

**RESULTATS  
DU 3<sup>E</sup>  
TRIMESTRE  
2021**

Sous embargo jusqu'au 18/11/2021 17:40  
Information réglementée



**Home Invest  
Belgium**

---

# COMMUNIQUÉ DE PRESSE :

## RESULTATS DU 3<sup>E</sup> TRIMESTRE 2021

- **Portefeuille immobilier résidentiel de qualité**

- Augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier à € 671,16 millions au 30 septembre 2021.
- Les immeubles de placement disponibles à la location se composent à 90,6 % 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.

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

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

- **Amélioration de la marge opérationnelle**

- Augmentation de la marge opérationnelle à 69,2% pendant les 9 premiers mois de 2021 (contre 62,0% pendant les 9 premiers mois de 2020).

- **Poursuite d'une forte croissance du résultat EPRA**

- Augmentation du résultat EPRA de 15,8 % à € 11,50 millions durant les 9 premiers mois de 2021 (par rapport à € 9,94 millions durant les 9 premiers mois de 2020).
- Augmentation du résultat EPRA par action de 15,7 % à € 3,50 durant les 9 premiers mois de 2021 (par rapport à € 3,02 durant les 9 premiers mois de 2020).

Résultat EPRA par action	2018	2019	2020	2021
9 mois	€ 2,30	€ 2,50	€ 3,02	€ 3,50
Exercice complet	€ 3,21	€ 3,85	€ 4,44	

- **Augmentation du résultat distribuable**

- Augmentation du résultat distribuable à € 16,74 millions pendant les 9 premiers mois de 2021 (contre € 12,26 millions pendant le premier semestre de 2020).
- Augmentation du résultat distribuable par action à € 5,09 pendant les 9 premiers mois (contre € 3,73 pendant les 9 premiers mois de 2020).

- **Valeur nette par action**

- Augmentation de l'EPRA NTA par action à € 105,02 au 30 septembre 2021 (+8,8% par rapport à € 96,50 au 31 décembre 2020).

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

- Taux d'endettement de 50,25 % (AR SIR) et 48,93 % (IFRS) au 30 septembre 2021.
- Baisse du coût de financement moyen à 1,58 % durant les 9 premiers mois de 2021.
- Home Invest Belgium dispose de € 35 millions de lignes de crédit disponibles.
- Aucune ligne de crédit ou emprunt obligataire ne vient à maturité en 2021 et 2022. Les premières dates de maturité se situent en 2023.

- **Dividende**

- Compte tenu de la solidité des résultats opérationnels de la société, le conseil d'administration a décidé de verser un acompte sur dividende de 4,25 € par action en décembre 2021).
- Pour l'exercice 2021 et les exercices suivants le conseil d'administration prévoit une politique de dividende basée sur une croissance annuelle du dividende qui devrait être égale ou plus importante que l'inflation.

---

# TABLE DES MATIERES

1. Portefeuille immobilier.....	p.3
2. Compte de résultats consolidé .....	p.4
3. Commentaires sur les chiffres clés consolidés .....	p.6
4. Activités des neuf premiers mois de 2021.....	p.10
4.1. Locations.....	p.10
4.2. Acquisitions.....	p.10
4.3. Projets de développement .....	p.12
4.4. Ventes .....	p.12
5. Perspectives .....	p.13
6. Indicateurs alternatifs de performance .....	p.14
7. Agenda de l'actionnaire.....	p.19

# 1. PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Au 30 septembre 2021, Home Invest Belgium détient un portefeuille immobilier<sup>1</sup> de € 671,16 millions, contre € 645,63 millions le 31 décembre 2020, soit une hausse de 4,0%.

PORTEFEUILLE IMMOBILIER	30/09/2021	31/12/2020
Juste valeur des immeubles de placement	€ 648,55 m	€ 623,88 m
Immeubles de placement disponibles à la location	€ 620,18 m	€ 592,89 m
Projets de développement	€ 28,36 m	€ 30,99 m
Participations dans des entreprises associées et coentreprises	€ 22,62 m	€ 21,75 m
<b>TOTAL</b>	<b>€ 671,16 m</b>	<b>€ 645,63 m</b>

La juste valeur des immeubles de placement disponibles à la location s'élève à € 620,18 millions répartis sur 48 sites.

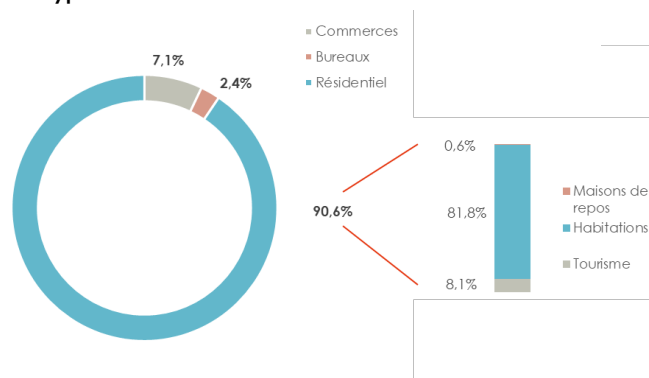
La somme des loyers contractuels sur base annuelle et de la valeur locative estimée sur les espaces inoccupés s'élève à € 30,09 millions au 30 septembre 2021.

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

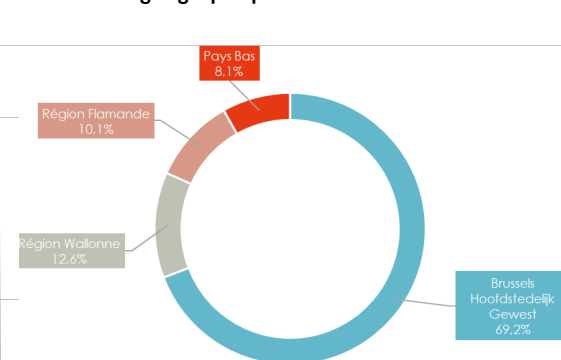
Au 30 septembre 2021, les immeubles de placement disponibles à la location se composent à 90,6% d'immobilier résidentiel.

Au 30 septembre 2020 les immeubles de placement disponibles à la location se situent pour 69,2% en Région de Bruxelles-Capitale, pour 12,6% en Région Wallonne, pour 10,1% en Région Flamande et pour 8,1% 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 coentreprises – mise en équivalence.

<sup>2</sup> 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. COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ

CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS		(en k €)
COMPTE DE RÉSULTATS	30/09/2021	30/09/2020
RÉSULTAT LOCATIF NET	20.015	19.567
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE	13.848	12.130
MARGE OPÉRATIONNELLE <sup>3</sup>	69,2%	62,0%
XVI. Résultats sur vente d'immeubles de placement	431	763
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	17.609	4.142
XIX. Autres résultats sur portefeuille	756	-549
RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	18.796	4.356
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	32.644	16.487
XX. Revenus financiers	46	46
XXI. Charges d'intérêts nettes	-3.312	-3.133
XXII. Autres charges financières	-75	-30
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	2.107	-3.871
RÉSULTAT FINANCIER	-1.234	-6.988
XXIV. Participation dans des entreprises associées et coentreprises	1.629	462
IMPÔTS	-162	-177
RÉSULTAT NET	32.876	9.784
Exclusion résultat sur portefeuille	-18.796	-4.356
Exclusion de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-2.107	+3.871
Exclusion des éléments non EPRA de la participation dans des entreprises associées et coentreprises	-471	+638
RÉSULTAT EPRA <sup>4</sup>	11.502	9.936
Nombre moyen d'actions <sup>5</sup>	3.288.501	3.288.146
RESULTAT NET PAR ACTION (en €)	10,00	2,98
RÉSULTAT EPRA PAR ACTION (en €)	3,50	3,02

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

4 Le résultat EPRA est le résultat net à l'exclusion du (i) résultat du portefeuille et (ii) 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 11.176 actions détenues par la société.

BILAN	30/09/2021	31/12/2020
Capital propre (attribué aux actionnaires de la maison mère)	341.028	310.173
Total de l'actif	683.320	653.909
Taux d'endettement (AR-SIR) <sup>6</sup>	50,25%	52,40%
Taux d'endettement (IFRS) <sup>7</sup>	48,93%	50,97%
PAR ACTION	30/09/2021	31/12/2020
Nombre d'actions à la date de clôture <sup>8</sup>	3.288.682	3.288.146
Cours de bourse à la date de clôture	119,50	115,50
IFRS NAV par action <sup>9</sup>	103,70	94,33
Prime par rapport à IFRS NAV (à la date de clôture)	15,2%	22,4%
EPRA NTA par action <sup>10</sup>	105,02	96,50
Prime par rapport à EPRA NTA (à la date de clôture)	13,8%	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 11.176 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 Asset Value ou valeur nette par action selon les Best Practices Recommendations d'EPRA.

---

## 3. COMMENTAIRES SUR LES CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS

### 3.1 COMMENTAIRES SUR LE COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS

#### RÉSULTAT LOCATIF NET

Au cours des 9 premiers mois de 2021, le résultat locatif net a augmenté à € 20,02 millions (par rapport à € 19,57 millions lors des 9 premiers mois de 2020).

#### RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE

Le résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille s'élève à € 13,85 millions durant les 9 premiers mois de 2021 (par rapport à € 12,13 millions lors des 9 premiers mois de 2020).

La marge opérationnelle<sup>11</sup> est passée à 69,2 % les 9 premiers mois de 2021 (par rapport au 62,0 % les 9 premiers mois de 2020).

#### RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE

Home Invest Belgium a réalisé un résultat sur portefeuille de € 18,80 millions au cours du troisième trimestre de 2021.

En outre, au premier semestre de 2021, Home Invest Belgium a enregistré une variation positive de la juste valeur des immeubles de placement d'un montant total de € 17,61 millions. Ces variations résultent principalement de:

- Une variation positive de € 21,49 millions en Belgique du segment 'résidentiel' du portefeuille immobilier ; et de
- Une variation négative de € 3,88 millions au Pays-Bas, suite à une augmentation des droits de mutation de 2,00% à 8,00%.

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

L'autre résultat sur portefeuille s'élève à € 0,76 million. Ce poste comprend les variations des impôts différés.

#### RÉSULTAT FINANCIER

Les 9 premiers mois de 2021, les charges d'intérêts nettes s'élèvent à € -3,31 millions. Le coût de financement moyen<sup>12</sup> s'élève à 1,58 % pour la même période.

Les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers s'élevaient à € 2,11 millions durant les neuf 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

Les impôts s'élevaient à € -0,16 million les 9 premiers mois de 2021 (contre € -0,18 million les 9 premiers mois de 2020).

---

<sup>11</sup> Marge opérationnelle = (résultat opérationnel avant le résultat sur le portefeuille) / (résultat immobilier net).

<sup>12</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.

---

## RÉSULTAT NET

Le résultat net de Home Invest Belgium s'élevait à € 32,88 millions lors des 9 premiers mois de 2021, soit € 10,00 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 € 11,50 millions durant les neuf premiers mois de l'année 2021, soit une hausse de 15,8 % (par rapport au résultat de € 9,94 millions pour les neuf premiers mois de l'année 2020).

Le résultat EPRA par action a augmenté de 15,7 %. Il est passé de € 3,02 durant les 9 premiers mois de 2020 à € 3,50 durant les 9 premiers mois de 2021.

## RÉSULTAT DISTRIBUABLE

Les ventes d'immeubles de placement réalisées lors de 9 premiers mois de 2020 se sont soldées par une plus-value de € 5,24 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, défini comme le résultat EPRA augmenté des plus-values distribuables réalisées, est passé à € 16,74 millions les 9 premiers mois de 2021, soit € 5,09 par action.

## 3.2 BILAN CONSOLIDE

### CAPITAUX PROPRES ET NAV PAR ACTION

Au 30 septembre 2021, les capitaux propres du groupe s'élèvent à € 341,03 millions, soit une augmentation de 9,9 % par rapport au 31 décembre 2020.

La NAV IFRS par action a augmenté de 9,9% pour passer à € 103,70 au 30 septembre 2021 (contre € 94,33 au 31 décembre 2020).

La EPRA NTA par action a augmenté de 8,8 % pour passer à € 105,02 au 30 septembre 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 50,25 % au 30 septembre 2021. Le taux d'endettement IFRS s'élève à 48,93 %.

Compte tenu d'un taux d'endettement maximal de 65%, Home Invest Belgium dispose d'une capacité d'endettement supplémentaire de € 295,67 millions, telle que déterminée par la loi SIR, pour financer de nouveaux investissements.

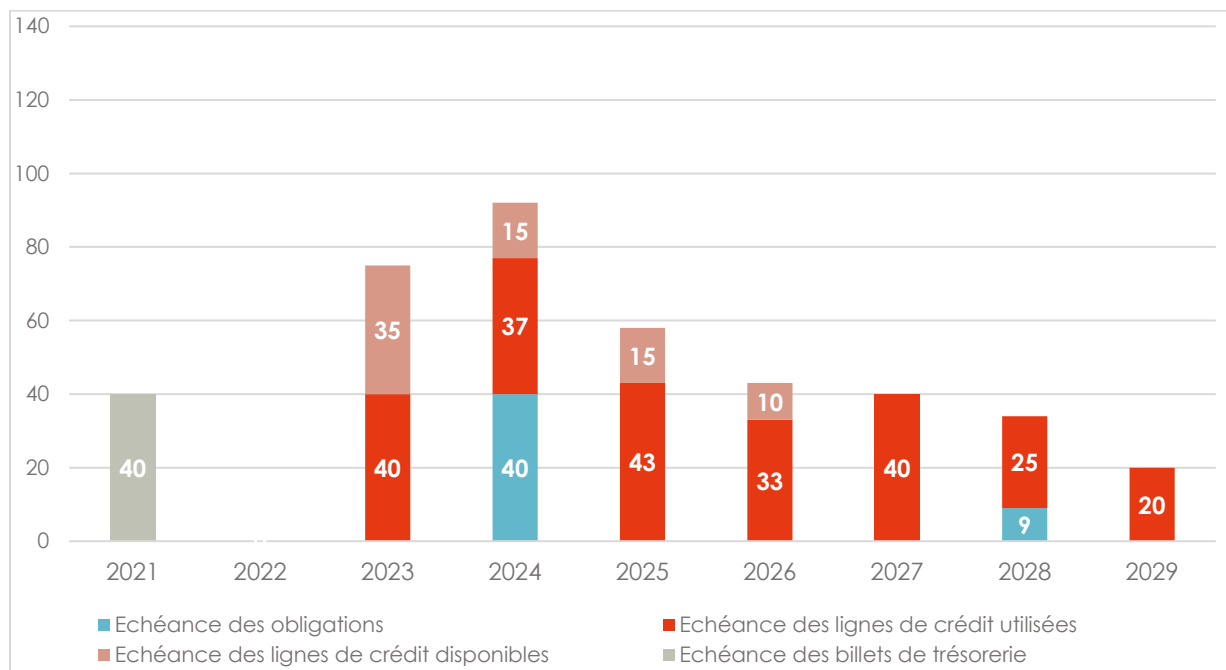
Compte tenu de la stratégie de Home Invest Belgium visant à maintenir le taux d'endettement en dessous de 55% à moyen et long terme, Home Invest Belgium dispose toujours d'une capacité d'endettement supplémentaire de € 74,02 millions pour financer de nouveaux investissements.

#### COMPOSITION DES DETTES

Au 30 septembre 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 € 238,00 millions. L'encours de lignes de crédit bilatérales est conclu avec 7 institutions financières avec des échéances bien étalées jusqu'en 2027. Aucune ligne de crédit ou emprunt obligataire vient à maturité en 2021 et 2022. La première date de maturité tombe en 2023.
- 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 € 40,00 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 4,3 ans.

---

Au 30 septembre 2021, Home Invest Belgium disposait de € 75,00 millions de lignes de crédit disponibles non tirées au, dont :

- € 40,00 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

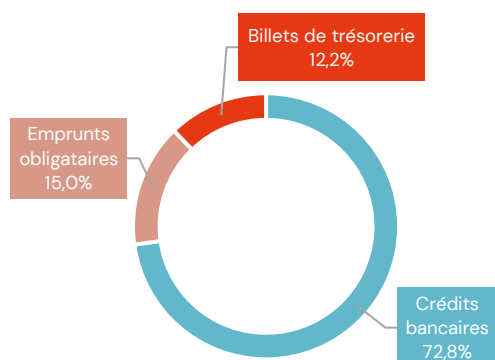
Au 30 septembre 2021, 95,4 % des dettes financières (soit un montant de € 312,0 millions) avaient un taux d'intérêt fixe, notamment grâce à l'utilisation de contrats d'échange de taux d'intérêt (interest rate swaps) comme instrument de couverture.

La moyenne pondérée de la durée résiduelle des taux d'intérêt fixes est de 6,0 ans.

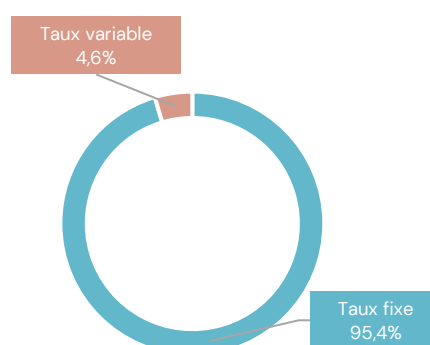
La valeur totale des couvertures à la date de clôture était négative à concurrence de € 3,04 millions en raison d'une diminution des taux d'intérêt après la conclusion des couvertures.

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 NEUF PREMIERS MOIS DE 2021

### 4.1. LOCATIONS

Le taux d'occupation moyen<sup>13</sup> des immeubles de placement disponibles à la location s'élevait à 96,9% durant les 9 premiers mois de 2021 (contre 94,3% sur les 9 premiers mois de 2020).

### 4.2. ACQUISITIONS

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

Le 22 janvier 2021 Home Invest Belgium s'est engagé, sous la condition suspensive usuelle d'obtention de permis, à acquérir le terrain du LOT 4 de CITY DOX à Anderlecht.

Le 9 novembre 2021 Home Invest Belgium a finalisé l'acquisition.

Le site, idéalement situé près de la Digue du Canal à Anderlecht, fait partie d'un projet d'envergure le long du canal Bruxelles-Charleroi, en plein redéveloppement. Le LOT 4 propose 163 unités de logements et 2.200m<sup>2</sup> d'espace productif.

L'investissement total du projet approchera les € 50 millions. Le rendement initial brut est estimé, quant à lui, à environ 4,5%, une fois que le bâtiment sera entièrement occupé. La livraison est prévue pour 2023.



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

Le 24 juin 2021 Home Invest Belgium, a conclu un accord avec Immobilier et BPI Real Estate, les promoteurs du projet Key West, en vue de l'acquisition du terrain du bâtiment « A » sous la condition suspensive usuelle d'obtention du permis d'urbanisme. Le site qui borde le bassin Biestebroek, fait partie d'un projet mixte idéalement situé à l'entrée du coeur de ville. L'immeuble « A » propose 101 unités de logements et 840m<sup>2</sup> de surface commerciale.

L'investissement total après construction s'élèvera à près de € 30 millions. Le rendement initial brut est estimé, quant à lui, à environ 4,5%, une fois que le bâtiment sera entièrement occupé. La livraison du projet est prévue pour 2025.

---

<sup>13</sup> Le taux moyen d'occupation représente le pourcentage moyen, déterminé sur une période donnée, des loyers contractuels des espaces loués par rapport à la somme des loyers contractuels des espaces loués, augmentée de la valeur locative estimée des espaces non loués. Le taux d'occupation est calculé sans prise en compte (i) des bâtiments en cours de rénovation, (ii) des bâtiments qui font l'objet d'une première commercialisation et (iii) des bâtiments qui sont en vente.

---

## Anvers – Ankerrui 9

Le 21 mai 2021 Home Invest Belgium a conclu un accord sous conditions suspensives en vue de l'acquisition de 100 % des actions de la société The Ostrov NV, propriétaire de l'immeuble situé Ankerrui 9 à Anvers. Le prix des actions de la société est basé sur la valeur immobilière de l'ensemble de bureaux existant, estimée à quelque € 10 millions.

Le 21 octobre 2021 Home Invest Belgium a finalisé l'acquisition.

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

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



---

## 4.3. PROJETS DE RÉNOVATION ET DE DÉVELOPPEMENT

### Progression générale des chantiers

Au cours des neuf premiers mois de 2021, les chantiers ont connu un déroulement normal.

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

Le projet The Felicity (Rue Meyers-Hennau 5-17 à 1020 Bruxelles) a été réceptionné en juin 2021. Il s’agit de la reconversion d’un vieil entrepôt à Laeken en 37 nouveaux appartements, 11 maisons et 51 emplacements de parking. A la date de ce communiqué de presse, le bâtiment est entièrement loué.



## 4.4 VENTES

Durant les 9 premiers mois de 2021, Home Invest Belgium a réalisé des ventes pour un prix net total de € 9,88 millions (par rapport à € 15,23 millions durant les 9 premiers mois de 2020).

Une plus-value nette de € 0,43 millions a été réalisée sur ces ventes par rapport à la dernière juste valeur des biens, à savoir 4,6 % au-dessus de la dernière juste valeur, et une plus-value distribuable de €5,24 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 distribuable de la société, qui constitue la base de la distribution du dividende.

---

## 5. PERSPECTIVES

### DIVIDENDE

Compte tenu de la solidité des résultats opérationnels de la société, le conseil d'administration a décidé de verser un acompte sur dividende de 4,25 € par action. Plus précisément, le coupon n°31 donnera droit à un acompte sur dividende de 4,25 € brut ou 2,975 € net par action (après déduction du précompte mobilier actuel de 30%). Le dividende intérimaire sera payé le 10 décembre 2021.

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

Au cours des 9 premiers mois de 2021, les principaux indices financiers de Home Invest Belgium ont évolué positivement.

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

- Une tendance à long terme à l'urbanisation caractérisée par 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 repris au présent rapport semestriel ont été vérifiées par le commissaire aux comptes.

### TAUX DE COUVERTURE

#### Définition:

Il s'agit du pourcentage des dettes financières à taux fixe par rapport au total des dettes financières. Le numérateur correspond à la somme des dettes financières à taux fixe majorée des dettes financières à taux variable après conversion en dette à taux fixe au moyen de contrats IRS en vigueur à la clôture de l'exercice comptable. Le dénominateur correspond au montant total des dettes financières inscrites à la date de clôture.

#### Objectif:

Une partie considérable des dettes financières de la société ont été contractées à taux variable. Grâce à cet IAP, le risque lié à des variations des taux d'intérêt ainsi que leur impact éventuel sur les résultats peuvent être mesurés.

#### Réconciliation:

(en k €)	30/09/2021	31/12/2020
Dettes financières à taux fixe	89.000	79.000
Dettes financières à taux variable transformées en dette à taux fixe via des contrats IRS	223.000	203.000
<b>Total des dettes financières à taux fixe</b>	<b>312.000</b>	<b>282.000</b>
Dettes financières à taux variable	15.000	45.000
<b>Total des dettes financières</b>	<b>327.000</b>	<b>327.000</b>
<b>Taux de couverture</b>	<b>95,41%</b>	<b>86,24%</b>



---

## COÛT DE FINANCEMENT MOYEN

### Définition:

Les charges d'intérêts (y compris la marge de crédit et le coût des instruments de couverture) divisées par la dette financière moyenne pondérée sur la période en question. Le numérateur correspond à la somme des charges d'intérêts nettes reprises dans la rubrique XXI du compte de résultats corrigé des intérêts intercalaires activés. Le dénominateur correspond à la dette financière moyenne calculée sur la période concernée.

### Objectif:

La société se finance en partie en contractant des dettes financières. Cet AIP mesure le coût moyen d'emprunt lié à ces dettes.

### Réconciliation:

(en k €)	30/09/2021	30/09/2020
Charges d'intérêts nettes (rubrique XXI)	3.312	3.133
Intérêts intercalaires activés	585	516
<b>Coût total des dettes financières</b>	<b>3.897</b>	<b>3.649</b>
Dettes moyennes pondérées	246.167	236.436
<b>Coût de financement moyen</b>	<b>1,58%</b>	<b>1,54%</b>



## EPRA NAV

### Définition:

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

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

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

### Réconciliation:

(en k €)		30/09/2021		
		EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NDV
<b>IFRS NAV (actionnaires du groupe)</b>		<b>332.696</b>	<b>332.696</b>	<b>332.696</b>
(v)	Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	1.376	1.376	
(vi)	Juste valeur des instruments financiers	3.611	3.611	
(viii.b)	Immobilisations incorporelles	-244		
(x)	Juste valeur des dettes financières à taux fixe			-2.920
(xi)	Droits de mutation		20.028	
<b>NAV</b>		<b>337.438</b>	<b>357.710</b>	<b>329.776</b>
Nombre d'actions		3.288.682	3.288.682	3.288.682
<b>NAV par action</b>		<b>102,61</b>	<b>108,77</b>	<b>100,28</b>

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

## RÉSULTAT EPRA (PAR ACTION)

### Définition :

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

### Objectifs :

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

### Réconciliation :

(en k €)	30/09/2021	30/09/2020
RÉSULTAT NET (ACTIONNAIRES DU GROUPE) (IFRS)	32.876	9.784
- Exclusion : résultat sur vente des immeubles de placement (ii)	-431	-764
- Exclusion : variation de la juste valeur des immeubles de placement (i)	-17.609	-4.142
- Exclusion : autre résultat du portefeuille (viii)	-756	+549
- Exclusion : variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers (vi)	-2.107	+3.871
- Exclusion : éléments non EPRA de la participation dans le résultat des entreprises associées et coentreprises (iii)	-471	+638
<b>RÉSULTAT EPRA</b>	<b>11.502</b>	<b>9.936</b>
Nombre moyen d'actions	3.288.501	3.288.146
<b>RÉSULTAT EPRA PAR ACTION</b>	<b>3,50</b>	<b>3,02</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:

(en k €)	30/09/2021	30/09/2020
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	13.848	12.130
Résultat locatif net	20.015	19.567
<b>Marge opérationnelle</b>	<b>69,19%</b>	<b>61,99%</b>

---

## RÉSULTAT DISTRIBUABLE PAR ACTION

### Définition :

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

### Objectif :

Cet indicateur mesure la capacité de distribution de la société.

### Réconciliation :

(en k €)	30/09/2021	30/09/2020
Résultat EPRA	11.502	9.936
Plus-values distribuables sur les ventes	5.236	2.326
<b>Résultat distribuable</b>	<b>16.738</b>	<b>12.262</b>
Nombre moyen d'actions	3.288.501	3.288.146
<b>Résultat distribuable par action (en €)</b>	<b>5,09</b>	<b>3,73</b>

---

## 7. AGENDA DE L'ACTIONNAIRE

### 2021

Déclaration intermédiaire : résultat au 30 septembre 2021	jeudi 18 novembre 2021
Acompte sur dividende exercice 2021 – Ex Date	mercredi 8 décembre 2021
Acompte sur dividende exercice 2021 – Record Date	jeudi 9 décembre 2021
Acompte sur dividende exercice 2021 – Payment Date	vendredi 10 décembre 2021

### 2022

Communiqué annuel relatif à l'exercice 2021	jeudi 24 février 2022
Mise en ligne du rapport financier annuel sur le site web	vendredi 1 avril 2022
Assemblée générale ordinaire de l'exercice 2021	mardi 3 mai 2022
Dividende final de l'exercice 2021 – Ex date	lundi 9 mai 2022
Dividende final de l'exercice 2021 – Record date	mardi 10 mai 2022
Dividende final de l'exercice 2021 – Payment date	mercredi 11 mai 2022
Déclaration intermédiaire : résultats au 31 mars 2022	mercredi 18 mai 2022
Rapport financier semestriel : résultats au 30 juin 2022	jeudi 7 septembre 2022
Déclaration intermédiaire : résultats au 30 septembre 2022	jeudi 17 novembre 2022

---

## POUR TOUTE INFORMATION COMPLÉMENTAIRE

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

Tél : +32.2.740.14.51    Home Invest Belgium  
E-mail : [investors@homeinvest.be](mailto:investors@homeinvest.be)    Boulevard de la Woluwe 46, Bte 11  
[www.homeinvestbelgium.be](http://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 30 septembre 2021, Home Invest Belgium détenait un portefeuille immobilier d'une valeur de € 671 millions en Belgique et aux Pays-Bas.

Home Invest Belgium est cotée sur le marché Euronext Brussels [HOMI] depuis 1999. Au 30 septembre 2021, sa capitalisation boursière s'élevait à € 394 millions.