable de 51,59 % (AR SIR) et 50,27 % (IFRS) au 31 mars 2021.
- Le coût de financement moyen s'élève à 1,58 % durant les 3 premiers mois de 2021.
- Home Invest Belgium dispose de € 35 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 en 2022.

• Dividende

- L'assemblée générale ordinaire du 4 mai 2021 a approuvé la distribution d'un dividende brut de €4,95 pour l'exercice 2020 ce qui implique une croissance pour la 21^{ème} année consécutive.

TABLE DES MATIERES

1.	Portefeuille immobilier.....	p.3
2.	Chiffres clés consolidés.....	p.4
3.	Commentaires sur les chiffres clés consolidés.....	p.6
3.1.	Commentaires sur le compte de résultats.....	p.6
3.2.	Bilan consolidé.....	p.7
3.3.	Structure de financement.....	p.8
4.	Activités des neuf premiers mois de 2021.....	p.10
4.1.	Locations.....	p.10
4.2.	Projets de développement.....	p.10
4.3.	Ventes.....	p.11
5.	Perspectives	p.11
6.	Indicateurs de performance alternatifs.....	p.12
7.	Agenda de l'actionnaire.....	p.17

1. PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Au 31 mars 2021, Home Invest Belgium détient un portefeuille immobilier¹ de € 656,51 millions, contre € 645,63 millions le 31 décembre 2020, soit une hausse de 1,7%.

PORTEFEUILLE IMMOBILIER	31/03/2021	31/12/2020
Juste valeur du portefeuille immobilier	€ 634,27 m	€ 623,88 m
Immeubles de placement disponibles à la location	€ 600,27 m	€ 592,89 m
Projets de développement	€ 34,00 m	€ 30,99 m
Participations dans des entreprises associées et coentreprises	€ 22,23 m	€ 21,75 m
TOTAL	€ 656,51 m	€ 645,63 m

La juste valeur des immeubles de placement disponibles à la location s'élève à € 600,27 millions répartis sur 49 sites.

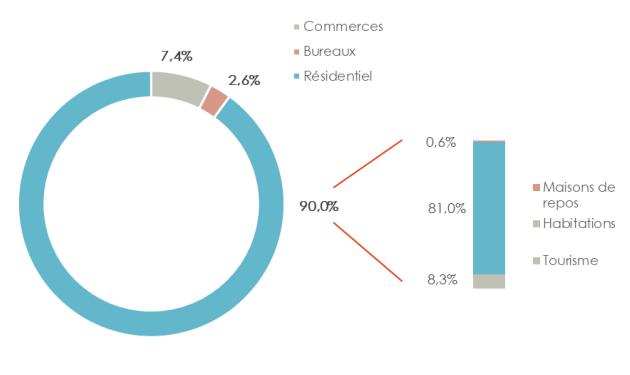
La somme des loyers contractuels sur base annuelle et de la valeur locative estimée sur les espaces inoccupés s'élève à € 29,62 millions au 31 mars 2021.

Les immeubles de placement disponibles à la location sont évalués par les experts immobiliers indépendants à un rendement brut moyen² de 4,9%.

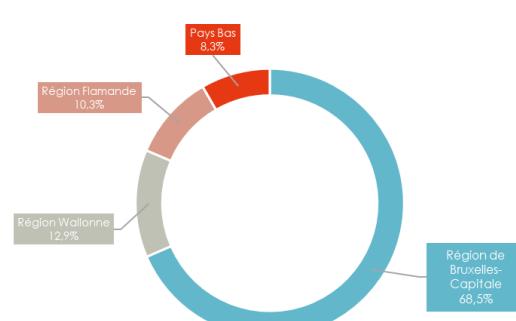
Au 31 mars 2021, les immeubles de placement disponibles à la location se composent à 90,0% d'immobilier résidentiel.

Au 31 mars 2021 les immeubles de placement disponibles à la location se situent pour 68,5% en Région de Bruxelles-Capitale, pour 12,9% en Région Wallonne, pour 10,3% en Région Flamande et pour 8,3% aux Pays-Bas.

Immeubles de placement disponibles à la location
Par type



Immeubles de placement disponibles à la location
Distribution géographique



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

2 Rendement locatif brut = (loyer 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 €)	
COMPTES DE RÉSULTATS	31/03/2021	31/03/2020
REVENUS LOCATIFS NETS	6.530	6.623
RESULTAT OPÉRATIONNEL AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	3.165	2.759
MARGE OPÉRATIONNELLE ³	48,5%	41,7%
XVI. Résultats sur vente d'immeubles de placement	61	94
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	7.001	-1.548
XIX. Autres résultats sur portefeuille	1.006	-132
RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	8.069	-1.586
RESULTAT D'EXPLOITATION	11.234	1.173
XX. Revenus financiers	4	4
XXI. Charges d'intérêts nettes	-1.087	-994
XXII. Autres charges financières	-37	-5
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	1.187	-1.968
RESULTAT FINANCIER	68	-2.962
XXIV. Participation dans des entreprises associées et coentreprises	484	737
IMPÔTS	-61	-61
RESULTAT NET	11.724	-1.114
Exclusion résultat sur portefeuille	-8.069	+1.586
Exclusion de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-1.187	+1.968
Exclusion des éléments non EPRA de la participation dans des entreprises associées et coentreprises	-103	-383
RESULTAT EPRA ⁴	2.365	2.058
Nombre moyen d'actions ⁵	3.288.146	3.288.146
RESULTAT NET PAR ACTION (en €)	3,57	-0,34
RESULTAT EPRA PAR ACTION (en €)	0,72	0,63

3 (Résultat opérationnel avant résultat sur portefeuille)/(revenus locatifs nets).

4 Le résultat EPRA est le résultat net à l'exclusion du (i) résultat du portefeuille et (ii) des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et les (iii) 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.

5 Le nombre moyen d'actions est calculé en excluant les 11.712 actions détenues par la société.

à

BILAN	31/03/2021	31/12/2020
Capital propre (attribué aux actionnaires de la maison mère)	322.162	310.173
Total de l'actif	666.684	653.909
Taux d'endettement (AR-SIR) ⁶	51,59%	52,40%
Taux d'endettement (IFRS) ⁷	50,27%	50,97%
PAR ACTION	31/03/2021	31/12/2020
Nombre d'actions à la date de clôture ⁸	3.288.146	3.288.146
Cours de bourse à la date de clôture	112,00	115,50
IFRS NAV par action ⁹	97,89	94,33
Prime par rapport à IFRS NAV (à la date de clôture)	14,3%	22,4%
EPRA NNTA par action ¹⁰	99,48	96,50
Prime par rapport à EPRA NTA (à la date de clôture)	12,6%	19,7%

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

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

8 Le nombre d'actions à la date de clôture est calculé à l'exclusion des 11.712 actions propres détenues par la société.

9 IFRS NAV par action = Net Asset Value ou valeur nette selon IFRS.

10 EPRA NTA par action = Net Tangible Assets par action selon les Best Practices Recommandations d' EPRA.

3. COMMENTAIRES SUR LES CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS

3.1 COMMENTAIRES SUR LE COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDE

Résultat locatif net

Au cours des 3 premiers mois de 2021, le résultat locatif s'élève à € 6,53 millions (par rapport à € 6,62 millions lors des 3 premiers mois de 2020).

La marge opérationnelle¹¹ a augmenté à 48,5% durant les trois premiers mois de 2021 (par rapport à 41,7% durant les trois premiers mois de 2020).

Résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille

Le résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille s'élève à € 3,17 millions durant les 3 premiers mois de 2021 (par rapport à € 2,76 millions lors des 3 premiers mois de 2020).

Résultat sur portefeuille

Home Invest Belgium a réalisé un résultat sur portefeuille de € 8,07 millions au cours des trois premiers mois de 2021.

Le résultat des ventes des placements immobiliers s'élève à € 0,06 million durant les 3 premiers mois de 2021.

En plus de cela, Home Invest Belgium a enregistré une variation positive de la juste valeur des immeubles de placement d'un montant total de € 7,00 millions. Ces variations résultent principalement de :

- d'une variation positive de €11,37 millions en Belgique, principalement du segment résidentiel du portefeuille immobilier au cours des trois premiers mois de 2021 ; et
- d'une variation négative de €4,37 millions aux Pays-Bas, suite à une augmentation des doits 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 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 € 1,01 million. Ce poste comprend les variations des impôts différés.

Résultat financier

Les charges d'intérêts nettes s'élèvent à € 1,09 millions durant les trois premiers mois de 2021. Le coût de financement moyen¹² s'élève à 1,58 % durant la même période.

Les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers s'élevaient à € 1,19 millions durant les trois premiers mois de 2021. Ces variations résultent d'une baisse de la juste valeur des contrats d'échange de taux d'intérêt (interest rate swaps).

Impôts

Lors des 3 premiers mois de 2021, les impôts s'élevaient à € -0,61 million.

11 (Résultat opérationnel avant résultat sur portefeuille)/(revenus locatifs nets).

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

Résultat net

Le résultat net de Home Invest Belgium s'élevait à € 11,72 millions lors des 3 premiers mois de 2021, soit € 3,57 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 € 2,37 millions durant les trois premiers mois de l'année 2021, soit une hausse de 14,9 % (par rapport au résultat de € 2,06 millions pour les trois premiers mois de l'année 2021).

Le résultat EPRA par action a augmenté de 14,9 %. Il est passé de € 0,63 durant les 3 premiers mois de 2020 à € 0,72 durant les 3 premiers mois de 2021.

Résultat distribuable

Les ventes d'immeubles de placement réalisées lors de 3 premiers mois de 2021 se sont soldées par une plus-value de € 1,61 millions par rapport à la valeur d'acquisition (augmentée des investissements activés). Ces plus-values réalisées forment une contribution positive au résultat distribuable, qui constitue la base de la distribution du dividende.

Le résultat distribuable, y compris les plus-values distribuables réalisées au cours des 3 premiers mois de 2021 s'élevaient à € 3,98 millions, soit € 1,21 par action.

3.2 BILAN CONSOLIDE

CAPITAUX PROPRES ET VNI PAR ACTION

Au 31 mars 2021, les capitaux propres du groupe s'élèvent à € 322,16 millions, soit une augmentation de 3,9% par rapport au 31 décembre 2020.

La VNI IFRS par action a augmenté de 3,9% pour passer à € 97,98 au 31 mars 2021 (contre € 94,33 au 31 décembre 2020).

La EPRA NTA par action a augmenté de 3,1% pour passer à € 99,48 au 31 mars 2021 (contre € 96,50 au 31 décembre 2020).

3.3. STRUCTURE DE FINANCEMENT

TAUX D'ENDETTEMENT

Le taux d'endettement (AR-SIR) s'élevait à 51,59% au 31 mars 2021. Le taux d'endettement IFRS s'élève à 50,27%.

Compte tenu d'un taux d'endettement maximal de 65%, Home Invest Belgium dispose d'une capacité d'endettement supplémentaire de € 262,61 millions, telle que déterminée par la loi SIR, pour financer de nouveaux investissements.

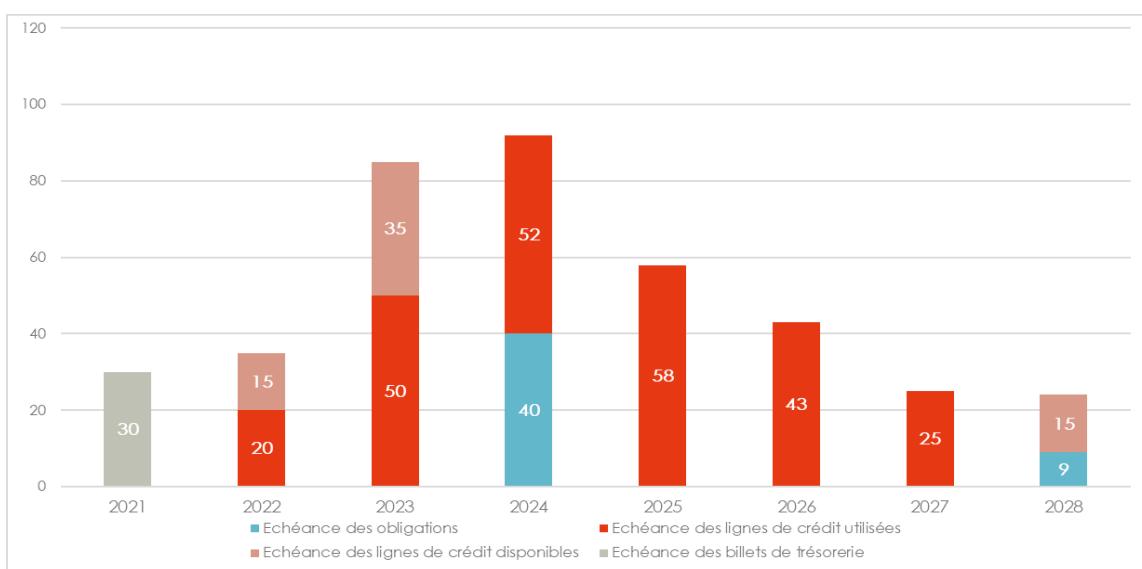
Compte tenu de la stratégie de Home Invest Belgium visant à maintenir le taux d'endettement en dessous de 55% à moyen et long terme, Home Invest Belgium dispose toujours d'une capacité d'endettement supplémentaire de € 51,93 millions pour financer de nouveaux investissements.

Composition des dettes

Au 31 mars 2021, Home Invest Belgium avait un encours de dettes financières de € 327,00 millions, qui se compose de :

- Lignes de crédit bilatérales prélevées pour un montant de € 248,00 millions. L'encours de lignes de crédit bilatérales est conclu avec 6 institutions financières avec des échéances bien étalées jusqu'en 2028. Aucune ligne de crédit ou emprunt obligataire vient à maturité en 2021. La première date de maturité tombe en 2022.
- Un emprunt obligataire à concurrence de € 40,00 millions, arrivant à échéance en 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 € 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 (€ mio)



La moyenne pondérée de la durée résiduelle des dettes financières s'élève à 3,9 ans.

Au 31 mars 2021, Home Invest Belgium disposait de € 65,00 millions de lignes de crédit disponibles non tirées au, dont :

- € 30,00 millions de lignes back-up long terme pour couvrir les encours de billets de trésorerie à court terme ;
- € 35,00 millions de lignes de crédit librement disponibles.

Couverture des intérêts

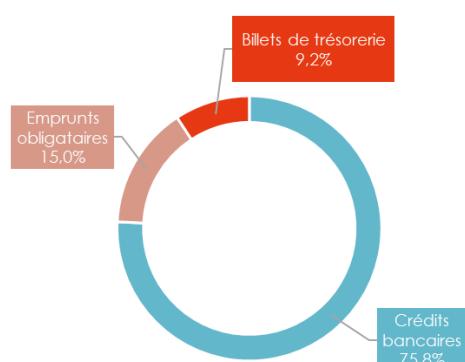
Au 31 mars 2021, 90,8% des dettes financières (soit un montant de € 297,0 millions) avaient un taux d'intérêt fixe, notamment grâce à l'utilisation de contrats d'échange de taux d'intérêt (interest rate swaps) comme instrument de couverture.

La moyenne pondérée de la durée résiduelle des taux d'intérêt fixes est de 5,4 ans.

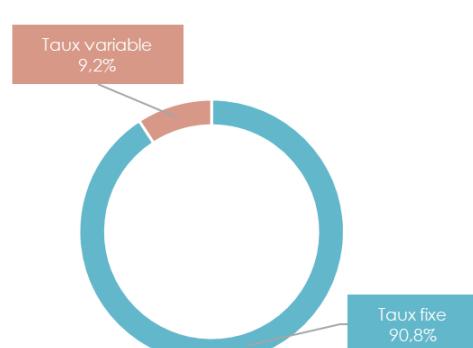
La valeur totale des couvertures à la date de clôture était négative à concurrence de € 4,05 millions en raison d'une diminution des taux d'intérêt après la conclusion des couvertures.

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

Type de dettes



Taux fixes/variables



4. ACTIVITES DURANT LES TROIS PREMIERS MOIS DE 2021

4.1. LOCATIONS

Le taux d'occupation moyen¹³ des immeubles de placement disponibles à la location a augmenté à 96,6% durant les 3 premiers mois de 2021 (contre 95,1% sur les 3 premiers mois de 2020).

4.2. PROJETS DE DEVELOPPEMENT

Les travaux de construction et de rénovation ont suivi leur rythme normal durant les trois premiers mois de 2021.

4.3. VENTES

Durant les 3 premiers mois de 2021, Home Invest Belgium a réalisé des ventes pour un prix net total de € 4,16 millions (par rapport à € 0,03 millions durant les 3 premiers mois de 2020).

Une plus-value nette de € 0,06 million a été réalisée sur ces ventes par rapport à la valeur d'acquisition (augmentée des investissements activés) et une plus-value distribuable de €1,61 millions par rapport à la valeur d'acquisition (augmentée des investissements activés).

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

¹³ 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. PERSPECTIVES

DIVIDENDE 2020

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.

PERSPECTIVES 2021

Au cours des 3 premiers mois de 2021, les principaux indices financiers de Home Invest Belgium ont évolué positivement, malgré le COVID-19.

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

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

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.

6. 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 reprises au présent document d'enregistrement 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)	31/03/2021	31/12/2020
Dettes financières à taux fixe	79.000	79.000
Dettes financières à taux variable transformées en dette à taux fixe via des IRS	218.000	203.000
Total des dettes financières à taux fixe	297.000	282.000
Total des dettes financières à taux variable	30.000	45.000
Total des dettes financières	327.000	327.000
Ratio de couverture	90,83%	86,24%

CHARGES MOYENNES FINANCIERES

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 associé à ces dettes.

Réconciliation :

(en € k)	31/03/2021	31/03/2020
Charges d'intérêts nettes (rubrique XXI)	1.085	994
Intérêts intercalaires activés	188	169
Coût total des dettes financières	1.273	1.162
Dettes moyennes pondérées	80.630	78.035
Coût moyen des charges financières	1,58%	1,49%

INDICATEURS EPRA NAV

Définition :

En octobre 2019, l'EPRA a publié les nouvelles Best Practice Recommandations en matière d'information financière des sociétés immobilières cotées. EPRA NAV est remplacé par trois nouveaux indicateurs de la valeur liquidative : EPRA Net Reinstatement Value (NRV), l'EPRA Net Tangible Asset (NTA) et l'EPRA Net Disposal Value (NDV). Les indicateurs EPRA NAV apportent des ajustements l'IFRS NAV afin de fournir aux parties prenantes les informations les plus pertinentes sur la juste valeur des actifs et passifs de la société.

Objectif:

- 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 scenario 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)		31/03/2021		
		EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NDV
IFRS NAV (actionnaires du groupe)		322.162	322.162	322.162
(v)	Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	1.262	1.262	
(vi)	Juste valeur des instruments financiers	3.960	3.960	
(viii.b)	Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS	-266		
(x)	Juste valeur des dettes financières à taux fixe			-3.513
(xi)	Droits de mutation		19.801	
NAV		327.118	347.185	318.649
Nombre d'actions		3.288.146	3.288.146	3.288.146
NAV par action		99,48	105,59	96,91

(en € k)		31/12/2020		
		EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NDV
IFRS NAV (actionnaires du groupe)		310.173	310.173	310.173
(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 selon le bilan IFRS	-288		
(x)	Juste valeur des dettes financières à taux fixe			-3.513
(xi)	Droits de mutation		-16.557	
NAV		317.302	334.147	306.661
Nombre d'actions		3.288.146	3.288.146	3.288.146
NAV par action		96,50	101,62	93,26

RÉSULTAT EPRA (PAR ACTION)

Définition :

Le résultat EPRA est le résultat net (partie groupe) à l'exclusion (i) du résultat du portefeuille et (ii) des variations dans la valeur réelle des instruments de couverture non effectifs et (iii) des éléments non EPRA de la quote-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 du portefeuille et sans tenir compte de l'arbitrage sur portefeuille.

Réconciliation :

(en € k)	31/03/2021	31/03/2020
RÉSULTAT NET (ACTIONNAIRES DU GROUPE) (IFRS)	11.724	-1.114
- Exclusion: résultat sur vente des immeubles de placement (ii)	-61	-94
- Exclusion: variation de la juste valeur des immeubles de placement (i)	-7.001	1.548
- Exclusion : autre résultat du portefeuille (viii)	-1.006	+132
- Exclusion: variation de la juste valeur des actifs et passif financiers (vi)	-1.187	+1.968
- Exclusion: éléments non EPRA de la quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises (iii)	-103	-383
RÉSULTAT EPRA	2.365	2.058
Nombre moyen d'actions	3.288.146	3.288.146
RÉSULTAT EPRA PAR ACTION	0,72	0,63

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)	31/03/2021	31/03/2020
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	3.165	2.759
Résultat immobilier	6.530	6.623
Marge opérationnelle	48,47%	41,70%

RÉSULTAT DISTRIBUABLE PAR ACTION

Définition :

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

Objectif :

Cet indicateur mesure la capacité de distribution de la société.

Réconciliation :

(en € k)	31/03/2021	31/03/2020
Résultat EPRA	2.365	2.058
Plusvalues distribuables sur les ventes	1.614	156
Résultat distribuable	3.979	2.213
Nombre moyen d'actions	3.288.146	3.288.146
Résultat distribuable par action	1,21	0,67

7. AGENDA DE L'ACTIONNAIRE

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 COMPLEMENTAIRE

Sven Janssens **Preben Bruggeman**
Chief Executive Officer Chief Financial Officer

Tél : +32.2.740.14.51 Home Invest Belgium
E-mail : investors@homeinvest.be Boulevard de la Woluwe 46, Bte 11
www.homeinvestbelgium.be 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 31 mars 2021, Home Invest Belgium détenait un portefeuille immobilier d'une valeur de € 657 millions en Belgique et aux Pays-Bas.

Home Invest Belgium est cotée sur le marché Euronext Brussels [HOMI] depuis 1999. Au 31 mars 2021, sa capitalisation boursière s'élevait à € 370 millions.