



**RESULTATS
DU 3^È
TRIMESTRE
2024**

14/11/2024, 17h40
Information réglementée



**Home Invest
Belgium**

RESULTATS DU 3^E TRIMESTRE 2024

- **Portefeuille immobilier résidentiel de qualité**

- La juste valeur du portefeuille immobilier est de € 848,20 millions au 30 septembre 2024.
- Les immeubles de placement disponibles à la location se composent à 91,1% d'immobilier résidentiel.
- Plus de 50 % des immeubles de placement ont moins de 10 ans; plus de 80 % des immeubles de placement ont moins de 20 ans.
- Achèvement du projet résidentiel Den Dam à Anvers avec 37 logements locatifs durables.
- Achèvement du projet résidentiel City Square à Hasselt avec 37 logements locatifs durables.

- **Faible consommation moyenne d'énergie du portefeuille résidentiel**

- Les logements du portefeuille immobilier de Home Invest Belgium ont une consommation moyenne d'énergie primaire de 115 kWh/m²/an au 30 septembre 2024.
- L'ambition de Home Invest Belgium est de réduire encore la consommation moyenne d'énergie primaire du portefeuille résidentiel à <100 kWh/m²/an au 31 décembre 2026.
- À titre de comparaison, la consommation moyenne d'énergie du marché résidentiel est de 294 kWh/m²/an dans la Région de Bruxelles-Capitale. Seuls 17 % du marché se situent en dessous de 150 kWh/m²/an ; seuls 6 % du marché se situent en dessous de 95 kWh/m²/an.

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

- Marché locatif résidentiel solide avec une forte demande de logements de qualité.
- Un taux d'occupation moyen à 98,1% au cours des neuf premiers mois de 2024.
- Croissance des loyers Lfl (like-for-like) de 3,0 % au cours des neuf premiers mois de 2024.

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

- Augmentation du résultat EPRA de 9,4% à € 16,82 millions durant les neuf premiers mois de 2024 (par rapport à € 15,37 millions au cours des neuf premiers mois de 2023).
- Augmentation du résultat EPRA par action de 1,6% à € 0,85 durant les neuf premiers mois de 2024 (par rapport à € 0,84 au cours des neuf premiers mois de 2023).

- **Transactions de vente annoncées pour un prix de vente net total de plus de € 45 millions**

- Transactions de vente annoncées pour un prix de vente net total de plus de € 45 millions. Le prix de vente net de ces transactions est supérieur de 23 % à la dernière juste valeur estimée (31 décembre 2023).

- **Augmentation de la valeur nette par action**

- Augmentation de L'EPRA NTA par action de 10,4% à € 22,46 au cours des 9 premiers mois de 2024 (par rapport à € 20,36 au 31 décembre 2023).

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

- Le taux d'endettement s'élève à 48,03% (AR-SIR) et à 46,94% (IFRS) au 30 septembre 2024.
- Le coût moyen de financement au cours des neuf premiers mois de 2024 s'élève à 2,17%.
- 89,9% des dettes financières ont un taux d'intérêt fixe avec une durée résiduelle moyenne pondérée de 5,1 ans.
- Home Invest Belgium dispose de € 55,00 millions de lignes de crédit disponibles.
- Il n'y a pas d'échéances pour les lignes de crédit ou les emprunts obligataires en 2024 et dans le premier semestre de 2025. Les prochaines échéances sont prévues pour le second semestre 2025. Le pipeline de développement en cours est entièrement financé.

- **Perspectives 2024 et distribution aux actionnaires**

- Pour 2024, Home Invest Belgium s'attend à une augmentation du résultat EPRA par action de € 1,15 (par rapport à € 1,13 en 2023) malgré l'émission de 10,0% d'actions nouvelles en juillet 2023 (ABB 2023) et de 2,5% de nouvelles actions en juin 2024 (dividende optionnel).
- Le conseil d'administration prévoit une politique de distribution basée sur une augmentation moyenne égale ou supérieure à l'inflation à long terme.

CONTENU

1. PORTEFEUILLE IMMOBILIER	4
2. CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS.....	5
3. COMMENTAIRES SUR LES CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS	7
3.1. Commentaires sur le compte de résultats consolidé.....	7
3.2. Bilan consolidé	8
3.3. Structure de financement.....	9
4. ACTIVITÉS DURANT LES NEUF PREMIERS MOIS DE 2024.....	11
4.1 Locations	11
4.2 Projets de rénovation et de développement	11
4.3 Ventes	13
4.4 Efficacité énergétique du portefeuille résidentiel.....	14
5. DISTRIBUTION AUX ACTIONNAIRES	15
6. PERSPECTIVES	16
7. IAP – INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE.....	17
8. AGENDA DE L'ACTIONNAIRE.....	21

1. PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Au 30 septembre 2024, Home Invest Belgium détient un portefeuille immobilier¹ de € 848,20 millions (contre € 780,93 millions 31 décembre 2023).

PORTEFEUILLE IMMOBILIER	30/09/2024	31/12/2023
Juste valeur des immeubles de placement	€ 822,75 m	€ 755,46 m
Immeubles de placement disponibles à la location	€ 768,33 m	€ 704,89 m
Projets de développement	€ 54,41 m	€ 50,57 m
Participations dans des entreprises associées et coentreprises	€ 25,46 m	€ 25,47 m
TOTAL	€ 848,20 m	€ 780,93 m

La juste valeur des immeubles de placement disponibles à la location s'élève à € 768,33 millions répartis sur 45 sites.

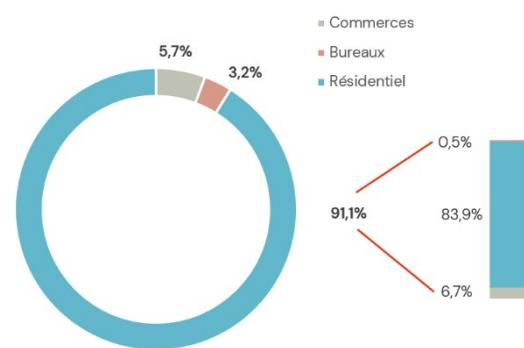
La somme des loyers contractuels sur base annuelle et de la valeur locative estimée sur les espaces inoccupés s'élève à € 38,56 millions au 30 septembre 2024.

Les immeubles de placement disponibles à la location sont évalués par les experts immobiliers indépendants à un rendement brut² moyen de 4,73%.

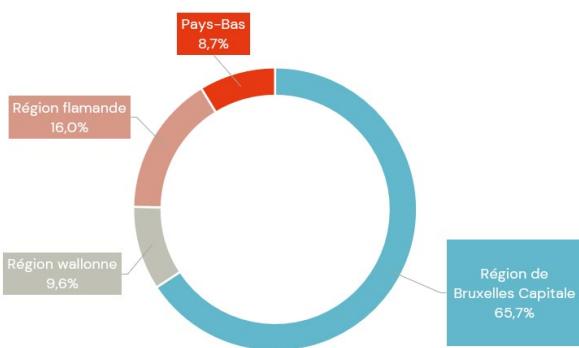
Au 30 septembre 2024, les immeubles de placement disponibles à la location se composent de 91,1% d'immobilier résidentiel.

65,7% des immeubles de placement disponibles à la location sont situés en Région de Bruxelles-Capitale, 9,6% en Région wallonne, 16,0% en Région flamande et 8,7% aux Pays-Bas.

Immeubles de placement disponibles à la location Répartition par type



Immeubles de placement disponibles à la location Distribution géographique



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

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

2. CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS

CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS	(en k €)	
COMpte de RÉSULTATS	30/09/2024	30/09/2023
RÉSULTAT LOCATIF NET	27.085	25.677
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE	20.218	18.272
MARGE OPÉRATIONNELLE ³	74,6%	71,2%
XVI. Résultats sur vente d'immeubles de placement	1.892	28
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	47.458	-24.909
XIX. Autres résultats sur portefeuille	-324	362
RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	49.026	-24.519
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	69.244	-6.247
XX. Revenus financiers	63	89
XXI. Charges d'intérêts nettes	-4.369	-3.826
XXII. Autres charges financières	-55	-72
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-5.434	-1.954
RÉSULTAT FINANCIER	-9.795	-5.763
XXIV. Participation dans des entreprises associées et coentreprises	1.222	1.233
IMPÔTS	-270	-281
RÉSULTAT NET	60.671	-11.058
Exclusion résultat sur portefeuille	-49.026	+24.519
Exclusion de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	5.434	+1.954
Exclusion des éléments non EPRA de la participation dans des entreprises associées et coentreprises	+8	-49
RÉSULTAT EPRA ⁴	16.817	15.366
Nombre moyen d'actions ⁵	19.819.369	18.394.264
RÉSULTAT NET PAR ACTION (en €)	3,05	-0,60
RÉSULTAT EPRA PAR ACTION (en €)	0,85	0,84

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

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

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

BILAN	30/09/2024	31/12/2023
Capital propre (attribué aux actionnaires de la maison mère)	464.485	417.761
Total de l'actif	872.534	807.808
Taux d'endettement (AR-SIR)⁶	48,03%	50,51%
Taux d'endettement (IFRS)⁷	46,94%	48,83%

PAR ACTION	30/09/2024	31/12/2023
Nombre d'actions à la date de clôture ⁸	20.111.794	19.615.078
Cours de bourse à la date de clôture	18,62	15,50
IFRS NAV par action⁹	23,10	21,30
Prime par rapport à IFRS NAV (à la date de clôture)	-19,4%	-27,2%
EPRA NTA par action¹⁰	22,46	20,36
Prime par rapport à EPRA NTA (à la date de clôture)	-17,1%	-23,9%

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

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

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

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

¹⁰ EPRA NTA par action = Net Asset Value ou valeur nette par action selon les Best Practices Recommandations d' EPRA.

3. COMMENTAIRES SUR LES CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS

3.1. COMMENTAIRES SUR LE COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS

RÉSULTAT LOCATIF NET

Au cours des 9 premiers mois de 2024 le résultat locatif net a augmenté à € 27,09 millions (par rapport à € 25,68 millions lors des 9 premiers mois de 2023).

RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE

Le résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille s'élève à € 20,22 millions durant les 9 premiers mois de 2024 (par rapport à € 18,27 millions lors des 9 premiers mois de 2023).

La marge opérationnelle¹¹ est passée à 74,6% les 9 premiers mois de 2024 (par rapport à 71,2 % les 9 premiers mois de 2023).

RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE

Home Invest Belgium a réalisé un résultat sur portefeuille de € 49,03 au cours des 9 premiers mois de 2024.

Le résultat des ventes d'immeubles de placement s'est élevé à € 1,89 million au cours des 9 premiers mois de 2024. Home Invest Belgium a vendu des immeubles de placement au cours de cette période pour une valeur de vente nette de 11,66 millions d'euros. La valeur de vente nette était supérieure de 19,4% à la dernière juste valeur estimée par l'expert immobilier indépendant.

En outre, Home Invest Belgium a enregistré des variations positives de la juste valeur des immeubles de placement au cours des 9 premiers mois de 2024 pour un montant de € 47,46 millions. Ces variations se composent de :

- Une variation positive de € 46,66 millions en Belgique ; et
- Une variation positive de € 0,80 millions aux Pays-Bas.

Ces variations positives de la juste valeur des immeubles de placement sont dues à l'augmentation des loyers et à un ajustement de la méthodologie d'évaluation par les experts immobiliers indépendants.¹²

L'autre résultat sur portefeuille s'élève à - € 0,32 million. Les variations d'impôts différés sont incluses dans ce poste.

RÉSULTAT FINANCIER

Les 9 premiers mois de 2024 les charges d'intérêts nettes s'élèvent à 4,37 millions. Le coût de financement moyen¹³ s'élève à 2,17% pour la même période.

Les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers s'élevaient à € -5,43 millions durant les 9 premiers mois de 2024. Ces variations résultent d'une variation de la juste valeur des contrats d'échange de taux d'intérêt (interest rate swaps).

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

¹² Pour plus d'informations, veuillez vous référer au rapport semestriel 2024 disponible sur le site web « https://corporate.homeinvest.be/media/3rwj2ek2/half-year-results-2024_fr.pdf »

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.

IMPÔTS

Les impôts s'élevaient à € -0,27 million les 9 premiers mois de 2024 (contre € -0,28 million les 9 premiers mois de 2023).

RÉSULTAT NET

Le résultat net de Home Invest Belgium s'élevait à € 60,40 millions lors des 9 premiers mois de 2024, soit € 3,05 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 € 16,82 millions durant les 9 premiers mois de l'année 2024, soit une hausse de 9,4% (par rapport au résultat de € 15,37 millions pour les 9 premiers mois de l'année 2023).

Le résultat EPRA par action a augmenté de 1,6% de € 0,84 au cours des 9 premiers mois de 2023 à € 0,85 au cours des 9 premiers mois 2024.

3.2. BILAN CONSOLIDÉ

CAPITAUX PROPRES ET NAV PAR ACTION

Au 30 septembre 2024, les capitaux propres du groupe s'élèvent à € 464,49 millions, soit une augmentation de 11,2% par rapport au 31 décembre 2023.

La NAV IFRS par action a augmenté de 8,4% pour passer à € 23,10 au 30 septembre 2024 (contre € 21,30 au 31 décembre 2023).

La EPRA NTA par action a augmenté de 10,4% pour passer à € 22,46 au 30 septembre 2024 (contre € 20,36 au 31 décembre 2023).

3.3. STRUCTURE DE FINANCEMENT

TAUX D'ENDETTEMENT

Le taux d'endettement (AR-SIR) s'élevait à 48,03% au 30 septembre 2024. Le taux d'endettement IFRS s'élève à 46,94%.

Compte tenu d'un taux d'endettement maximal de 65%, Home Invest Belgium dispose d'une capacité d'endettement supplémentaire de € 424,52 millions, telle que déterminée par la loi SIR, pour financer de nouveaux investissements.

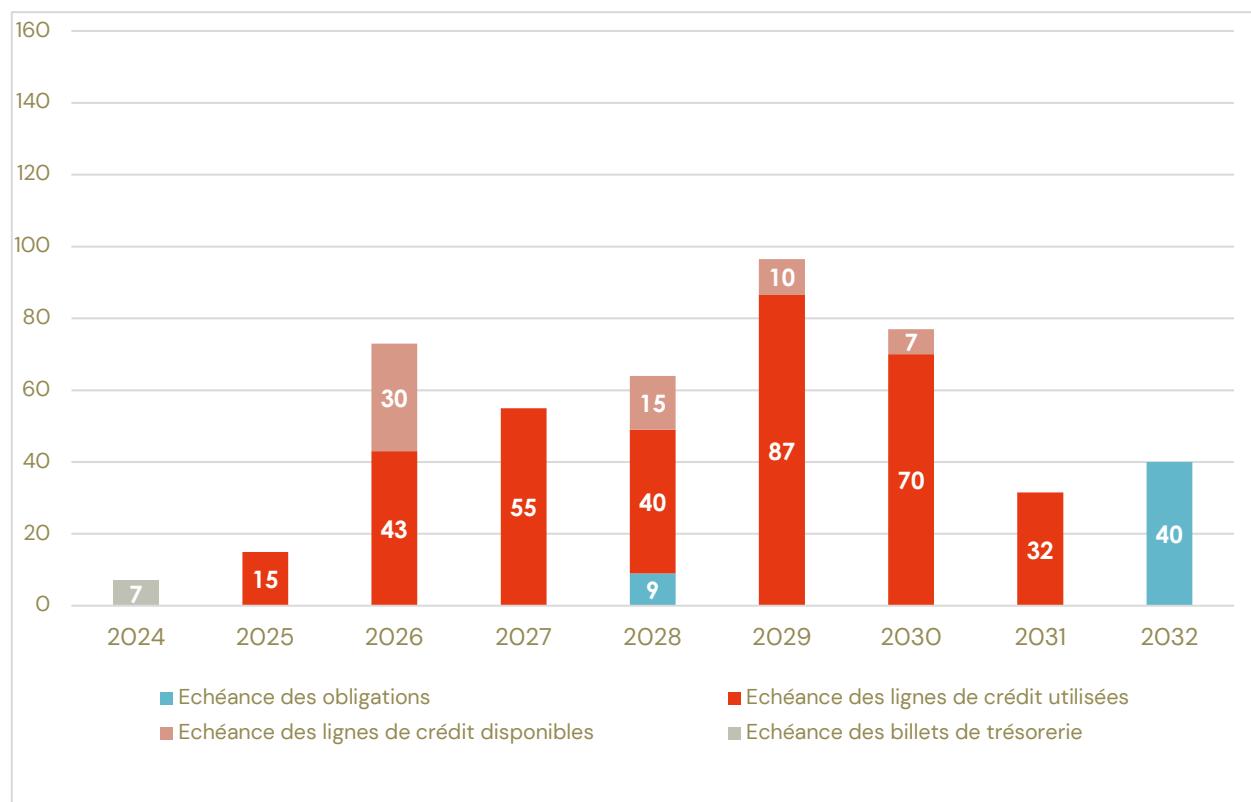
Compte tenu de la stratégie de Home Invest Belgium visant à maintenir le taux d'endettement en dessous de 55% à moyen et long terme, Home Invest Belgium dispose toujours d'une capacité d'endettement supplémentaire de € 135,74 millions pour financer de nouveaux investissements.

COMPOSITION DES DETTES

Au 30 septembre 2024, Home Invest Belgium avait un encours de dettes financières de € € 397,00 millions, qui se compose de :

- Lignes de crédit bilatérales prélevées pour un montant de van € 341,00 millions. L'encours de lignes de crédit bilatérales est conclu avec 7 institutions financières avec des échéances bien étaillées jusqu'en 2030. Il n'y a pas d'échéance en 2024. La prochaine échéance se situe au second semestre 2025 ;
- Des emprunts obligataires à concurrence de € 49,00 millions avec des échéances entre 2028 et 2032 ;
- Billets de trésorerie court terme (*commercial paper*) pour un montant de € 7,00 millions. Nonobstant le caractère court terme des *commercial paper*, le montant total est couvert par des lignes de crédit long terme (*back-up lines*).

ECHÉANCE DES DETTES (€ MIO)



La moyenne pondérée de la durée résiduelle des dettes financières s'élève à 4,9 ans.

Au 30 septembre 2024, Home Invest Belgium disposait de € 62,00 millions de lignes de crédit disponibles non tirées, dont :

- € 7,00 millions de lignes back-up long terme pour couvrir les encours de billets de trésorerie à court terme ;
- € 55,00 millions de lignes de crédit librement disponibles.

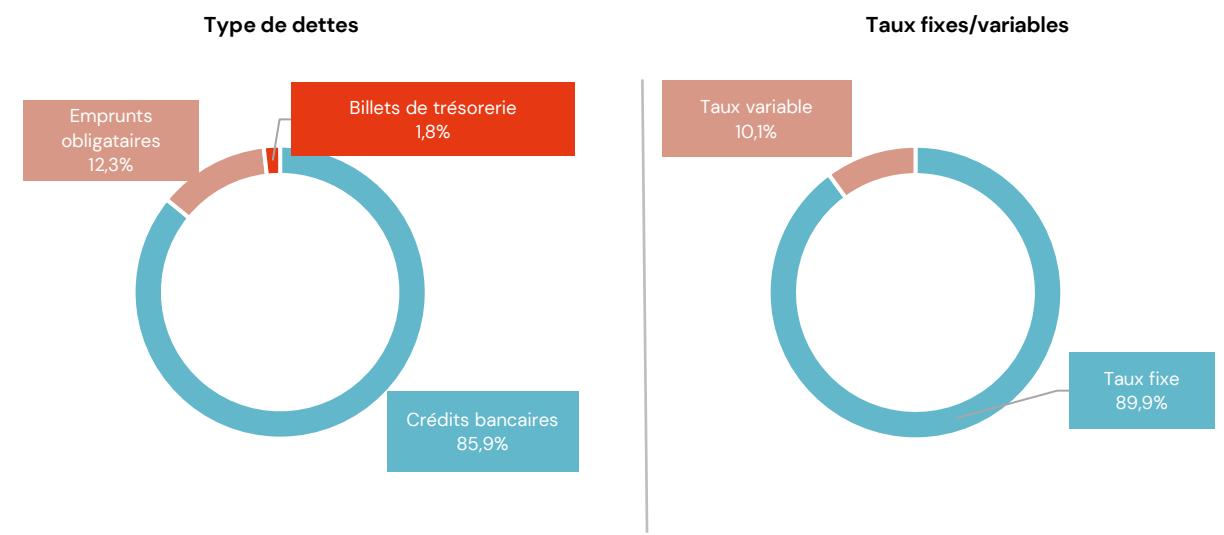
COUVERTURE DES INTÉRÊTS

Au 30 septembre 2024, 89,9% des dettes financières (soit un montant de € 357,0 millions) avaient un taux d'intérêt fixe, notamment grâce à l'utilisation de contrats d'échange de taux d'intérêt (interest rate swaps) comme instrument de couverture.

La moyenne pondérée de la durée résiduelle des taux d'intérêt fixes est de 5,1 ans.

La valeur totale des couvertures à la date de clôture est positive pour un montant de € 14,67 millions en raison d'une baisse des taux d'intérêt après la clôture des couvertures.

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



6. ACTIVITÉS DURANT LES NEUF PREMIERS MOIS DE 2024

4.1 LOCATIONS

Home Invest Belgium a connu un marché locatif sain au cours des neuf premiers mois de 2024, avec une forte demande de logements de qualité dans les régions où elle opère. Il en résulte un taux d'occupation très élevé. Le taux d'occupation moyen¹⁴ des immeubles de placement disponibles à la location s'élevait à 98,1% durant les neuf premiers mois de 2024. La croissance des loyers lfl (like-for-like) a été de 3,0% au cours des neuf premiers mois de 2024.

4.2 PROJETS DE RÉNOVATION ET DE DÉVELOPPEMENT

Livraison de Den Dam – Anvers – Belgique

En mars 2024, Home Invest Belgium a achevé le projet résidentiel Den Dam à Anvers. Le projet se compose de 37 logements au design contemporain et durable qui répond parfaitement aux besoins du marché locatif.

Le projet a une surface locative totale de 3 719 m² et comprend 37 unités résidentielles (24 appartements, 9 studios et 4 maisons) et 1 espace commercial. Il y a 38 places de parking souterrain et 84 places de parking pour vélos. Le projet résidentiel comprend une cour commune.

Den Dam se trouve à proximité du parc Spoor Noord avec des aires de jeux, un skate parc, une terrasse où des concerts sont organisés et est entouré de restaurants et du Sportpaleis d'Anvers.

Ce bâtiment s'inscrit dans la politique de durabilité de Home Invest Belgium. Il est alimenté par 123 panneaux solaires (d'une capacité totale de 54 kWp). 6 pompes à chaleur à air assurent le chauffage du bâtiment. Chaque appartement est équipé d'un chauffage par le sol. Tous les appartements ont une étiquette énergétique A, avec une consommation moyenne d'énergie primaire de 38 kWh/m²/an.

La commercialisation a commencé à la mi-février 2024. À ce jour, toutes les propriétés ont été louées.



¹⁴ Le taux moyen d'occupation représente le pourcentage moyen, déterminé sur une période donnée, des loyers contractuels des espaces loués par rapport à la somme des loyers contractuels des espaces loués, augmentée de la valeur locative estimée des espaces non loués. Le taux d'occupation est calculé sans prise en compte (i) des bâtiments en cours de rénovation, (ii) des bâtiments qui font l'objet d'une première commercialisation et (iii) des bâtiments qui sont en vente.

Achèvement du projet City Square – Hasselt – Belgique

En juin 2024, Home Invest Belgium a livré le projet résidentiel City Square à Hasselt. Le projet comprend 37 unités résidentielles réparties sur cinq étages. La plupart des appartements donnent sur l'eau et tous les résidents ont accès au jardin privé sur le toit.

Le Kanaalkom, la « porte d'entrée » de Hasselt, propose des boutiques élégantes, des restaurants raffinés, des bars branchés et le parking souterrain Blue Boulevard. Des escaliers mécaniques et des ascenseurs permettent d'accéder aux quais autour du Kanaalkom ou le Gelatineboulevard, la Grand-Place étant accessible à pied.

La durabilité et la qualité de vie sont au cœur de ce projet. Aucun combustible fossile n'est utilisé pour produire de l'eau chaude sanitaire et du chauffage. Deux pompes à chaleur communes sont connectées au système géothermique KWO. Il s'agit d'une boucle urbaine souterraine avec transfert d'énergie été/hiver. L'avantage de ce système est de réduire considérablement l'empreinte carbone. Avec les panneaux solaires sur le toit vert, la consommation moyenne d'énergie primaire est estimée à 39,9 kWh/m²/an.



Progrès Jourdan 95 – Saint-Gilles (Bruxelles) – Belgique



Le projet Jourdan 95 concerne le réaménagement d'un immeuble de bureaux existant en 46 appartements et 61 places de parking situé Rue Jourdan 95, 1060 Saint-Gilles.

Le gros œuvre et les travaux techniques sont achevés. Les travaux de finition sont actuellement en cours.

L'achèvement du projet est prévu pour le premier trimestre 2025.

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

En novembre 2021, Home Invest Belgium a acheté à Atenor un terrain à bâtir, le LOT 4 du projet CITY DOX à Anderlecht.

Le LOT 4, idéalement situé près de la Digue du Canal à Anderlecht, fait partie du projet d'envergure CITY DOX le long du canal Bruxelles-Charleroi. Le LOT 4 proposera 163 unités résidentielles et 2.700 m² d'activité productive.

Le gros œuvre est en phase finale. Les travaux d'ingénierie et de menuiserie extérieure sont en cours.

La construction bat son plein et l'achèvement est prévu pour le Q2 2025.



Rénovation de l'immeuble Charles Woeste – Jette (Bruxelles) – Belgique.

Home Invest Belgium a entamé la rénovation complète de son immeuble Charles Woeste situé à Jette.

L'immeuble, qui fait partie du portefeuille immobilier de Home Invest Belgium depuis 1999, se compose de 2 blocs avec un total de 92 appartements et 30 places de parking.

La rénovation se déroulera en 2 phases : le bloc 1 comprend 48 appartements ; le bloc 2 comprend 42 appartements. Avec la rénovation, Home Invest Belgium vise à améliorer à la fois la performance énergétique du bâtiment et le confort de vie dans les appartements.

L'achèvement du projet de rénovation est prévu pour le premier trimestre 2026.

4.3 VENTES

Home Invest Belgium a annoncé des transactions de vente au cours des 9 premiers mois de 2024 pour un prix de vente net total de plus de 45 millions d'euros. Le prix de vente net de ces transactions de vente est supérieur de 23% à la dernière juste valeur estimée (31 décembre 2023).

Le 29 janvier 2024, Home Invest Belgium a annoncé avoir conclu un accord pour la vente de l'immeuble City Gardens situé à Louvain. L'accord a été conclu sous les conditions suspensives habituelles. La réalisation des conditions suspensives est attendue pour la fin de l'année 2024 ou le début de l'année 2025.

Au cours des 9 premiers mois de 2024, Home Invest Belgium a vendu 5 immeubles non stratégiques situés à Gand, Liège et Bruxelles. Ces ventes ont été réalisées pour un prix de vente net totalisant 11,67 millions €. Une plus-value nette de 1,89 million d'euros a été réalisée sur ces ventes par rapport à la dernière juste valeur et une plus-value distribuable de 2,80 millions d'euros 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.

4.4 EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE DU PORTEFEUILLE RÉSIDENTIEL

Les habitations du portefeuille immobilier de Home Invest Belgium ont une consommation moyenne d'énergie primaire de 115 kWh/m²/an au 30 septembre 2024.

L'ambition de Home Invest Belgium est de réduire encore la consommation moyenne d'énergie primaire du portefeuille résidentiel à <100 kWh/m²/an au 31 décembre 2026.

À titre de comparaison, la consommation moyenne d'énergie du marché résidentiel est de 294 kWh/m²/an dans la Région de Bruxelles-Capitale. Seulement 17% du marché est inférieur à 150 kWh/m²/an; seulement 6% du marché est inférieur à 95 kWh/m²/an.¹⁵

¹⁵ Source : Bruxelles Environnement, "Certification PEB des habitations individuelles" (données 2021).

5. DISTRIBUTION AUX ACTIONNAIRES

Compte tenu des bons résultats d'exploitation de la société, le conseil d'administration prévoit une politique de distribution basée sur une augmentation moyenne égale ou supérieure à l'inflation 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.

Le conseil d'administration souligne également les réserves importantes que l'entreprise a constituées au fil des ans comme tampon de sécurité pour l'avenir.

6. PERSPECTIVES

Au cours des 9 premiers mois de 2024 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 une croissance démographique dans les grandes villes, tant des jeunes que des personnes âgées, entraînant une demande croissante 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, compte tenu de son jeune âge. Plus de 50 % du portefeuille immobilier a moins de 10 ans d'âge. Compte tenu de cet atout, et de la localisation 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 perspectives à long terme de la société.

Pour 2024, Home Invest Belgium s'attend à une augmentation du résultat EPRA par action à € 1,15 (par rapport à l'attente précédente de € 1,13 en 2023).

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

Réconciliation:

(en € k)	30/09/2024	31/12/2023
Dettes financières à taux fixe	89.000	129.000
Dettes financières à taux variable transformées en dette à taux fixe via des contrats IRS	268.000	223.000
Total des dettes financières à taux fixe	357.000	352.000
Dettes financières à taux variable	70.000	26.000
Total des dettes financières	397.000	378.000
Taux de couverture	89,92%	93,12%

COÛT DE FINANCEMENT MOYEN

Définition:

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

Objectif:

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

Réconciliation:

(en € k)	30/09/2024	30/09/2023
Charges d'intérêts nettes (rubrique XXI)	4.369	3.826
Intérêts intercalaires activés	1.959	1.994
Coût total des dettes financières	6.328	5.820
Dettes moyennes pondérées	291.140	292.527
Coût de financement moyen	2,17%	1,99%

INDICATEURS EPRA NAV

Définition:

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

Objectif:

- EPRA NRV : l'objectif de l'indicateur est 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 : l'EPRA Net Disposal Value fournit au lecteur un scenario de cession des actifs de l'entreprise entraînant le règlement d'impôts différés et la liquidation de la dette et des instruments financiers.

Réconciliation:

(en € k)	30/09/2024		
	EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NDV
IFRS NAV (actionnaires du groupe)	464.485	464.485	464.485
(v) Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	2.547	2.547	
(vi) Juste valeur des instruments financiers	-14.669	-14.669	
(viii.b) Immobilisations incorporelles	-563		
(x) Juste valeur des dettes financières à taux fixe			5.676
(xi) Droits de mutation		45.378	
NAV	451.800	497.741	470.161
Nombre d'actions	20.111.794	20.111.794	20.111.794
NAV par action	22,46	24,75	23,38

(en € k)	31/12/2023		
	EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NDV
IFRS NAV (actionnaires du groupe)	417.761	417.761	417.761
(v) Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	2.223	2.223	
(vi) Juste valeur des instruments financiers	-20.103	-20.103	
(viii.b) Immobilisations incorporelles	-576		
(x) Juste valeur des dettes financières à taux fixe			5.067
(xi) Droits de mutation		25.303	
NAV	399.305	425.184	422.828
Nombre d'actions en fin de période	19.615.078	19.615.078	19.615.078
NAV par action	20,36	21,68	21,56

RÉSULTAT EPRA (PAR ACTION)

Définition :

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

Objectifs :

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

Réconciliation :

(en € k)	30/09/2024	30/09/2023
RÉSULTAT NET (ACTIONNAIRES DU GROUPE) (IFRS)	60.401	-11.058
- Exclusion : résultat sur vente des immeubles de placement (ii)	-1.892	-28
- Exclusion : variation de la juste valeur des immeubles de placement (i)	-47.458	+24.909
- Exclusion : autre résultat du portefeuille (viii)	+324	-362
- Exclusion : variation de la juste valeur des actifs et passif financiers (vi)	+5.434	+1.954
- Exclusion : éléments non EPRA de la participation dans le résultat des entreprises associées et coentreprises (ix)	+8	-49
RÉSULTAT EPRA	16.817	15.366
Nombre moyen d'actions	19.819.369	18.394.264
RÉSULTAT EPRA PAR ACTION	0,85	0,84

MARGE OPERATIONNELLE

Définition :

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

Objectif :

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

Réconciliation:

(en € k)	30/09/2024	30/09/2023
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	20.218	18.272
Résultat locatif net	27.085	25.677
Marge opérationnelle	74,64%	71,16%

8. AGENDA DE L'ACTIONNAIRE

2025

Communiqué annuel relatif à l'exercice 2024	jeudi 13 février 2025
Mise en ligne du rapport financier annuel sur le site web	vendredi 4 avril 2025
Assemblée générale ordinaire de l'exercice 2024	mardi 6 mai 2025
Dividende de l'exercice 2024 – Ex date	lundi 12 mai 2025
Dividende de l'exercice 2024 – Record date	mardi 13 mai 2025
Dividende de l'exercice 2024 – Payment date	mercredi 14 mai 2025
Déclaration intermédiaire : résultats au 31 mars 2025	mercredi 21 mai 2025
Rapport financier semestriel : résultats au 30 juin 2025	mercredi 3 septembre 2025
Déclaration intermédiaire : résultats au 30 septembre 2025	jeudi 13 novembre 2025

POUR TOUTE INFORMATION COMPLEMENTAIRE

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

Tel: +32.2.740.14.51 Home Invest Belgium
E-mail: investors@homeinvest.be Boulevard de la Woluwe 46, Bte 11
www.homeinvestbelgium.be B – 1200 Bruxelles



À PROPOS DE HOME INVEST BELGIUM

Home Invest Belgium est le plus grand bailleur de biens immobiliers résidentiels en Belgique. La société construit, loue et entretient la majorité de ses immeubles sous sa propre gestion. En tant que développeur et propriétaire de longue date, Home Invest Belgium garantit une expérience de vie de haute qualité à ses locataires.

Avec plus de 25 ans d'expérience, 45 sites en portefeuille – dont la moitié ont moins de dix ans – et plus de 2.500 logements, Home Invest Belgium dispose d'une large gamme et d'une expertise approfondie. L'entreprise s'en sert pour réaliser son ambition claire : être le « propriétaire de choix » pour tous les locataires, quelle que soit leur étape de vie ou leur style de vie. Cela se traduit par des logements locatifs de qualité et durables, des espaces communs et des services pour les locataires à des loyers compétitifs.

Home Invest Belgium est une société immobilière réglementée publique (SIR ou BE-REIT) spécialisée dans l'achat, le développement, la location et la gestion de biens immobiliers résidentiels. Au 30 septembre 2024, Home Invest Belgium détenait un portefeuille immobilier d'une valeur de € 848 millions en Belgique et aux Pays-Bas.

Home Invest Belgium est cotée sur le marché Euronext Brussels [HOMI] depuis 1999. Au 30 septembre 2024, sa capitalisation boursière s'élevait à € 376 millions. L'action fait partie du BEL Small Index et du FTSE EPRA NAREIT Global Real Estate Index.