



**RESULTATS
DU 1^{ER}
TRIMESTRE
2023**

Sous embargo jusqu'au 17/05/2023, 17h40
Information réglementée

RESULTATS DU 1ER TRIMESTRE 2023

- **Portefeuille immobilier résidentiel de qualité**

- Augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier à € 773,98 millions au 31 mars 2023.
- Les immeubles de placement disponibles à la location se composent à 93,0 % d'immobilier résidentiel.
- Plus de 50 % des immeubles de placement disponibles à la location ont moins de 10 ans ; plus de 80 % des immeubles de placement ont moins de 20 ans.

- **Marché locatif solide résultant en un taux d'occupation record**

- Un marché locatif résidentiel solide avec une forte demande pour des logements de qualité.
- Augmentation du taux d'occupation moyen à 98,5% durant les 3 premiers mois de 2023 (par rapport à 98,2% durant les trois premiers mois de 2022).

- **Poursuite de la forte croissance du résultat EPRA**

- Augmentation du résultat EPRA de 15,9% à € 3,10 millions durant les 3 premiers mois de 2023 (par rapport à € 2,68 millions durant les 3 premiers mois de 2022).
- Augmentation du résultat EPRA par action de 6,6% à € 0,17 durant les 3 premiers mois de 2023 (par rapport à € 0,16 durant les 3 premiers mois de 2022).

- **Valeur nette par action**

- L'EPRA NTA par action est de € 21,02 au 31 mars 2023 (-1,8% par rapport à € 21,40 au 31 décembre 2022).

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

- Taux d'endettement de 53,01% (AR-SIR) et 51,87% (IFRS) au 31 mars 2023.
- Le coût de financement moyen s'élève à 1,88% durant les 3 premiers mois de 2023.
- Home Invest Belgium dispose de € 29,20 millions de lignes de crédit disponibles.
- Aucune ligne de crédit ou emprunt obligataire vient à maturité en 2023. Les premières échéances se situent au second semestre 2024.

- **Prévisions 2023 et distribution aux actionnaires**

- Pour 2023, Home Invest Belgium s'attend à une augmentation du résultat EPRA par action à € 1,10 (par rapport à € 1,08 en 2022)
- L'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 2 mai 2023 ont approuvé une distribution totale de € 1,10 par action, soit une augmentation pour la 23^{ième} année consécutive. La distribution consiste en une combinaison d'une part d'un dividende brut de € 1,00 par action et d'autre part d'une réduction des fonds propres de € 0,10 par action.
- Le conseil d'administration prévoit une politique de dividendes basée sur une augmentation moyenne égale ou supérieure à l'inflation à long terme.

CONTENU

1.	Portefeuille immobilier	3
2.	Chiffres clés consolidés	4
3.	Commentaires sur les chiffres clés consolidés.....	6
	3.1. Commentaires sur le compte de résultats consolidé.....	6
	3.2. Bilan consolidé	7
	3.3. Structure de financement.....	8
4.	Activités du premier trimestre 2023.....	10
	4.1 Activités de location	10
	4.2 Ventes	10
5.	Distribution aux actionnaires	11
6.	Perspectives.....	12
7.	IAP – indicateurs alternatifs de performance	13
8.	Agenda de l'actionnaire.....	17

1. PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Au 31 mars 2023, Home Invest Belgium détient un portefeuille immobilier¹ de € 773,98 millions, contre € 772,01 millions au 31 décembre 2022, soit une hausse de 0,3%.

PORTEFEUILLE IMMOBILIER	31/03/2023	31/12/2022
Juste valeur du portefeuille immobilier	€ 773,98 m	€ 772,01 m
Immeubles de placement disponibles à la location	€ 689,40 m	€ 693,97 m
Projets de développement	€ 57,97 m	€ 51,99 m
Participation dans des entreprises associées et coentreprises	€ 26,61 m	€ 26,05 m
TOTAL	€ 773,98 m	€ 772,01 m

La juste valeur des immeubles de placement disponibles à la location s'élève à € 689,40 millions répartis sur 47 sites.

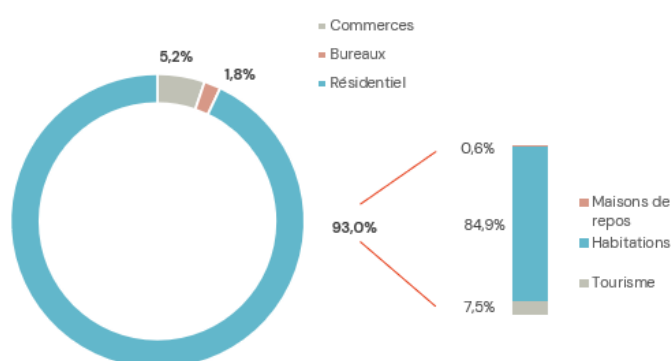
La somme des loyers contractuels sur base annuelle et de la valeur locative estimée sur les espaces inoccupés s'élève à € 35,11 millions au 31 mars 2023.

Les immeubles de placement disponibles à la location sont évalués par les experts immobiliers indépendants à un rendement brut moyen² de 5,1%.

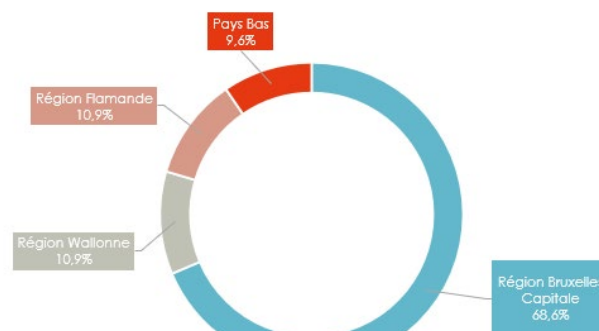
Au 31 mars 2023, les immeubles de placement disponibles à la location se composent à 93,0% d'immobilier résidentiel.

Les immeubles de placement disponibles à la location se situent pour 68,6% en Région de Bruxelles-Capitale, pour 10,9% en Région Wallonne, pour 10,9% en Région Flamande et pour 9,6% aux Pays-Bas.

Immeubles de placement disponibles à la location
Par type



Immeubles de placement disponibles à la location
Distribution géographique



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

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

2. CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS

CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS		(en k €)
COMPTE DE RESULTATS	31/03/2023	31/03/2022
REVENUS LOCATIFS NETS	8.531	7.465
RESULTAT OPERATIONNEL AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	4.081	3.700
MARGE OPÉRATIONNELLE ³	47,8%	49,6%
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	28	-15
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-10.103	-656
XIX. Autres résultats sur portefeuille	338	-267
RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	-9.738	-939
RESULTAT D'EXPLOITATION	-5.657	2.762
XX. Revenus financiers	26	3
XXI. Charges d'intérêts nettes	-1.270	-1.320
XXII. Autres charges financières	-41	-20
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-2.408	11.926
RESULTAT FINANCIER	-3.693	10.590
XXIV. Participation dans des entreprises associées et coentreprises	560	1.499
IMPÔTS	-86	-69
RESULTAT NET	-8.876	14.782
Exclusion résultat sur portefeuille	+9.738	+939
Exclusion de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	+2.408	-11.926
Exclusion des éléments non EPRA de la participation dans des entreprises associées et coentreprises	-169	-1.118
RESULTAT EPRA ⁴	3.101	2.676
Nombre moyen d'actions ⁵	17.785.785	16.363.410
RESULTAT NET PAR ACTION (en €)	-0,50	0,90
RESULTAT EPRA PAR ACTION (en €)	0,17	0,16

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) des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et (iii) des 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 actions propres détenues par la société.

BILAN	31/03/2023	31/12/2022
Fonds propres (attribuables aux actionnaires de la société mère)	401.301	410.064
Total de l'actif	814.764	812.363
Taux d'endettement (AR SIR) ⁶	53,01%	51,95%
Taux d'endettement (IFRS) ⁷	51,87%	50,77%

PAR ACTION	31/03/2022	31/12/2021
Nombre d'actions à la date de clôture ⁸	17.785.785	17.785.785
Cours de bourse à la date de clôture	20,63	21,80
IFRS NAV par action ⁹	22,56	23,06
Prime par rapport à IFRS NAV (à la date de clôture)	-8,6%	-5,5%
EPRA NTA par action ¹⁰	21,02	21,40
Prime par rapport à EPRA NTA (à la date de clôture)	-1,8%	-1,6%

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

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

⁸ Le nombre moyen d'action est calculé en excluant les actions propres détenues par la société.

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

¹⁰ EPRA NTA par action = EPRA Net Tangible Assets par action selon les *Best Practices Recommendations* de l'EPRA.

3. COMMENTAIRES SUR LES CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS

3.1. COMMENTAIRES SUR LE COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ

RÉSULTAT LOCATIF NET

Au cours des 3 premiers mois de 2023, le résultat locatif s'élève à € 8,53 millions (par rapport à € 7,47 millions lors des 3 premiers mois de 2022).

RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RESULTAT SUR PORTEFEUILLE

Le résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille s'élève à € 4,08 millions durant les 3 premiers mois de 2023 (par rapport à € 3,70 millions lors des 3 premiers mois de 2022).

La marge opérationnelle¹¹ est de 47,8% au cours des trois premiers mois de 2023 (par rapport à 49,6% durant les trois premiers mois de 2022).

RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE

Home Invest Belgium a réalisé un résultat sur portefeuille de € -9,74 million au cours des trois premiers mois de 2023.

Le résultat des ventes des placements immobiliers s'élève à € 0,02 million durant les 3 premiers mois de 2023.

En outre, Home Invest Belgium a enregistré au cours des 3 premiers mois de 2023 une variation négative de la juste valeur des immeubles de placement d'un montant de € -10,10 million. Ces Variations se composent de :

- une variation négative de € 7,31 millions en Belgique, principalement due à une augmentation des coûts de construction pour les développements de projets en cours ; et
- Une variation négative de € 2,79 millions aux Pays-Bas, en partie due à une augmentation de la taxe de transfert de 8,00 % à 10,40 %.

L'autre résultat sur portefeuille s'élève à € 0,34 million. Ce poste comprend les variations des impôts différés.

FINANCIEEL RESULTAAT

Les charges d'intérêts nettes s'élèvent à € 1,27 millions durant les trois premiers mois de 2023. Le coût de financement moyen¹² s'élevait à 1,88% durant la même période.

Les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers s'élevaient à € -2,41 millions durant les trois premiers mois de 2023. Ces variations résultent d'une modification de la juste valeur des contrats d'échange de taux d'intérêt (*interest rate swaps*).

¹¹ La marge opérationnelle = (Résultat opérationnel avant résultat sur portefeuille)/(revenus locatifs nets).

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

IMPÔTS

Les impôts s'élevaient à € -0,86 million au cours des trois premiers mois de 2023 (comparé à € -0,69 million sur la même période en 2022).

RÉSULTAT NET

Le résultat net de Home Invest Belgium s'élève à € -8,88 millions lors des 3 premiers mois de 2023, soit € -0,50 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 € 3,10 millions durant les trois premiers mois de l'année 2023, soit une hausse de 15,9% (par rapport au résultat de € 2,68 millions pour les trois premiers mois de l'année 2022).

Le résultat EPRA par action a augmenté de 6,6%. Il est passé de € 0,16 durant les 3 premiers mois de 2022 à € 0,17 au cours des 3 premiers mois de 2023.

3.2. BILAN CONSOLIDÉ

CAPITAUX PROPRES ET VALEUR NETTE PAR ACTION

Au 31 mars 2023, les capitaux propres du groupe s'élèvent à € 401,30 millions, soit une augmentation de 2,1% par rapport au 31 décembre 2022.

L'IFRS NAV par action a diminué de 2,1% pour passer à € 22,56 au 31 mars 2023 (contre € 23,06 au 31 décembre 2022).

L'EPRA NTA par action a diminué de 1,8% pour passer à € 21,02 au 31 mars 2023 (par rapport à € 21,40 au 31 décembre 2022).

3.3. STRUCTURE DE FINANCEMENT

TAUX D'ENDETTEMENT

Le taux d'endettement (AR-SIR) s'élève à 53,01% au 31 mars 2023. Le taux d'endettement (IFRS) s'élève à 51,87%.

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 € 275,18 millions, tel que déterminé par la loi SIR, pour financer de nouveaux investissements.

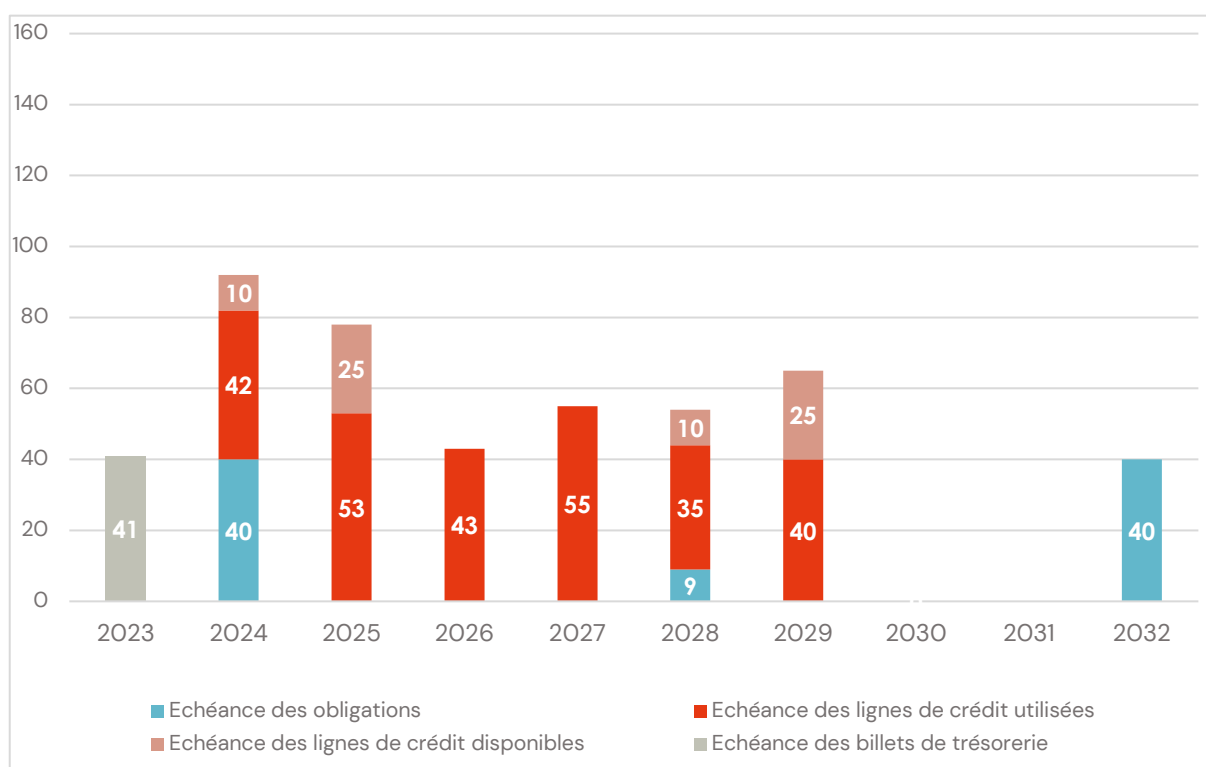
Compte tenu de la stratégie de Home Invest Belgium de maintenir le taux d'endettement à moyen et à long terme à moins de 55%, Home Invest Belgium dispose encore d'une capacité d'endettement de € 35,58 millions pour financer de nouveaux investissements.

COMPOSITION DES DETTES FINANCIÈRES

Au 31 mars 2022, Home Invest Belgium avait un encours de dettes financières de € 397,80 millions qui se compose de :

- Lignes de crédit bilatérales prélevées pour un montant de € 268,00 millions. L'encours de lignes de crédit bilatérales est conclu avec 6 institutions financières avec des échéances bien étalées jusqu'en 2029. Home Invest Belgium n'a pas de dates de maturité en 2023. Les prochaines dates de maturité tombent en 2024;
- 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 € 40,80 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 4,6 ans.

Au 31 mars 2023, Home Invest Belgium disposait de € 70,00 millions de crédits disponibles non prélevés dont:

- € 40,80 millions de back-up lines à long terme, couvrant des billets de trésorerie à court terme ;
- € 29,20 millions de lignes de crédit disponibles.

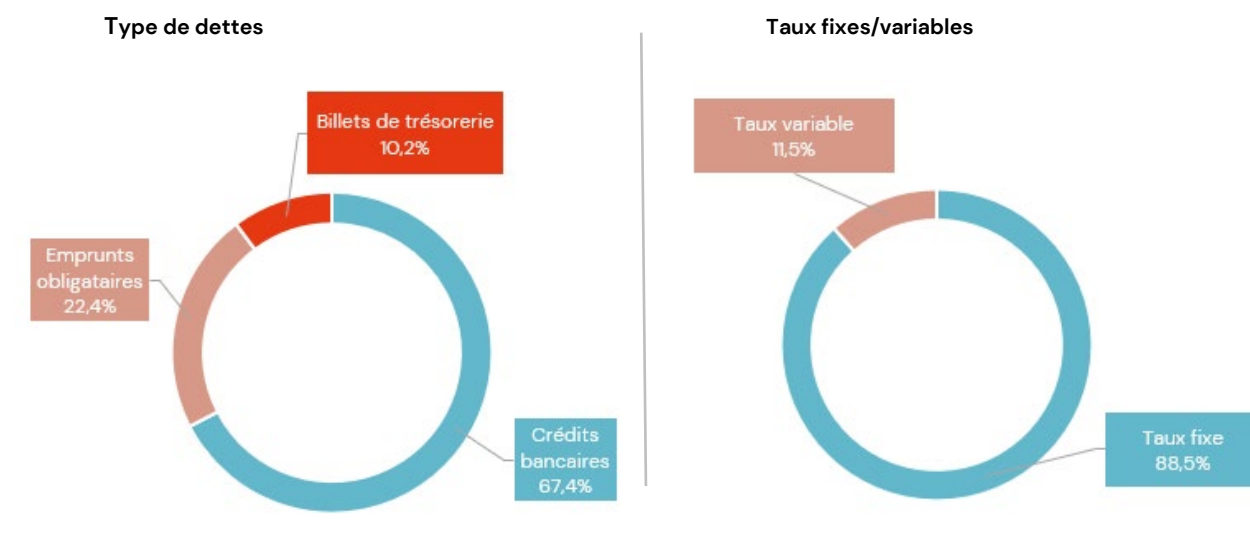
COUVERTURE DES INTÉRÊTS

Au 31 mars 2023, 88,5% des dettes financières (soit un montant de € 352.00 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 5,0 ans.

La valeur totale des couvertures à la date de clôture était positive à concurrence de € 29,03 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. ACTIVITÉS DU PREMIER TRIMESTRE 2023

4.1 ACTIVITÉS DE LOCATION

Home Invest Belgium a vu le marché locatif résidentiel s'accélérer au cours des trois premiers mois de 2023 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'occupation moyen¹³ des immeubles de placement disponibles à la location a augmenté à 98,5% au premier trimestre 2023 (contre 98,2% au premier trimestre 2022).

4.2 VENTES

Au cours des 3 premiers mois de 2023, Home Invest Belgium a réalisé des ventes pour un prix de vente net de 0,16 million d'euros. Sur ces ventes, une plus-value nette a été réalisée de € 0,03 million par rapport à la dernière juste valeur et une plus-value distribuable de € 0,06 million par rapport à la valeur d'acquisition (plus les investissements capitalisés).

La plus-value réalisée par rapport à la valeur d'acquisition (plus les investissements capitalisés) contribue positivement au résultat distribuable de la société, qui constitue la base de la distribution du dividende.

¹³ 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.

5. DISTRIBUTION AUX ACTIONNAIRES

L'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 2 mai 2023 ont approuvé une distribution totale brute de € 1,10 par action, soit une augmentation pour la 23^{ième} année consécutive.

La distribution aux actionnaires consistera en la combinaison de :

- un dividende brut de € 1,00 par action. Un acompte sur dividende de € 0,85 brut par action a déjà été versée le 9 décembre 2022. Le dividende brut final est de € 0,15 par action.
- une réduction des fonds propres de € 0,10 par action. Cette distribution consistera à son tour en partie en une réduction de capital et en partie en la distribution des réserves (conformément à l'article 18 alinéa 7 WIB).

Les montants et dates des distributions aux actionnaires sont présentés ci-dessous :

Distribution aux actionnaires : Dividende	€ 1,00 brut	Calendrier
Dividende intérimaire de l'exercice 2022 (coupon n°1) – <i>Ex date</i>		mercredi 7 décembre 2022
Dividende intérimaire de l'exercice 2022 (coupon n°1) – <i>Record date</i>		jeudi 8 décembre 2022
Dividende intérimaire de l'exercice 2022 (coupon n°1) – <i>Payment date</i>	€ 0,85 brut	vendredi 9 décembre 2022
Solde du dividende de l'exercice 2022 (coupon n°2) – <i>Ex date</i>		lundi 8 mai 2023
Solde du dividende de l'exercice 2022 (coupon n°2) – <i>Record date</i>		mardi 9 mai 2023
Solde du dividende de l'exercice 2022 (coupon n°2) – <i>Payment date</i>	€ 0,15 brut	mercredi 10 mai 2023

Distribution aux actionnaires : Réduction des fonds propres	€ 0,10 brut	Calendrier
Réduction de capital (coupon n°3) – <i>Ex date</i>		lundi 8 mai 2023
Réduction de capital (coupon n°3) – <i>Record date</i>		mardi 9 mai 2023
Réduction de capital (coupon n°3) – <i>Payment date</i>	€ 0,08 brut	lundi 24 juillet 2023
Distribution à partir des réserves (coupon n°4) – <i>Ex date</i>		lundi 8 mai 2023
Distribution à partir des réserves (coupon n°4) – <i>Record date</i>		mardi 9 mai 2023
Distribution à partir des réserves (coupon n°4) – <i>Payment date</i>	€ 0,02 brut	lundi 24 juillet 2023

Le conseil d'administration prévoit une politique de dividendes basée sur une augmentation moyenne égale ou supérieure à l'inflation à long terme.

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 ;

La société met également l'accent sur les réserves importantes qu'elle a acquises au fil des ans et qui constituent un tampon de sécurité pour l'avenir.

6. PERSPECTIVES

Au cours des trois premiers mois de 2023, les résultats d'exploitation de Home Invest Belgium ont continué d'évoluer 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 concepts axés 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 2023, Home Invest Belgium s'attend à une augmentation du résultat EPRA par action de € 1,10 (comparé à € 1,08 en 2022).

7. 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 de taux d'intérêt ainsi que leur impact éventuel sur les résultats peuvent être mesurés.

Réconciliation :

(En € k)	31/03/2023	31/12/2022
Dettes financières à taux fixe	129.000	129.000
Dettes financières à taux variable transformées en dette à taux fixe via des IRS	223.000	223.000
Total des dettes financières à taux fixe	352.000	352.000
Total des dettes financières à taux variable	45.800	39.000
Total des dettes financières	397.800	391.000
Ratio de couverture	88,49%	90,13%

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 IAP mesure le coût moyen d'emprunt associé à ces dettes.

Réconciliation :

(en k €)	31/03/2023	31/03/2022
Charges d'intérêts nettes (rubrique XXI)	1.270	1.320
Intérêts intercalaires activés	568	243
Coût total des dettes financières	1.838	1.563
Dettes moyennes pondérées	97.368	94.192
Coût moyen des charges financières	1,88%	1,66%

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 des financements, 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)		31/03/2023		
		EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NDV
IFRS NAV (actionnaires du groupe)		401.301	401.301	401.301
(v)	Impôts différés liés aux augmentations de la juste valeur des immeubles de placement	2.249	2.249	
(vi)	Juste valeur des instruments financiers	-29.025	-29.025	
(viii.b)	Immobilisations incorporelles	-604		
(x)	Juste valeur des dettes financières à taux fixe			618
(xi)	Droits de mutation		25.216	
NAV		373.921	399.741	401.919
Nombre d'actions à la fin de la période		17.785.785	17.785.785	17.785.785
NAV par action		21,02	22,48	22,60

(en € k)		31/12/2022		
		EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NDV
IFRS NAV (actionnaires du groupe)		410.064	410.064	410.064
(v)	Impôts différés liés aux augmentations de la juste valeur des immeubles de placement	2.586	2.586	
(vi)	Juste valeur des instruments financiers	-31.433	-31.433	
(viii.b)	Immobilisations incorporelles	-572		
(x)	Juste valeur des dettes financières à taux fixe			-618
(xi)	Droits de mutation		23.789	
NAV		380.645	405.006	410.682
Nombre d'actions à la fin de la période		17.785.785	17.785.785	17.785.785
NAV par action		21,40	22,77	23,09

RÉSULTAT EPRA (PAR ACTION)

Définition :

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

Objectif :

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

Réconciliation :

(en € k)	31/03/2023	31/03/2022
RÉSULTAT NET (ACTIONNAIRES DU GROUPE) (IFRS)	-8.876	14.782
- Exclusion : résultat sur vente des immeubles de placement (ii)	-28	+15
- Exclusion : variation de la juste valeur des immeubles de placement (i)	+10.103	+656
- Exclusion : autre résultat du portefeuille (viii)	-388	+267
- Exclusion : variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers (vi)	+2.408	-11.926
- Exclusion : éléments non EPRA de la quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises (iii)	-169	-1.118
RÉSULTAT EPRA	3.101	2.676
Nombre moyen d'actions	17.785.785	16.363.410
RÉSULTAT EPRA PAR ACTION	0,17	0,16

MARGE OPÉRATIONNELLE

Définition :

Cet indicateur de performance alternatif mesure la rentabilité opérationnelle de l'entreprise comme un pourcentage du revenu locatif et est calculé en divisant le « résultat opérationnel avant le résultat sur le portefeuille » par le « résultat locatif net ».

Objectif :

Cet IAP permet d'évaluer la performance opérationnelle de la société.

Réconciliation :

(en € k)	31/03/2023	31/03/2022
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	4.081	3.700
Résultat immobilier	8.531	7.465
Marge opérationnelle	47,84%	49,57%

8. AGENDA DE L'ACTIONNAIRE

Agenda 2023

Communiqué de presse annuel relatif à l'exercice 2022	jeudi 16 février 2023
Mise en ligne du rapport financier annuel sur le site web	vendredi 31 mars 2023
Assemblée générale ordinaire de l'exercice 2022	mardi 2 mai 2023
Déclaration intermédiaire : résultats au 31 mars 2023	mercredi 17 mai 2023
Rapport financier semestriel : résultats au 30 juin 2023	mercredi 6 septembre 2023
Déclaration intermédiaire : résultats au 30 septembre 2023	jeudi 16 novembre 2023

POUR TOUTE INFORMATION COMPLÉMENTAIRE

Preben Bruggeman **Ingrid Quinet**
Chief Financial Officer Chief Legal Officer

Tel: +32.2.740.14.51 Home Invest Belgium
E-mail: investors@homeinvest.be Woluwedal 46, Bus 11
www.homeinvestbelgium.be B – 1200 Brussel



A PROPOS DE HOME INVEST BELGIUM

Home Invest Belgium est le plus grand bailleur professionnel de l'immobilier résidentiel en Belgique. L'entreprise gère la construction, la location et l'entretien de la plupart de ses bâtiments. En tant que constructeur et propriétaire à long terme, Home Invest Belgium garantit une expérience résidentielle qualitative à ses locataires.

Avec 20 ans d'expérience, 47 sites en portefeuille – dont la moitié a moins de 10 ans – et plus de 2 400 unités résidentielles, Home Invest Belgium dispose d'un portefeuille diversifié et d'une expertise approfondie. L'entreprise les utilise pour réaliser son ambition déclarée : être le "landlord of choice" pour tous ses locataires, quelle que soit leur étape ou leur style de vie. Cela se traduit par des logements locatifs durables et de qualité, des espaces et des services communs pour les locataires et des loyers conformes au marché.

Home Invest Belgium est une société immobilière réglementée publique de droit belge (SIR ou BE-REIT) spécialisée dans l'acquisition, le développement, la location et la gestion de biens immobiliers résidentiels. Au 31 mars 2023, Home Invest Belgium disposait d'un portefeuille immobilier de € 773 millions d'euros en Belgique et aux Pays-Bas.

Home Invest Belgium est cotée sur le marché Euronext Bruxelles [HOMI] depuis 1999. Au 31 mars 2023, sa capitalisation boursière s'élevait à € 370 millions d'euros. L'action fait partie de l'indice BEL Mid et de l'indice FTSE EPRA NAREIT Global Real Estate.