



HOME INVEST
BELGIUM



**RÉSULTATS
ANNUELS
2020**

Sous embargo jusqu'au 24/02/2021 - 17h40

Information réglementée

RÉSULTATS ANNUELS 2020

- **Portefeuille immobilier résidentiel de qualité**

- Augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier à € 645,63 millions au 31 décembre 2020.
- Les immeubles de placement disponibles à la location se composent à 89,9% d'immobilier résidentiel.
- 67,6% 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.

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

- Augmentation du résultat locatif net de 4,4% jusqu'à € 26,23 millions en 2020.
- Augmentation de la marge opérationnelle de 63,7% en 2019 à 67,4% en 2020.

- **Croissance du résultat EPRA**

- Augmentation du résultat EPRA de 15,3% à € 14,60 millions en 2020 (par rapport à € 12,67 millions en 2019).
- Augmentation du résultat EPRA par action de 15,3% à € 4,44 en 2020 (par rapport à € 3,85 en 2019).

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

- EPRA NAV par action stable de € 96,59 au 31 décembre 2020 (+0,6% contre € 96,00 au 31 décembre 2019).

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

- Le taux d'endettement s'élève à 52,40% (AR-SIR) et à 50,97% (IFRS) au 31 décembre 2020.
- Baisse du coût de financement moyen à 1,53% en 2020 (contre 1,95% en 2019).
- Home Invest Belgium dispose de € 20 millions de lignes de crédit disponibles.
- Aucune ligne de crédit ou emprunt obligataire vient à maturité en 2021.

- **Croissance du dividende**

- Croissance du dividende brut provisoire à € 4,95 par action, une augmentation pour la vingt-et-unième année consécutive.

CONTENU

1. Portefeuille immobilier.....	4
2. Chiffres clés consolidés.....	6
3. Commentaires sur le compte de résultats consolidé.....	8
3.1. Commentaires sur le compte de résultats consolidé.....	8
3.2. Commentaires sur le bilan consolidé.....	9
3.3. Structure financière.....	10
4. Rapport d'activités.....	12
4.1. Acquisitions.....	12
4.2. Projets de rénovation et de développement.....	12
4.3. Ventes.....	14
4.4. Gestion du portefeuille.....	15
4.5. Corporate governance.....	15
4.6. Déclaration Covid-19.....	15
5. L'action en bourse.....	16
6. Rapport du Commissaire.....	20
7. Perspectives.....	21
8. Résumé des états financiers consolidés 2020.....	22
9. IAP - Indicateurs alternatifs de performance.....	24
10. Agenda de l'actionnaire.....	29

1. PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Au 31 décembre 2020, Home Invest Belgium détient un portefeuille immobilier¹ de € 645,63 millions, contre € 629,92 millions au 31 décembre 2019, soit une augmentation de 2,5%.

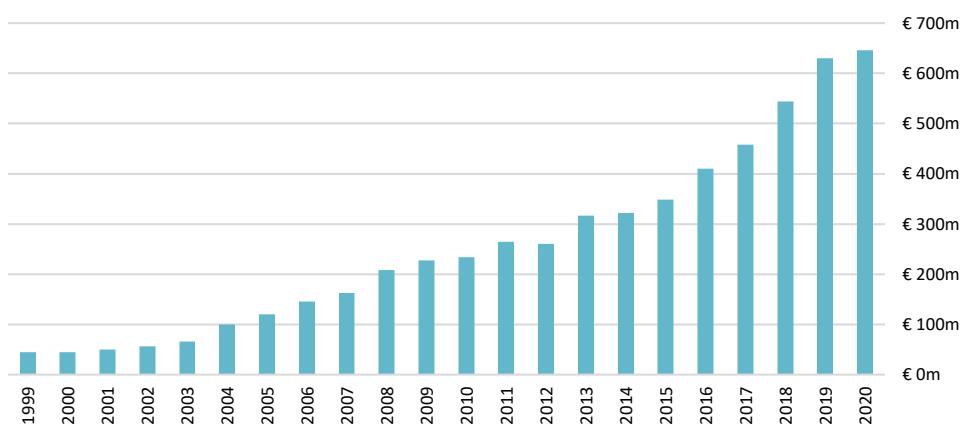
PORTEFEUILLE IMMOBILIER	31/12/2020	31/12/2019
Juste valeur du portefeuille immobilier	€ 623,88 m	€ 609,59 m
Immeubles de placement disponibles à la location	€ 592,89 m	€ 573,38 m
Projets de développement	€ 30,99 m	€ 36,22 m
Participation dans des entreprises associées et coentreprises	€ 21,75 m	€ 20,33 m
TOTAL	€ 645,63 m	€ 629,92 m

La juste valeur des immeubles de placement disponibles à la location s'élève à € 592,89 millions, répartis sur 50 sites.

La somme des loyers contractuels sur base annuelle et de la valeur locative estimée sur les espaces inoccupés s'élève à € 29,78 millions au 31 décembre 2020.

Les immeubles de placement disponibles à la location sont évalués par les experts immobiliers indépendants à un rendement locatif brut moyen² de 5,0%.

Evolution de la juste valeur du portefeuille immobilier



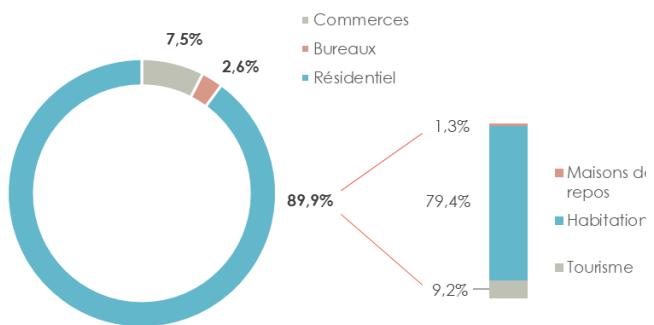
¹ Le portefeuille immobilier se compose (i) des immeubles de placement et (ii) des participations dans des entreprises associées et des coentreprises – mise en équivalence.

² Rendement locatif brut = (loyers bruts contractuels sur base annuelle + valeur locative estimée des espaces inoccupés) / (juste valeur des immeubles de placement disponibles à la location).

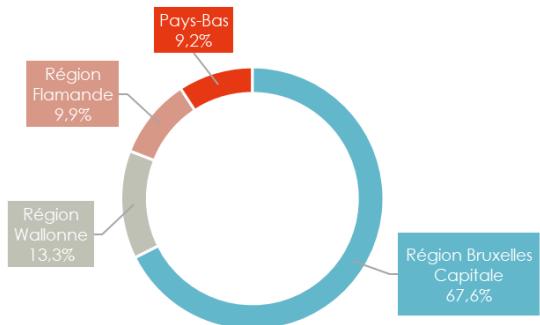
Au 31 décembre 2020, les immeubles de placement disponibles à la location se situent pour 67,6% en Région de Bruxelles-Capitale, pour 13,3% en Région wallonne, pour 9,9% en Région flamande et pour 9,2% aux Pays-Bas.

Au 31 décembre 2020, les immeubles de placement disponibles à la location se composent à 89,9% d'immobilier résidentiel.

Immeubles de placement disponibles à la location Répartition par type



Immeubles de placement disponibles à la location Répartition géographique



2. CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS

CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS		(en k €)
COMPTE DE RESULTATS		FY 2020 FY 2019
REVENUS LOCATIFS NETS	26.227	25.122
RESULTAT OPERATIONNEL AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	17.683	15.997
MARGE OPÉRATIONNELLE ³	67,4%	63,7%
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	1.135	123
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	6.590	48.473
XIX. Autres résultats sur portefeuille	-576	-537
RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	7.149	48.059
RESULTAT D'EXPLOITATION	24.832	64.056
XX. Revenus financiers	52	53
XXI. Charges d'intérêts nettes	-4.248	-4.335
XXII. Autres charges financières	-58	-113
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-3.893	-5.412
RESULTAT FINANCIER	-8.147	-9.808
XXIV. Participation dans des entreprises associées et coentreprises	2.466	1.329
IMPOTS	-263	-88
RESULTAT NET	18 887	55 490
Exclusion résultat sur portefeuille	-7.149	-48.059
Exclusion de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	+3.893	+5.412
Exclusion des éléments non EPRA de la participation dans des entreprises associées et coentreprises	-1.026	-175
RESULTAT EPRA⁴	14 604	12 668
Nombre moyen d'actions ⁵	3.288.146	3.288.146
RESULTAT NET PAR ACTION	5,74	16,88
RESULTAT EPRA PAR ACTION	4,44	3,85
RESULTAT DISTRIBUTABLE⁶ PAR ACTION	5,97	5,61

³ Marge opérationnelle = (Résultat opérationnel avant résultat sur portefeuille) / (Résultat locatif net)..

⁴ Le résultat EPRA est le résultat net à l'exclusion du (i) résultat du portefeuille et (ii) les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et (iii) les éléments non EPRA de la participation dans des entreprises associées et coentreprises. Ce terme est utilisé en accord avec les Best practices Recommendations de l'EPRA.

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

⁶ Le résultat distribuable est défini comme le résultat EPRA augmenté des plus-values réalisées sur les ventes.

BILAN	31/12/2020	31/12/2019
Fonds propres (attribuables aux actionnaires de la société mère)	310.173	309.618
Total de l'actif	653.909	639.169
Taux d'endettement (AR SIR)⁷	52,40%	51,41%
Taux d'endettement (IFRS)⁸	50,97%	50,11%
PAR ACTION	31/12/2020	31/12/2019
Nombre d'actions à la date de clôture ⁹	3.288.146	3.288.146
Cours de bourse à la date de clôture	115,50	114,00
IFRS NAV par action¹⁰	94,33	94,16
Prime par rapport à IFRS NAV (à la date de clôture)	22,40%	21,10%
EPRA NAV par action¹¹	96,59	96,00
Prime par rapport à EPRA NAV (à la date de clôture)	19,60%	18,70%
EPRA NRV¹²	101,62	101,50
EPRA NTA¹³	96,50	95,89
EPRA NDV¹⁴	94,33	94,16

⁷ 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.

⁸ 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.

⁹ Le nombre moyen d'action est calculé en excluant les 11.712 actions propres détenues par la société.

¹⁰ IFRS NAV par action = Net Asset Value ou valeur nette par action selon IFRS.

¹¹ EPRA NAV par action = Net Asset Value ou valeur nette par action selon les Best Practices Recommendations d'EPRA.

¹² EPRA NRV ou EPRA Net Reinstatement Value. Voir Ch. 9 " IAP – Indicateurs Alternatifs de Performance " du présent communiqué de presse.

¹³ EPRA NTA ou EPRA Net Tangible Assets. Voir Ch. 9 " IAP – Indicateurs Alternatifs de Performance " du présent communiqué de presse.

¹⁴ EPRA NDV ou EPRA Net Disposal Value. Voir Ch. 9 " IAP – Indicateurs Alternatifs de Performance " du présent communiqué de presse.

3. COMMENTAIRES SUR LES CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS

3.1. COMMENTAIRES SUR LE COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ

Résultat locatif net

Le résultat locatif net en 2020 a augmenté de 4,4% jusqu'à € 26,23 millions (contre à € 25,12 millions en 2019).

Resultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille

Les coûts opérationnels sont restés sous contrôle grâce à la rationalisation de la plateforme de gestion. Le résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille a augmenté de 10,5% et est passé à € 17,68 millions en 2020 (par rapport à € 16,00 millions en 2019).

La marge opérationnelle¹⁵ a augmenté de 63,7% en 2019 à 67,4% en 2020.

Résultat sur portefeuille

Home Invest Belgium a réalisé un résultat sur portefeuille de € 7,15 millions en 2020.

Le résultat sur les ventes d'immeubles de placement s'élevait à € 1,14 million en 2020. Home Invest Belgium a vendu en 2020 des immeubles de placement pour € 22,01 millions réalisant une plus-value de € 5,4% au dessus de la dernière valeur réelle évaluée.

En outre, Home Invest Belgium a enregistré une variation positive de la juste valeur des immeubles de placement d'un montant total de € 6,59 millions en 2020. Ces variations résultent principalement d'une mise à niveau du segment résidentiel du portefeuille immobilier.

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 € -0,58 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 diminuées, passant de € 4,34 millions en 2019 à € 4,25 millions en 2020. Le coût de financement moyen¹⁶ a diminué de 1,95% en 2019 à 1,53% en 2020.

Les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers s'élevaient à € -3,89 millions en 2020. Ces variations résultent d'une modification de la juste valeur des contrats d'échange de taux d'intérêt (interest rate swaps).

Impôts

Les impôts s'élevaient à € -0,26 million en 2020 (contre € -0,09 million en 2019).

¹⁵ Marge d'exploitation = (résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille) / (résultat locatif net).

¹⁶ 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 € 18,89 millions en 2020, soit € 5,74 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 € 14,60 millions en 2020, soit une hausse de 15,3% (par rapport au résultat de € 12,67 millions pour l'année 2019).

Le résultat EPRA par action a augmenté de 15,3%. Il est passé de € 3,85 en 2019 à € 4,44 en 2020.

Résultat distribuable

En 2020, les ventes d'immeubles de placement réalisées se sont soldées par une plus-value de € 5,02 millions par rapport à la valeur d'acquisition (augmentée des investissements activés). Ces plus-values réalisées contribuent au résultat distribuable, qui constitue la base de la distribution du dividende.

Le résultat distribuable¹⁷ a augmenté à € 19,62 millions en 2020 (par rapport à € 18,44 millions en 2019), soit € 5,97 (par rapport à € 5,61 par action en 2019).

3.2. COMMENTAIRES SUR LE BILAN CONSOLIDÉ

Capitaux propres et VNI par action

Au 31 décembre 2020, les capitaux propres du groupe s'élèvent à € 310,17 millions, soit une augmentation de 0,2% par rapport au 31 décembre 2019.

La VNI IFRS par action a augmenté de 0,2% pour passer à € 94,33 au 31 décembre 2020 (contre € 94,16 au 31 décembre 2019).

La VNI EPRA par action a augmenté de 0,6% pour passer à € 96,59 au 31 décembre 2020 (contre € 96,00 au 31 décembre 2019).

¹⁷ Le résultat distribuable est défini comme le résultat EPRA augmenté des plus-values réalisées sur les ventes.

3.3. STRUCTURE DE FINANCEMENT

Taux d'endettement

Le taux d'endettement (AR SIR) s'élève à 52,40% au 31 décembre 2020. Le taux d'endettement IFRS s'élève à 50,97%.

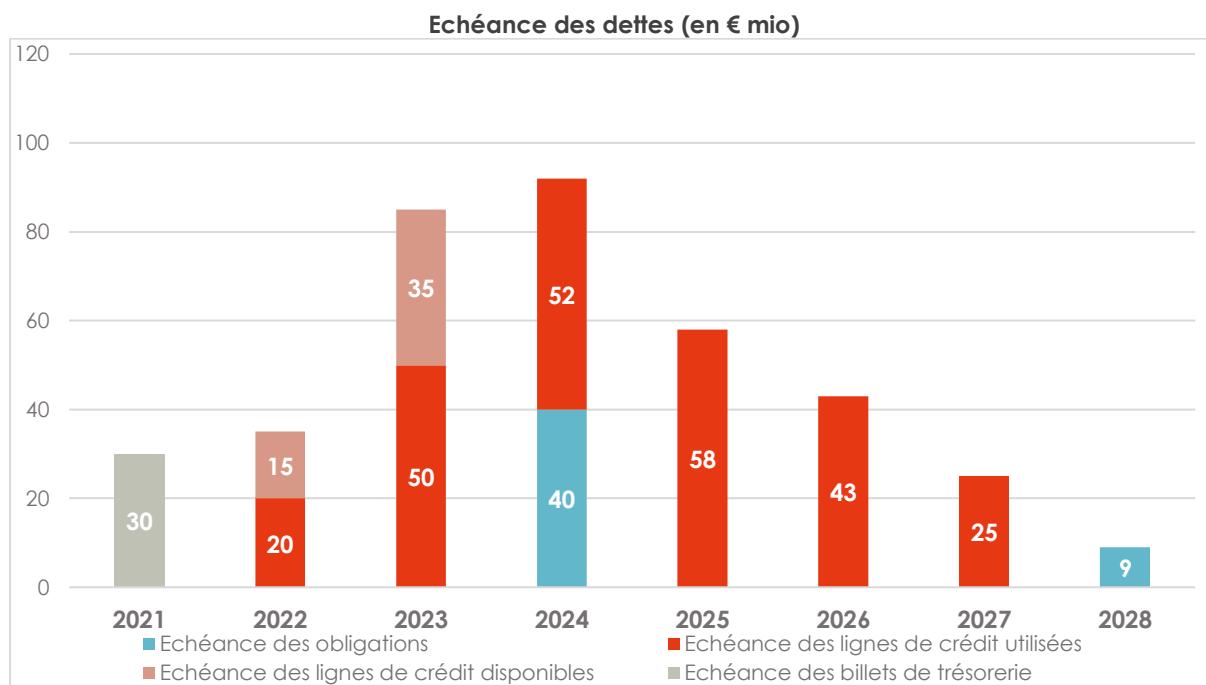
Compte tenu de la stratégie de Home Invest Belgium de maintenir le taux d'endettement à moyen et à long terme à moins de 55%, Home Invest Belgium dispose encore d'une capacité d'endettement de € 38,90 millions pour financer de nouveaux investissements.

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 € 242,40 millions pour financer de nouveaux investissements.

Composition des dettes financières

Au 31 décembre 2020, 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 entre jusqu'en 2027. Home Invest Belgium n'a pas de dates de maturité en 2021. La prochaine date de maturité tombe en 2022 ;
- Un emprunt obligataire à concurrence de € 40,00 millions, arrivant à échéance en juin 2024 et un emprunt obligataire sous le programme EMTN de € 9,00 millions avec une durée jusqu'en 2028 ;
- Commercial paper pour un montant de € 30,00 millions. Nonobstant le caractère court terme des commercial paper (dates d'échéance en 2021), le montant total est couvert par des lignes de crédit long terme (back-up lines).



La moyenne pondérée de la durée résiduelle des dettes financières s'élève à 4,2 ans¹⁸.

Au 31 décembre 2020, Home Invest Belgium disposait de € 50,00 millions de crédits disponibles non prélevés dont :

- € 30,00 millions de back-up lines à long terme, couvrant des billets de trésorerie et arrivant à échéance à court terme ;
- € 20,00 millions de lignes de crédit disponibles.

Couverture des intérêts

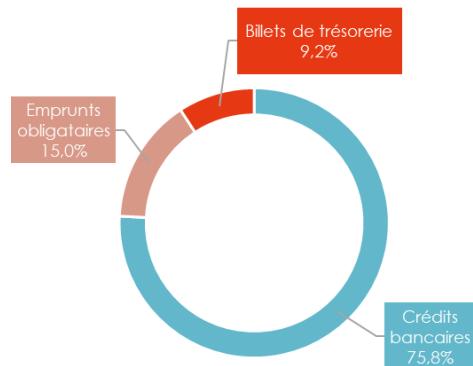
Au 31 décembre 2020, 86,2% des dettes financières (soit un montant de € 282,00 millions) avaient un taux d'intérêt fixe, notamment grâce à l'utilisation de contrats d'échange de taux d'intérêt (interest rate swaps) comme instrument de couverture.

La moyenne pondérée de la durée résiduelle des taux d'intérêt fixes est de 4,8 ans.

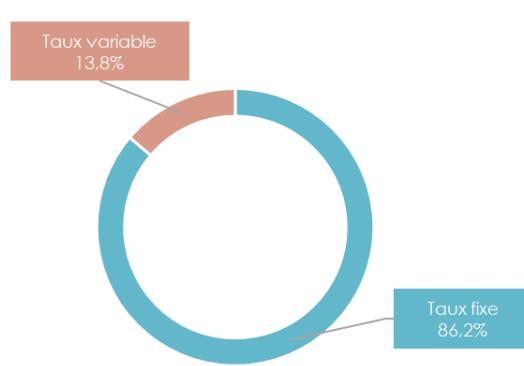
La valeur totale des couvertures à la date de clôture était négative à concurrence de € 5,15 millions en raison d'une diminution des taux d'intérêt après la conclusion des couvertures.

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



¹⁸ Les billets de trésorerie sont exclus du calcul de la durée résiduelle moyenne des dettes financières. Les billets de trésorerie en circulation à court terme sont entièrement couverts par des lignes de réserve à long terme.

4. RAPPORT D'ACTIVITÉS

4.1. ACQUISITIONS

Jette (Bruxelles) – rue Léon Théodore 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 m², 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 reconvertir 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%.

Nieghout (Turnhout)

Le 7 décembre 2020, Home Invest Belgium s'est engagé à développer un projet résidentiel sur le site «Nieghout» avec ION.

La surface hors sol du projet est de 7 800 m² et comprend 92 unités résidentielles, 47 places de parking, des abris à vélos et un espace commercial. Les logements sont répartis comme suit: 10 studios, 69 appartements 1 chambre, 9 appartements 2 chambres et 4 appartements 3 chambres. La plupart des appartements auront une terrasse.



L'investissement total (y compris les études, les taxes, le développement, les travaux, ...) sera d'environ € 15 millions d'euros. Le rendement initial brut est estimé à environ 5% une fois que le bâtiment sera entièrement occupé. La réception provisoire des travaux est prévue pour le 31/12/2022.

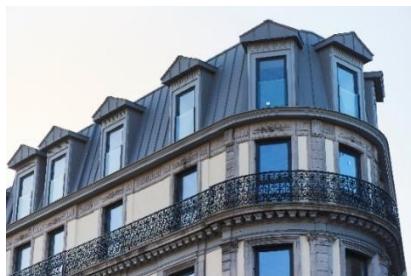
4.2. PROJETS DE RÉNOVATION ET DE DEVELOPPEMENT

Progression générale des chantiers

Après une pause de 3 semaines (entre le 18 mars 2020 et le 6 avril 2020), les travaux de construction et de rénovation ont repris leur rythme normal. À l'heure actuelle, la société ne s'attend qu'à un impact limité sur les dates de livraison prédéterminées des projets.

Livraison Le Mosan (Liège) pendant le second trimestre

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.



Livraison The Factory (Molenbeek-Saint-Jean - Bruxelles) pendant le troisième trimestre de 2020

Le projet The Factory sur le site de Brunfaut (rue Brunfaut 13-29 et rue Fin à 1080 Molenbeek), un complexe résidentiel de 93 appartements, 66 places de parking et 1 443 m² de bureaux, a été achevé comme prévu au troisième trimestre 2020. La location du projet a commencé avec de bons résultats initiaux.



Meyers-Hennau (Bruxelles)

Le projet Meyers-Hennau (rue Meyers-Hennau 5-17 à 1020 Bruxelles) comprend 37 appartements neufs, 11 maisons et 51 places de parking. Le gros œuvre et la menuiserie extérieure sont terminés et la finition est en cours. La livraison est prévue au troisième trimestre 2021.

Marcel Thiry C2 (Woluwe-Saint-Lambert - Bruxelles)

Le projet Marcel Thiry C2 (avenue Marcel Thirylaan 204 à 1200 Woluwe-Saint-Lambert) est un projet de construction neuve de 42 unités d'habitation. Les travaux de gros œuvres sont en voie d'achèvement et les travaux de façade sont en cours. La livraison est prévue au cours du premier trimestre 2022.



RESULTATS ANNUELS 2020



Jourdan 95 – Saint-Gilles (Bruxelles)

Les architectes A2RC ont été nommés et ont développé un concept pour un projet résidentiel.

La demande de permis a été déposée au quatrième trimestre 2020 et le permis d'urbanisme est attendu au troisième trimestre 2021.

Samberstraat 8-12 – Anvers

Le projet Samberstraat comprend la construction de 37 appartements, 1 espace de bureau, 39 places de parking et 36 abris à vélos.

Home Invest Belgium prévoit de commencer les travaux au deuxième trimestre 2021 et prévoit une livraison au troisième trimestre 2023.



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 m²). Au total, 57 unités seront rénovées.

Les travaux de démantèlement sont terminés et les travaux de structure commenceront au premier trimestre 2021. L'achèvement est prévu pour la fin de l'année 2022.

4.3. VENTES

En 2020, Home Invest Belgium a réalisé des ventes pour un prix de vente net total de € 22,01 millions (contre € 12,84 millions en 2019).

Une plus-value nette de € 1,14 million a été réalisée sur ces ventes par rapport à la dernière juste valeur des biens et une plus-value distribuable de € 5,02 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 distribuable de la société, qui constitue la base de la distribution du dividende.

4.4. GESTION DU PORTEFEUILLE

En 2020, Home Invest Belgium avait un bon niveau d'occupation dans son portefeuille de plus de 2.400 unités de logement. Le taux moyen d'occupation¹⁹ a atteint 94,3% en 2020 (contre 95,4% en 2019).

4.5. CORPORATE GOVERNANCE

Composition du conseil d'administration

Le conseil d'administration a pris acte de la démission de M. Koen Dejonckheere avec effet au 30 septembre 2020. Koen Dejonckheere a été administrateur indépendant de Home Invest Belgium pendant près de 10 ans. Le conseil d'administration tient à remercier Koen Dejonckheere pour ses nombreuses années son rôle constructif au sein du conseil d'administration et sa contribution au développement de l'entreprise pendant ces nombreuses années.

4.6. DECLARATIONS COVID-19

- **Portefeuille immobilier :** La valeur du portefeuille immobilier s'est montrée robuste pendant l'année 2020. Home Invest Belgium a enregistré une variation positive de la juste valeur des immeubles de placement d'un montant total de € 6,59 millions, surtout dans le segment résidentiel du portefeuille immobilier. 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.
- **Structure de financement et position de liquidité :** La société a une structure de financement équilibrée et une position de liquidité solide. Le taux d'endettement s'élève à 52,40% (AR-SIR) et 50,97% (IFRS) au 31 décembre 2020. La société dispose de € 20 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 2021. Les prochaines échéances se situent en 2022.
- **Activités de location :** La pandémie a entraîné un ralentissement des activités de location au deuxième trimestre 2020, entraînant une baisse du taux d'occupation. Les activités commerciales ont repris intégralement au deuxième semestre 2020. 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 79,4% de la juste valeur des immeubles de placement disponibles à la location. Dans les segments « tourisme » et « immobilier commercial », qui représentent respectivement 9,2% et 7,5% des immeubles de placement disponibles à la location, Home Invest Belgium mène des discussions avec chacun de ces locataires et cherche à trouver une solution au cas par cas. Dans le segment « immobilier commercial », Home Invest Belgium a conclu des accords avec la majorité de ses locataires. Dans le segment « tourisme », un accord a été conclu avec l'exploitant des parcs de vacances en ligne avec les attentes de l'entreprise. En 2020, Home Invest Belgium a provisionné les créances douteuses au meilleur de ses estimations. Dans l'ensemble, Home Invest Belgium a enregistré de solides résultats d'exploitation en 2020, malgré Covid-19. Nous ne prévoyons aucune autre conséquence financière de Corona au cours des périodes clôturées.

¹⁹ 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.

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.

Au 31 décembre 2020, le cours de bourse de l'action Home Invest Belgium s'élevait à € 115,50 (contre € 114,00 au 31 décembre 2019).

La liquidité de l'action a augmenté pour atteindre une moyenne journalière de 1.282 actions en 2020 (contre 1.223 actions en 2019).

Dividende

Le résultat distribuable²⁰ s'élevait à € 5,97 par action en 2020 (contre € 5,61 en 2019).

Lors de l'assemblée générale ordinaire du 4 mai 2021, le conseil d'administration proposera de distribuer, pour l'ensemble de l'exercice 2020, un dividende brut de € 4,95 par action²¹ (contre € 4,85 brut par action pour l'exercice 2019).

Le 4 décembre 2020, un acompte sur dividende de € 4,25 brut par action avait été payé.

Lors de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires qui se tiendra le 4 mai 2020, ayant pour but l'approbation des comptes annuels de l'exercice 2020, le paiement du solde du dividende brut de € 0,70 brut par action sera proposé, ce qui résulterait en un dividende total pour l'exercice financier 2020 de € 4,95 brut par action. Le solde du dividende sera payé le 12 mai 2021 sur présentation du coupon nr. 30.



²⁰ Le résultat distribuable est défini par le résultat EPRA augmenté des plus-values distribuables réalisées sur les ventes.

²¹ Ceci correspond à un dividende net de € 4,650 par action après deduction du précompte immobilier actuel en vigueur de 30%.

Evolution de l'action 2014-2020

	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Cours de bourse (en €)							
Le plus élevé	€ 125,00	€ 119,00	€ 94,00	€ 97,75	€ 103,00	€ 95,50	€ 87,00
Le plus bas	€ 92,00	€ 91,60	€ 83,20	€ 87,88	€ 91,81	€ 81,95	€ 73,50
Au dernier jour de l'exercice	€ 115,50	€ 114,00	€ 91,40	€ 88,72	€ 94,74	€ 92,59	€ 85,10
Cours moyen	€ 113,54	€ 102,95	€ 87,96	€ 94,93	€ 98,40	€ 89,58	€ 80,91
Dividende (en €)							
Brut	€ 4,95	€ 4,85	€ 4,75	€ 4,50	€ 4,25	€ 4,00	€ 3,75
Net ²²	€ 3,47	€ 3,40	€ 3,33	€ 3,15	€ 3,09	€ 3,37	€ 3,19
Rendement du dividende brut ²³	4,29%	4,25%	5,20%	5,07%	4,49%	4,32%	4,41%
Volume							
Volume journalier moyen	1 282	1 223	1 202	779	747	1 058	996
Volume annuel	330.681	313.180	306.477	198.650	191.851	270.860	254.159
Nombre d'actions total au 31 décembre	3.299.858	3.299.858	3.299.858	3.299.858	3.160.809	3.160.809	3.160.809
Capitalisation boursière au 31 décembre	€ 381	€ 376	€ 302	€ 293	€ 311	€ 293	€ 269
	millions						
Free float²⁴	54,37%	54,37%	50,19%	50,19%	52,54%	49,21%	48,96%
Vélocité²⁵	18,43%	17,46%	18,50%	11,99%	11,55%	17,41%	16,42%
Payout ratio²⁶	82,11%	86,49%	112,72%	97,35%	97,05%	96,20%	89,14%

22 Depuis le 1er janvier 2017, le précompte mobilier s'élève à 30%.

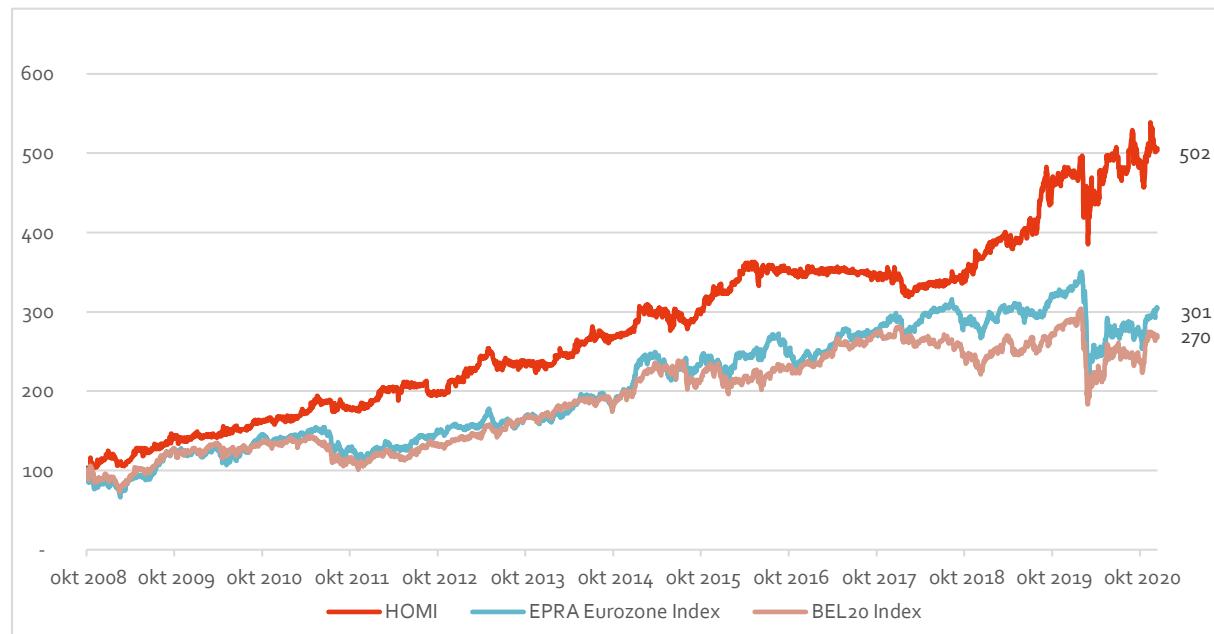
23 Rendement en dividende brut = (Dividende brut de l'exercice) / (Cours de bourse au dernier jour de cotation de l'exercice).

24 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].

25 Vélocité = (Volume annuel) / (Nombre d'actions considéré comme Free Float).

26 Pay-out ratio = (Dividende brut total pour l'exercice) / (Résultat statutaire distribuable au sens de l'article 13, §1, de l'AR SIR).

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



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.

Selon les déclarations de transparence reçues jusqu'au 31 décembre 2020, la structure de l'actionnariat de Home Invest Belgium se présente comme suit :

ACTIONNAIRES ²⁷	NOMBRE D'ACTIONS	% DU CAPITAL
Groupe Van Overstraeten ²⁸	880.965	26,70%
AXA SA ²⁹	521.830	15,80%
Epoux Van Overtveldt – Henry de Frahan	102.792	3,10%
Autres actionnaires	1.794.271	54,40%
Total global	3.299.858	100,00%

²⁷ Actionnaires ayant procédé à une déclaration conformément à la Loi en matière de Transparence du 2 mai 2007.

²⁸ Stavos Real Estate BV est contrôlée à 97% par la société simple BMVO 2014. La société simple BMVO 2014 est contrôlée à 25% par la Stichting Administratiekantoor Stavos et à 75% par la société simple Burgerlijke Maatschap Van Overstraeten. La société simple Burgerlijke Maatschap Van Overstraeten est contrôlée à 99,9% par la Stichting Administratiekantoor Stavos. Stichting Administratiekantoor Stavos est contrôlée par Liévin, Hans, Johan et Bart Van Overstraeten. Cocky NV est contrôlée à 99,9% par la société simple Burgerlijke Maatschap Van Overstraeten. V.O.P. NV est contrôlée à 99,9% par Stavos Real Estate BV.

²⁹ 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. RAPPORT DU COMMISSAIRE

Le Commissaire, EY, représenté par Joeri Klaykens, confirme avoir procédé à l'entièreté du contrôle des comptes consolidés, établis selon les International Financial Reporting Standards tels qu'acceptés au sein de l'Union Européenne, et garantit qu'à l'issue des vérifications il n'a pu relever de corrections significatives devant être reprises ou adaptées dans l'information comptable, reprise du compte de résultats consolidé et repris dans ce communiqué de presse.

7. PERSPECTIVES

Dividende

Compte tenu des solides résultats d'exploitation de la société, le Conseil d'Administration propose d'augmenter le dividende brut de € 4,85 par action (exercice 2019) à € 4,95 par action (exercice 2020). Cela implique une croissance continue du dividende pour la 21e 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

En 2020, les résultats opérationnels de Home Invest Belgium ont évolué positivement, malgré 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.

Home Invest Belgium possède un portefeuille immobilier durable vu le jeune âge de celui-ci. Plus de 50 % du portefeuille immobilier a moins de 10 ans d'âge. Compte tenu de cet atout, et de l'emplacement des immeubles qui sont principalement situés dans des centres urbains, Home Invest Belgium a toutes les cartes en main pour jouer un rôle de leader dans les conditions de marché favorables.

Home Invest Belgium a pour ambition d'étendre ses activités à l'international dans son positionnement de spécialiste du marché résidentiel locatif. Dans ce contexte, le conseil d'administration confirme sa confiance dans les prévisions à long terme de la société.

8. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 2020

Résumé du compte de résultat consolidé

(en € k)	2020	2019
I. Revenus locatifs	26.568	25.185
III. Charges relatives à la location	-341	-63
RESULTAT LOCATIF NET	26.227	25.122
IV. Récupération des charges immobilières	184	182
V. Récupération des charges locatives et des taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1.086	817
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-3.223	-2.992
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	0	0
RESULTAT IMMOBILIER	24.264	23.129
IX. Frais techniques	-997	-1.150
X. Frais commerciaux	-623	-471
XI. Frais et taxes sur immeubles non loués	-58	-213
XII. Frais de gestion immobilière	-1.981	-2.432
XIII. Autres charges immobilières	0	0
CHARGES IMMOBILIERES	-3.658	-4.265
RESULTAT D'EXPLOITATION	20.606	18.864
XIV. Frais généraux de la société	-2.964	-2.877
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	41	10
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	17.683	15.997
XVI. Résultat sur ventes d'immeubles de placement	1 153	123
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	6.590	48.473
XIX. Autre résultat sur portefeuille	-576	-537
RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	7.149	48.059
RESULTAT D'EXPLOITATION	24.832	64.056
XX. Revenus financiers	52	53
XXI. Charges d'intérêts nettes	-4.248	-4.335
XXII. Autres charges financières	-58	-113
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-3.893	-5.412
RESULTAT FINANCIER	-8.147	-9.808
XXIV. Participation dans des entreprises associées et coentreprises	2.466	1.329
RESULTAT AVANT IMPOT	19.150	55.578
XXV. Impôts des sociétés	-263	-88
XXVI. Exit tax	0	0
IMPOTS	-263	-88
RESULTAT NET	18.887	55.490
RESULTAT NET ATTRIBUABLE AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE MERE	18.887	55.490
Exclusion du résultat sur portefeuille	-7.149	-48.059
Exclusion des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	+3.893	+5.412
Exclusion des éléments non-EPRA de la participation dans des entreprises associées et coentreprises	-1 026	-175
RESULTAT EPRA	14.604	12.668
Nombre d'actions moyen ³⁰	3.288.146	3.288.146
RESULTAT NET PAR ACTION	5,74	16,88
RESULTAT EPRA PAR ACTION	4,44	3,85
RESULTAT DISTRIBUTUABLE PAR ACTION (en €)	5,97	5,61

³⁰ Le nombre moyen d'action est calculé en excluant les 11 712 actions détenues par la société.

Bilan consolidé

(en € k)	31/12/2020	31/12/2019
ACTIF		
I. Actifs non courants		
B. Immobilisations incorporelles	288	375
C. Immeubles de placement	623.883	609.594
D. Autres immobilisations corporelles	607	700
E. Actifs financiers non courants	473	2.097
F. Crédances de location-financement	272	333
I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	21.750	20.329
II. Actifs courants	6.635	5.740
C. Crédances de location-financement	61	58
D. Crédances commerciales	2.328	978
E. Crédances fiscales et autres actifs courants	441	463
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	3.328	4.201
G. Comptes de régularisation	477	40
TOTAL DE L'ACTIF	653.909	639.169
CAPITAUX PROPRES		
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	310.173	309.618
A. Capital	87.999	87.999
B. Primes d'émission	24.903	24.903
C. Réserves	192.359	152.817
D. Résultat net de l'exercice	4.912	43.899
II. Intérêts Minoritaires	-	-
PASSIF	343.735	329.552
I. Passifs non-courants	305.175	281.548
A. Provisions	0	0
B. Dettes financières non courantes	296.862	273.189
a. Etablissements de crédit	247.832	233.000
b. Leasing financier	167	277
c. Autres	48.863	39.912
C. Autres passifs financiers non courants	5.473	6.300
F. Passifs d'impôts différés	2.840	2.059
a. Exit tax	572	367
b. Autres	2.268	1.692
II. Passifs courants	38.560	48.004
B. Dettes financières courantes	30.654	40.609
a. Etablissements de crédit	0	20.000
b. Leasing financier	110	108
c. Autres	30.545	20.501
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	5.456	5.368
b. Autres	5.456	5.368
E. Autres passifs courants	184	155
F. Comptes de régularisation	2.266	1.872
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS	653.909	639.169

9. IAP – INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE

Home Invest Belgium a recours dans ses communications financières à des Indicateurs alternatifs de performance (IAP) conformément aux directives de l'ESMA en date du 5 octobre 2015. Plusieurs de ces IAP sont recommandés par l'Association européenne des sociétés immobilières cotées en bourse (European Public Real Estate Association, EPRA), certains ont été définis par le secteur ou par Home Invest Belgium dans le but d'offrir au lecteur une meilleure compréhension de ses résultats et de ses performances.

Les indicateurs de performance définis par les règles de l'IFRS ou par la loi et les indicateurs qui ne sont pas basés sur des rubriques du compte de résultats ou du bilan ne sont pas considérés comme des IAP.

Toutes les informations relatives aux IAP 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)	31/12/2020	31/12/2019
Dettes financières à taux fixe	79.000	40.000
Dettes financières à taux variable transformées en dette à taux fixe via des IRS	203.000	203.000
Total des dettes financières à taux fixe	282.000	243.000
Total des dettes financières à taux variable	45.000	70.000
Total des dettes financières	327.000	313.000
Ratio de couverture	86,24%	77,64%

Charges moyennes financières

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)	31/12/2020	31/12/2019
Charges d'intérêts nettes (rubrique XXI)	4.248	4.335
Intérêts intercalaires activés	712	895
Coût total des dettes financières	4.849	5.230
Dettes moyennes pondérées	323.147	268.367
Coût moyen des charges financières	1,53%	1,95%

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 :

Les trois différents indicateurs EPRA NAV sont calculés sur la base des justifications suivantes :

- 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 :

	31/12/2020				
	EPRA NAV	EPRA NNNAV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS NAV (Actionnaires du groupe)	310.173.413	310.173.413	310.173.413	310.173.413	310.173.413
(v) Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	2.268.213		2.268.213	2.268.213	
(vi) Juste valeur des instruments financiers	5.147.801		5.147.801	5.147.801	
(viii.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS				-287.787	
(x) Juste valeur des dettes financières à taux fixe		3.512.800			3.512.800
(xi) Droits de mutation			16.557.112		
NAV	317.589.427	313.686.213	334.146.539	317.301.639	313.686.213
Nombre d'actions	32.881.462	3.288.146	3.288.146	3.288.146	3.288.146
NAV par action	96,59	95,40	101,62	96,50	95,40

	31/12/2019				
	EPRA NAV	EPRA NNNAV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS NAV (Actionnaires du groupe)	309.617.697	309.617.697	309.617.697	309.617.697	309.617.697
(v) Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	4.357.503		4.357.503	4.357.503	
(vi) Juste valeur des instruments financiers	1.692.172		1.692.172	1.692.172	
(viii.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS				-375.072	
(x) Juste valeur des dettes financières à taux fixe		3.837.600			3.837.600
(xi) Droits de mutation			18.095.599		
NAV	315.667.372	313.455.297	333.762.971	315.292.300	313.455.297
Nombre d'actions	3.288.146	3.288.146	3.288.146	3.288.146	3.288.146
NAV par action	96,00	95,33	101,50	95,89	95,33

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)	31/12/2020	31/12/2019
RÉSULTAT NET (ACTIONNAIRES DU GROUPE) (IFRS)	18.887	55.490
- Exclusion: résultat sur vente des immeubles de placement (ii)	-1.135	-123
- Exclusion: variation de la juste valeur des immeubles de placement (i)	-6.590	-48.473
- Exclusion : autre résultat du portefeuille (viii)	576	537
- Exclusion: variation de la juste valeur des actifs et passif financiers (vi)	3.893	5.412
- Exclusion: éléments non EPRA de la quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises (iii)	-1.026	-175
RÉSULTAT EPRA	14.604	12.668
Nombre moyen d'actions	3.288.146	3.288.146
RÉSULTAT EPRA PAR ACTION	4,44	3,85

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)	31/12/2020	31/12/2019
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	17.683	15.997
Résultat immobilier	26.227	25.122
Marge opérationnelle	67,40%	63,70%

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)	31/12/2020	31/12/2019
Résultat EPRA	14.604	12.668
Plusvalues distribuables sur les ventes	5.019	5.771
Résultat distribuable	19.623	18.439
Nombre moyen d'actions	3.288.146	3.288.146
Résultat distribuable par action	5,97	5,61

10. AGENDA DE L'ACTIONNAIRE

2021	
Communiqué 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 exercice 2020 – Ex Date	Lundi 10 mai
Dividende final exercice 2020 – Record Date	Mardi 11 mai
Dividende final 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

Chief Executive Officer

Tél : +32 (0)2 899 43 21

E-mail: investors@homeinvest.be

www.homeinvestbelgium.be

Preben Bruggeman

Chief Financial Officer

Home Invest Belgium

Boulevard de la Woluwe 46, boîte 11

B – 1200 Bruxelles



A 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 décembre 2020, Home Invest Belgium détenait un portefeuille immobilier d'une valeur de € 646 millions en Belgique et aux Pays-Bas.

Home Invest Belgium est cotée sur le marché Euronext Brussels [HOMI] depuis 1999. Au 31 décembre 2020, sa capitalisation boursière s'élevait à € 381 millions.