

RÉSULTATS
ANNUELS
2021

Sous embargo jusqu'au 24/02/2022, 17h40
Information réglementée



Home Invest
Belgium

RÉSULTATS ANNUELS 2021

• Portefeuille immobilier résidentiel de qualité

- Augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier à € 725,47 millions au 31 décembre 2021.
- Les immeubles de placement disponibles à la location se composent à 90,7% 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.
- Acquisition du terrain à bâtir LOT 4 du projet CITY DOX à Anderlecht (Bruxelles) avec un projet de construction de 171 nouvelles unités résidentielles et une valeur d'investissement totale de € 50 millions.
- Accord pour acquérir, sous conditions suspensives, le terrain du bâtiment A du projet Key West à Anderlecht (Bruxelles) avec un projet de construction de 101 nouvelles unités résidentielles et une valeur d'investissement totale de € 30 millions.
- Rachat de 100% des actions de The Ostrov NV, propriétaire d'un immeuble situé à *Het Eilandje* à Anvers d'une valeur d'investissement de € 10 millions.
- Première acquisition d'un projet immobilier aux Pays-Bas (Oss) composé de 87 logements d'une valeur d'investissement de € 16 millions.

• Marché locatif solide résultant en un taux d'occupation record

- Accélération du marché locatif résidentiel avec une forte demande de logements de qualité.
- Hausse du taux d'occupation moyen à 97,2% en 2021 (contre 94,3% en 2020).

• Amélioration de la marge opérationnelle

- Amélioration de la marge opérationnelle à 71,9% en 2021 (contre 67,4% en 2020).

• Poursuite de la forte croissance du résultat EPRA

- Hausse du résultat EPRA de 11,5% à € 16,28 millions en 2021 (contre € 14,60 millions en 2020).
- Hausse du résultat EPRA par action de 11,5% à € 4,95 en 2021 (contre € 4,44 en 2020).

Résultat EPRA par action	2018	2019	2020	2021
Année fiscale complète	€ 3,21	€ 3,85	€ 4,44	€ 4,95

• Augmentation du résultat distribuable

- Hausse du résultat distribuable à € 21,52 millions en 2021 (contre € 19,62 millions en 2020).
- Hausse du résultat distribuable par action à € 6,54 en 2021 (contre € 5,97 en 2020).

• Augmentation de la valeur nette par action

- Hausse de l'EPRA NTA par action à € 104,96 au 31 décembre 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 53,65% (AR-SIR) et à 52,49% (IFRS) au 31 décembre 2021.
- Le coût de financement moyen s'élève à 1,58% en 2021.
- Home Invest Belgium dispose de € 40 millions de lignes de crédit disponibles.
- Aucune ligne de crédit ou emprunt obligataire vient à maturité en 2022. Les prochaines échéances sont en 2023.

- **Perspectives 2022 et distribution aux actionnaires**

- Pour 2022, Home Invest Belgium s'attend à une augmentation de le résultat EPRA par action à € 5,20.
- Compte tenu des bons résultats d'exploitation de Home Invest Belgium et de l'évolution favorable des prix de l'immobilier ces dernières années, une distribution aux actionnaires de € 5,31 par action sera proposée, soit une augmentation pour la 22^{ème} année consécutive.
- La distribution aux actionnaires consistera en la combinaison de :
 - un dividende brut de € 4,96 par action (une augmentation de € 0,01 par rapport à € 4,95 pour l'exercice 2020) qui sera proposé à l'assemblée générale du 3 mai 2022.
 - une réduction des capitaux propres de € 0,35 par action qui nécessite la décision d'une assemblée générale extraordinaire.

CONTENU

1.	Portefeuille Immobilier.....	4
2.	Chiffres clés consolidés.....	5
3.	Commentaires sur les chiffres clés consolidés.....	8
	3.1. Commentaires sur le compte de résultats consolidé.....	8
	3.2. Bilan consolidé.....	9
	3.3. Structure de financement.....	10
4.	Rapport d'activités	12
	4.1 Activités de location.....	12
	4.2 Acquisitions.....	12
	4.3 Projets de rénovation et de développement.....	14
	4.4 Ventes	15
5.	L'action en bourse	16
6.	Rapport du commissaire	18
7.	Distribution aux actionnaires.....	18
8.	Perspectives.....	19
9.	États financiers consolidés 2021.....	20
10.	IAP – indicateurs alternatifs de performance.....	23
11.	AGENDA de l'actionnaire	28

1. PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Au 31 décembre 2021, Home Invest Belgium détient un portefeuille immobilier¹ de € 725,47 millions, contre € 645,63 millions au 31 décembre 2020, soit une augmentation de 12,4%.

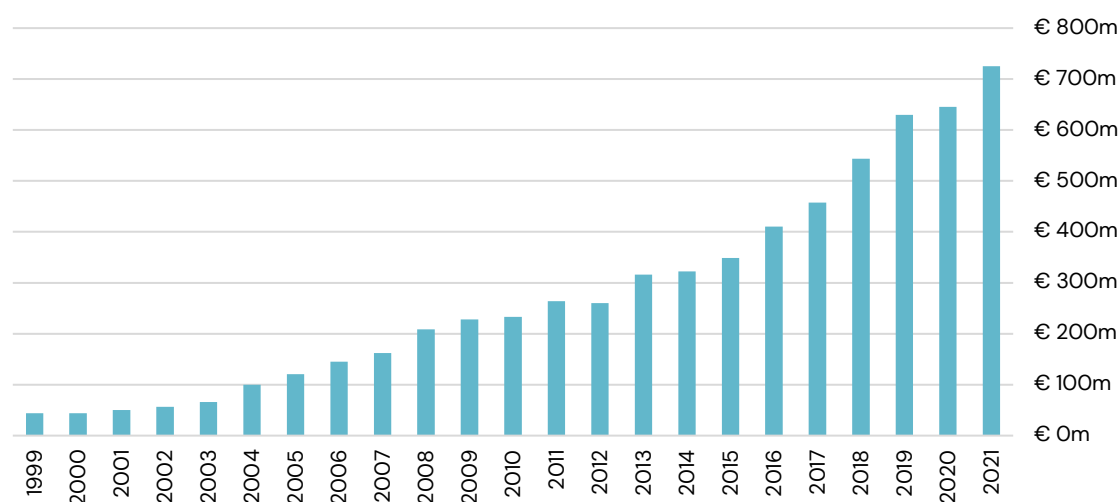
PORTEFEUILLE IMMOBILIER	31/12/2021	31/12/2020
Juste valeur du portefeuille immobilier	€ 702,23 m	€ 623,88 m
Immeubles de placement disponibles à la location	€ 659,81 m	€ 592,89 m
Projets de développement	€ 42,42 m	€ 30,99 m
Participation dans des entreprises associées et coentreprises	€ 23,23 m	€ 21,75 m
TOTAL	€ 725,47 m	€ 645,63 m

La juste valeur des immeubles de placement disponibles à la location s'élève à € 659,81 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 € 31,14 millions au 31 décembre 2021.

Les immeubles de placement disponibles à la location sont évalués par les experts immobiliers indépendants à un rendement locatif brut moyen² de 4,7%.

Evolution de la juste valeur du portefeuille immobilier



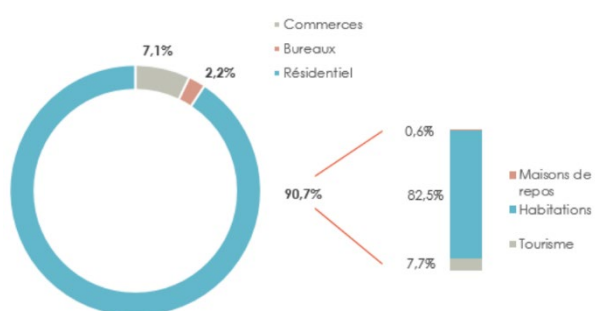
¹ Le portefeuille immobilier se compose (i) des immeubles de placement et (ii) des participations dans des entreprises associées et des coentreprises – mise en équivalence.

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).

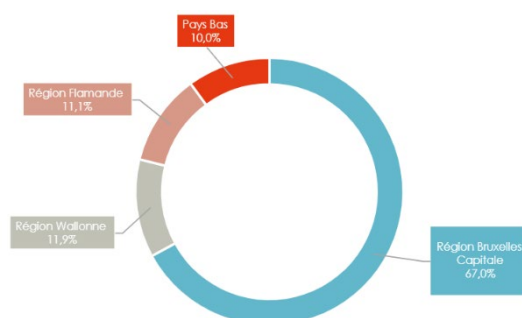
Au 31 décembre 2021, les immeubles de placement disponibles à la location se composent à 90,7% d'immobilier résidentiel.

Les immeubles de placement disponibles à la location se situent pour 67,0% en Région de Bruxelles-Capitale, pour 11,9% en Région wallonne, pour 11,1% en Région flamande et pour 10,0% aux Pays-Bas.

Immeubles de placement disponibles à la location Répartition géographique



Immeubles de placement disponibles à la location Répartition par type



2. CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS

CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS		(en k €)
COMPTE DE RESULTATS	31/12/2021	31/12/2020
REVENUS LOCATIFS NETS	27.202	26.227
RESULTAT OPERATIONNEL AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	19.552	17.683
MARGE OPÉRATIONNELLE ³	71,9%	67,4%
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	431	1.135
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	26.546	6.590
XIX. Autres résultats sur portefeuille	637	-576
RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	27.614	7.149
RESULTAT D'EXPLOITATION	47.166	24.832
XX. Revenus financiers	51	52
XXI. Charges d'intérêts nettes	-4.542	-4.248
XXII. Autres charges financières	-92	-58
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	4.258	-3.893
RESULTAT FINANCIER	-325	-8.147
XXIV. Participation dans des entreprises associées et coentreprises	2.245	2.466
IMPÔTS	-221	-263
RESULTAT NET	48.866	18.887
Exclusion résultat sur portefeuille	-27.614	-7.149
Exclusion de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-4.258	+3.893
Exclusion des éléments non EPRA de la participation dans des entreprises associées et coentreprises	-711	-1.026
RESULTAT EPRA ⁴	16.283	14.604
Nombre moyen d'actions ⁵	3.288.547	3.288.146
RESULTAT NET PAR ACTION (en €)	14,86	5,74
RESULTAT EPRA PAR ACTION (en €)	4,95	4,44
RESULTAT DISTRIBUABLE ⁶ PAR ACTION (en €)	6,54	5,97

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

⁴ L'EPRA earnings 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 13.072 actions propres détenues par la société.

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

BILAN	31/12/2021	31/12/2020
Fonds propres (attribuables aux actionnaires de la société mère)	342.950	310.173
Total de l'actif	737.012	653.909
Taux d'endettement (AR SIR) ⁷	53,65%	52,40%
Taux d'endettement (IFRS) ⁸	52,49%	50,97%

PAR ACTION	31/12/2021	31/12/2020
Nombre d'actions à la date de clôture ⁹	3.286.786	3.288.146
Cours de bourse à la date de clôture	122,00	115,50
IFRS NAV par action ¹⁰	104,34	94,33
Prime par rapport à IFRS NAV (à la date de clôture)	16,9%	22,4%
EPRA NTA par action ¹¹	104,96	96,50
Prime par rapport à EPRA NTA (à la date de clôture)	16,2%	19,7%

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 13.072 actions propres détenues par la société.

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

¹¹ EPRA NTA ou EPRA Net Tangible Assets. 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 2021 s'élève à € 27,20 millions (par rapport à € 26,23 millions en 2020).

RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE

Le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille s'élève à € 19,55 millions en 2021 (contre € 17,68 millions en 2020).

La marge opérationnelle¹² a augmenté à 71,9% en 2021 (par rapport à 67,4% en 2020) grâce à la maîtrise des coûts et à la réalisation d'économies d'échelle avec la plateforme opérationnelle.

RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE

Home Invest Belgium a réalisé un résultat sur portefeuille de € 27,61 millions en 2021.

Le résultat sur les ventes d'immeubles de placement s'élevait à € 0,43 million en 2021. Home Invest Belgium a vendu en 2021 des immeubles de placement pour € 9,88 millions. Le prix de vente était supérieur de 4,6% par rapport à la dernière juste valeur.

En outre, Home Invest Belgium a enregistré des variations positives de la juste valeur des immeubles de placement en 2021 pour un montant de € 26,55 millions. Ces variations consistent en :

- Une variation positive de € 30,25 millions en Belgique in Belgique, principalement due au segment résidentiel du portefeuille immobilier ;
- Une variation négative de € 3,70 millions aux Pays-Bas, principalement due à l'augmentation du droit de mutation de 2,00% à 8,00%.

Pour le segment du tourisme, les rapports des experts immobiliers indépendants ont été préparés conformément à la " *Valuation Practice Alert* " publiée par le Royal Institute of Chartered Surveyors (« RICS ») le 2 avril 2020, en tenant compte d'une " incertitude d'évaluation matérielle ", déterminée par les normes RICS. Tous les autres segments ont été évalués sans "incertitude d'évaluation significative".

L'autre résultat sur portefeuille s'élève à € 0,64 million. Ce poste comprend les variations des impôts différés.

¹² Marge d'exploitation = (résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille) / (résultat locatif net).

RÉSULTAT FINANCIER

Les charges d'intérêts nettes s'élèvent en 2021 à € 4,54 millions. Le coût de financement moyen¹³ s'élève à 1,58% sur cette même période.

Les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers s'élevaient à € 4,26 millions en 2021. 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'élèvent à € -0,22 million en 2021 (contre € -0,26 million en 2020).

RÉSULTAT NET

Le résultat net de Home Invest Belgium s'élève à € 48,87 millions en 2021, soit € 14,86 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 € 16,28 millions en 2021, soit une hausse de 11,5% (par rapport à € 14,60 millions pour l'année 2020).

Le résultat EPRA par action a augmenté de 11,5%. Il est passé de € 4,44 en 2020 à € 4,95 en 2021.

RÉSULTAT DISTRIBUABLE

En 2021, les ventes d'immeubles de placement réalisées 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 contribuent au résultat distribuable, qui constitue la base de la distribution du dividende.

Le résultat distribuable, défini comme le résultat EPRA augmenté des plus-values distribuables réalisées sur les ventes, s'élève en 2021 à € 21,52 millions, soit € 6,54 par action.

3.2. BILAN CONSOLIDÉ

CAPITAUX PROPRES ET VALEUR NETTE PAR ACTION

Au 31 décembre 2021, les capitaux propres du groupe s'élèvent à € 342,95 millions, soit une augmentation de 10,6% par rapport au 31 décembre 2020.

L'IFRS NAV par action a augmenté de 10,6% pour passer à € 104,34 au 31 décembre 2021 (contre € 94,33 au 31 décembre 2020).

L'EPRA NTA par action a augmenté de 8,8% pour passer à € 104,96 au 31 décembre 2021 (contre € 96,50 au 31 décembre 2020).

¹³ 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.

3.3. STRUCTURE DE FINANCEMENT

TAUX D'ENDETTEMENT

Le taux d'endettement (AR-SIR) s'élève à 53,65% au 31 décembre 2021. Le taux d'endettement (IFRS) s'élève à 52,49%.

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 € 244,74 millions, pour financer de nouveaux investissements

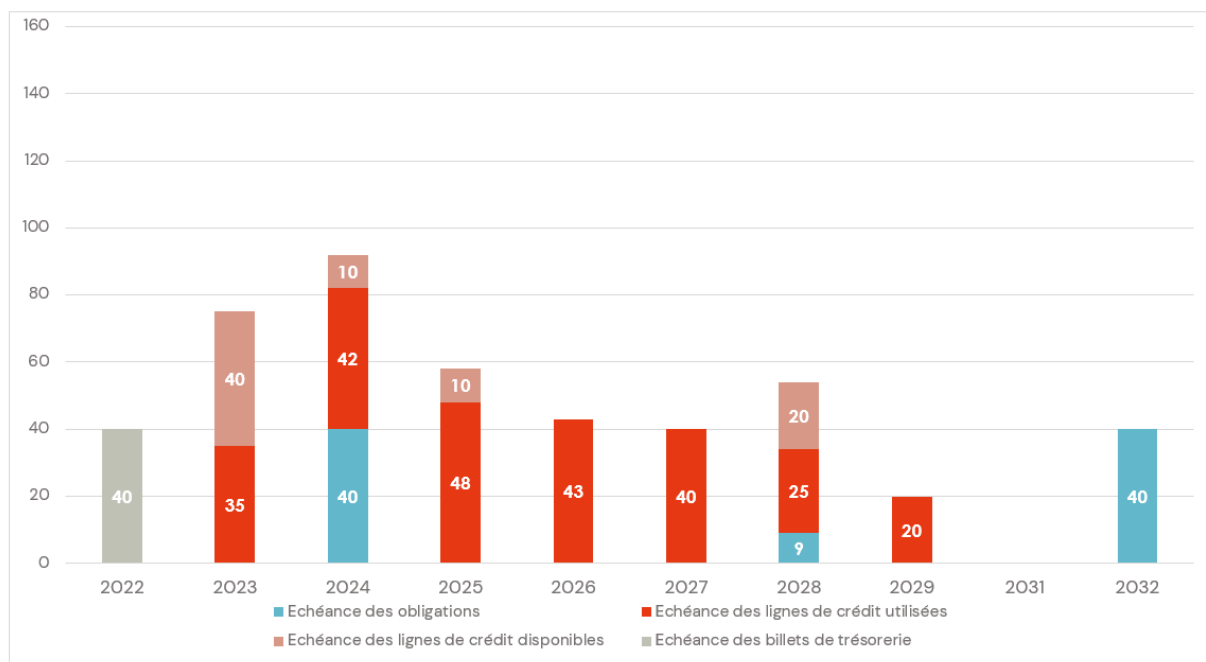
Compte tenu de la stratégie de Home Invest Belgium de maintenir le taux d'endettement à moyen et à long terme à moins de 55%, Home Invest Belgium dispose encore d'une capacité d'endettement de € 22,66 millions pour financer de nouveaux investissements.

COMPOSITION DES DETTES FINANCIÈRES

Au 31 décembre 2021, Home Invest Belgium avait un encours de dettes financières de € 382,00 millions qui se compose de :

- Lignes de crédit bilatérales prélevées pour un montant de € 253,00 millions. L'encours de lignes de crédit bilatérales est conclu avec 7 institutions financières avec des échéances bien étalées jusqu'en 2029. Home Invest Belgium n'a pas de dates de maturité en 2022. La prochaine date de maturité tombe en 2023 ;
- Des emprunts obligataires à concurrence € 89,00 millions avec des dates de maturité jusqu'en 2032.
- Billets de trésorerie à 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 (en € millions)



La moyenne pondérée de la durée résiduelle des dettes financières s'élève à 5,4 ans.

Au 31 décembre 2021, Home Invest Belgium disposait de € 80,00 millions de crédits disponibles non prélevés dont :

- € 40,00 millions de back-up lines à long terme, couvrant des billets de trésorerie et arrivant à échéance à court terme ;
- € 40,00 millions de lignes de crédit disponibles.

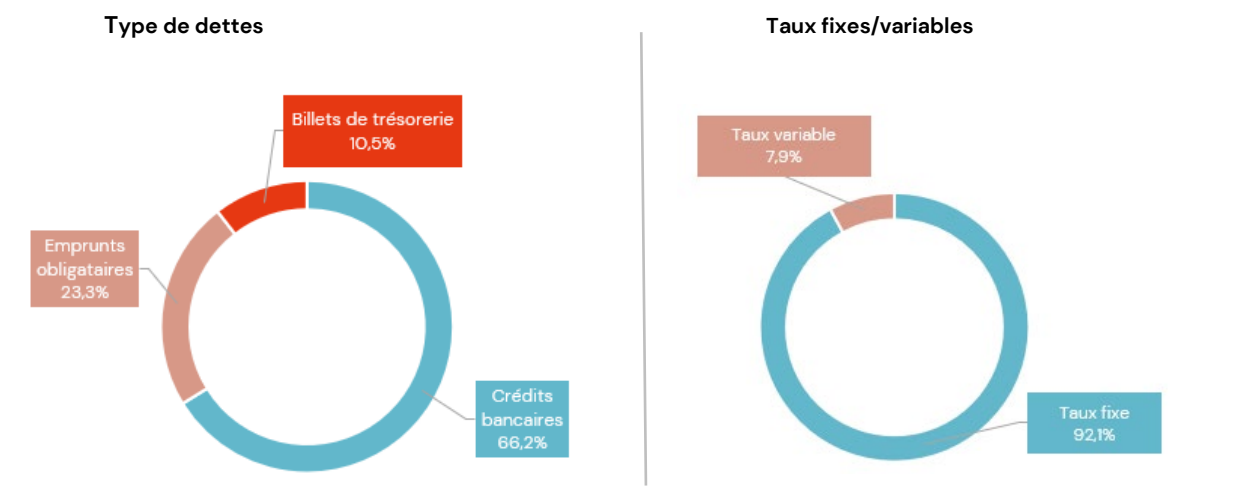
COUVERTURE DES INTÉRÊTS

Au 31 décembre 2021, 92,1% des dettes financières (soit un montant de € 352,0 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 6,3 ans.

La valeur totale des couvertures à la date de clôture était négative à concurrence de € 0,89 millions en raison d'une diminution des taux d'intérêt après la conclusion des couvertures.

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



4. RAPPORT D'ACTIVITÉS

4.1 ACTIVITÉS DE LOCATION

Home Invest Belgium a vu le marché locatif résidentiel s'accélérer au cours de l'exercice 2021 avec une forte demande de logements de qualité dans les régions où elle opère. Cela s'est traduit par un taux d'occupation record. Le taux d'occupation¹⁴ moyen des immeubles de placement disponibles à la location a augmenté à 97,2% en 2021 (contre 94,3% en 2020).

4.2 ACQUISITIONS

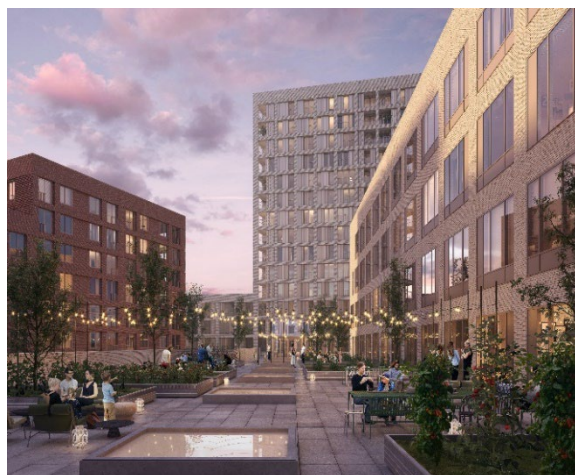
Belgique – Anderlecht (Bruxelles) – City Dox (Lot 4)

Le 22 janvier 2021, Home Invest Belgium a conclu un accord avec Atenor, sous conditions suspensives d'obtention de permis, pour l'acquisition du terrain à bâtir LOT 4 du projet CITY DOX à Anderlecht.

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

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 offre de l'espace pour 163 unités résidentielles et 2.700 m² d'espace productif.

L'investissement total du projet sera près de € 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.



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

Le 24 juin 2021, Home Invest Belgium a conclu un accord avec Immoel et BPI Real Estate, les promoteurs du projet Key West, en vue de l'acquisition du bâtiment « A », sous la condition suspensive usuelle d'obtention de permis. Le site qui borde le bassin Biestebroek, fait partie d'un projet mixte idéalement situé à l'entrée du cœur de ville. L'immeuble « A » propose 101 unités de logements et 840 m² de surface commerciale.

L'investissement total du projet avoisinera les € 30 millions. Le rendement initial brut estimé tournera aux environs de 4,5%, une fois que le bâtiment sera entièrement occupé. La livraison du projet est prévue pour 2025.

¹⁴ Le taux d'occupation moyen représente le pourcentage moyen sur une certaine période des loyers contractuels de l'espace loué, au prorata de la somme des loyers contractuels de l'espace loué plus la valeur locative estimée de l'espace non loué. Le taux d'occupation est calculé hors (i) immeubles en cours de rénovation, (ii) immeubles faisant l'objet d'une première commercialisation et (iii) immeubles en vente.

Belgique – Anvers – Ankerrui 9

Le 21 mai 2021, Home Invest Belgium a conclu un accord, sous conditions suspensives, d'acquérir 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 clôturé l'acquisition.

Le bâtiment est loué comme espaces de bureaux selon les termes d'un bail fixe de 6 ans 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. Le bâtiment situé à l'entrée du tunnel routier du *Waasland* et à proximité d'une ligne de tramway traversant la ville, offre une grande facilité d'accès.

Avec cette acquisition à Anvers, Home Invest Belgium accélère sa stratégie de croissance dans les grandes villes belges. Le projet est situé près de *Het Eilandje*, un quartier très recherché à Anvers où se situe, entre autres, le *Museum Aan de Stroom* (MAS) situé sur le quai Napoléon. Ce quartier est un lieu de résidence convoité par de nombreux anversois et se situe au carrefour entre le port d'Anvers et son centre historique.



Pays-Bas – Oss – Verdijkstraat 81-87

Le 16 novembre 2021, Home Invest Belgium a clôturé l'acquisition d'un projet résidentiel aux Pays-Bas. Il s'agit d'un ancien couvent carmélite, transformé en 87 appartements locatifs et un rez-de-chaussée commercial à Oss, une ville située dans la province du Brabant septentrional. Le revenu locatif annuel en pleine occupation s'élève à € 781.500. La valeur d'investissement du bien est de € 16,3 millions.

Le complexe se compose de 87 logements sociaux dont la surface habitable varie de 20 à 65 m², et d'un rez-de-chaussée commercial. Les logements sociaux sont proposés pour un loyer de base ne dépassant pas le seuil en vigueur (€ 752,33

par mois en 2021). Aux Pays-Bas, une grande partie du marché du logement relève du régime social. Le marché locatif social représente ainsi 33 % du marché total du logement, et environ 76 % du marché locatif résidentiel. En raison de la pénurie de logements abordables et de la forte demande de location, les logements sont déjà tous loués. Le rez-de-chaussée commercial cherche quant à lui encore un locataire. Home Invest Belgium bénéficie d'une garantie de revenus locatifs de 12 mois pour cet espace.

4.3 PROJETS DE RÉNOVATION ET DE DÉVELOPPEMENT

Livraison de The Felicity – Laeken (Bruxelles)

Le projet The Felicity (Meyers-Hennastraat 5-17 à 1020 Bruxelles) s'est achevé en juin 2021. Il s'agit du redéveloppement d'un ancien entrepôt à Laeken en 37 nouveaux appartements, 11 maisons et 51 places de parking. Le projet répond à la forte demande de logements de qualité et durables dans un cadre de vie agréable. Le projet est donc un succès commercial. A la fin de l'année, l'immeuble était déjà entièrement loué.



The Fairview – Woluwe-Saint-Lambert (Bruxelles)

Le projet The Fairview (avenue Marcel Thiry 204 à 1200 Woluwe-Saint-Lambert) est un projet de construction neuve de 42 logements. Les travaux de construction avancent bien. La livraison du bâtiment est prévue en mars 2022.



Jourdan 95 – Saint-Gilles (Bruxelles)

Les architectes A2RC ont été mandatés et ont élaboré une esquisse pour un projet résidentiel de 46 appartements, un espace commercial et un bureau au rez-de-chaussée. Le permis de construire est attendu pour le second semestre 2022.

Samberstraat 8-12 – Anvers

Le projet Samberstraat consiste en la construction de 37 appartements, 1 espace de bureau, 38 places de parking et 88 abris à vélos.

Home Invest Belgium a commencé les travaux au deuxième trimestre 2021 et prévoit une livraison au quatrième trimestre 2023.



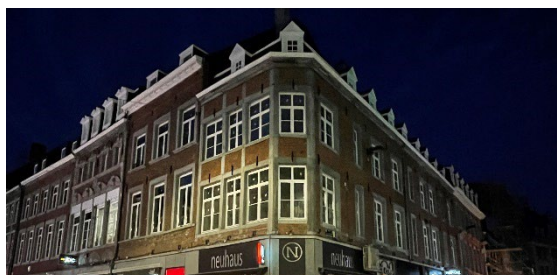
Niefhout – Turnhout

Le projet Niefhout consiste en un développement, en collaboration avec ION, d'un projet résidentiel, composé de 92 unités résidentielles, 47 places de stationnement, 32 abris à vélos et un local commercial.

La livraison provisoire des travaux est prévue pour le premier trimestre 2023.

L'Angelot – Namur

Home Invest Belgium a entamé la rénovation totale de la partie résidentielle (d'une surface de 4.323 m²) de la Galerie de l'Ange à Namur (rue de la Monnaie 4-20 à 5000 Namur). Au total, 57 unités sont en cours de rénovation. Les travaux ont débuté au premier trimestre 2021. L'achèvement est prévu pour fin 2022.



4.4 VENTES

En 2021, Home Invest Belgium a réalisé des ventes pour un prix de vente net total de € 9,89 millions. Une plus-value nette de € 0,43 million a été réalisée sur ces ventes par rapport à la dernière juste valeur des biens 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 (augmentée des investissements activés) forment une contribution positive au résultat distribuable de la société, qui constitue la base de la distribution du dividende.

5. L'ACTION EN BOURSE

EVOLUTION DU COURS DE BOURSE

L'action de Home Invest Belgium est cotée sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles depuis le 16 juin 1999. L'action fait partie de l'indice BEL Mid.

Au 31 décembre 2021, le cours de bourse de l'action Home Invest Belgium s'élevait à € 122,00 (contre € 115,50 au 31 décembre 2020).

La liquidité de l'action a diminué pour atteindre une moyenne journalière de 1.062 actions en 2021 (contre 1.282 actions en 2020).

STRUCUTRE 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 2021, la structure de l'actionnariat de Home Invest Belgum se présente comme suit :

ACTIONNAIRES ¹⁵	NOMBRE D' ACTIONS	% DU CAPITAL
Groupe Van Overstraeten ¹⁶		26,7%
AXA SA ¹⁷	521.830	15,8%
Époux Van Overtveldt – Henry de Frahan	102.792	3,1%
Autres actionnaires	1.794.271	54,4%
Total global	3.299.858	100,00%



¹⁵ Actionnaires ayant procédé à une déclaration conformément à la Loi en matière de Transparence du 2 mai 2007.

¹⁶ Stavos Real Estate BV est contrôlée à 100% par la société BMVO 2014.

La société BMVO 2014 est détenue à 100% par la Stichting Administratiekantoor Stavos,

La Stichting Administratiekantoor Stavos est contrôlée à 100% par Liévin, Hans, Johan et Bart Van Overstraeten.

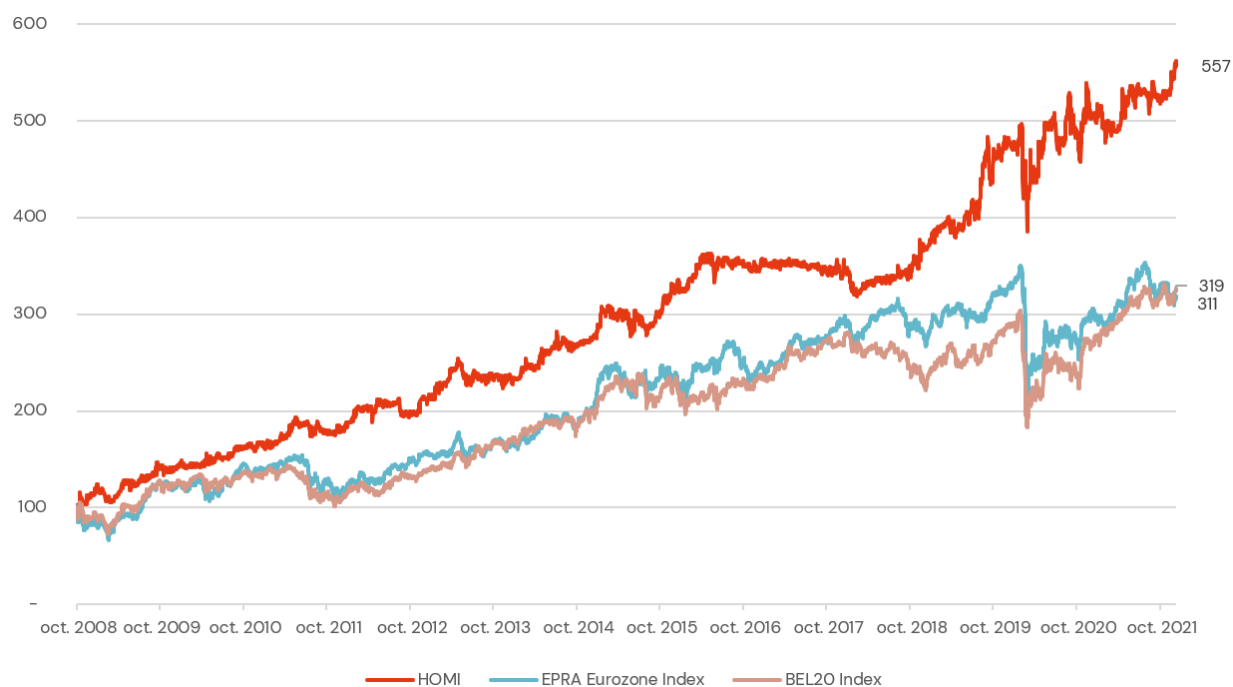
Cocky NV est contrôlée à 100% par BMVO 2014.

V.O.P. NV est contrôlée à 100% par Stavos Real Estate BV.

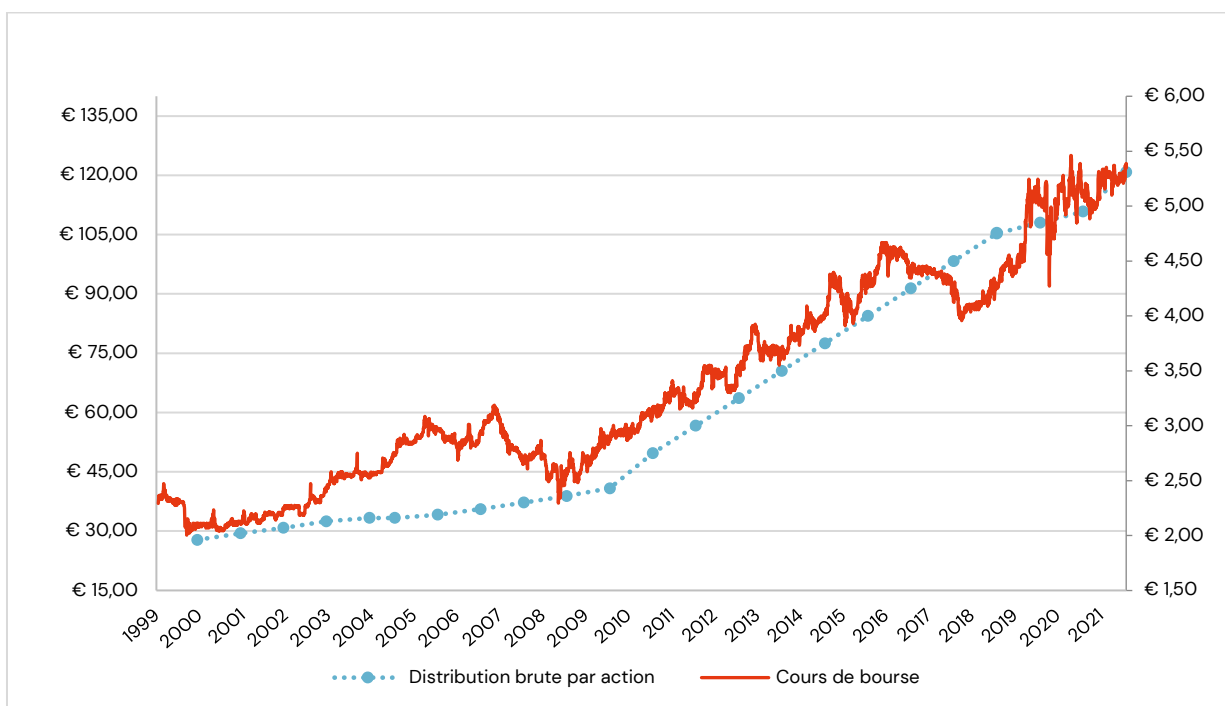
Sippelberg est contrôlée à 100% par VOP NV.

¹⁷ AXA Belgium SA est une filiale d'AXA Holdings Belgium SA, elle-même filiale d'AXA SA.

RETURN TOTAL DE HOME INVEST BELGIUM PAR RAPPORT AU BEL20 ET À L'INDEX EPRA EUROZONE



EVOLUTION DU COURS DE BOURSE ET DU DE LA DISTRIBUTION BRUTE PAR ACTION



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. DISTRIBUTION AUX ACTIONNAIRES

Compte tenu des bons résultats d'exploitation de Home Invest Belgium et de l'évolution favorable des prix de l'immobilier ces dernières années, le conseil d'administration propose d'augmenter la distribution aux actionnaires pour l'exercice 2021 à € 5,31 par action sera proposée, soit une augmentation pour la 22^{ème} année consécutive.

La distribution aux actionnaires consistera en la combinaison de :

- un dividende brut de € 4,96 par action (une augmentation de € 0,01 par rapport à € 4,95 pour l'exercice 2020) qui sera proposé à l'assemblée générale du 3 mai 2022.
- une réduction des capitaux propres de € 0,35 par action qui nécessite la décision d'une assemblée générale extraordinaire. Cette distribution consistera à son tour en partie à une réduction de capital et en partie à la distribution des réserves (conformément à l'article 18 alinéa 7 WIB).

Le 10 décembre 2021, un acompte sur dividende de € 4,25 brut par action a été mis en paiement. Après approbation du dividende brut de € 4,96 par action par l'assemblée générale annuelle, le dividende final sera de € 0,71 brut par action.

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 évaluable à moyen terme ;
- Le pipeline existant des projets de développements ;
- Les réserves accumulées par la société au fil des ans.

8. PERSPECTIVES

En 2021, les résultats opérationnels 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.

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.

Dans ce contexte, le conseil d'administration confirme sa confiance dans les prévisions à long terme de la société.

Pour 2022, Home Invest Belgium s'attend à une augmentation du résultat EPRA par action à € 5,20.

9. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 2021

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

(en k €)	2021	2020
I. Revenus locatifs	27.535	26.568
III. Charges relatives à la location	-332	-341
RESULTAT LOCATIF NET	27.202	26.227
IV. Récupération des charges immobilières	225	184
V. Récupération des charges locatives et des taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1.395	1.086
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-3.480	-3.233
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	0	0
RESULTAT IMMOBILIER	25.342	24.264
IX. Frais techniques	-861	-997
X. Frais commerciaux	-580	-623
XI. Frais et taxes sur immeubles non loués	-231	-58
XII. Frais de gestion immobilière	-1.677	-1.981
XIII. Autres charges immobilières	0	0
CHARGES IMMOBILIERES	-3.349	-3.658
RESULTAT D'EXPLOITATION	21.993	20.606
XIV. Frais généraux de la société	-2.545	-2.964
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	103	41
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	19.552	17.683
XVI. Résultat sur ventes d'immeubles de placement	431	1.135
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	26.546	6.590
XIX. Autre résultat sur portefeuille	637	-576
RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	27.614	7.149
RESULTAT D'EXPLOITATION	47.166	24.832
XX. Revenus financiers	51	52
XXI. Charges d'intérêts nettes	-4.542	-4.248
XXII. Autres charges financières	-92	-58
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	4.258	-3.893
RESULTAT FINANCIER	-325	-8.147
XXIV. Participation dans des entreprises associées et coentreprises	2.245	2.466
RESULTAT AVANT IMPOT	49.086	19.150
XXV. Impôts des sociétés	-221	-263
XXVI. Exit tax	0	0
IMPÔTS	-221	-263
RESULTAT NET	48.866	18.887
RESULTAT NET ATTRIBUABLE AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE	48.866	18.887
Exclusion du résultat sur portefeuille	-27.614	-7.149
Exclusion des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-4.258	+3.893
Exclusion des éléments non-EPRA de la participation dans des entreprises associées et coentreprises	-711	-1.026
RESULTAT EPRA	16.283	14.604
Nombre d'actions moyen ¹⁸	3.288.547	3.288.146
RESULTAT NET PAR ACTION	14,86	5,74
RESULTAT EPRA PAR ACTION	4,95	4,44

¹⁸ Le nombre moyen d'actions est calculé en excluant les actions propres détenues par la société.

	2021	2020
RESULTAT NET	48.866	18.887
Autres éléments du résultat global	0	0
RESULTAT GLOBAL	48.866	18.887

BILAN CONSOLIDÉ

(en k €)	31/12/2021	31/12/2020
ACTIF		
I. Actifs non courants	728.389	647.274
B. Immobilisations incorporelles	493	288
C. Immeubles de placement	702.234	623.883
D. Autres immobilisations corporelles	394	607
E. Actifs financiers non courants	1.825	473
F. Créances de location-financement	209	272
I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	23.234	21.750
II. Actifs courants	8.623	6.635
C. Créances de location-financement	64	61
D. Créances commerciales	2.858	2.328
E. Créances fiscales et autres actifs courants	1.072	441
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.186	3.328
G. Comptes de régularisation	443	447
TOTAL DE L'ACTIF	737.012	653.909
CAPITAUX PROPRES		
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	342.950	310.173
A. Capital	87.999	87.999
B. Primes d'émission	24.903	24.903
C. Réserves	195.159	192.359
D. Résultat net de l'exercice	34.889	4.912
II. Intérêts Minoritaires	0	0
PASSIF		
I. Passifs non-courants	347.147	305.175
A. Provisions	0	0
B. Dettes financières non courantes	341.657	296.862
a. Etablissements de crédit	252.859	247.832
b. Leasing financier	56	167
c. Autres	88.742	48.862
C. Autres passifs financiers non courants	2.655	5.473
F. Passifs d'impôts différés	2.835	2.840
a. Exit Tax	1.201	572
b. Autres	1.634	2.268
II. Passifs courants	46.915	38.560
B. Dettes financières courantes	40.649	30.654
a. Etablissements de crédit	0	0
b. Leasing financier	110	109
c. Autres	40.540	30.545
C. Autres passifs financiers courants	60	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	3.495	5.456
b. Autres	3.495	5.456
E. Autres passifs courants	128	184
F. Comptes de régularisation	2.583	2.266
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS	737.012	653.909

10. 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.

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 €)	31/12/2021	31/12/2020
Dettes financières à taux fixe	129.000	79.000
Dettes financières à taux variable transformées en dette à taux fixe via des IRS	223.000	203.000
Total des dettes financières à taux fixe	352.000	282.000
Total des dettes financières à taux variable	30.000	45.000
Total des dettes financières	382.000	327.000
Ratio de couverture	92,15%	86,24%

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 €)	31/12/2021	31/12/2020
Charges d'intérêts nettes (rubrique XXI)	4.541	4.248
Intérêts intercalaires activés	795	712
Coût total des dettes financières	5.336	4.960
Dettes moyennes pondérées	337.425	323.147
Coût moyen des charges financières	1,58%	1,53%

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. L'EPRA NAV est remplacé par trois nouveaux indicateurs : 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 à 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 cet indicateur est 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 : il 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 €)	31/12/2021		
	EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NDV
IFRS NAV (Actionnaires du groupe)	342.950	342.950	342.950
(v) Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	1.634	1.634	
(vi) Juste valeur des instruments financiers	890	890	
(viii.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS	-493		
(x) Juste valeur des dettes financières à taux fixe			-2.264
(xi) Droits de mutation		21.843	
NAV	344.981	367.317	340.686
Nombre d'actions à la fin de la période	3.286.786	3.286.786	3.286.786
NAV par action	104,96	111,76	103,65

(en k €)	31/12/2020		
	EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NDV
IFRS NAV (aandeelhouders van de groep)	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 à la fin de la période	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 €)	31/12/2021	31/12/2020
RÉSULTAT NET (ACTIONNAIRES DU GROUPE) (IFRS)	48.866	18.887
- Exclusion : résultat sur vente des immeubles de placement (ii)	-431	-1.135
- Exclusion : variation de la juste valeur des immeubles de placement (i)	-26.546	-6.590
- Exclusion : autre résultat du portefeuille (viii)	-637	+576
- Exclusion : variation de la juste valeur des actifs et passif financiers (vi)	-4.258	3.893
- Exclusion : éléments non EPRA de la quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises (iii)	-711	-1.026
RÉSULTAT EPRA	16.283	14.604
Nombre moyen d'actions	3.288.547	3.288.146
RÉSULTAT EPRA PAR ACTION	4,95	4,44

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 €)	31/12/2021	31/12/2020
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	19.552	17.683
Résultat immobilier	27.202	26.227
Marge opérationnelle	71,87%	67,42%

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 €)	31/12/2021	31/12/2020
Résultat EPRA	16.283	14.604
Plus-values distribuables sur les ventes	5.236	5.019
Résultat distribuable	21.518	19.623
Nombre moyen d'actions	3.288.547	3.288.146
Résultat distribuable par action	6,54	5,97

11. AGENDA DE L'ACTIONNAIRE

2022

Communiqué de presse 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 exercice 2021 – <i>Ex-date</i>	Lundi 9 mai 2022
Dividende final exercice 2021 – <i>Record date</i>	Mardi 10 mai 2022
Dividende final exercice 2021 – <i>Payment date</i>	Mercredi 11 mai 2022
Déclaration intermédiaire : résultats au 31 mars 2022	Mercredi 18 mai 2022
Rapport financier semestriel : résultats au 30 juin 2022	Jeudi 7 septembre 2022
Déclaration intermédiaire : résultats au 30 septembre 2022	Jeudi 17 novembre 2022

POUR TOUTE INFORMATION COMPLÉMENTAIRE

Sven Janssens
Chief Executive Officer

Tel: +32.2.740.14.51
E-mail: investors@homeinvest.be
www.homeinvestbelgium.be

Preben Bruggeman
Chief Financial Officer

Home Invest Belgium
Woluwedal 46, Bus 11
B – 1200 Brussel



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 2021, Home Invest Belgium détenait un portefeuille immobilier d'une valeur de € 725 millions en Belgique et aux Pays-Bas.

Home Invest Belgium est cotée sur le marché Euronext Brussels [HOMI] depuis 1999. Au 31 décembre 2021, sa capitalisation boursière s'élevait à € 403 millions.