



**RAPPORT
FINANCIER
ANNUEL
2024**



**Home Invest
Belgium**

PROFIL

La référence dans l'immobilier résidentiel

Home Invest Belgium est une société immobilière belge réglementée (SIR ou BE-REIT) spécialisée dans l'achat, le développement, la location et la gestion de biens immobiliers résidentiels.

En tant que propriétaire d'un portefeuille de quelque € 882 millions répartis en Belgique et aux Pays-Bas, Home Invest Belgium met à la disposition de ses locataires des biens neufs, durables et de qualité et leur fait bénéficier d'une gestion professionnelle. Home Invest Belgium dispose d'un avantage compétitif de taille : elle développe également elle-même ses projets en vue de stimuler la croissance de son portefeuille immobilier.

La société souhaite offrir à ses actionnaires un rendement au moins équivalent à celui généré par un investissement direct dans un bien résidentiel, sans tous les tracas liés à la gestion de ce type d'investissement.

Home Invest Belgium est cotée sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles (HOMI), bénéficie du statut fiscal belge de société immobilière réglementée publique (SIR) et ses activités sont contrôlées par l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA).

232.873 m²

immeubles de placement disponibles à la location

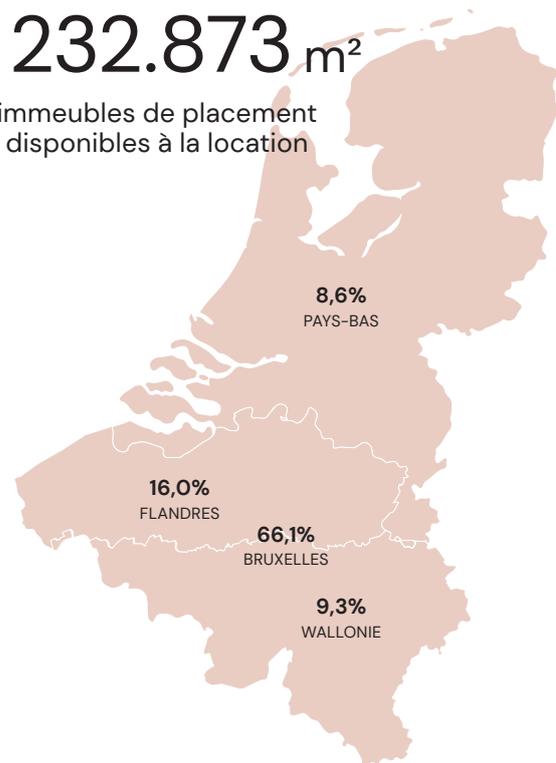


TABLE DES MATIÈRES

Facteurs de risque	4
Aperçu	18
Rapport de gestion	28
Vision ESG	46
Rapport immobilier	80
Home Invest Belgium en bourse	108
Déclaration de gouvernance d'entreprise	114
EPRA indicateurs de performance	136
États financiers	142
Permanent document	188

FACTEURS DE RISQUE

Gestion proactive

En tant qu'investisseur immobilier, Home Invest Belgium exerce ses activités dans un environnement en constante évolution. Cela comporte certains risques. La réalisation de ces risques est susceptible d'entraîner des conséquences défavorables sur la société, ses activités, ses perspectives, sa situation financière ou ses résultats.

Home Invest Belgium évalue régulièrement son exposition à ces risques dans le cadre de sa gestion générale, des décisions d'investissement et de désinvestissement, de ses sources de financement et des actions qui doivent être prises pour éviter que les risques ne se réalisent et/ou pour au moins en atténuer l'incidence.

Cette liste des risques repose sur des informations connues au moment de la rédaction de ce rapport. D'autres risques inconnus et improbables ou des risques dont il n'est pas supposé qu'ils pourraient avoir une influence défavorable sur la société peuvent survenir. La liste des risques ne peut pas être perçue comme une liste exhaustive.

FACTEURS DE RISQUE

Risques de marché	6
Risques liés au portefeuille immobilier	7
Risques liés aux locataires et aux baux	9
Risques liés à la réglementation et à la situation politique	11
Risques financiers	13
Risques liés à l'organisation interne	15
Risques liés au changement climatique	17

1. RISQUES DE MARCHÉ

1.1. Risque d'inflation

Description du risque

Une variation de l'inflation peut mener à une variation des taux d'intérêt. En cas de hausse de l'inflation et de taux d'intérêts, il y a donc un risque que les charges financières augmentent plus rapidement que l'indexation des revenus, impliquant une baisse du résultat net de la société.

Maîtrise du risque

Home Invest Belgium a pris les mesures suivantes afin de couvrir ce type de risques :

- les baux prévoient l'indexation du loyer de base (principalement lié à l'indice santé), conformément à la législation applicable ;
- la politique de couverture de la société qui repose, d'une part, sur des financements à des taux fixes et, d'autre part, sur la conclusion de contrats de couverture permettant d'échanger le taux variable en taux fixe (contrats de type Interest Rate Swap ou IRS).

1.2. Risque de concentration

Description du risque

En cas de défaillance soudaine ou de départ d'un locataire important, le chiffre d'affaires et le résultat net de la société pourraient baisser sensiblement.

Maîtrise du risque

Compte tenu des particularités de l'immobilier résidentiel et du type d'immeubles dans lesquels Home Invest Belgium a investi, le risque de concentration est reporté sur un très grand nombre de locataires. Au 31 décembre 2024, le portefeuille comprend 2 locataires dont le loyer dépasse € 1,0 million sur base annuelle. Les plus importants locataires sont Center Parcs Netherlands NV avec des loyers contractuels annuels de € 3,2 millions (8,5 % des loyers contractuels totaux) pour un seul complexe immobilier (Port Zélande) aux Pays-Bas, suivi de Beapart SA représentant au total € 2,3 million de loyer (6,0% des loyers contractuels) pour 4 immeubles en Belgique (pour plus de détails, nous renvoyons au Rapport immobilier).

Home Invest Belgium est titulaire d'un droit de superficie relatif aux bâtiments situés à Louvain-La-Neuve. La juste valeur de ces droits de superficie représente 3,0% de la juste valeur des immeubles de placement disponibles à la location.

Les loyers contractuels sur une base annuelle s'élèvent à € 4,13 millions et représentent 10,9 % des loyers contractuels totaux de Home Invest Belgium. Le droit de superficie expire le 7 juin 2026. A cette date, le bailleur aura la possibilité de (i) payer à Home Invest Belgium la valeur vénale des constructions, ou (ii) renouveler le droit de superficie pour une période de 49 ans sous la forme d'un bail emphytéotique. Il existe donc un risque qu'en cas de non-renouvellement du droit de superficie, Home Invest Belgium perde les loyers contractuels susmentionnés.

Ce risque de concentration est également limité par la diversification géographique du portefeuille immobilier.

1.3. Risques liés au marché immobilier

Description du risque

Les loyers, l'inoccupation et la valorisation des immeubles sont fortement influencés par l'offre et la demande du marché.

Les principaux risques qui peuvent en résulter sont :

- une diminution des revenus locatifs en raison de l'inoccupation et des coûts de relocation ;
- une diminution des loyers et de la valeur du portefeuille lors de la conclusion de nouveaux baux ou de la prolongation des baux en cours ;
- des moins-values sur d'éventuelles ventes ;
- une baisse du rendement locatif en raison de la hausse des prix d'achat.

Maîtrise du risque

Home Invest Belgium anticipe ces risques en poursuivant une politique d'investissement diversifiée en termes de répartition géographique et de type de bien immobilier.

Home Invest Belgium veut également continuer à étendre son portefeuille, en minimisant le poids de chaque immeuble dans le portefeuille et en améliorant la gestion immobilière et la marge opérationnelle grâce à des économies d'échelle. La diversification, la croissance du portefeuille et la gestion du portefeuille du groupe ne peuvent cependant pas éliminer totalement les risques mentionnés ci-dessus.

1.4. Risque économique

Description du risque

L'activité du groupe est influencée par le climat économique général et est soumise à l'influence des cycles économiques, étant donné que ceux-ci affectent les revenus disponibles des locataires (et donc leur capacité à faire face à leurs obligations), la demande de biens locatifs et la valorisation des biens immobiliers, ainsi que la disponibilité et le coût des financements. Un recul des principaux indicateurs macroéconomiques pourrait nuire aux activités et aux perspectives de développement de Home Invest Belgium. En outre, il existe un risque de défaillance ou de faillite des parties cocontractantes (prestataires de services, banques accordant les prêts et couvertures, entrepreneurs, etc.)

Maîtrise du risque

Afin de limiter ce risque, Home Invest Belgium, dans le cadre de sa stratégie d'investissement, s'efforce de diversifier ses investissements, tant sur le plan géographique qu'en fonction de différents thèmes de diversification (par exemple, typologie des immeubles, locataires, utilisations alternatives...).

Malgré les efforts de diversification du groupe, une évolution négative des principaux indicateurs macroéconomiques ou des défauts de paiement de ses différents partenaires pourraient toujours nuire aux actifs, aux opérations, à la position financière et aux perspectives du groupe.

2. RISQUES LIÉS AU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

2.1. Choix inappropriés d'investissements ou de développements pour compte propre

Description du risque

Une erreur dans le choix d'investissements ou de développements pour compte propre se traduit par une inadéquation avec la demande sur le marché, avec comme effets négatifs potentiels : (i) un accroissement de l'inoccupation, (ii) une baisse des revenus locatifs et du prix de vente du bien et, par conséquent, (iii) une diminution des revenus de la société.

Maîtrise du risque

Ce risque est limité par les facteurs suivants :

- chaque acquisition d'immeuble fait toujours l'objet d'une analyse stratégique, accompagnée d'une due diligence (audit) technique, juridique, fiscale et comptable ;
- les évolutions sur le marché locatif font l'objet d'un suivi attentif et les développements de projets sont adaptés, si nécessaire, pour mieux correspondre aux besoins du marché ;
- chaque bien immobilier à acquérir ou à développer fait l'objet d'une valorisation interne et externe (par un expert indépendant) ;
- diversification des actifs :
 - maximum 20 % du portefeuille immobilier de la société peut être investi dans un complexe immobilier (législation sur les SIR) ;

- le conseil d'administration a fixé des limites pour les développements de projets pour compte propre :
 - maximum 12,5 % du portefeuille immobilier peut être investi dans un développement de projets ;
 - maximum 25 % du portefeuille immobilier peut être investi dans les développements de projets.

2.2. Risque lié aux opérations de fusion, d'apport et de scission

Description du risque

Un nombre important d'immeubles faisant partie du portefeuille immobilier de Home Invest Belgium a été acquis dans le cadre de fusions et de scissions de sociétés ou d'acquisitions d'actions dans des sociétés immobilières. Il se peut que des passifs occultes ou des dettes aient été repris par la société à l'occasion de ces transactions, qui ne peuvent pas faire l'objet d'un recours contre le cédant ou le vendeur.

Maîtrise du risque

Home Invest Belgium a pris les précautions d'usage dans ce type d'opérations :

- chaque transaction a toujours fait l'objet d'une analyse de due diligence technique, juridique, fiscale et comptable ;
- la société s'emploie à obtenir les garanties contractuelles ou les sûretés financières nécessaires de la part du cédant contre les passifs occultes.

2.3. Risque d'obsolescence du portefeuille immobilier

Description du risque

L'obsolescence du portefeuille immobilier peut avoir pour conséquence : (i) une attractivité commerciale réduite sur le marché locatif et/ou acquisitif, (ii) un impact négatif sur le taux d'occupation, (iii) une augmentation des frais de maintenance et de rénovation du portefeuille immobilier, (iv) la juste valeur des immeubles baisse et, par conséquent, (v) un impact négatif sur le résultat net, l'actif net et le taux d'endettement de la société.

Maîtrise du risque

Home Invest Belgium maîtrise ce risque grâce à :

- l'entretien régulier et la rénovation de ses immeubles et le remplacement systématique des équipements obsolètes ;
- la rénovation constante du portefeuille immobilier et l'investissement dans des développements de projets pour compte propre ;
- la vente des immeubles qui ne répondent plus au profil d'investissement de la société.

2.4. Variation négative de la juste valeur des immeubles

Description du risque

La société est exposée à la variation de la juste valeur de son portefeuille telle qu'elle résulte des expertises indépendantes trimestrielles.

Une variation négative de la juste valeur des immeubles aura un impact négatif sur le résultat net, l'actif net et le taux d'endettement de la société.

Maîtrise du risque

La société maîtrise ce risque de la manière suivante :

- Home Invest Belgium veille à entretenir et à rénover régulièrement son portefeuille immobilier afin de maintenir, voire d'augmenter ses revenus locatifs, mais aussi de faciliter les relocations ou la vente de ses actifs ;
- la vente des immeubles qui ne répondent plus au profil d'investissement de la société ;
- la stratégie d'investissement de la société est orientée vers des actifs et des développements de projets de qualité et offrant des rendements immédiats élevés et des revenus stables ;
- les fluctuations des valeurs de marché sont compensées par la diversification du portefeuille, sur le plan géographique également.

2.5. Risque de destruction des immeubles

Description du risque

Le risque existe que les immeubles soient détruits (totalement ou partiellement) entre autres par un incendie, une catastrophe naturelle, un accident, un acte terroriste. Dans ce cas, il y a un risque de perte de revenus locatifs et, par conséquent une baisse du résultat net de la société accompagné d'une baisse de l'actif net de la société et d'une hausse du taux d'endettement.

Maîtrise du risque

Le risque que les immeubles détenus en pleine propriété par la SIR soient détruits par le feu, une explosion ou par d'autres calamités, est couvert par des polices d'assurance adéquates, assurant leur valeur de reconstruction à neuf (hors terrain) et l'inoccupation locative pendant la reconstruction de l'immeuble. Les polices sont conclues par la société ou, pour les immeubles faisant partie de copropriétés, par les différentes associations de co-propriétaires.

2.6. Risque lié aux autorisations administratives

Description du risque

Dans le cadre de ses activités de développement, Home Invest Belgium est tenue d'obtenir un certain nombre d'autorisations administratives (urbanistiques, environnementales et autres) préalablement à la réalisation de travaux de construction, de rénovation ou d'aménagement. L'examen des demandes d'autorisation par les services administratifs compétents requiert un délai qui n'est pas toujours maîtrisable.

Une fois délivrées, ces autorisations administratives sont susceptibles de réclamations ou oppositions par des tiers. Ceci peut entraîner des retards, des surcoûts, voire l'arrêt de projets pour lesquels des frais d'étude ont été engagés, et dès lors avoir des conséquences défavorables sur l'activité et les résultats de Home Invest Belgium.

Maîtrise du risque

Ce risque est limité par (i) l'intégration dans les études de faisabilité de délais prudents pour l'obtention des autorisations, (ii) le suivi journalier par les équipes internes de ces dossiers de demande d'autorisation et (iii) le recours à des conseillers externes spécialisés.

2.7. Risque lié à la réalisation de travaux (gestion défailante d'un projet)

Description du risque

Une gestion défailante d'un projet de rénovation ou de développement peut avoir comme conséquence :

(i) une augmentation des coûts opérationnels de la société, (ii) une diminution de la rentabilité du projet, et (iii) un report de la réception des travaux ou du projet et par conséquent de l'encaissement des loyers relatifs à ces immeubles (ce qui a un impact négatif sur le résultat de la société).

Maîtrise du risque

La gestion technique des immeubles ainsi que la coordination des travaux de rénovation et de développement sont effectuées par des équipes internes spécialisées qui assurent un suivi de qualité des différents chantiers.

Le risque de défaillance est également atténué par les éléments suivants :

- les limites arrêtées par le conseil d'administration pour les développements pour compte propre, décrites ci-dessus sous la section 2.1;
- le recours à des conseillers et entreprises spécialisées ;
- l'étalement dans le temps des développements de projets ; et
- la souscription d'une police d'assurance « tous risques chantier » couvrant tous les chantiers en cours.

2.8. Risque de défaillance des cocontractants autres que les locataires (entrepreneurs de travaux, etc.)

Description du risque

Un manquement ou une faillite d'un entrepreneur ou d'un fournisseur avec lequel la société a conclu un contrat peut avoir un impact sur le timing d'exécution des travaux et, le cas échéant, sur le budget de ces travaux.

Maîtrise du risque

Home Invest Belgium atténue ce risque par (i) une sélection rigoureuse des corps de métier, (ii) dans la mesure du possible, en faisant appel à différents entrepreneurs pour un chantier et (iii) par la demande de garanties financières.

2.9. Risque de déséquilibre entre l'offre et la demande sur le marché locatif

Description du risque

Chaque année, plusieurs centaines d'appartements neufs sont commercialisés. Ils sont majoritairement vendus à des investisseurs privés qui les mettent ensuite sur le marché locatif, créant potentiellement un risque de suroffre.

Maîtrise du risque

Home Invest Belgium est en permanence attentif à l'équilibre entre l'offre et la demande sur les marchés locatifs locaux de ses investissements. Ce paramètre joue aussi un rôle dans ses décisions d'achat et de vente.

3. RISQUES LIÉS AUX LOCATAIRES ET AUX BAUX

Le chiffre d'affaires total de Home Invest Belgium est constitué de loyers générés par la location des biens à des tiers (particuliers, pouvoirs publics, commerçant, sociétés, ambassades et délégations étrangères, exploitants de maisons de repos, exploitants de centres de vacances).

3.1. Risque de solvabilité réduite ou d'insolvabilité des locataires

Description du risque

Les retards, voire les défauts de paiement de loyers sont susceptibles (i) d'avoir une incidence négative sur les résultats, (ii) de donner lieu à une inoccupation imprévue, et (iii) d'impliquer des frais imprévus et une

relocation à des conditions moins favorables, voire l'octroi de gratuités.

Maîtrise du risque

Home Invest Belgium essaie de limiter ce risque en prenant les mesures suivantes :

- les investissements de la société sont diversifiés, tant du point de vue géographique que du type de

locataires visés, toujours dans le respect de la législation applicable en la matière ;

- elle sélectionne rigoureusement ses locataires sur base d'une analyse de leur capacité financière (à savoir leur capacité à payer régulièrement le loyer dû) ;
- elle demande à chaque locataire une garantie bancaire correspondant en principe à deux mois de loyer ;
- les loyers sont payables anticipativement et presque toujours sur une base mensuelle ;
- les provisions pour charges et taxes sont payables anticipativement ;
- la société dispose d'une procédure rigoureuse pour le suivi des impayés.

En cas de doute sur la qualité d'une créance, celle-ci est mise en perte provisoire et est reprise comme telle dans le compte de résultats.

3.2. Risque d'inoccupation

Description du risque

Home Invest Belgium est exposée au risque de perte de loyer causée par le départ de locataires. Cela peut influencer négativement le résultat et avoir un impact à la baisse sur la juste valeur du bien, en particulier dans un contexte de mauvaise conjoncture économique, pour les raisons suivantes :

- un départ pourrait impliquer des frais imprévus (frais de commercialisation, de remise en état ou de rénovation) ;
- la recherche de nouveaux locataires pourrait prendre un certain temps, période pendant laquelle les charges liées aux biens non loués sont à charge du propriétaire ;
- les nouveaux/nouvelles locataires pourraient négocier un loyer inférieur ou des gratuités ;
- l'inoccupation prolongée d'un bien résulte dans la baisse du taux d'occupation du portefeuille immobilier, ce qui peut influencer négativement les résultats.

Maîtrise du risque

Compte tenu du très grand nombre de locataires, des perspectives démographiques en Belgique et du fait que le logement constitue un besoin essentiel, le risque de voir l'inoccupation locative augmenter de manière significative peut être considéré comme faible.

La société mène une politique de gestion commerciale proactive en vue de maintenir un taux d'occupation

élevé. Pour ce faire, elle fait appel à son expérience afin d'adapter l'offre à la demande du marché.

3.3. Risque lié au taux de rotation

Description du risque

La durée normale des baux est essentiellement fonction du type d'espace loué concernées et s'établit habituellement comme suit :

- 1 ou 9 an(s) pour les résidences principales ;
- 3 à 12 mois pour les appartements meublés ;
- 9 ans renouvelables trois fois pour les baux commerciaux ;
- 3 ans minimum pour les espaces de bureaux ; et
- 9 à 27 ans pour les maisons de repos.

Les baux pour les particuliers signés par Home Invest Belgium sont en moyenne de plus courte durée que les baux concernant de l'immobilier professionnel. Cette durée plus courte chez les particuliers génère dès lors un taux de rotation supérieur à celui enregistré par un actif immobilier professionnel, et donc des frais de gestion plus élevés sur la durée de vie du bien immobilier.

Maîtrise du risque

La SIR pallie ce risque (i) en intégrant ce fait dans ses analyses préalables de rentabilité et (ii) en fidélisant sa clientèle locataire, par la mise à disposition d'une équipe de gestionnaires et de property managers qualifiés, ainsi que par l'appel à des syndics ou gérants d'affaires expérimentés.

4. RISQUES LIÉS À LA RÉGLEMENTATION ET À LA SITUATION POLITIQUE

4.1. Réglementation

Description du risque

La société est soumise à des législations et des réglementations de plus en plus nombreuses et complexes, ainsi qu'à la possible évolution de leur interprétation ou de leur application par les tribunaux ou par les administrations. Cela vaut notamment en matière comptable, fiscale, environnementale, d'urbanisme et de marché public.

L'évolution et le non-respect de la réglementation exposent la société à des risques de mise en cause de sa responsabilité, de condamnations à des sanctions civiles, pénales ou administratives, ainsi qu'au risque de non-obtention ou de non-renouvellement d'autorisations. Cela pourrait influencer négativement l'activité de la société, son résultat, sa rentabilité, sa situation financière et/ou ses perspectives.

Maîtrise du risque

Home Invest Belgium s'est doté en interne des compétences nécessaires pour veiller au respect rigoureux des réglementations en vigueur et anticiper l'évolution de ces législations (veille réglementaire). Il fait également régulièrement appel à des conseillers externes.

4.2. Statut SIR

Description du risque

Depuis le 2 septembre 2014, la société a été agréée par l'Autorité des Services et Marchés Financiers («FSMA») comme «société immobilière réglementée publique de droit belge», en abrégé «SIRP» ou «SIR publique de droit belge». En vue de conserver ce statut, la société est soumise aux dispositions de la loi du 12 mai 2014 et de l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatifs aux sociétés immobilières réglementées («législation SIR»), telles que modifiées de temps à autre, qui contiennent des restrictions à l'égard (entre autres) des activités, du taux d'endettement, de l'affectation du résultat, des conflits d'intérêts et de la gouvernance d'entreprise.

Répondre (en permanence) à ces exigences spécifiques dépend notamment de la capacité de la société à gérer avec succès ses actifs et son endettement et du respect strict des procédures de contrôle internes strictes. Il se pourrait que la société ne soit pas à même de répondre à ces exigences en cas de modification

significative de sa situation (de nature financière ou autre).

Home Invest Belgium est exposé, en tant que SIR publique, au risque d'évolution de la loi SIR, dont les conséquences sont difficiles à estimer. Il existe également un risque que l'autorité de contrôle (la FSMA) impose des sanctions en cas de violation des règles applicables, en ce compris la perte d'agrément comme SIR publique. La perte d'agrément comme SIR publique est, en règle générale, considérée dans les conventions de crédit de la société comme un événement qui rend les crédits conclus par la société exigibles anticipativement, et la perte de ce statut aurait aussi un impact négatif sur les activités, les résultats, la rentabilité, la position financière et les perspectives de la société. En cas de perte d'agrément, la société perdrait également l'avantage du statut fiscal particulier applicable à la SIR publique (voir paragraphe 4.3).

Maîtrise du risque

Les compétences du personnel et le respect des procédures strictes de contrôle interne permettent à Home Invest Belgium de gérer, avec succès, ses actifs et son endettement, et de répondre ainsi à ces exigences spécifiques.

Elle a en outre mis en place, le 8 avril 2009, un comité d'audit, nonobstant la dispense en vertu de l'article 7:99 du Code des Sociétés et des Associations.

La société ne peut pas atténuer à elle seule le risque d'évolution de la loi SIR. Elle y pallie en suivant de près les évolutions législatives prévues sur le plan local (Belgique et Pays-Bas) et européen et en étant membre actif de différentes associations professionnelles, en particulier BE-REIT Association ASBL, dont l'un des objectifs est la défense des intérêts du secteur des SIR.

4.3. Statut fiscal

Description du risque

En sa qualité de SIR, les bénéficiaires d'origine belge de la société sont soumis à l'impôt des sociétés, mais sur une base taxable réduite aux dépenses non admises (DNA), avantages anormaux ou bénévoles reçus, et rémunérations et commissions non justifiées. Les bénéficiaires d'origine étrangère de la société sont imposables dans l'État dont ils sont issus selon la législation applicable dans cet État et sont exonérés en Belgique. Les bénéfices nets générés par Home Invest Belgium résultant

de ses investissements immobiliers aux Pays-Bas sont donc soumis dans ce pays à l'impôt des sociétés et sont exonérés en Belgique.

En tant que SIR publique résidentielle, Home Invest Belgium bénéficie d'un régime fiscal spécifique dont certains aspects présentent des risques spécifiques.

Dans le cadre de la gestion des risques, elle prend en compte l'exit tax, qui est due en cas d'absorption (fusion) d'une autre société immobilière sur ses plus-values latentes et les réserves non taxables. L'exit tax est calculée conformément aux dispositions de la circulaire Ci.RH.423/567.729 du 23 décembre 2004, dont l'interprétation ou l'application pratique peuvent être modifiées. La « juste valeur » d'un bien immobilier, telle que visée dans cette circulaire, est calculée après déduction des droits d'enregistrement ou de la TVA. Cette « juste valeur » diffère de (et peut donc être inférieure à) la juste valeur du bien immobilier telle que mentionnée dans le bilan IFRS de Home Invest Belgium.

Pour les fusions à compter du 1er janvier 2020, un taux de 15 % s'applique.

Les risques liés à la réglementation comprennent les effets des mesures prises ou envisagées par le législateur, notamment en matière de fiscalité.

Les dividendes qui sont distribués sont soumis à un précompte mobilier de 30 %.

Maîtrise du risque

Home Invest Belgium suit l'évolution des différentes législations sur le sujet et s'adapte progressivement aux changements réglementaires.

4.4. Réglementation urbanistique et environnementale

Description du risque

Une modification de la réglementation urbanistique et environnementale pourrait (i) augmenter les frais pour maintenir le portefeuille immobilier, (ii) avoir un impact sur la juste valeur des immeubles et, par conséquent (iii) avoir un impact négatif sur la rentabilité de la société.

Maîtrise du risque

Home Invest Belgium suit l'évolution des différentes législations sur le sujet et s'adapte progressivement aux changements réglementaires.

4.5. Risque lié à une modification des règles comptables internationales (IFRS)

Description du risque

Une modification des règles comptables internationales (IFRS) peut avoir une influence sur le reporting, les exigences en matière de capital et l'utilisation de produits financiers.

Maîtrise du risque

Home Invest Belgium assure la maîtrise de ce risque par (i) le suivi constant des évolutions en la matière et l'appréciation de leur impact et par (ii) les discussions et contacts fréquents avec le commissaire.

4.6. Risque de déflation

Description du risque

En cas de déflation, ou encore, en cas de blocage total ou partiel des loyers fixés par les pouvoirs publics, la croissance des revenus locatifs pourrait être freinée ou les revenus locatifs pourraient diminuer.

Maîtrise du risque

La législation sur les baux à loyer belge actuelle ne comprend à ce jour pas de loyer plancher en cas de déflation.

5. RISQUES FINANCIERS

5.1. Taux d'endettement

Description du risque

Le taux d'endettement (SIR-AR) de Home Invest Belgium ne peut légalement pas dépasser 65 %. La société risque de perdre son statut de SIR en cas de dépassement du ratio de 65 %.

Home Invest Belgium a conclu des conventions de crédits et émis des emprunts obligataires dont certains prévoient une dette consolidée maximum de 60 % et 65 %.

Maîtrise du risque

Le taux d'endettement de Home Invest Belgium (au sens de l'arrêté royal du 13 juillet 2014) est indiqué au point 3.3 du rapport de gestion. Au 31 décembre 2024, il s'élève à 47,19 %. Cette partie indique également la capacité d'endettement théorique supplémentaire de Home Invest Belgium, compte tenu du taux d'endettement maximum autorisé pour les SIR (65 % du total des actifs) ou les covenants bancaires (60 % du total des actifs). Le taux d'endettement est suivi chaque trimestre et l'évolution du taux d'endettement sera fixée en fonction de la procédure d'approbation de chaque grand projet d'investissement.

Si le taux d'endettement consolidé dépasse 50 %, un plan financier avec un calendrier d'exécution doit être établi décrivant les mesures qui seront prises pour éviter que ce taux ne dépasse 65 % (article 24 de l'arrêté royal du 13 juillet 2014).

5.2. Risque de liquidité

Description du risque

Le risque de liquidité implique que Home Invest Belgium ne dispose plus, à un moment donné, des moyens financiers nécessaires et ne puisse plus obtenir les financements nécessaires afin d'honorer ses dettes courantes.

LIGNES DE CRÉDIT

Il existe un risque de non-renouvellement des lignes de crédit. D'autre part, les marges de crédit peuvent augmenter au moment du renouvellement des lignes de crédit à échéance.

En outre, il y a un risque d'annulation, de résiliation ou de révision des contrats de financement en raison de la non-exécution des engagements («covenants») qui ont été négociés dans le cadre de ces contrats de financement.

Home Invest Belgium est donc, en cas de non-respect de ses obligations et, plus généralement, en cas de défaut aux termes des contrats de financements courants, exposée au risque d'un remboursement anticipé forcé de ces prêts.

ÉMISSION D'OBLIGATIONS

Dans le cadre de la diversification des sources de financement, Home Invest Belgium a procédé, le 18 juin 2014, à l'émission d'un emprunt obligataire d'un montant notional de 40,0 millions d'euros. Cet emprunt obligataire d'une durée initiale de 10 ans est arrivée à échéance le 18 juin 2024. Cette obligation a été refinancée par des facilités de crédit.

ÉMISSION DE BILLETS DE TRÉSORERIE (« TREASURY NOTES »)

Dans le cadre de la diversification de ses sources de financement, Home Invest Belgium a procédé à l'émission de billets de trésorerie (« Treasury Notes ») pour un montant de € 7,0 millions, avec des dates d'échéance en 2024.

Il est possible que Home Invest Belgium ne puisse rembourser les obligations ou les billets de trésorerie (« Treasury Notes ») à la date d'échéance. La documentation contractuelle de l'émission obligataire et des billets de trésorerie (« Treasury Notes ») prévoit en outre qu'en cas de changement de contrôle de la société, les titulaires d'obligations et de billets de trésorerie (« Treasury Notes ») peuvent exiger de Home Invest Belgium le remboursement anticipé des obligations émises.

Maîtrise du risque

Au 31 décembre 2024, Home Invest Belgium disposait de € 406,00 millions en lignes de crédit :

- Lignes de crédit bilatérales prélevées pour un montant de € 350,00 millions conclues avec 7 institutions financières avec des échéances bien étalées jusqu'en 2031. Home Invest Belgium n'a pas d'échéances en 2025. La prochaine échéance est fixée au second semestre de 2026.
- Des emprunts obligataires à concurrence de € 49,00 millions, avec des échéances entre 2028 et 2032.
- Des billets de trésorerie à court terme (« Commercial Paper ») pour un montant de € 7,00 millions. Nonobstant le caractère à court terme des billets de trésorerie, le montant total de l'encours est couvert par des lignes de crédit à long terme (« back-up lines »).

Pour en savoir plus sur la structure des financements de Home Invest Belgium, nous renvoyons au chapitre « États financiers » du présent rapport.

Compte tenu du statut juridique de la SIR et compte tenu de la nature de bien immobilier dans lequel Home Invest Belgium investit, le risque de non-renouvellement des lignes de crédit est limité.

Sur base des conditions actuelles et des perspectives, Home Invest Belgium n'a aucune connaissance d'éléments qui peuvent indiquer qu'un ou plusieurs engagements auxquels elle a souscrit, dans le cadre de ses contrats de financement, ne pourraient plus être respectés. Ce risque est considéré comme théorique, la société veillant à honorer scrupuleusement ses obligations.

Le risque de liquidité pour la SIR est qui plus est limité par :

- la diversification des sources de financement ;
- la diversification des lignes de crédit auprès de six grandes institutions financières européennes ;
- la préservation d'une relation durable avec des partenaires bancaires solides bénéficiant d'une bonne notation financière ;
- l'échéance de la dette financière, la durée moyenne du financement de la société s'élevant à 4,5 ans ;
- l'analyse régulière par la société de la structure de la dette, pour négocier, avant les échéances de ses lignes de crédit, un refinancement aux conditions du marché.

5.3. Risque de change ou de devise

Le portefeuille immobilier de Home Invest Belgium se compose uniquement de biens immobiliers situés en Belgique et aux Pays-Bas, tous les baux et lignes de crédit étant libellés en euros, la société n'est pas exposée au risque de change ou de devise.

5.4. Risque de contrepartie

Description du risque

La conclusion d'un financement ou d'un instrument de couverture avec une institution financière crée un risque de contrepartie en cas de défaut de cette institution. Ce risque peut se traduire par un manque de liquidité de cette institution financière, voire par la perte des liquidités déposées.

Maîtrise du risque

Même si ce risque peut être considéré comme réduit, il ne peut pas être exclu qu'une ou plusieurs des contreparties bancaires de Home Invest Belgium se retrouvent en situation de défaut. Afin de limiter ce

risque de contrepartie, Home Invest Belgium fait appel à différentes banques de référence pour assurer une certaine diversification de l'origine de ses financements et de ses couvertures de taux, tout en portant une attention particulière au rapport qualité-prix des services fournis. Relevons aussi que les liquidités dont dispose la SIR sont affectées prioritairement à la diminution de l'endettement et que Home Invest Belgium n'est donc jamais dépositaire de sommes importantes.

5.5. Risque lié aux variations des taux d'intérêt

Description du risque

Les taux d'intérêt à court et à long terme sur les marchés financiers (internationaux) peuvent varier fortement. Si l'on excepte l'emprunt obligataire, toutes les dettes financières de Home Invest Belgium sont actuellement à taux variable (lignes de crédit bilatérales au taux EURIBOR).

Cela permet à Home Invest Belgium de profiter d'éventuels taux favorables, mais cela implique potentiellement un risque de hausse des charges financières en cas de hausse des taux d'intérêt.

Maîtrise du risque

Pour couvrir le risque d'augmentation des taux d'intérêt, Home Invest Belgium conclut des instruments de couverture d'intérêts pour une partie de ses dettes financières. Cette politique prudente s'explique comme suit : une éventuelle hausse des taux d'intérêt nominaux sans augmentation correspondante de l'inflation aurait pour effet de faire grimper les taux d'intérêt réels.

Dans une telle situation, l'augmentation des taux d'intérêt réels ne serait pas compensée par l'indexation des revenus locatifs. De plus, on observe toujours un retard entre la hausse des taux d'intérêt nominaux et l'indexation des revenus locatifs.

Le conseil d'administration s'est donc fixé pour objectif de maintenir la part des dettes financières à taux d'intérêt variable (non couvertes par des instruments de couverture) en dessous de 15 % de la juste valeur du portefeuille immobilier. Le risque de hausse des taux d'intérêt est couvert au moyen de swaps de taux d'intérêt (IRS – « Interest Rate Swap »).

5.6. Risque de variation de la juste valeur des instruments de couverture

Description du risque

Chaque variation de la courbe d'intérêt influence la juste valeur des instruments de couverture. Home Invest Belgium enregistre des variations négatives sur la juste valeur des instruments de couverture d'intérêt si

les taux en vigueur sont inférieurs à ceux qui servent au calcul des taux des IRS.

Ces variations peuvent donner lieu à une hausse des charges financières et, par conséquent, influencer le résultat, mais sont sans effet sur la trésorerie et sur le résultat EPRA.

Maîtrise du risque

L'Annexe 25 des États Financiers récapitule la juste valeur des instruments de couverture. Une hausse ou une baisse des taux d'intérêt entraînerait une hausse ou une baisse théorique de la valeur marchande des instruments de couverture financière.

À la clôture de l'exercice 2024, la diminution des taux d'intérêt observée ces dernières années a un impact positif de € 13,76 millions (montant qui pourrait être obtenu pour déboucler les couvertures au 31 décembre 2024) sur la valeur nette (cf. Annexe 25 des « États Financiers »).

5.7. Risque lié à la liquidité de l'action

Description du risque

Il s'agit de la difficulté pour les actionnaires de modifier rapidement leur position en actions Home Invest Belgium, à la hausse ou à la baisse.

Pour l'exercice 2024, le volume total des actions de Home Invest Belgium échangées en bourse s'élève à 2.526.444, contre 2.532.661 pour l'exercice 2023.

Maîtrise du risque

Les mesures suivantes limitent ce risque :

- la SIR travaille activement sur sa communication externe (communiqués de presse, rencontres avec des analystes financiers, participation à des road shows) en vue d'améliorer sa notoriété auprès des investisseurs ;
- la SIR a un contrat avec KBC Securities, qui fait office de liquidity provider.

5.8. Risque lié à la distribution du dividende

Description du risque

Aux termes de l'article 7:212 du Code des Sociétés et des Associations et de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014, la distribution des dividendes peut être limitée. En effet, aucune distribution ne peut être faite lorsqu'à la date de clôture de l'exercice, l'actif net tel qu'il résulte des comptes annuels, est, ou deviendrait, à la suite d'une telle distribution, inférieur au montant du capital libéré ou, si ce montant est supérieur, du capital appelé, augmenté de toutes les réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer.

Maîtrise du risque

Ce risque est contrôlé par les éléments suivants :

- le maintien et l'augmentation des bénéfices de la société ;
- la mise en réserve de manière régulière d'une partie du bénéfice réalisé.

Pour plus d'informations sur le calcul dans le cadre de l'article 7:212 du Code des Sociétés et des Associations et de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 et la marge restante, veuillez-vous référer aux annexes des comptes annuels statutaires.

6. RISQUES LIÉS À L'ORGANISATION INTERNE

6.1. Risque lié au reporting

Description du risque

Des manquements en matière de reporting pourraient compromettre la pertinence des informations à disposition des dirigeants effectifs.

Maîtrise du risque

C'est pourquoi la société mène un processus de reporting interne et externe adéquat, avec des revues en cascade à différents échelons, tant internes (membres du personnel, direction effective, comité d'audit et conseil d'administration) qu'externes (Commissaire).

6.2. Risque lié à l'informatique

Description du risque

L'informatique est un outil primordial pour une société comme Home Invest Belgium. Une perte ou une indisponibilité de données pourrait entraîner (i) une interruption de l'activité commerciale (la société étant principalement active dans le secteur des immeubles à appartements, où les flux d'entrées et de sorties de locataires sont les plus importants), (ii) une interruption des activités d'investissement, et/ou (iii) une interruption du processus de reporting interne et externe.

Maîtrise du risque

La gestion de l'infrastructure informatique (hardware et software), la sécurité des accès et la pérennité des données a été confiée à un prestataire externe sur base d'une « convention de prestation de services ».

Depuis 2021, le logiciel ERP Axxerion a été remplacé par le logiciel financier Adfinity, plus performant.

Risque lié aux membres de l'équipe

Description du risque

La société est exposée à un certain risque au niveau de l'organisation, dans l'éventualité d'un départ de certains

membres du management et de personnes occupant une fonction clé. Le départ imprévu de certains membres du personnel pourrait avoir des conséquences néfastes sur le développement de la société et entraîner des frais de gestion supplémentaires.

Maîtrise du risque

Ce risque est atténué par le suivi permanent de l'organisation interne par le management et par le conseil d'administration. Si une situation de départ se présentait, Home Invest Belgium aurait recours à l'externalisation de cette fonction et/ou au recrutement rapide d'un nouveau membre du personnel.

7. RISQUES LIÉS AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Description du risque

Le changement climatique peut entraîner des étés plus chauds sur le continent européen, ce qui peut nécessiter des adaptations des bâtiments pour maintenir des températures intérieures vivables (climatisation, isolation supplémentaire, etc.) et des niveaux d'humidité sous contrôle) et de maîtriser le niveau d'humidité. Il pourrait s'avérer nécessaire de repenser complètement la conception des bâtiments, en mettant davantage l'accent sur le refroidissement (actif et passif) des bâtiments. En outre, le changement climatique peut entraîner une élévation du niveau des mers et des conditions météorologiques extrêmes susceptibles d'endommager les bâtiments.

La gestion des risques

Pour atténuer ces risques, une attention maximale est accordée au refroidissement des bâtiments, aux aspects environnementaux et aux risques d'inondation pendant le développement des projets et dans le processus de diligence des acquisitions.



APERÇU



Les points clés de l'année

*L'année 2024 aura à nouveau été favorable à Home Invest Belgium.
Le taux d'occupation moyen était de 98,2 %.
La croissance like-for-like a été de 3,3 %*

+5,1%

Augmentation du
résultat locatif net

+9,3%

Augmentation du
résultat EPRA

APERÇU

Lettre aux actionnaires	21
Chiffres clés	23
Notre parcours	24
Stratégie	26

LETTRE AUX ACTIONNAIRES

Cher actionnaire,

Après les défis de la pandémie de Covid et des confinements en 2020-2021, suivis de la crise énergétique en 2021-2023 et de la forte inflation qui en a résulté et qui a été combattue par une hausse des taux d'intérêt d'une rapidité et d'une intensité sans précédent, nous pouvons considérer 2024 comme une année de normalisation. Les chiffres de l'inflation ont été progressivement maîtrisés ; les taux d'intérêt se sont stabilisés et ont même légèrement baissé.

Il est frappant de constater que HOMI a très bien résisté à ces années turbulentes de chocs exogènes considérables. HOMI a réalisé des résultats très solides au cours de cette période difficile et a prouvé à maintes reprises qu'elle était une valeur sûre.

En 2024, HOMI a une fois de plus réalisé de solides résultats, avec les principales réalisations suivantes :

- **Transactions de vente** : Nous avons réalisé des transactions de vente pour un prix de vente net total de plus de € 45 millions, soit 23% de plus que la juste valeur estimée au 31 décembre 2023.
- **Réalisations achevées** : Nous sommes fiers de l'achèvement du projet de logements Den Dam à Anvers, qui compte 37 logements durables, et du projet de logements City Square à Hasselt, qui compte également 37 logements durables.
- **Efficacité opérationnelle** : la rationalisation de notre organisation, entamée il y a 5 ans, porte ses fruits. La marge opérationnelle a augmenté pour atteindre 76,8%.

Marge opérationnelle	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Exercice complet	63,7%	67,4%	71,9%	71,8%	73,0%	76,8%

- **Revenus locatifs** : Les revenus locatifs ont augmenté pour atteindre € 36,51 millions, soit une hausse de 44,9% au cours des cinq dernières années.

Revenus locatifs	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Exercice complet	€ 25,19 mio	€ 26,57 mio	€ 27,54 mio	€ 31,46 mio	€ 34,79 mio	€ 36,51 mio

- **Coûts opérationnels** : Les coûts opérationnels¹ ont diminué pour atteindre € 6,01 millions, soit une baisse de 14,5% au cours des cinq dernières années.

Coûts opérationnels	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Exercice complet	€ -7,13 mio	€ -6,58 mio	€ -5,79 mio	€ -6,76 mio	€ -6,87 mio	€ -6,10 mio

- **Résultat EPRA** : le résultat EPRA par action a encore augmenté pour atteindre € 1,16.

Résultat EPRA par action	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Exercice complet	€ 0,77	€ 0,89	€ 0,99	€ 1,08	€ 1,13	€ 1,16

Notre politique de cession des actifs immobiliers matures et de réinvestissement dans de nouveaux projets crée non seulement de la valeur ajoutée pour les actionnaires, mais s'inscrit également dans un engagement social plus large. HOMI contribue à la création de nouveaux environnements de vie dans un marché caractérisé par une pénurie croissante de logements locatifs abordables. En outre, nous nous engageons depuis des années en faveur de l'efficacité énergétique. Ainsi, HOMI dispose d'un portefeuille immobilier jeune et durable qui compte parmi les meilleurs du secteur.

¹ Coûts opérationnels = « charges immobilières » + « frais généraux et autres produits et charges d'exploitation »

HOMI a formulé des ambitions claires pour améliorer encore l'efficacité énergétique :

- Les logements du portefeuille immobilier de Home Invest Belgium ont une consommation moyenne d'énergie primaire de 114 kWh/m²/an au 31 décembre 2024.
- Home Invest Belgium vise à réduire davantage la consommation moyenne d'énergie primaire du portefeuille résidentiel à <100 kWh/m²/an d'ici le 31 décembre 2026.
- À titre de comparaison, la consommation énergétique moyenne du marché du logement est de 283 kWh/m²/an en Région de Bruxelles-Capitale. Seuls 22% du marché se situent en dessous de 150 kWh/m²/an ; seuls 9% du marché se situent en dessous de 95 kWh/m²/an.

Compte tenu des bons résultats opérationnels de HOMI, il sera proposé aux actionnaires une distribution de 1,14 € par action au titre de l'exercice 2024 (contre 1,12 € au titre de l'exercice 2023).

La distribution aux actionnaires sera constituée d'une combinaison de :

- Un dividende brut de 1,02 € par action (en hausse de 0,01 € par rapport à 1,01 € au titre de l'exercice 2023) qui sera proposé à l'assemblée générale annuelle du 6 mai 2025 ;
- Une réduction des capitaux propres de € 0,12 par action (en hausse de € 0,01 par rapport à € 0,11 pour 2023) qui nécessite une décision de l'assemblée générale extraordinaire.

HOMI est une entreprise stable depuis longtemps. Le dividende augmente pour la 25^e année consécutive.

Nous terminons l'année avec un bilan solide et une structure de financement équilibrée :

- Ratio d'endettement de 47,19% (AR-SIR) et de 46,30% (IFRS) au 31 décembre 2024.
- Le coût de financement en 2024 est de 2,18%.
- Home Invest Belgium dispose de € 61 millions de lignes de crédit librement disponibles.
- Aucune échéance de ligne de crédit ou d'obligation en 2025 et au premier semestre 2026. Les prochaines échéances se situent au second semestre 2026.

Ces éléments illustrent les bons résultats que nous avons réalisés en 2024 et nous placent dans une excellente position pour aborder l'année 2025. Grâce à la qualité de notre portefeuille, à la flexibilité de notre organisation et à notre expertise unique, nous abordons l'avenir avec confiance.

Nous vous souhaitons une agréable lecture de ce rapport. Au nom du conseil d'administration et de toute notre équipe, nous vous remercions de la confiance que vous nous accordez.



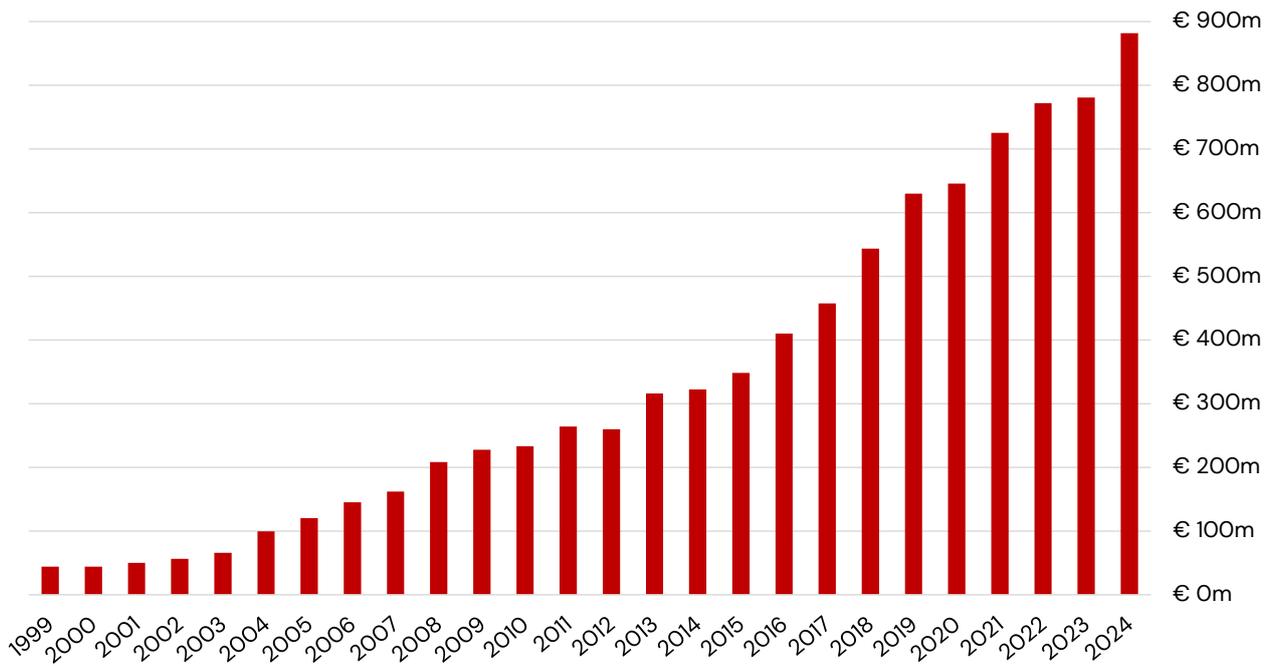
Preben Bruggeman
CEO, Uitvoerend
bestuurder



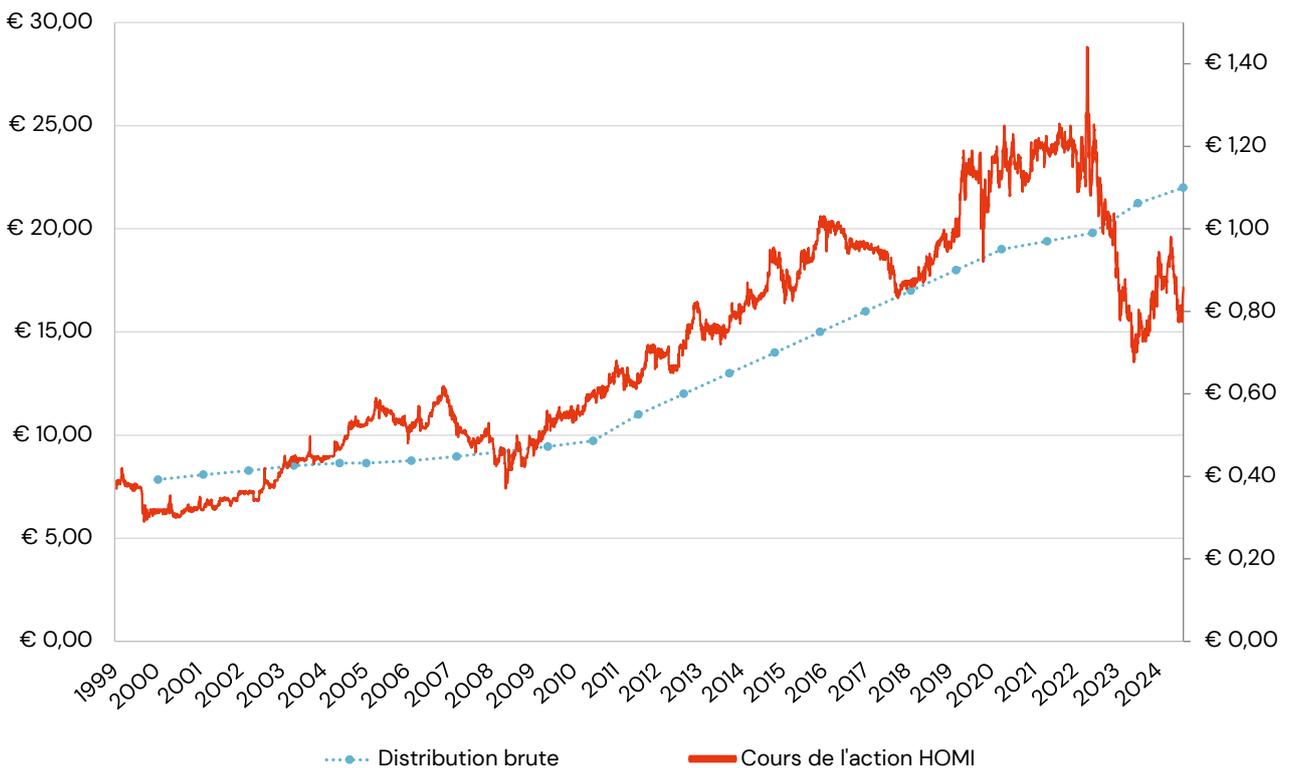
Liévin Van Overstraeten
Voorzitter van de
raad van bestuur

CHIFFRES CLÉS

ÉVOLUTION DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER (EN MIO €)



ÉVOLUTION DU COURS DE BOURSE ET DE LA DISTRIBUTION BRUTE



NOTRE PARCOURS

Faits marquants

1999

- Constitution de Home Invest Belgium
- Agrément en tant que sicafi
- Introduction en bourse
- Portefeuille constitué de 13 immeubles pour une valeur totale de € 41 millions



2001

Acquisition de la Résidence Clos Saint-Géry à Ghlin

2003

- Entrée d'AXA dans le capital
- Apport des immeubles Clos de la Pépinière,
- Bosquet/Jourdan et Monnaies/Jourdan à Bruxelles



2005

Acquisition de l'immeuble Giotto à Bruxelles



2007

Acquisition des immeubles Erainn et Voisin à Bruxelles



2008

- Acquisition d'un portefeuille à Liège
- Entrée du groupe Van Overstraeten dans le capital
- Apport des immeubles Sippelberg, Lambermont et Baeck à Bruxelles

2009

Acquisition des immeubles Haverwerf à Malines, Les Érables à Bruxelles et City Gardens à Louvain



2006

- Augmentation de capital à concurrence de € 31,6 millions par l'émission de nouvelles actions
- Acquisition des immeubles Florida à Waterloo



2011

Finalisation de la rénovation du complexe immobilier City Gardens à Leuven

2012

Apport de l'immeuble Odon Warland à Bruxelles



2013

- Acquisition d'un complexe d'immeubles à Louvain-la-Neuve
- Réception de la maison de maître à appartements rue Belliard 21 à Bruxelles
- Acquisition des développements de projets The Horizon, Trône, The Link, The Inside à Bruxelles et Reine Astrid à Kraainem

2014

- Agrément en qualité de Société Immobilière Réglementée (SIR)
- Émission d'obligations de € 39,8 millions
- Acquisition de l'immeuble La Résidence à Bruxelles





2015

- Réception des immeubles Trône et The Link
- Acquisition de l'immeuble Livingstone à Bruxelles
- Convention d'acquisition du projet de reconversion Brunfaut à Bruxelles
- Rénovation des maisons Clos Saint-Géry à Ghlin et des immeubles Charles Woeste et ArchView à Bruxelles

2016

- Réception et commercialisation de l'immeuble The Horizon à Bruxelles
- Acquisition du projet The Pulse à Molenbeek et début des travaux
- Acquisition de l'immeuble Scheldevleugel à Audenarde
- Premier investissement aux Pays-Bas par l'acquisition de maisons de vacances à Ouddorp (Port Zélande)



2017

- Acquisition du projet Jourdan 95 à Saint-Gilles
- Consolidation de la position dans le Center Parcs Port Zélande aux Pays-Bas
- Acquisition des actions de la société Investors SA
- Acquisition de l'immeuble Liberty's à Auderghem
- Acquisition effective du projet Brunfaut et début des travaux

2018

- Inauguration du projet The Pulse à Molenbeek
- Acquisition des actions d'Immobilière Meyers-Hennau, propriétaire d'un immeuble à Laeken.
- Acquisition de 51,43 % des actions de Sunparks De Haan SA dans le cadre d'une société nouvellement constituée, De Haan Vakantiehuisen dont Home Invest Belgium détient 50 % des actions



2019

- Avril : réception projet The Crow-n à Kraainem
- Novembre : acquisition de la société BE Real Estate, propriétaire de 4 appartements à Bruxelles.
- Novembre : acquisition du projet de développement résidentiel Samberstraat à Anvers

2020

- Mai : acquisition de l'immeuble sis rue Léon Théodor à Jette
- Juin : réception du projet résidentiel « Le Mosan » à Liège
- Août : ouverture du projet de développement « The Factory » à Molenbeek
- Décembre : acquisition du projet de développement « Niefhout » à Turnhout



2021

- Juin : réception du projet « The Felicity » à Laeken
- Octobre : acquisition d'un immeuble de bureaux à Anvers – Ankerrui 9
- Novembre : acquisition d'un terrain à bâtir à Anderlecht dans le cadre du projet « City Dox » et première acquisition d'un projet résidentiel aux Pays-Bas à Oss (Verdistraat 81-87).

2022

- Mars : livraison du projet The Fairview
- Juin : livraison résidence RQU dans le quartier Européen à Bruxelles
- Octobre : acquisition du bâtiment gros œuvre fermé « Bloc D » dans le Quartier Bleu à Hasselt



2023

- Juin : finalisation de la rénovation de L'Angelot à Namur
- Juin : achèvement du projet résidentiel Niefhout à Turnhout
- Juin : augmentation de capital – 1.791.706 nouvelles actions

2024

- Mars : nomination de Preben Bruggeman en qualité de CEO
- Mars : achèvement d'un projet résidentiel à Anvers
- Juin : HOMI fête ses 25 ans en bourse
- Juin : achèvement d'un projet résidentiel à Hasselt



STRATÉGIE

Home Invest Belgium est le leader du marché dans le développement et la gestion d'habitations à louer abordables sur le marché belge. Avec plus de 2500 unités dans notre portefeuille en constante expansion, nous garantissons à nos locataires stabilité, qualité et professionnalisme.

Plus qu'un simple logement, nous offrons à nos locataires un endroit où ils peuvent construire leur vie dans des immeubles qui façonnent des communautés dynamiques. Notre ambition est d'être le « bailleur de choix » (« landlord of choice ») des locataires, en répondant à leurs besoins de logement à différentes étapes de la vie et sous différentes formes.

Grâce à notre cotation en bourse, nous voulons permettre à nos actionnaires d'investir dans des biens immobiliers de manière sûre, sans heurts et durablement rentable.

La société exerce ses activités dans le cadre légal qui s'applique aux sociétés immobilières réglementées (SIR). Les aspects importants peuvent être résumés comme suit :

- sauf dérogations, l'investissement de fonds dans un complexe immobilier ne peut pas dépasser 20 % de la valeur totale du portefeuille immobilier ;
- le taux d'endettement est limité à 65 % du total des actifs ;
- un dividende doit être distribué qui correspond au moins à la différence positive entre 80 % du résultat corrigé et la diminution nette de l'endettement de la SIR au cours de l'exercice considéré, sous réserve de l'article 7:212 du Code des Sociétés et Associations et des dispositions pertinentes de la loi relative aux SIR.

Investir

PRIORITÉ À LA QUALITÉ ET AU POTENTIEL DE PLUS-VALUE

Dans l'intérêt commun de ses locataires et de ses actionnaires, Home Invest Belgium cible des immeubles résidentiels de qualité, capables de dégager un rendement élevé (reflété par les revenus locatifs nets) et disposant d'un potentiel suffisant de création de valeur (reflété par l'évolution de la juste valeur), notamment par la mise en œuvre du savoir-faire immobilier de son équipe. Chaque immeuble fait l'objet des examens de due diligence technique, juridique, financière et fiscale. En outre, chaque immeuble est évalué sur base de ses caractéristiques intrinsèques comme la situation, l'accessibilité, l'environnement immédiat et les performances énergétiques.

Home Invest Belgium souhaite miser sur les évolutions démographiques et les tendances sociales, tant générales que propres au marché immobilier résidentiel.

Bruxelles et les autres grandes villes belges restent les marchés traditionnels de Home Invest Belgium. La société a par ailleurs investi aux Pays-Bas.

Développer

PRIORITÉ À LA DURABILITÉ ET À L'INNOVATION

Pour stimuler la croissance et le renouvellement de son portefeuille immobilier, Home Invest Belgium accorde une attention toute particulière aux opportunités d'acquisition pour son propre compte de développements de projets. Il peut s'agir de transformation d'immeubles de bureaux ou de réaffectation de sites industriels.

Home Invest Belgium applique à ses projets des critères de qualité et de durabilité très exigeants. L'entreprise suit de près les évolutions démographiques et les tendances qui se dégagent sur le marché résidentiel, telles que la diminution de la taille des habitations, l'apparition de surfaces partagées, la demande en services proposés dans les immeubles, les préoccupations environnementales. De plus, la société travaille à l'élaboration de nouveaux concepts résidentiels qui permettent d'approfondir la notion de « vie urbaine ».

La réalisation de tels projets de développement comporte les avantages suivants :

- une meilleure maîtrise des produits, en tenant compte de leur adéquation avec le marché locatif et de leurs caractéristiques techniques, commerciales et environnementales ;
- l'opportunité de trouver plus facilement des actifs importants, sans être entravé par la concurrence de développeurs de projets et d'investisseurs qui pratiquent la vente au détail ;
- un plus grand rendement de départ dû au fait qu'il ne faut pas payer de marge à un développeur de projets.

Home Invest Belgium se charge du développement et de la réalisation de ces projets. Compte tenu de l'expérience positive enregistrée pour les projets déjà en cours, le conseil d'administration a confirmé l'activité de développement de projets comme le vecteur de croissance de la société pour les années à venir.

L'ambition de la société est d'atteindre une croissance annuelle de son portefeuille immobilier, entre autres grâce à ses propres développements de projets.

En ce qui concerne les développements de projets pour son propre compte, les limites suivantes sont d'application :

- ni la SIR, ni l'une de ses filiales ne peuvent agir comme promoteur immobilier, à l'exception de quelques opérations occasionnelles (article 41 de la Loi SIR) ;
- le coût total des développements de projets ne peut pas s'élever à plus de 25 % de la valeur totale du portefeuille immobilier (projets inclus). Par « coût de projet », il faut comprendre le coût total (acquisition, travaux, honoraires, taxes, frais financiers) pour les immeubles disposant des permis nécessaires, et le coût d'acquisition augmenté des frais d'étude pour les projets dont les permis doivent encore être obtenus (objectif du conseil d'administration) ;
- le coût total d'un seul projet de développement ne peut pas dépasser 12,5 % de la valeur totale du portefeuille immobilier (projets compris) (objectif du conseil d'administration).

RAPPORT DE GESTION



La référence dans l'immobilier résidentiel

Créer de la valeur ajoutée en optimisant, en rajeunissant et en faisant grandir le portefeuille immobilier de façon qualitative et rentable.

RAPPORT DE GESTION

événements marquants de l'exercice 2024	30
résumé des comptes annuels consolidés au 31/12/2024	37
Autres éléments du rapport de gestion	44
Perspectives	45

ÉVÉNEMENTS MARQUANTS DE L'EXERCICE 2024

Activités de location

Home Invest Belgium a vu le marché locatif résidentiel s'accélérer au cours de l'exercice 2024, avec une forte demande pour des logements de qualité. Cela s'est traduit par un taux d'occupation élevé. Le taux

d'occupation moyen¹ des immeubles de placement disponibles à la location était de 98,2 % en 2024. Le taux de croissance des loyers Ifl (like-for-like) a été de 3,3 % en 2024.



Den Dam, Antwerpen

¹ 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 en excluant (i) les immeubles en rénovation, (ii) les immeubles faisant l'objet d'une première commercialisation et (iii) les immeubles en vente.

Projets de rénovation et de développement

Achèvement de Den Dam – Anvers – Belgique

En mars 2024, Home Invest Belgium a livré 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 superficie 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 park, une terrasse où des concerts sont organisés et entouré de restaurants et du Sportpaleis à 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 mi-février 2024. A ce jour, tous les appartements sont loués.



Achèvement de 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.

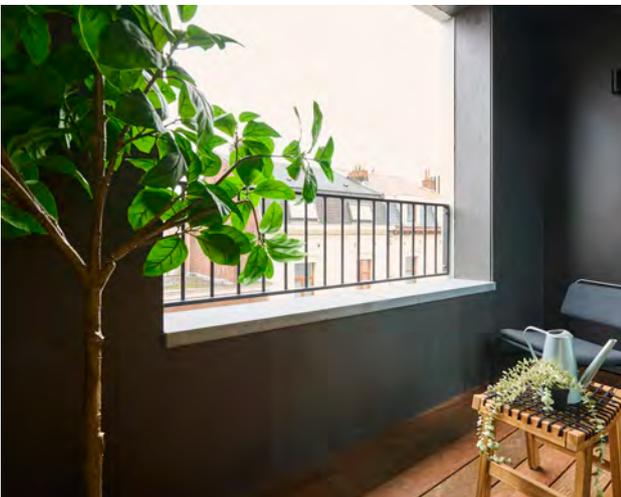


Progrès Jourdan 95 – Saint-Gilles (Bruxelles) – Belgique

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.

Les travaux structurels et techniques ont été achevés. Les travaux de finition sont en cours.

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



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

En novembre 2021, Home Invest Belgium a acheté à Atenor le lot 4 du projet CITY DOX à Anderlecht. Idéalement situé juste à côté du Vaartdijk à Anderlecht, le LOT 4 fait partie du grand projet CITY DOX le long du canal Bruxelles-Charleroi. Le LOT 4 sera développé en 163 unités résidentielles et 2 700 m² d'espace de production.

Les travaux de structure et de menuiserie extérieure sont terminés. Les travaux d'ingénierie et de finition sont en cours.

La construction bat son plein et l'achèvement est prévu pour le deuxième trimestre 2025. L'achèvement est prévu pour le deuxième trimestre 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 cette 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.



Ventes

Home Invest Belgium a annoncé des transactions de vente en 2024 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).

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 a depuis été achevée et la vente a été finalisée en janvier 2025.

Au cours de l'année 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 de € 11,67 millions. Une plus-value nette de € 1,89 million a été réalisée sur ces ventes par rapport à la dernière juste valeur et une plus-value distribuable de € 2,80 millions 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.

Efficacité énergétique du portefeuille résidentiel

Des logements du portefeuille immobilier de Home Invest Belgium ont une consommation moyenne d'énergie primaire de 114 kWh/m²/an au 31 décembre 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.

En comparaison, la consommation moyenne d'énergie du marché résidentiel est de 283 kWh/m²/an dans la Région de Bruxelles-Capitale. Seulement 22% du marché est en dessous de 150 kWh/m²/an ; seulement 9% du marché est en dessous de 95 kWh/m²/an.²

² Source : Bruxelles Environnement, "Certification PEB des habitations individuelles" (données 2022).

Dividende exercice 2023 – dividende optionnel – renforcement des fonds propres de € 8,4 million

Les actionnaires de Home Invest Belgium ont opté pour l'apport de 59,8% de leurs actions en droits à dividendes en échange d'actions nouvelles. Il en résulte un renforcement des fonds propres de la société (capital et prime d'émission) de € 8.372.944,80.

491.370 nouvelles actions ont été émises, ce qui porte le nombre total d'actions Home Invest Belgium à 20.200.136.

Les nouvelles actions ont été émises avec le coupon n° 8, donnant droit au dividende à partir du 1er janvier 2024.

Corporate governance

Composition du conseil d'administration

Démission Philip De Greve

M. Philip De Greve a démissionné de son poste d'administrateur avec effet au 4 avril 2024.

Nominations et renouvellements de mandats d'administrateurs

L'assemblée générale du 7 mai 2024 a approuvé la nomination de M. Preben Bruggeman en tant qu'administrateur exécutif, pour un mandat de quatre ans commençant à la fin de l'assemblée générale et expirant à la fin de l'assemblée générale ordinaire de 2028.

Changements au niveau de la direction de Home Invest Belgium

Le 27 mars 2024, le conseil d'administration de Home Invest Belgium a nommé M. Preben Bruggeman au poste de Chief Executive Officer (CEO) et Mme Ingrid Quinet à la tête de la fonction de gestion des risques.

Conflits d'intérêts

Il n'y a pas eu de recours à la procédure des articles 7:96 et 7:97 du Code des sociétés et associations en 2024.

Déclarations

Financement et position de liquidité

La société jouit d'une structure de financement équilibrée et d'une position de liquidité solide. Le taux d'endettement s'élève à 47,19 % (AR SIR) et 46,03 % (IFRS) au 31 décembre 2024. La société dispose de € 61 millions de lignes de crédit disponibles.

La société n'a pas de date d'échéance pour les lignes de crédit ou les emprunts obligataires en 2025 ou au premier semestre de 2026. Les prochaines échéances sont prévues pour le second semestre de 2026.

RÉSUMÉ DES COMPTES ANNUELS CONSOLIDÉS AU 31/12/2024

Chiffres clés consolidés

COMPTE DE RÉSULTAT (en k €)	2024	2023
RÉSULTAT LOCATIF NET	36.351	34.596
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE	27.916	25.253
MARGE OPÉRATIONNELLE³	76,8%	73,0%
XVI. Résultat sur vente des immeubles de placement	1.892	28
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	62.805	-23.793
XIX. Autres résultats du portefeuille	-463	363
RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	64.234	-23.401
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	92.150	1.852
XX. Revenus financiers	66	95
XXI. Charges d'intérêts nettes	-5.851	-5.121
XXII. Autres charges financières	-72	-96
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-6.344	-11.330
RÉSULTAT FINANCIER	-12.201	-16.452
XXIV. Part dans le résultat des sociétés et des coentreprises associées	1.578	654
IMPÔTS	-555	-335
RÉSULTAT NET	80.972	-14.281
Exclusion du résultat sur portefeuille	-64.234	+23.401
Exclusion de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	+6.344	+11.330
Exclusion des éléments non-EPRA de la part du résultat des sociétés et des coentreprises associées	+76	+730
RÉSULTAT EPRA⁴	23.159	21.181
Nombre moyen d'actions ⁵	19.888.873	18.701.976
RÉSULTAT NET PAR ACTION (en €)	4,07	-0,76
RÉSULTAT EPRA PAR ACTION (en €)	1,16	1,13

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 (i) du résultat du portefeuille, (ii) des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et (iii) des éléments non-EPRA de la part du résultat des sociétés et des coentreprises associées. 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 133.757 actions propres détenues par la société.

BILAN	31/12/2024	31/12/2023
Fonds propres (attribuables aux actionnaires de la société mère)	484.437	417.761
Total des actifs	901.069	807.808
Taux d'endettement (AR SIR) ⁶	47,19%	50,02%
Taux d'endettement (IFRS) ⁷	46,30%	48,83%
PAR ACTION	31/12/2024	31/12/2023
Nombre d'actions à la date de clôture ⁸	20.066.379	19.615.078
Cours de bourse à la date de clôture	17,16	15,50
IFRS VAN par action ⁹	24,14	21,30
Prime par rapport à l'IFRS VAN (à la date de clôture)	-28,9%	-27,2%
EPRA NTA par action ¹⁰	23,56	20,36
Prime par rapport à l'EPRA NTA (à la date de clôture)	-27,2%	-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 moyen d'actions a été calculé à l'exclusion des 133.757 actions détenues par la société.

9 IFRS VAN par action = valeur de l'actif net par action selon les normes IFRS.

10 EPRA NTA par action = valeur de l'actif net ou la valeur nette par action, selon les «Best Practices Recommendations» de l'EPRA.

Commentaires sur le compte de résultats consolidé

Résultat locatif net

Le résultat locatif net en 2024 s'élève à € 36,35 millions (par rapport à € 34,60 millions en 2023).

Résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille

Le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille s'élève à € 27,92 millions en 2024 (contre € 25,25 millions en 2023). La marge opérationnelle¹¹ s'est élevé à 76,8 % en 2024 (par rapport à 73,0 % en 2023).

Résultat sur portefeuille

Home Invest Belgium a réalisé un résultat sur portefeuille de € 64 millions en 2024.

Le résultat sur les ventes d'immeubles de placement s'élevait à € 1,89 million en 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. La valeur de vente nette était supérieure de 19,4% à la dernière juste valeur estimée par l'expert immobilier indépendant.¹²

En outre, Home Invest Belgium a enregistré des variations positives de la juste valeur des immeubles de placement en 2024 pour un montant de € 62,81 millions. Ces variations consistent en :

- une variation positive de € 61,32 millions en Belgique, et
- une variation positive de € 1,49 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.

L'autre résultat sur portefeuille s'élève à - € 0,46 million. Ce poste comprend les variations des impôts différés.

Résultat financier

Les charges d'intérêts nettes s'élèvent en 2024 à € 5,85 millions. Le coût de financement moyen¹³ s'élève à 2,18 % sur cette même période.

Les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers s'élevaient à € -6,34 millions en 2024. 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 € 0,56 million en 2024 (contre € 0,34 million en 2023).

Résultat net

Le résultat net de Home Invest Belgium s'élève à € 80,97 millions en 2024, soit € 4,07 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 € 23,16 millions en 2024, soit une hausse de 9,3% (par rapport à € 21,18 millions pour l'année 2023).

Le résultat EPRA par action a augmenté de 2,8%. Il est passé de € 1,13 en 2023 à € 1,16 en 2024.

¹¹ Marge d'exploitation = (résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille) / (résultat locatif 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.

Commentaires sur le bilan consolidé

Capitaux propres et VAN par action

Au 31 décembre 2024, les capitaux propres du groupe s'élevaient à € 484.437 millions, soit une augmentation de 16,0% par rapport au 31 décembre 2023.

L'IFRS NAV par action a diminué de 13,4% pour passer à € 24,14 au 31 décembre 2024 (contre € 21,30 au 31 décembre 2023).

L'EPRA NTA par action a diminué de 15,7% pour passer à € 23,56 au 31 décembre 2024 (contre € 20,36 au 31 décembre 2023).

Structure de financement

Taux d'endettement

Le taux d'endettement (AR-SIR) s'élève à 47,19% au 31 décembre 2024. Le taux d'endettement (IFRS) s'élève à 46,30%.

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 € 458,84 millions, pour financer de nouveaux investissements.

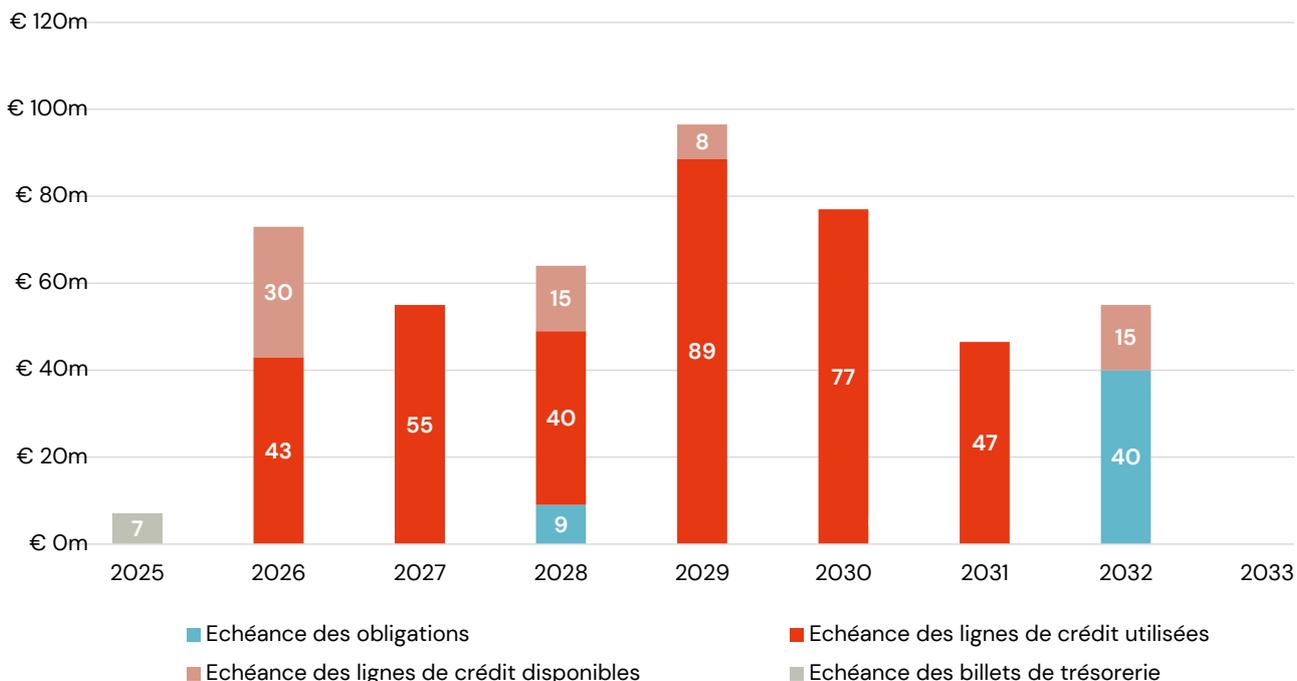
Compte tenu de la stratégie de Home Invest Belgium de maintenir le taux d'endettement à moyen et à long terme à moins de 55%, Home Invest Belgium dispose encore d'une capacité d'endettement de € 156,49 millions pour financer de nouveaux investissements.

Composition des dettes financières

Au 31 décembre 2024, Home Invest Belgium avait un encours de dettes financières de € 406,00 millions qui se compose de :

- Lignes de crédit bilatérales prélevées pour un montant de € 350,00 millions. L'encours de lignes de crédit bilatérales est conclu avec 7 institutions financières avec des échéances bien étalées jusqu'en 2031. Il n'y a pas de dates de maturité en 2025. La prochaine date de maturité est au second semestre de 2026 ;
- Des emprunts obligataires à concurrence € 49,00 millions avec des dates de maturité entre 2028 et 2032 ;
- Billets de trésorerie à 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).

ÉCHÉANCE DES DETTES FINANCIÈRES (EN € MILLIONS)



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

Au 31 décembre 2024, Home Invest Belgium disposait de € 68,00 millions de crédits disponibles non prélevés dont :

- € 7,00 millions de back-up lines à long terme, couvrant des billets de trésorerie et arrivant à échéance à court terme ;
- € 61,00 millions de lignes de crédit disponibles.

Couverture des intérêts

Au 31 décembre 2024, les dettes financières se composent de € 317,00 millions de dettes à taux variable et de € 89,00 millions de dettes à taux fixe.

Les dettes financières avaient un taux d'intérêt fixe e 87,9% (soit € 357,00 millions) des dettes financières sont à taux fixe :

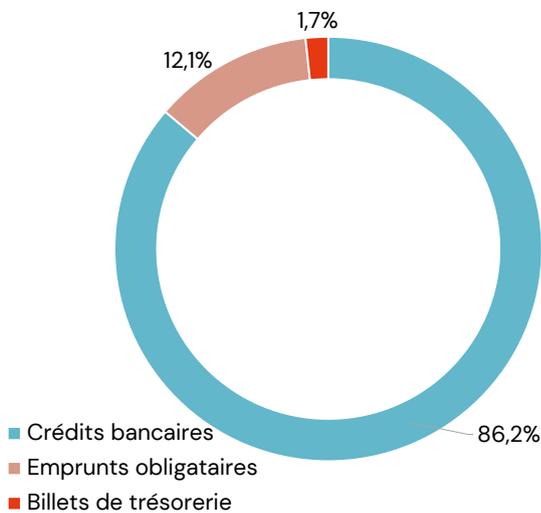
- € 268,00 millions par l'utilisation de swaps de taux d'intérêt comme instrument de couverture ;
- € 49,00 millions d'emprunts obligataires à taux fixe ;
- € 40,00 millions de lignes de crédit à taux fixe.

Les taux fixes ont une durée résiduelle moyenne pondérée de 4,9 ans.

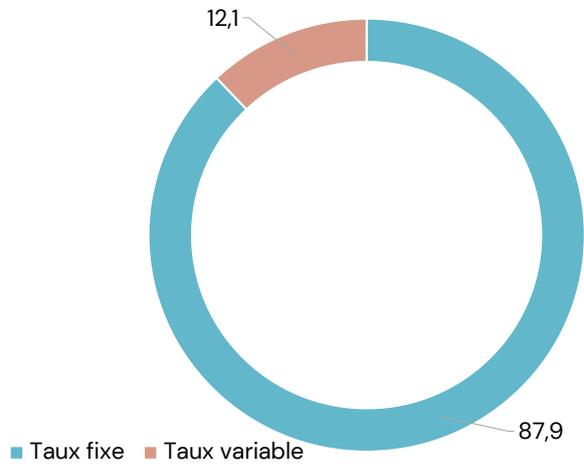
La valeur totale des couvertures à la date de clôture était positive de € 12,32 millions en raison d'une augmentation des taux d'intérêt après la clôture des couvertures.

Le conseil d'administration souhaite protéger la société contre une éventuelle hausse des taux d'intérêt par le biais de sa politique de couverture

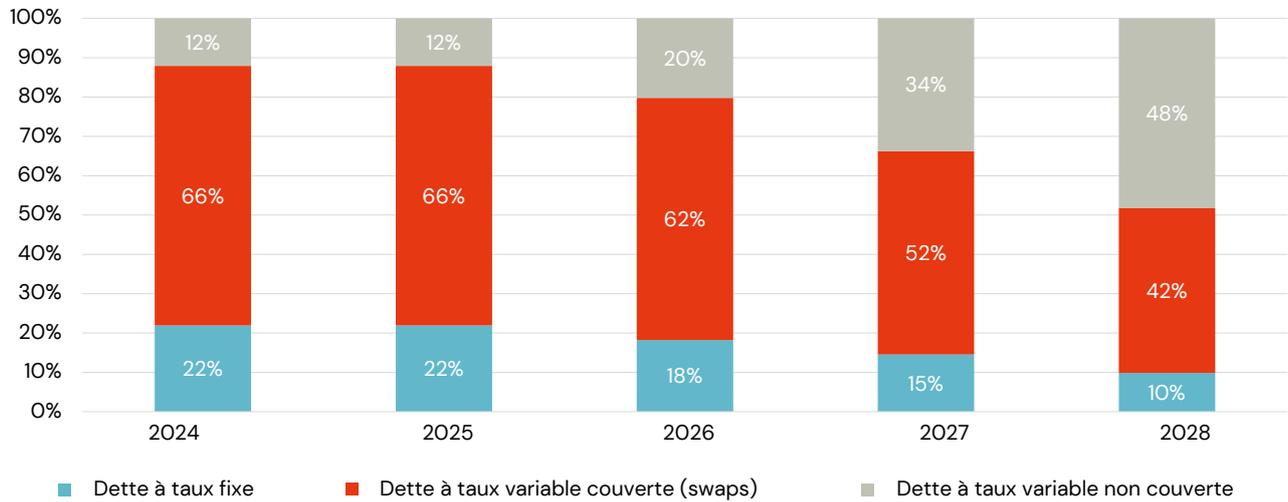
TYPE DE DETTES



TAUX FIXES/VARIABLES



APERÇU DE LA DETTE À TAUX FIXE, DE LA DETTE À TAUX VARIABLE COUVERTE (SWAPS) ET DE LA DETTE À TAUX VARIABLE NON COUVERTE



AUTRES ÉLÉMENTS DU RAPPORT DE GESTION

Principaux risques (hormis ceux liés aux instruments financiers)

Les facteurs de risque sont décrits dans le chapitre « Facteurs de risque ».

Utilisation des instruments financiers

Home Invest Belgium organise sa politique financière afin de pouvoir disposer à tout moment de lignes de crédit suffisantes. Il suit le risque de taux d'intérêt auquel il serait exposé et s'évertue dans la mesure du possible à le limiter au maximum.

L'utilisation des instruments financiers fait l'objet de la section « Risques financiers » dans le chapitre « Facteurs de risque » du présent rapport financier annuel. Les éléments suivants y sont présentés : le taux d'endettement, le risque de liquidité, le risque de change, le risque de contrepartie bancaire, le risque lié aux variations des taux d'intérêt, le risque lié à la variation de la juste valeur des instruments financiers au 31 décembre 2024, le risque lié à la liquidité de l'action et le risque lié à la distribution du dividende.

Recherche et développement

Home Invest Belgium n'a réalisé aucune activité en matière de recherche et de développement au cours de l'exercice 2024 au sens des articles 3:6 et 3:35 du Code des Sociétés et Associations.

Information dans le cadre de l'article 3:32, 6° du Code des Sociétés et Associations

Monsieur Wim Aourousseau, membre du comité d'audit, dispose de l'indépendance et de la compétence requises par le point 6° de l'article 3:32 du Code des Sociétés et Associations en matière de comptabilité et d'audit (voir « Déclaration de gouvernance d'entreprise »).

Actions propres

À la clôture de l'exercice, Home Invest Belgium détient 133.757 actions propres.

Déclaration de gouvernance d'entreprise

La déclaration de gouvernance d'entreprise (y compris le rapport de rémunération et la description des principales caractéristiques des systèmes de contrôle et de gestion des risques) se trouve dans la section « Déclaration de gouvernance d'entreprise » aux pages 114 à 134 du présent rapport financier annuel.

Événements importants survenus après la date du bilan

Home Invest Belgium (« HOMI ») a signé le 5 mars 2025 un accord de principe avec Cityforward pour l'acquisition de 9 projets avec un programme de développement total d'environ 75.000 m². Tous les projets sont situés dans des emplacements de premier choix au centre de Bruxelles, et plus particulièrement dans le quartier européen.

La conclusion d'accords définitifs concernant la transaction avec Cityforward est, entre autres, subordonnée à l'issue satisfaisante d'une due diligence à réaliser.

Dans le cadre de l'acquisition future des projets, HOMI versera un acompte à Cityforward d'un montant total de € 50,0 millions lors de la signature des accords définitifs relatifs aux options parallèles (prévue au deuxième trimestre 2025, sous réserve d'une due diligence satisfaisante) (« Signature »).

Le prix d'acquisition des différents projets sera déduit de l'acompte versé, augmentée d'une commission d'acompte annuelle capitalisée de 8,6% sur l'acompte (encore dû).

L'acompte de € 50,0 millions, dû à la date de signature, sera entièrement financée par des lignes de crédit disponibles. Compte tenu, entre autres, des désinvestissements déjà réalisés et prévus, HOMI prévoit de poursuivre la mise en œuvre de la transaction dans le cadre de sa base de capital existante.

Au 31 décembre 2024, le ratio d'endettement de HOMI était de 47,2%. En tenant compte (i) du paiement de l'acompte de € 50,0 millions à la date de la signature, (ii) de l'exécution complète du pipeline composé de 3 projets avec un total de 265 nouveaux logements¹⁴, et (iii) de la vente de l'immeuble City Gardens à Louvain pour une valeur de vente nette de € 34,0 millions¹⁵, le ratio d'endettement pro-forma (tous les autres éléments restant égaux) augmentera à 50,3%.

¹⁴ Ceci comprend les trois projets suivants : Jourdan 95 (Saint-Gilles - Bruxelles), City Dox (Anderlecht - Bruxelles), et Jardin Leopold (Laeken - Bruxelles).

¹⁵ Voir le communiqué de presse du 17 janvier 2025 « Home Invest Belgium finalise la vente de City Gardens à Louvain ».

PERSPECTIVES

Dividende

Compte tenu des bons résultats d'exploitation de Home Invest Belgium, le conseil d'administration propose d'augmenter la distribution aux actionnaires pour l'exercice 2024 à €1,14 par action (contre €1,12 en 2023), soit une augmentation pour la 25^{ème} année consécutive.

La distribution aux actionnaires consistera en la combinaison de :

- un dividende brut de €1,02 par action (une augmentation de €0,01 par rapport à €1,01 pour l'exercice 2023) qui sera proposé à l'assemblée générale du 6 mai 2025 ;
- une réduction des capitaux propres de €0,12 par action (une augmentation de €0,1 par rapport à €0,11 pour l'exercice 2023) qui nécessite la décision d'une assemblée générale extraordinaire. Ce versement sera à son tour constitué d'une réduction de capital et d'un prélèvement sur les réserves (conformément à l'article 18, paragraphe 7 de la CIR).

Le conseil d'administration envisage une politique de paiement 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 des projets de développements.

En outre, le conseil d'administration souligne les réserves importantes que la société a constituées au fil des ans constituent un coussin de sécurité pour l'avenir.

Perspectives 2025

En 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 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 2025, Home Invest Belgium s'attend à une augmentation du résultat EPRA par action à €1,16 (ou au moins stable par rapport à 2024).

VISION ESG

VISION ESG

Introduction	47
Cadre ESG	51
Implémentation ESG	55
Green Finance Framework et utilisation du produit	76
Lexique	77

INTRODUCTION

ESG signifie Environnemental, Social et Gouvernance. L'ESG est un concept qui encourage les entreprises à intégrer les aspects environnementaux et sociaux dans leur stratégie et dans leur modèle économique. L'objectif est d'élargir l'évaluation de l'entreprise afin de mieux comprendre les différents effets des activités de l'entreprise et l'interaction avec les autres secteurs, l'environnement et les parties prenantes. Un dialogue est engagé à cette fin, avec les parties prenantes notamment. Cela installe un échange qui élargit la base de soutien de sorte que les conséquences négatives soient réduites, mais surtout que les conséquences sociales positives globales soient accrues.

L'importance des critères ESG

Les sept dernières années sont très probablement les plus chaudes jamais enregistrées.

« La planète se transforme sous nos yeux ». C'est en ces termes que nous prévient l'Organisation météorologique mondiale des Nations Unies dans son rapport annuel¹, paru non par hasard au début de la Conférence COP26 des Nations unies sur le climat à Glasgow. Elle doit donc constituer un « tournant décisif » pour l'humanité et pour la planète, déclare le Secrétaire général des Nations Unies, Antonio Guterres.

Ensemble, les bâtiments de l'UE sont responsables de 40 % de notre consommation d'énergie et de 36 % des émissions de gaz à effet de serre, principalement issues de la construction, l'utilisation, la rénovation et la démolition².

Il est donc primordial et urgent de guider le secteur vers de nouvelles opportunités durables et de construire ensemble une société à la hauteur de notre avenir.

Home Invest Belgium avait déjà un certain nombre d'initiatives à son actif dans le domaine de l'ESG, notamment :

- Installation de batteries destinées à stocker l'énergie renouvelable excédentaire pour l'immeuble *The Felicity* afin de l'utiliser durant les périodes de production d'énergie limitée.
- Investissement dans la cogénération dans nos dernières réalisations (*The Factory, The Horizon, The Pulse, Liberty's* et *The Inside*), afin de produire conjointement chaleur et électricité et de réduire ainsi la consommation et les coûts.

- Achat de 100 % d'énergie renouvelable pour les espaces communs de tous nos bâtiments par le biais de nos contrats d'approvisionnement.
- Développement des espaces et services communs (hall d'entrée, salle de fitness, blanchisserie) dans les immeubles *The Horizon, The Link, The Fairview, Niefhout* et *Jourdan* afin d'améliorer le quotidien de nos locataires.
- Développement de notre Solution Center pour répondre à toutes les questions et problèmes de nos locataires.
- Participation à l'amélioration de notre environnement grâce à la « Place d'Or », en rénovant une place publique de Molenbeek.

Nous souhaitons toutefois intégrer l'ESG de manière structurelle dans nos activités.

Ce chapitre est la première forme étendue de rapport sur nos activités dans le domaine de l'ESG. Il s'agit avant tout d'une description qualitative de notre vision et de nos activités en matière d'ESG. Nous y avons déjà spécifié des objectifs quantifiés lorsque cela était possible. Durant les prochaines années, nous fixerons des objectifs supplémentaires et rendrons progressivement compte des résultats obtenus.

¹ <https://public.wmo.int/en/media/press-release/state-of-climate-2021-extreme-events-and-major-impacts>

² https://ec.europa.eu/info/news/focus-energy-efficiency-buildings-2020-feb-17_en

Quel est l'impact de Home Invest Belgium en matière d'ESG ?

Home Invest Belgium possède une cinquantaine d'immeubles. L'impact de Home Invest Belgium est principalement perceptible au niveau de la gestion de son portefeuille immobilier, de ses décisions en matière d'investissement et dans les choix effectués dans le cadre des projets de développement.

Les nouveaux besoins sont répertoriés par le biais d'un examen périodique du portefeuille immobilier. D'autres déclencheurs potentiels sont la conformité à la législation, l'anticipation de la nouvelle législation à venir et, enfin, les attentes des parties prenantes.

Dans la décision d'achat d'actifs existants, la qualité de l'immeuble destiné à générer des revenus locatifs à long terme doit répondre aux critères environnementaux en vigueur à ce moment-là ou permettre la réalisation de travaux à court terme pour parvenir à cette performance. Le comité d'investissement évalue le positionnement «durable» du bâtiment lors du processus d'achat.

En termes de projets de développement, nous mettons à profit le savoir-faire de l'équipe pour concevoir des bâtiments dont la sélection des matériaux de construction ou des technologies s'inscrit dans une vision à long terme, par définition axée sur la durabilité.

Sur le plan social, nous observons notre impact principalement sur deux catégories de parties prenantes :

LES LOCATAIRES

Home Invest Belgium s'efforce de mener une politique dans l'intérêt de toutes ses parties prenantes. Compte tenu du grand nombre de locataires avec qui elle est en contact (environ 2000), Home Invest Belgium occupe une position privilégiée pour diffuser les valeurs qu'elle défend. L'entreprise entend traiter ses locataires de manière équitable et offrir des services de qualité, dans les limites des engagements contractuels entre bailleur et locataire.

Home Invest Belgium tente de répondre de la manière la plus pratique possible aux besoins changeants de la population au sein de ses bâtiments et projets, par exemple en tenant compte de la diminution de la taille moyenne des familles ou en aménageant des espaces communs dans les bâtiments. La stratégie de Home Invest Belgium est axée sur des emplacements, des volumes et des services différents afin de répondre aux besoins d'un maximum de personnes.

En outre, la nouvelle application HOMI a été introduite en 2023. Grâce à cette application, un locataire potentiel peut demander une visite entièrement en ligne, soumettre une candidature et signer son bail de façon numérique. Dans le courant de l'année 2024, cette application a été enrichie de diverses fonctions

de gestion et d'entretien des immeubles, et les locataires auront accès à un portail qui leur permettra de s'informer de la vie de leur immeuble, de suivre leur contrat en ligne et de connaître le statut des demandes de service.

Notre ambition est d'être un «Bailleur de Choix».

LE PERSONNEL

Notre société est consciente du fait qu'elle ne peut mener à bien sa mission de logement que grâce aux efforts quotidiens et motivés des membres de son personnel. Ils sont à n'en pas douter notre atout le plus précieux. Au 31 décembre 2024, la direction gérait une équipe d'une quarantaine de membres du personnel. Lors de la composition et de l'élargissement des équipes, Home Invest Belgium recherche des profils variés et complémentaires, d'âges et d'expériences différents, ce qui favorise la diversité et la richesse de l'interaction.

Afin d'assurer un bon fonctionnement global, une bonne gouvernance d'entreprise est essentielle à cet égard. La gouvernance d'entreprise comprend un certain nombre de mesures concernant la manière dont les organisations sont gérées et contrôlées, et le mode de communication vis-à-vis des acteurs et actrices externes. Il est important d'exploiter les ressources de manière optimale et d'y apporter une justification appropriée.

PARTIES PRENANTES EXTERNES

La gouvernance sociale revêt également une importance considérable pour nos parties prenantes externes. Les clients, fournisseurs et investisseurs peuvent être considérablement affectés par les politiques et pratiques sociales de notre organisation. Des aspects tels que la réputation et la perception du marché, la valeur pour les investisseurs et la gouvernance sociale au sein de l'ensemble de la chaîne d'approvisionnement, où les normes éthiques et les conditions de travail sont cruciales, jouent un rôle essentiel.

Cela montre clairement que la gouvernance sociale influence non seulement le fonctionnement interne de notre organisation, mais a également des implications substantielles sur la perception et l'appréciation de notre organisation par les parties prenantes externes. L'intégration complète des considérations sociales dans les politiques et pratiques de notre organisation a le potentiel de créer des relations durables et de générer de la valeur pour les parties prenantes internes et externes.

Dans les années à venir, nous resterons déterminés à impliquer les parties prenantes internes et externes dans la politique ESG de notre organisation et à affiner et développer davantage nos politiques internes. Nous nous efforçons de les sensibiliser à leur propre

responsabilité en la matière, dans le but de contribuer ensemble à un impact positif et à la durabilité.

VALEURS

Vous trouverez ci-dessous un aperçu de nos valeurs. Dans les prochaines années, nous interrogerons nos parties prenantes et sonderons si elles reconnaissent ces valeurs dans leur contact avec Home Invest Belgium.

Intégrité

Nous agissons dans le respect et sommes fiables l'un envers l'autre, envers nos clients, fournisseurs, actionnaires et à l'égard des autorités. On fait ce qu'on dit, en on dit ce qu'on fait. Nous sommes irréprochables, agissons de manière transparente, indépendante et correcte. Nous attendons la même chose de la part de tous nos partenaires.

Orientation client

Nous connaissons nos clients (internes et externes), et sommes à leur disposition et à l'écoute de leurs besoins et de leurs intérêts. Ensemble, nous réfléchissons et apportons des solutions rapides et qualitatives. Ensemble, nous construisons un cadre de vie sûr, agréable, confortable et stimulant pour nous-mêmes et tous nos clients.

Durable

Nous contribuons à construire un avenir sain et durable. Nous sommes conscients de notre responsabilité sociétale, aujourd'hui et demain. Durable signifie aussi que nous œuvrons à mettre en place un modèle sain et rentable à long terme. Pour cela, nous recherchons toujours l'harmonie entre l'humain et l'environnement.

Entreprenant

Nous encourageons l'initiative et promouvons l'entreprenariat. Nous assumons nos responsabilités. Nous osons l'innovation et n'hésitons pas à adapter notre trajectoire. Nous relevons de nouveaux défis, et acceptons que pour grandir nos erreurs sont des leçons.

Excellent

Nous visons à être les meilleurs dans notre domaine. En cours de route, nous nous interrogeons en permanence sur la meilleure façon d'atteindre cet objectif, et ce que nous pouvons améliorer. Nous maîtrisons des procédures claires et développons notre expertise en continu. Nos partenaires sont également choisis sur base de leur expertise et de leurs qualités.

Équipe

Nous avançons en tant qu'équipe vers notre but, dans le respect mutuel. Nous transcendons les intérêts personnels, et mettons l'égo de côté. Nous portons activement intérêt au travail des autres et nous nous entraînons. Nous sommes une organisation inclusive, de l'intérieur comme à l'extérieur.

(Mega) Tendances, risques et opportunités

Les activités de Home Invest Belgium ont un impact à plusieurs niveaux. Cependant, comme toute entreprise, elle est sensible aux (méga) tendances mondiales qui affectent ses activités, telles que l'économie collaborative émergente et l'évolution des technologies, ainsi que les influences mondiales aux niveaux macroéconomique et géopolitique.

En termes de risques et d'opportunités, nous avons identifié les priorités suivantes :

	RISQUES	MAÎTRISE DES RISQUES OPPORTUNITÉS
Essentiel		
CHANGEMENT CLIMATIQUE PHÉNOMÈNES MÉTÉOROLOGIQUES EXTRÊMES	Recul du confort pour nos locataires Augmentation du CTP (coût total de propriété).	Analyse des risques Matériaux résistants à la chaleur Objectifs en matière d'atténuation du changement climatique et d'adaptation
MANQUE DE MATIÈRES PREMIÈRES	Augmentation du CTP Augmentation des retards dans le développement des nouveaux projets et la réparation	Charte de circularité Utilisation de ressources et de matériaux alternatifs
URBANISATION	Saturation des réseaux La qualité de vie se détériore (zones de chaleur ; qualité de l'air ; confort individuel)	Développement de communautés Diminution du CTP
PÉNURIE DE TERRAINS	Augmentation du CTP	Densification créative Rénovation de biens immobiliers obsolètes existants
PERTE DE BIODIVERSITÉ	Recul du bien-être	Intégration de directive relative à la conservation de la biodiversité et à l'amélioration de la biophilie
AUGMENTATION DE LA DEMANDE D'ÉNERGIE	Augmentation des coûts énergétiques	Recours à des technologies à faible consommation, développement d'une production énergétique locale propre et de ressources alternatives.

	RISQUES	MAÎTRISE DES RISQUES OPPORTUNITÉS
Important		
NUMÉRISATION ET NOUVEAUX MODÈLES D'ENTREPRISE/ D'ORGANISATION	Protection des données à caractère personnel	Diminution du CTP Développement de communautés Démobilisation de main-d'œuvre
DÉVELOPPEMENTS TECHNOLOGIQUES	Complexité trop élevée pour l'utilisation et la maintenance	Diminution du CTP Démobilisation de main-d'œuvre
INÉGALITÉ	Sentiment de sécurité	Besoin croissant de logements abordables
À SUIVRE		
VIELLISSEMENT DE LA POPULATION	Besoin de logements adaptés	Besoin croissant de logements Augmentation de la durée moyenne de location
MONDIALISATION	Davantage de mouvements de population, séjour plus court	Offrir une flexibilité en termes de logement

Home Invest Belgium suit les évolutions démographiques et les tendances du marché résidentiel, telles que la réduction de la taille des logements, l'émergence des espaces partagés, la demande de services dans les immeubles ainsi que les considérations environnementales.

Certains des enjeux auxquels nous sommes confrontés dans le cadre du développement approfondi de l'ESG pour notre activité vont de pair avec le défi permanent de trouver, concevoir ou maintenir des produits appropriés. Nous devons ensuite tenir compte de l'évolution de la législation et parfois d'une certaine inertie dans notre secteur. Enfin, la taille de notre équipe implique que nous devons utiliser nos ressources aussi efficacement que possible.

Les risques sont atténués par :

- Des équipes internes de spécialistes dédiées
 - À l'acquisition : anticipation et contact direct avec les acteurs du marché et avec les opportunités
 - Au développement : évaluation de la qualité de nos appartements, analyse approfondie des coûts et de l'impact en matière de développement et de maintenance
 - À la construction : garantie de la qualité, des coûts et du planning des appartements livrés

- À l'exploitation : location et entretien dans le but de pérenniser la valeur des bâtiments
- L'échange d'informations entre ces équipes stimule un processus d'amélioration continue
- Coopération avec des conseillers/conseillères (avocats/avocates, architectes, ESG...) pour garder nos informations à jour
- Évaluation fréquente des besoins de rénovation des bâtiments

Nous anticipons les besoins futurs, entre autres, par la constitution d'une équipe interne : « Design the future ».

Cette équipe est composée de membres du personnel issus de différents départements et veille à mener une réflexion axée sur l'avenir : durabilité, nouveaux services, différentes fonctions, design & recherche, innovation et numérisation... En bref : réfléchir au logement de demain.

Engagement des parties prenantes

En sa qualité d'entreprise et de bailleur de biens résidentiels pour plus de 2 000 locataires, Home Invest Belgium est en contact quotidien avec diverses parties prenantes. Leur vision doit être connue et contribuera à déterminer la sélection des thèmes ESG à privilégier.

Home Invest Belgium consultera systématiquement de plus en plus de parties prenantes selon le plan suivant :

	PARTIES PRENANTES INTERNES	PARTIE PRENANTE EXTERNE – PARTENAIRE ³	PARTIES PRENANTES EXTERNES
2021	Conseil d'Administration Equipe dirigeante Collaborateurs	Locataires	
2022	Responsable des ressources humaines Gestion du portefeuille (gestion des biens immobiliers, gestion des locations et Solution Center)	Agent immobilier Institutions financières Actionnaires	
2023		Entrepreneurs	Pouvoirs publics Communautés environnantes

³ Les partenaires sont des parties prenantes avec lesquelles un engagement contractuel a été pris.

CADRE ESG

Références sélectionnées

L'intégration de la durabilité dans les activités commerciales peut s'avérer complexe, car elle implique la coexistence de différents cadres et lignes directrices. Pour l'instant, il n'a pas encore été décidé de procéder à une certification, mais les recommandations les plus pertinentes des différentes normes ESG et des cadres de certification sont utilisées comme référence, là où elles ont le plus d'impact.

Nous avons opté pour les références suivantes pour nos activités :

- ODD de l'ONU (globaux)
- WELL (bien-être, locataires et quartier)
- BREEAM (durabilité générale du bâtiment)
- GRESB (gestion et portefeuille),

et vous expliquons brièvement leur signification ci-après et pourquoi ils ont été choisis.

Dans les années à venir, les normes ESRS telles que déterminées par l'Europe deviendront également les normes les plus importantes pour notre organisation dans le cadre du reporting CSRD. Les références ci-dessus seront intégrées dans ce cadre.

ODD



En 2015, les Nations Unies ont défini les 17 Objectifs de Développement Durable (ODD) afin d'atteindre des objectifs durables d'ici 2030 et de conduire toutes les organisations vers la durabilité. Les principaux objectifs des ODD de l'ONU sont de mettre fin à la pauvreté, de protéger la planète et de promouvoir la paix et la prospérité pour tous dans le monde, sans laisser personne de côté.

La vision des Nations Unies en matière de durabilité consiste à reconnaître que l'éradication de la pauvreté et d'autres désastres doit être associée à des stratégies visant à améliorer la santé et l'éducation, à réduire les inégalités et à stimuler la croissance économique – tout en s'attaquant au dérèglement climatique et en œuvrant à la préservation de notre environnement naturel. Ces objectifs sont conformes à l'éthique et aux valeurs de

Home Invest Belgium. Ils ont également été choisis parce qu'ils sont identifiables par nos parties prenantes.

Intégrer les ODD à la stratégie de Home Invest Belgium, c'est affiner l'ambition de développer des bâtiments durables sur le marché de la location résidentielle, en mettant l'accent sur des défis clés tels que le climat, la consommation responsable, l'économie circulaire, la santé et le bien-être, l'énergie renouvelable et abordable, mais aussi les inégalités et la pauvreté.

Un certain nombre d'ODD ont été retenus au moment de déterminer les priorités et la matérialité de Home Invest Belgium. Les **ODD primaires** déterminent le point de mire et les thèmes avec un haut niveau d'ambition. Ils ont été sélectionnés, d'une part, en raison de l'impact relatif du secteur du bâtiment en général (tel qu'identifié par le World Green Building Council) et, d'autre

part, en raison des activités spécifiques de Home Invest Belgium en particulier (développement de bâtiments résidentiels en milieu urbain).

Les **ODD secondaires** sont des thèmes auxquels nous souhaitons également contribuer, mais qui ont un

impact matériel moindre compte tenu de nos activités commerciales. Ils sont ainsi mentionnés explicitement, car certaines activités relèvent de plusieurs thèmes.

Nous nous sommes par exemple inspirés des ODD tels qu'identifiés par le World Green Building Council⁴ :



Les **ODD primaires** et secondaires peuvent donc s'articuler en 6 thèmes de fond :

1. Villes durables : **11**
2. Climat et énergie : **7 et 13**
3. Consommation responsable et innovation : **12 et 9**
4. Biodiversité et eau : **15 et 6**
5. Santé et bien-être : **3**
6. Égalité : **4, 5, 8, 10, 17**

Enfin, il existe également un thème général de Management, que nous associons à l'ODD 16 « Paix, justice et institutions efficaces ».

L'importance relative des ODD pris individuellement pour Home Invest Belgium est expliquée plus en détail dans ce document.

Home Invest Belgium suit de près l'évolution des processus de certification. Compte tenu de la situation actuelle du marché, Home Invest Belgium ne choisit pas encore de faire certifier son portefeuille de manière systématique, mais elle se concentrera sur les labels suivants et les intégrera automatiquement :

⁴ <https://www.worldgbc.org>

BREEAM – GUIDE DE LA DURABILITÉ GLOBALE DES BÂTIMENTS

BREEAM est un standard de certification internationalement reconnu pour les bâtiments durables, qui évalue la performance des actifs tout au long de leur cycle de vie (de la nouvelle construction à la mise en service et à la rénovation). Il s'agit de l'une des plus importantes certifications vertes utilisées dans le secteur de l'immobilier. BREEAM n'est pas seulement un cadre, il s'agit en effet d'un outil complet, contrôlé et certifié par des tiers. Il s'agit d'un label de qualité reconnu au niveau international pour la durabilité intégrée.

BREEAM constitue un cadre pertinent qui traduit les ODD de l'ONU dans le contexte de la planification directrice et de la construction, et fournit des conseils pratiques sur les mesures qui amélioreront la durabilité d'un projet donné. Home Invest Belgium utilise ce cadre pour évaluer les propositions afin de s'assurer qu'il fournit un plan de développement robuste et résilient.

BREEAM couvre plusieurs thèmes liés à l'ESG qui sont tous abordés dans la stratégie de Home Invest Belgium (gestion, énergie et CO2, santé et bien-être, affectation des sols et écologie, déchets).

La qualité et la durabilité sont des sujets ESG importants pour Home Invest Belgium. Afin de garantir la qualité des immeubles et la satisfaction des locataires, Home Invest Belgium s'efforce, le cas échéant, d'intégrer les critères BREEAM dans son programme d'exigences.

WELL – GUIDE POUR LES LOCATAIRES

WELL est une certification internationale de construction qui se concentre sur les aspects sociaux et sur le bien-être, éléments fondamentaux pour la conception de cadres de vie sains.

Elle évalue l'impact du bâtiment sur la santé et sur le bien-être des locataires.

WELL prend en compte les multiples facteurs de l'environnement physique qui ont un impact significatif sur la santé, le bonheur et la productivité au quotidien. Elle définit des critères pour la conception de quartiers et d'espaces qui privilégient la santé et le bien-être des résidents dans tous les aspects et domaines de la vie en communauté.

La santé et le bien-être sont des sujets liés à l'ESG auxquels Home Invest Belgium est attachée. Afin de garantir la qualité des bâtiments et la satisfaction des locataires, Home Invest Belgium s'efforce, le cas échéant, d'intégrer les critères WELL dans son programme d'exigences.

GRESB – GUIDE POUR LA GESTION

GRESB est un outil de reporting des performances liées à l'ESG, spécialisé dans le secteur de l'immobilier. Cette organisation aide les acteurs de l'immobilier à communiquer leurs performances en matière d'ESG en proposant un guide standardisé et une évaluation des performances basée sur son référentiel mondial. En 2020, plus de 610 entités et 40 808 actifs en Europe ont été évalués par le GRESB (GRESB, 2021).

Matrice de matérialité

Nous inscrivons clairement notre impact sur la société dans une matrice de matérialité, comme le veut la norme GRI. La matrice de matérialité identifie les thèmes matériels importants en matière d'ESG : les thèmes qui sont à la fois stratégiques pour l'organisation et qui répondent aux attentes des parties prenantes.

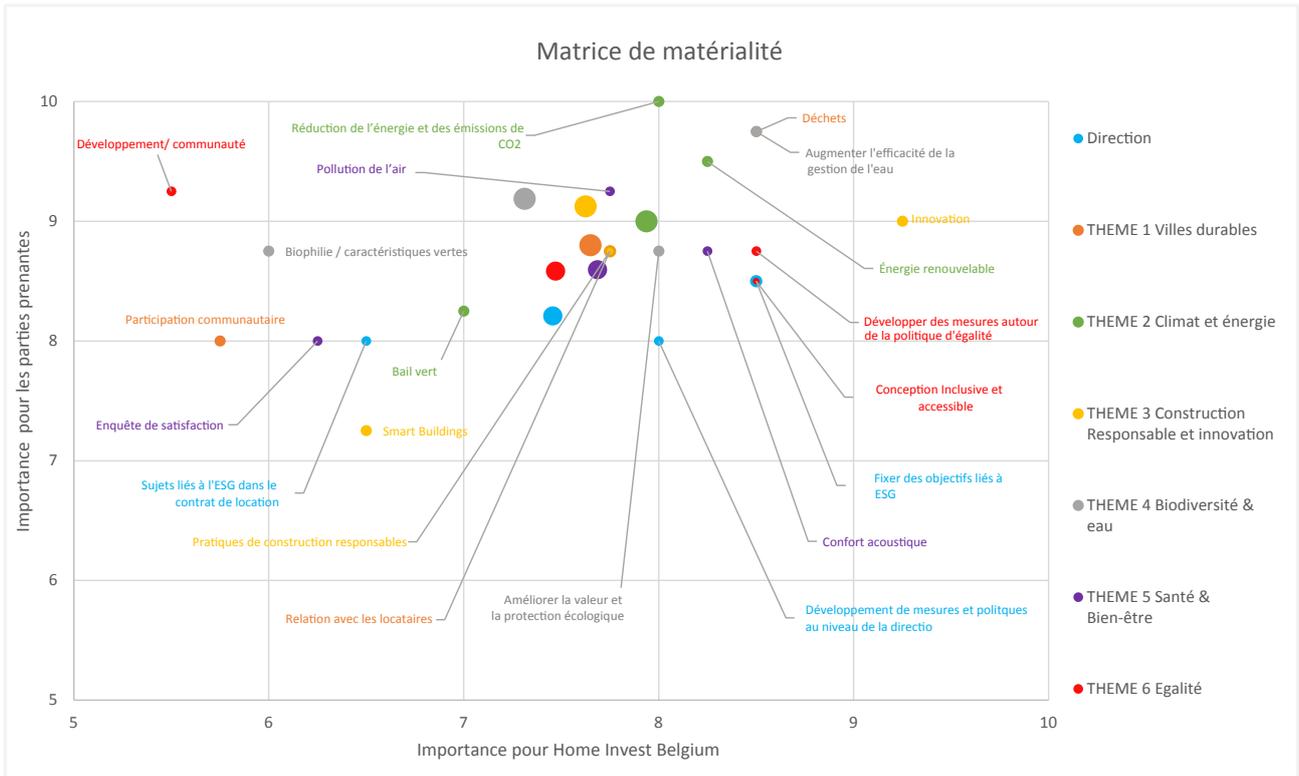
La matrice de matérialité a été élaborée par le biais :

- d'une **vérification préalable** de la performance d'un certain nombre de bâtiments en termes de thèmes ESG
- d'un exercice de **étude comparative** analysant le secteur immobilier en termes d'ESG
- d'un **atelier sur l'engagement des parties prenantes** avec des représentants de différentes catégories de parties prenantes : le conseil d'administration, la direction, l'équipe interne et les locataires de Home Invest Belgium.

L'objectif de l'atelier était de discuter et de sonder les sujets ESG sélectionnés (6 thèmes de fond + gestion globale) avec les différents groupes de parties prenantes. Le conseil d'administration, la direction, l'équipe interne ainsi que les locataires étaient représentés/représentées. La séance était animée et interactive, ponctuée d'échanges utiles de différents points de vue. La durabilité s'est avérée un sujet important tant pour Home Invest Belgium que pour les parties prenantes : des notes entre 0 et 10 pouvaient être attribuées, la plupart se situant entre 6 et 10.

Les résultats des exercices ci-dessus ont été compilés et convertis en une « matrice de matérialité » qui explique en des termes simples la stratégie de Home Invest Belgium. Les intérêts et les attentes ne sont pas des données statiques.

Cela signifie que Home Invest Belgium réévaluera les matérialités tous les 3 ans afin de pouvoir réagir rapidement aux nouvelles évolutions, également dans le domaine de la responsabilité sociale des entreprises.



Normes ESRS et reporting CSRD

Les ESRS (Environmental, Social, and Governance Reporting Standards) sont des normes de reporting sur le développement durable qui sont soutenues par la Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), une ligne directrice pour le reporting sur le développement durable des entreprises. La CSRD, en vigueur depuis janvier 2023, vise à aligner le reporting développement durable sur le reporting financier. Les entreprises doivent fournir des informations pertinentes, comparables et fiables sur leurs impacts, risques et opportunités en matière de développement durable.

L'ESRS se compose de 12 normes, dont deux normes horizontales et dix normes thématiques. Les normes horizontales définissent les principes généraux de reporting et les concepts fondamentaux, tels que la double matérialité et les limites de reporting. Les normes thématiques comprennent des exigences spécifiques en matière de reporting sur les questions environnementales, sociales et de gouvernance.

IMPLÉMENTATION ESG

La formulation de la matrice de matérialité est un jalon important du développement de la stratégie ESG.

Toutefois, il convient de définir et de déployer plus concrètement ces mesures, en fixant des niveaux d'ambition clairs en fonction de l'importance du thème. Les priorités ESG seront donc à leurs tours affinées dans un plan d'implémentation.

Le plan d'implémentation prend en compte divers aspects tels que l'attribution des responsabilités au niveau de la direction et des opérations, le déblocage de budgets, la formation des membres du personnel qui se voient confier des responsabilités supplémentaires, le développement de nouveaux processus/procédures ou l'adaptation des processus/procédures existantes, l'intégration d'instruments au niveau de la direction pour assurer un suivi adéquat, etc.

Focus, objectifs et résultats ESG

Pour Home Invest Belgium, cela se traduit par les étapes clés suivantes :

- 2022 : élaboration des instruments nécessaires, formation, étude de faisabilité du plan énergétique à long terme 2035
- 2022-2026 : élargissement du suivi des données, analyse des données, enquête auprès des locataires et du personnel, perfectionnement des objectifs existants et élargissement à de nouveaux objectifs, implémentation de standards de reporting pertinents.
- 2035 : mise en œuvre du plan énergétique
- En permanence : suivi, rapports et communication avec nos parties prenantes

Dans la mesure du possible, des objectifs déjà chiffrés ont été intégrés dans l'élaboration de notre stratégie. Pour certains thèmes, nous souhaitons cependant obtenir plus de clarté quant à la performance de notre portefeuille. Dans le cadre du développement du « Green Deal », Home Invest Belgium s'engage à se conformer progressivement aux exigences de reporting selon les normes ESRS dans les années à venir. Au cours de cette phase de transition, nous collecterons des données pour préciser davantage les objectifs concrets ou affiner davantage les objectifs existants.

Équipe

L'élaboration et la mise en œuvre d'une politique ESG concernent toute l'entreprise, à tous les niveaux, tant en interne qu'à travers nos partenariats externes.

La définition de la qualité du produit, les outils de gestion du portefeuille immobilier, la qualité de nos relations avec les locataires, l'établissement de partenariats, et enfin l'intégration de nos ambitions ESG dans tous ces domaines requièrent une attention dynamique et permanente.

Afin d'avancer par étapes, l'intégration des aspects et responsabilités ESG pour les nouveaux postes ou l'application d'une communication ou d'une formation appropriée pour les membres du personnel qui se voient confier des responsabilités ESG supplémentaires sont prises en compte.

Capital humain

Pour l'équipe, Home Invest Belgium souhaite adopter une approche humaine : travail faisable et maniable, environnement sain et contacts fréquents avec les locataires en sont quelques piliers. Home Invest Belgium maintient un niveau éthique élevé, tant vis-à-vis de ses parties prenantes que de son personnel. La politique RH de l'organisation mise sur la diversité dans le recrutement et la politique du personnel (langue, culture, genre, mixité générationnelle...).

Le processus d'intégration s'amorce dès la signature du contrat de travail avec une nouvelle recrue et nous l'informons de nos attentes par le biais de la politique d'intégration.

Home Invest Belgium encourage une communication ouverte entre les membres du personnel et les dirigeants/dirigeantes ; cela va de la sensibilisation à l'expression d'un comportement adéquat qui reflète nos valeurs, en passant par l'utilisation du plan de développement personnel. Nos managers sont encouragés à coacher leurs équipes à cet égard. Ce sujet est largement abordé lors des entretiens 1-2-1 menés avec leurs membres du personnel respectifs, ainsi que lors de l'évaluation des performances.

Politique informatique

Home Invest Belgium a mis en place une politique « Choose your own device ». Autrement dit, les membres du personnel disposent d'un budget informatique et peuvent ainsi choisir un ordinateur, un clavier, un fauteuil de bureau... parmi une sélection.

Politique en matière de télétravail

Afin de maintenir un équilibre sain entre le temps consacré au travail et à la vie privée, le groupe «Working Together» a élaboré et mis en œuvre une politique de télétravail qui permet aux membres du personnel de travailler efficacement depuis leur domicile pendant une partie de leur horaire. À cet effet, Home Invest Belgium se charge du support technique et informatique afin que les membres de notre personnel ne remarquent aucune différence dans le service, quel que soit l'endroit où ils travaillent.

Politique salariale

La politique salariale de Home Invest Belgium est basée sur des critères objectifs et est définie dans une classification de fonctions. Outre une rémunération brute conforme au marché, Home Invest Belgium offre à son personnel un ensemble d'avantages extra-légaux tels qu'une assurance-groupe, une assurance revenu garanti, une assurance hospitalisation, des chèques-repas, une indemnité de télétravail et une prime collective liée aux résultats de l'organisation.

Mobilité

Le parc automobile de Home Invest Belgium évolue vers des voitures de société électriques et le budget mobilité a été introduit comme une option flexible. Les salariés ont la possibilité d'échanger leur voiture de société contre un budget mobilité. La location de vélos (électriques) à un prix abordable est également possible pour chaque collaborateur.

L'équipe Work Together, composée de différentes fonctions et niveaux de poste, reste déterminée à évaluer les attentes de nos collaborateurs en matière de mobilité, de télétravail, d'horaires de travail flexibles et d'autres aspects, et à explorer comment notre entreprise peut contribuer dans ce domaine.

Portée

Le champ d'application du présent rapport en termes d'ESG se concentre sur notre portefeuille résidentiel.

Dans les tableaux suivants, une distinction est faite entre les statuts possibles des bâtiments

Portefeuille : portefeuille existant,

Développement : développements futurs,

Rénovation : rénovations de grande ampleur qui nécessitent un permis de construire,

Acquisition : phase d'acquisition de bâtiments résidentiels existants. Une fois acquis, le bâtiment entre dans le Portefeuille.

Les actions globales sont identifiées comme «stratégiques» dans le champ d'application.

Dans ce qui suit, les activités prévues pour mettre concrètement en œuvre la stratégie sont expliquées en fonction des six thèmes de fond et du thème global.

Les chapitres suivants sont structurés comme suit :

- brève description du thème,
- aperçu des résultats de l'exercice d'engagement des parties prenantes pour le thème,
- activités futures de Home Invest Belgium sur le thème.

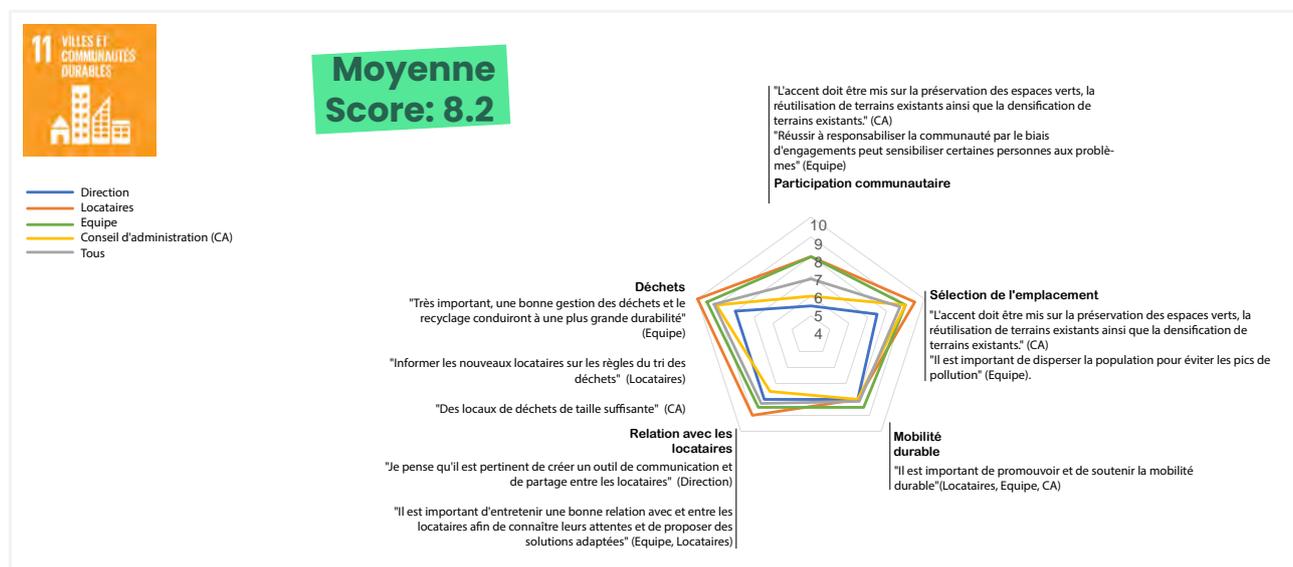
THÈME 1 : VILLES DURABLES



ODD 11 Villes et communautés durables

Le monde est de plus en plus urbanisé. Plus de la moitié de la population mondiale vit dans des villes, et cette proportion devrait augmenter à 60 % d'ici à 2030. La croissance durable des villes est donc indispensable pour qu'elles deviennent et/ou restent vivables. Chacun/Chacune doit pouvoir vivre bien, de manière saine et durable grâce à un logement de qualité, un air

sain, une eau saine (voir également les Thèmes 4 et 5), des espaces verts suffisants (voir également le Thème 4) et un accès aisé aux transports publics. Étant donné la stratégie de Home Invest Belgium de construire dans des zones urbaines, nous considérons qu'il s'agit de l'un des thèmes ESG les plus importants pour nos activités.



ENJEU	PORTÉE	AMBITION	DÉLAI
Lieu			
DÉVELOPPEMENT	Portefeuille Développement Rénovation	100 % des investissements dans des villes de minimum 50 000 habitants/habitantes	En permanence
	Acquisition Rénovation	Pour les bâtiments existants, on examine systématiquement si la totalité ou la majeure partie de la structure peut être préservée.	En permanence
Communauté			
LOGEMENTS DE QUALITÉ ET ABORDABLES	Stratégique	Étude de faisabilité des besoins futurs des locataires en matière de logement afin que nous puissions répondre à l'évolution de leurs besoins (jeunes, enfants, personnes âgées...).	En permanence
	Portefeuille Développement Rénovation Acquisition	Proposer à la location des appartements de qualité et équipés à un prix abordable pour une large tranche du marché. Les termes « qualité » et « abordable » sont actuellement en cours de définition en interne. Cela peut être spécifique à une région : par exemple, « abordable » à Bruxelles signifie « conforme au barème locatif de la Région de Bruxelles-Capitale ».	En permanence
BAILLEUR DE CHOIX	Portefeuille	Enquête de satisfaction des locataires	En permanence
	Portefeuille	Système de feed-back et de révision : un feed-back sera demandé après une interaction avec le Solution Center, d'une part, et avec l'agent commercial /l'agente commerciale, d'autre part, via l'application HOMI et le système CRM. Ce feed-back servira de base et de fil conducteur pour optimiser davantage nos services et les adapter aux besoins et aux souhaits de notre clientèle.	2022
SERVICES AUX LOCATAIRES	Développement Rénovation	Dans la mesure du possible, un espace de coworking + dropbox (aménagement de boîtes de dépôt de colis)	En permanence
	Portefeuille Acquisitie	Espace de coworking en fonction des rénovations dans les bâtiments existants	En permanence
	Portefeuille	Faciliter la communication et l'information entre les locataires et Home Invest Belgium	2023 via le tenant app
INFORMATION ET SENSIBILISATION DES LOCATAIRES	Portefeuille	De manière générale : élaboration d'une brochure d'information : ESG, air, déchets...	2023
	Portefeuille	Spécifique à chaque bâtiment (guide du bâtiment + informations sur place le cas échéant : comment trier les déchets, mode d'emploi d'une dropbox, thermostats...)	En permanence via le tenant app
ACCESSIBILITÉ DES BÂTIMENTS	Développement Rénovation	Accessibilité personnes à mobilité réduite – érepris dans le programme des exigences (100 % accessible)	En permanence
	Développement Rénovation	1 % des nouvelles unités (avec un minimum de 1 unité / projet) équipées pour les personnes à mobilité réduite	En permanence
ESPACES VERTS EXTÉRIEURS	Portefeuille Développement Rénovation Acquisition	Analyse de l'applicabilité de la règle des 3/30/300 et définition des objectifs : • vue sur 3 arbres • 30 % du site en pleine terre • à 300 m max. d'une zone verte accessible. Si ce qui précède n'est pas réalisable : les actifs sont situés à moins de 300 m d'un espace vert privé ou collectif.	En permanence.
		Mise en œuvre des objectifs	2023-2025
IMPACT SUR LA COMMUNAUTÉ	Portefeuille	Étude visant à évaluer l'impact que les actifs peuvent avoir sur l'environnement	2026
	Portefeuille	Processus de suivi par le biais d'une enquête sur l'impact sur la communauté pour au moins 70 % de tous les biens résidentiels de plus de 50 appartements	2026

ENJEU	PORTÉE	AMBITION	DÉLAI
Mobilité			
ACCESSIBILITÉ DES BÂTIMENTS	Développement Rénovation Acquisition	Procédure de sélection : au moins 2 arrêts de transport public dans un rayon de 500 m, avec une fréquence de 3 à 4 passages par heure	En permanence
VÉLO	Portefeuille Développement Rénovation Acquisition	Voies pour piétons et cyclistes dans le parking Espace fermé pour les vélos	50 % en 2023 ; 80 % en 2025
	Portefeuille Développement Rénovation Acquisition	Nombre d'abris à vélos conformes à la norme WELL (à long terme = 30 % du nombre de résidents et dans un rayon de moins de 30 m de l'entrée)	PR : en permanence DA : 50 % en 2024 ; 80 % en 2025
Prévention de la pollution			
DÉCHETS DES LOCATAIRES	Portefeuille	Sensibilisation : Informer les locataires de l'importance de réduire les déchets	2022
DÉCHETS CONSTRUCTION / RÉNOVATION	Développement Rénovation	<ul style="list-style-type: none"> Élaboration d'un plan de gestion des déchets Les matériaux à réutiliser sont répertoriés AVANT la démolition Formulation d'objectifs en matière de réutilisation/recyclage Tri des déchets sur le site. En cas de manque de place, la démolition/l'élimination sera effectuée en plusieurs phases. Suivi des données (dangereux/non dangereux % de réutilisation, recyclage...) 	À partir de 2026

THÈME 2 : CLIMAT ET ÉNERGIE



ODD 13 Lutte contre les changements climatiques

Nos émissions de gaz à effet de serre continuent d'augmenter. La terre se réchauffe dès lors à un rythme effréné. La conséquence directe ? Le niveau de la mer augmente et les phénomènes météorologiques deviennent plus extrêmes, provoquant à leur tour des pénuries alimentaires, d'eau, des inondations, la disparition d'habitats humains et animaux et d'autres catastrophes. Selon le GIEC, les émissions mondiales de gaz à effet de serre doivent diminuer d'au moins 45 % d'ici 2030 par rapport à 2010 pour éviter les pires conséquences du changement climatique.⁵

Le secteur de la construction a un impact majeur sur l'atmosphère et est responsable d'une grande partie des émissions annuelles de CO₂ et autres gaz à effet de serre. Par exemple, le secteur est à l'origine de 40 % de la consommation totale d'énergie dans l'UE⁶ chaque année. Cette énergie est principalement produite à partir de combustibles fossiles et entraîne donc l'émission d'énormes quantités de CO₂.

Home Invest Belgium se concentre sur différents aspects liés à la lutte contre les changements climatiques: tant pour les bâtiments existants que pour les réalisations et acquisitions de nouveaux bâtiments, un processus est suivi pour progresser à la fois en matière de réduction des émissions de gaz à effet de

serre (changements climatiques) et de protection des bâtiments contre l'impact d'un changement climatique (adaptation au climat).

ODD 7 Énergie propre et d'un coût abordable

Presque tous les Objectifs de Développement Durable(ODD) ont un impact sur les autres ODD dans une mesure plus ou moins grande. Cela est particulièrement clair dans le cas présent : sans énergie, il n'y a ni bien-être ni prospérité. Mais aussi : sans énergie renouvelable, pas de succès, par exemple, pour l'ODD13 (lutte contre les changements climatiques) et l'ODD15 (vie terrestre). Les énergies renouvelables réduisent les émissions de gaz à effet de serre et ralentissent ainsi le changement climatique. Ce qui permet à son tour de réduire les répercussions sur la biodiversité.

Avec le Green Deal européen et la loi sur le climat, l'Union européenne s'est fixé pour objectif de devenir le premier continent climatiquement neutre d'ici 2050 ; le niveau d'ambition du secteur immobilier jouera un rôle crucial à cet égard⁷.

Home Invest Belgium anticipe en définissant des objectifs concrets en matière de consommation et d'efficacité énergétique, et étudie l'ambition d'atteindre ces objectifs dès 2035 au lieu du délai de 2050 proposé par l'UE.

⁵ https://www.ipcc.ch/site/assets/uploads/sites/2/2019/05/SRI5_SPM_version_report_LR.pdf

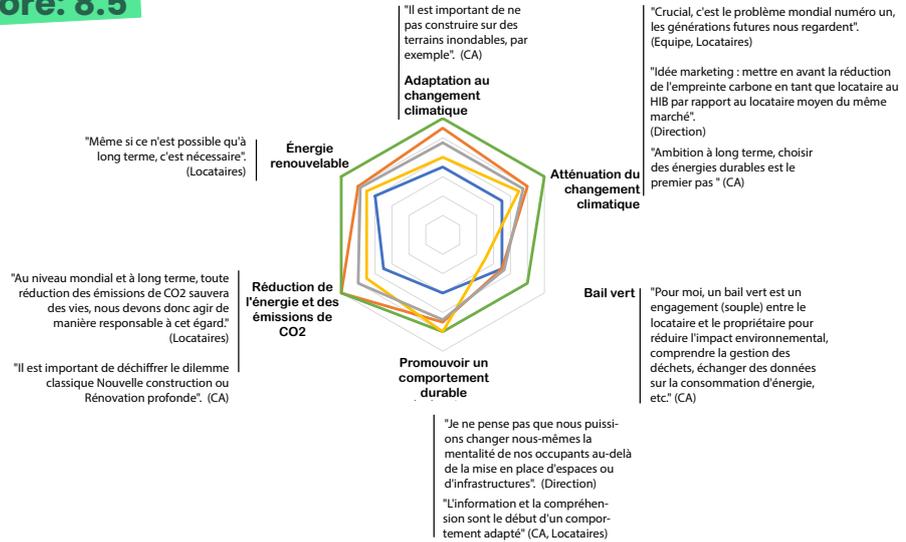
⁶ https://www.ipcc.ch/site/assets/uploads/sites/2/2019/05/SRI5_SPM_version_report_LR.pdf

⁷ https://eur-lex.europa.eu/resource.html?uri=cellar:b828d165-1c22-11ea-8c1f-01aa75ed71a1.0002.02/DOC_1&format=PDF



Moyenne Score: 8.5

- Direction
- Locataires
- Equipe
- Conseil d'administration (CA)
- Tous



ENJEU	PORTÉE	AMBITION	DÉLAI
Réduction de l'énergie/des émissions de CO2 – énergies renouvelables			
LIMITATION DE LA CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE DANS LE BÂTIMENT	Portefeuille	Réaliser une étude de faisabilité pour atteindre une moyenne de certificats PEB « A » ou supérieure pour l'ensemble de notre portefeuille d'ici 2035.	2022
ÉNERGIES RENOUVELABLES ET COMBUSTIBLES FOSSILES	Développement Rénovation	Réalisation systématique d'une étude de faisabilité sur la production d'énergies renouvelables et l'absence totale de combustibles fossiles.	En permanence
	Portefeuille Développement	Étude de faisabilité approfondie sur la production d'énergies renouvelables et l'absence totale de combustibles fossiles dans les bâtiments existants, objectif d'implémentation : 2035.	2022
SENSIBILISATION	Portefeuille	Promouvoir les contrats d'énergie renouvelable pour les locataires	2023
Protection du patrimoine			
ANALYSE DES RISQUES	Portefeuille Développement Rénovation Acquisition	Analyse des risques relative aux scénarios climatiques futurs	En permanence
PROTECTION PHYSIQUE	Portefeuille Développement Rénovation Acquisition	En fonction des résultats de l'analyse des risques, implémenter des mesures de protection supplémentaires.	À partir de 2023
	Développement Rénovation	Utilisation de finitions de façade capables de résister aux changements climatiques : augmentation de la fréquence et de la gravité des tempêtes et variations de température plus importantes, atténuation de l'effet d'îlot de chaleurs, utilisation de techniques de construction à l'épreuve des inondations, etc.	2022

THÈME 3 : CONSOMMATION RESPONSABLE ET INNOVATION



ODD 12 Consommation et production durables

La population mondiale continue de croître. Nous sommes actuellement 7,5 milliards, et d'ici 2050, ce nombre se stabilisera autour de 10 milliards. Combiné à notre mode de vie, cela signifie que nous consommons les ressources naturelles de notre planète à un rythme excessif.

Le Jour du Dépassement de la Terre tente de quantifier ce phénomène. Il correspond à la date de l'année à partir de laquelle l'humanité a consommé l'ensemble des ressources naturelles que la planète est capable de régénérer cette même année.

En 2024, cette date est tombée le 1 août au niveau mondial. Pour la Belgique, en revanche, elle tombait beaucoup plus tôt : le 23 mars 2024.

Jour de dépassement par pays 2024

Quand est-ce que le Jour du dépassement mondial arriverait si la population vivait comme...

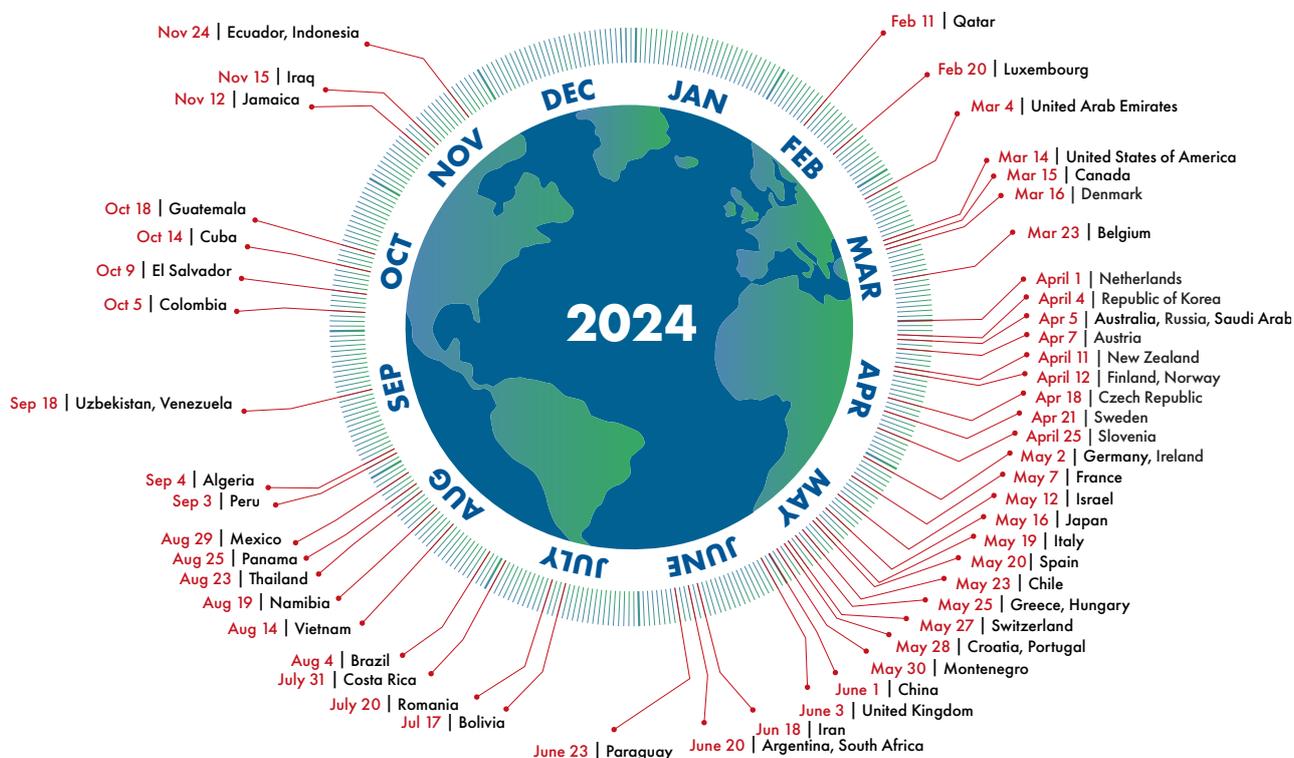


Schéma 1 : Source : <https://www.overshootday.org/newsroom/country-overshoot-days/>

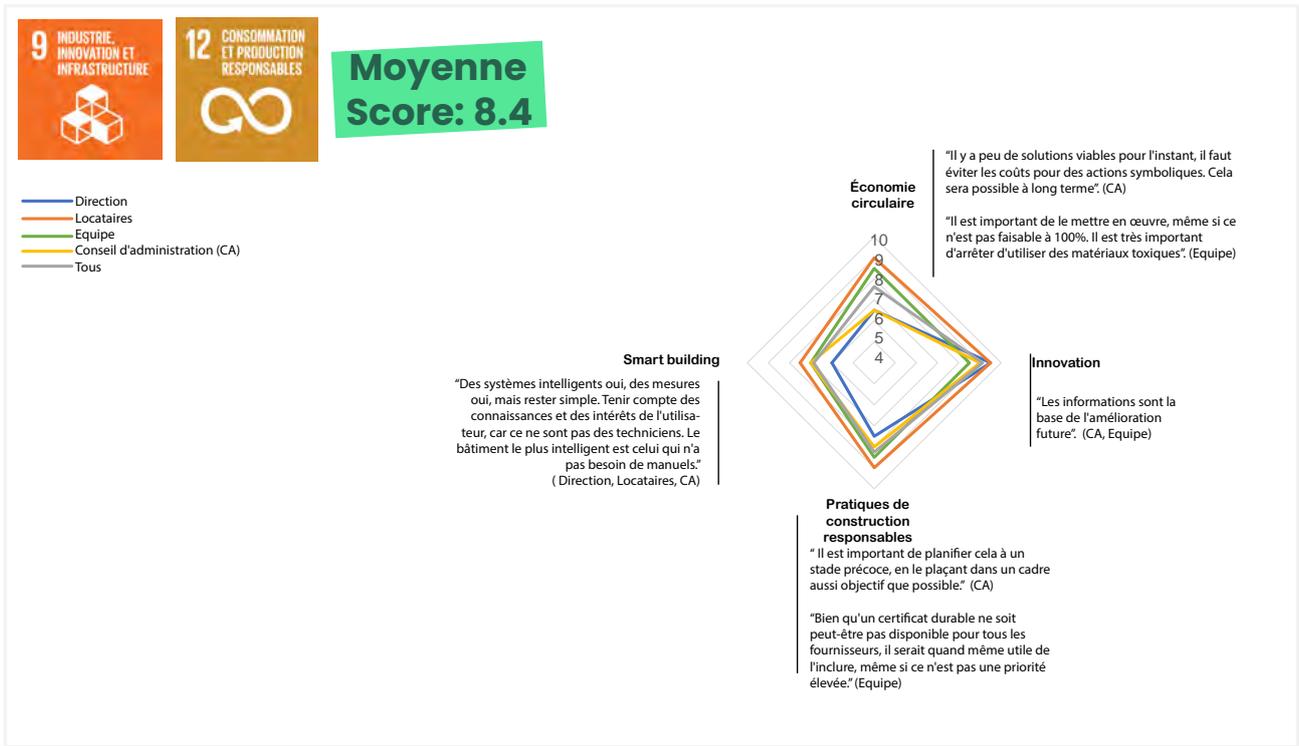
Nous devons donc apporter un changement drastique dans notre façon de consommer et de produire. Pour Home Invest Belgium en particulier, cela signifie que nous envisageons de manière responsable la façon dont nous gérons les matériaux : choix de matériaux ayant une empreinte environnementale limitée, augmentation de la circularité des matériaux et réduction des déchets.

ODD 9 Industrie, innovation et infrastructures

Une infrastructure sûre et durable accessible à chacun/chacune est essentielle pour atteindre les autres ODD. D'une part, cela concerne les infrastructures physiques telles que les routes, les transports et l'énergie. D'autre part, il est question des infrastructures liées aux technologies de l'information et de la communication, comme Internet.

Si nous voulons mettre en place des infrastructures accessibles à tout le monde et qui ne causent pas de dommages supplémentaires à notre planète, des investissements ciblés dans l'industrialisation et l'innovation technologique peuvent y contribuer.

Pour ce qui est des activités de Home Invest Belgium, c'est sur une infrastructure de logement sûre et durable que nous avons le plus d'impact, mais aussi par le recours à l'innovation technologique pour suivre les données de consommation, inventorier les matériaux que nous utilisons, et être en contact direct avec nos locataires afin de pouvoir réagir plus rapidement et plus efficacement.



ENJEU	PORTÉE	AMBITION	DÉLAI
CONSOMMATION RESPONSABLE ET PRODUCTION			
ÉCONOMIE CIRCULAIRE	Développement Rénovation	Élaboration de plusieurs études de faisabilité et affinement des modèles en vue d'une implémentation structurelle ultérieure pour les nouveaux projets/grandes rénovations en matière : de plan de gestion des déchets, audit des déchets d'intégration de l'exploitation minière urbaine de base de données de matériaux de définition des exigences relatives aux matériaux : matériaux d'origine locale, récupérés, faible teneur en carbone, faibles émissions de COV, facilement recyclables, facilement transformables...	2026
MATÉRIAUX	Développement Rénovation	Étude ACV (Analyse du Cycle de Vie) pour les nouveaux projets : réduction du carbone incorporé dans les matériaux	2026
	Portefeuille Développement Rénovation	Liste noire de matériaux : liste des matériaux qui ne doivent en aucun cas être utilisés.	2025
	Portefeuille Développement Rénovation	Liste blanche de matériaux à privilégier, Passeport des matériaux, DEP (Déclaration Environnementale de Produit)	2025
	Portefeuille	Produits d'entretien et de nettoyage responsables	2023

ENJEU	PORTÉE	AMBITION	DÉLAI
CERTIFICATS	Portefeuille	Étude de faisabilité pour la certification WELL Portfolio	2022
	Développement Rénovation	Programme d'exigences pour des appartements standard adaptés aux normes GRESB, BREEAM et WELL, le cas échéant.	2025
	Développement Rénovation	Évaluation du label BREEAM et adaptation du cahier des charges standard. » Quick wins (RSI < 3 ans) » Autres rubriques	2023
DESIGN	Portefeuille Développement Rénovation Acquisition	Design the future : suivre les évolutions du marché et prospecter l'avenir au sein d'une équipe interne ad hoc.	En permanence
CHAÎNE D'APPRO- VISIONNEMENT		Élaboration d'exigences ESG pour les entrepreneurs / fournisseurs.	2026
	Développement Rénovation	Les entrepreneurs de classe 6 à 8 doivent présenter une preuve de processus	2024
	Portefeuille Développement Rénovation	Suivi des performances des bâtiments : assistance professionnelle après-vente (installations techniques...) pour les nouveaux projets, les rénovations importantes et les bâtiments existants	En permanence
Innovation			
NUMÉRISATION	Portefeuille	100 % des actifs : « from lead to lease » : numérisation des baux via l'app HOMI : faciliter la communication avec le locataire, enquêtes, sensibilisation, etc.	2022
MONITORING	Développement Rénovation	Plateforme numérique connectée aux compteurs intelligents	2025
	Développement Rénovation	Étude de faisabilité BIM : pour les nouveaux projets de plus de 75 appartements. Appliquer à la structure, aux sanitaires, au CVC, à l'électricité (éclairage de sécurité et détection d'incendie), aux faux plafonds et à la base de données des matériaux.	En permanence
	Portefeuille	BMS ou système d'alarme sur les installations techniques (chauffage, groupes de ventilation et pompes)	2023-2025
ÉTUDE DE FAISABILITÉ	Portefeuille Développement Rénovation	Installation de batteries permettant de stocker l'énergie localement Pompes à chaleur, géothermie, photovoltaïque sur les façades Investisseurs tiers (en fonction de l'évolution de la législation) : évaluation de la vente du surplus d'énergie produite localement aux locataires, aux entreprises voisines, etc.	2022

THÈME 4 : BIODIVERSITÉ ET EAU



ODD 15 Vie terrestre

Nous ne pouvons pas nous passer de notre nature. Plus de trente pour cent de la surface de la terre est couverte de forêts⁸. Les arbres nous procurent de l'oxygène et éliminent le CO₂ de l'air. En outre, les forêts fournissent emplois et nourriture dans le monde entier et abritent 80 % de la faune et de la flore. Pour résumer : la protection des écosystèmes et de la biodiversité est cruciale pour l'avenir de la terre et de l'humanité.

Les activités de Home Invest Belgium répondent à un besoin humain fondamental : fonder un foyer. Pour y parvenir, il faut nécessairement occuper des terres et il est très important de le faire de manière responsable.

ODD 6 Eau

Cet ODD dépend de nombreux autres, tels que la santé et l'alimentation. Un impact positif sur l'eau agit donc également sur les autres ODD. L'accès à l'eau potable, à des installations sanitaires et à une bonne hygiène est un des droits de l'homme. Pourtant, des milliards de personnes doivent actuellement se passer de ces besoins fondamentaux.

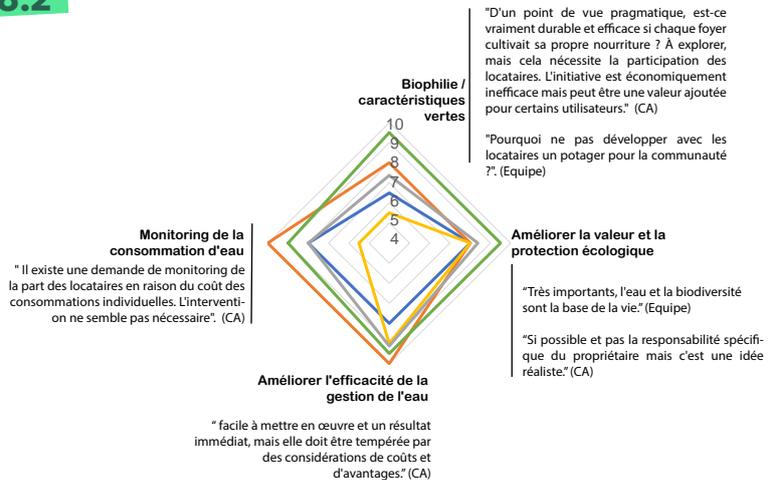
Home Invest Belgium a un impact sur la consommation d'eau à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

⁸ <https://openknowledge.fao.org/server/api/core/bitstreams/768ba59e-c692-47c3-9a13-3c3c10993396/content/cd1211en.html#gsc.tab=0>



Moyenne Score: 8.2

- Direction
- Locataires
- Equipe
- Conseil d'administration (CA)
- Tous



ENJEU	PORTÉE	AMBITION	DÉLAI
Biodiversité			
SÉLECTION DU SITE	Développement	Ne pas construire sur des sites vierges (= sites non construits) OU Construire sur des sites à faible valeur écologique et en améliorer la valeur écologique	En permanence
CONCEPTION	Développement Rénovation	Pendant la phase de conception : Étudier la biodiversité, la topographie et l'hydrographie pendant la phase de conception Recrutement d'un architecte paysagiste. Cela prend en compte des aspects tels que : la flore indigène et tolérante à la sécheresse, les paysages comestibles (arbres fruitiers, vignes, jardin...), les jardins nécessitant peu d'entretien, la contribution au drainage urbain durable, la création d'espaces ouverts nouveaux ou supplémentaires dans les nouveaux développements, la préservation des habitats dans les nouveaux développements, etc. Réalisation d'une étude sur l'intégration de toits verts, de murs vivants et d'autres caractéristiques biophiles dans les bâtiments	En permanence
BIOPHILIE ET CONTACTS SOCIAUX	Portefeuille	Test sur les immeubles The Horizon & RQE 1/ plantes aromatiques nécessitant peu d'entretien 2/ responsabilisation d'un ou de plusieurs locataires (comité potager). Évaluation et extension éventuelle	2022
Eau			
OBJECTIF	Portefeuille	Suivi de la consommation d'eau par actif	2024
	Portefeuille Développement Rénovation	Définition d'objectifs en matière d'économie d'eau	2024
CONCEPTION ET ÉCONOMIE	Développement Rénovation	Bâtiment : conception avec des dispositifs à faible consommation d'eau, tels que des toilettes à double chasse, des urinoirs sans eau, des robinets à jet, des douches à économie d'eau, des baignoires coniques ou en forme de cacahuète, appareils électroménagers à économie d'eau, armatures à haut rendement/à sec, systèmes de détection des fuites	En permanence
	Portefeuille Développement Rénovation	À l'extérieur : jardins à faible consommation d'eau, aménagements paysagers indigènes et tolérants à la sécheresse, jardins secs, aménagement extérieur avec drainage du jardin, irrigation goutte à goutte/intelligente, revêtements perméables.	2022: inventaire En permanence
	Développement Rénovation	Étude sur la réutilisation des eaux de pluie et des eaux grises pour les nouveaux projets de construction	En permanence

THÈME 5 : SANTÉ ET BIEN-ÊTRE



ODD 3 Bonne santé et Bien-être

Des personnes en bonne santé sont la base d'un État-providence en bonne santé.

Le « logement » consiste à répondre à un besoin primaire, à une nécessité de se sentir en sécurité et de pouvoir se développer. Home Invest Belgium est donc consciente de l'influence qu'elle exerce en tant que bailleur sur le bien-être de ses locataires.

Un objectif important en tant qu'entreprise est de simplifier la vie de ses locataires. En tant que bailleur, Home

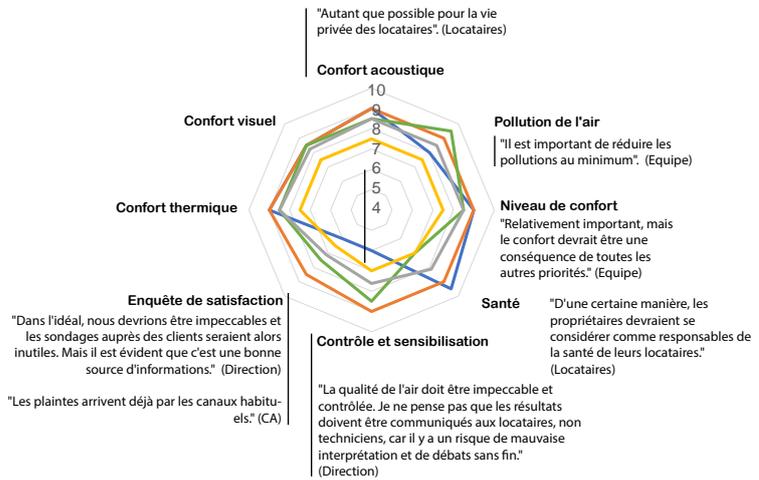
Invest Belgium joue un rôle de facilitation, de cheffe d'orchestre. Nous élaborons des processus pour aider nos locataires : du processus d'emménagement au suivi des plaintes en passant par le développement de services communs.

Cette section comprend le volet Santé et le Bien-être pour les locataires, pour notre propre personnel voir *THÈME 6*.



Moyenne Score: 8.1

- Direction
- Locataires
- Equipe
- Conseil d'administration (CA)
- Tous



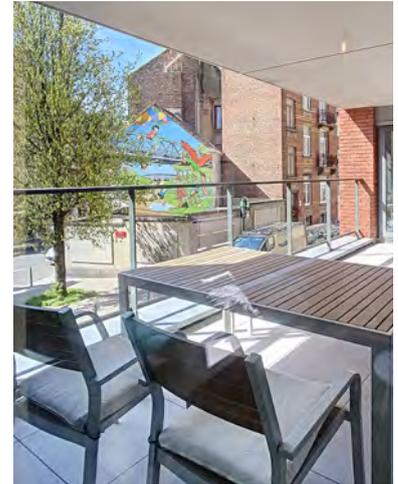
ENJEU	PORTÉE	AMBITION	DÉLAI
Qualité de l'air			
OBJECTIF	Développement Rénovation	Élaborer un programme de qualité de l'air avec des objectifs quantifiés, limitant les COV (Composés Organiques Volatils), les particules fines, les solvants, les niveaux de CO2, les polluants...	2025
VENTILATION	Développement	100 % Système D + min. Filtre F7	En permanence
	Portefeuille Rénovation Développement	70 % du portefeuille existant : système D + min. Filtre F7	2035
Santé			
MOUVEMENT	Portefeuille Développement Acquisition	Promouvoir l'utilisation des escaliers par le biais d'infrastructures adaptées (escaliers visibles, éclairage adapté dans la cage d'escalier, couleurs agréables...), et de nudging.	En permanence
	Développement Rénovation	Tenir compte d'un escalier proéminent dans la conception	En permanence
CONFORT	Développement Rénovation	Adaptation du Programme d'Exigences (PdE)	
		Étude sur la lumière du jour	2025
		Étude acoustique	100 % nouvelle construction
		Étude thermique	80 % des acquisitions
MONITORING	Portefeuille	Enquête de satisfaction auprès des locataires : taux de satisfaction de 80 %	2023 (35 % des locataires)



The Felicity, Bruxelles



Les murs de nos maisons et appartements recèlent les nombreuses histoires et projets de vie de nos locataires. Gloria et Khaddouj vivent dans The Felicity à Bruxelles.



The Felicity

Bruxelles



Pour cette traductrice qui travaille toute la journée à la maison, le calme est primordiale. « J'arrive à bien me concentrer ici. Lorsque je dois décompresser un peu, je vais respirer sur la terrasse à l'arrière. Les espaces sont bien distribués dans l'appartement. Il est bien conçu et lumineux et les communs sont bien gérés... ».

« L'avantage des nouveaux bâtiments est que chacun peut créer son propre style. Mes meubles des années 50 s'y intègrent parfaitement. Je les ai trouvés en ligne » explique Gloria. »

Khaddouj en Rachik ont vécu dans une rue adjacente au Felicity pendant 13 ans. « On connaît très bien le coin et on y est bien » sourit Khaddouj. Boucherie, boulangerie, pharmacie... elle a ses habitudes dans le quartier. « Jours après jours, étage par étage, j'ai pu observer la construction des immeubles de The Felicity. Lors du chantier, j'ai constaté le soin apporté à la réalisation du site et la qualité des matériaux utilisés. J'ai toujours dit à mon mari : c'est là que je voudrais habiter plus tard » explique Khaddouj.

Le couple de séniors apprécie particulièrement la lumière, les facilités offertes par l'ascenseur, le calme ambiant et le confort procuré par l'isolation dernier cri de leur appartement.



THÈME 6 : ÉGALITÉ



ODD 5, 10 Égalité entre les sexes et inégalités réduites

D'ici 2030, toute forme de discrimination à l'égard des femmes doit être éliminée. Les femmes et les hommes doivent jouir des mêmes droits dans des domaines tels que le marché du travail, l'éducation et les soins de santé.

Le développement durable mondial n'existe que si tout le monde peut en profiter. Tant que des inégalités existent – qu'il s'agisse de genre, d'ethnie, de religion, de revenus ou de toute autre question – il reste du progrès à accomplir.

Pour Home Invest Belgium, cela se fait en travaillant sur les aspects d'égalité pour les membres de notre personnel.

ODD 8 Travail décent et croissance économique

Cœuvrer ensemble à une croissance économique équitable : plus de travail et une prospérité dont tout le monde puisse profiter, sans nuire à l'environnement. C'est ce que vise cet ODD. L'objectif pour 2030 est que toute personne en mesure de travailler ait la possibilité de le faire, dans des conditions de travail sûres et pour un salaire équitable.

En tant qu'employeur, cet ODD s'applique directement à nos propres membres du personnel, et indirectement à nos entrepreneurs (sous-traitants) et fournisseurs.

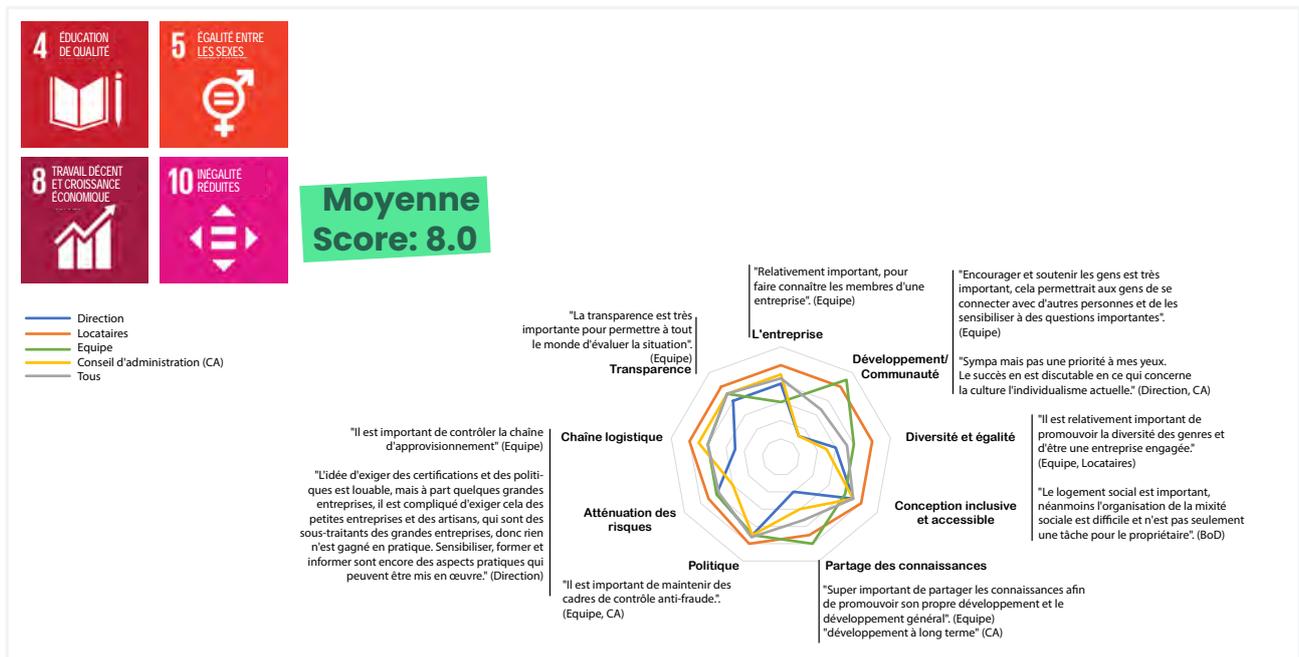
ODD 4, 17 Éducation de qualité, partenariats pour la réalisation des objectifs

Une éducation de qualité apporte un élan positif à la vie d'un individu et à son environnement, mais elle fournit aussi aux personnes les outils nécessaires pour formuler des réponses aux grands défis auxquels nous devons faire face dans le monde.

Partout, les êtres humains devraient être libres et en sécurité, quelle que soit leur religion, leur origine ou leur orientation sexuelle.

Nous devons donc travailler ensemble pour trouver des solutions qui mettront fin aux injustices et aux violations des droits de l'homme et lutteront contre la criminalité.

Des pouvoirs publics aux scientifiques, des organisations privées aux organisations publiques, des dirigeants/dirigeantes à travers le monde aux citoyens, nous devons œuvrer ensemble en partageant les mêmes valeurs et des objectifs supérieurs pour un monde durable et inclusif.



ENJEU	PORTÉE	AMBITION	DÉLAI
Inclusion & Diversité			
POLITIQUE	Stratégique	Développement d'une politique en matière de genre et de diversité	2023
	Stratégique	Introduire des objectifs et des indicateurs : ratio hommes-femmes, répartition par tranche d'âge (direction et personnel), écart de rémunération entre les hommes et les femmes, % d'hommes et de femmes dans la tranche d'âge exerçant une fonction dirigeante.	2023
Partenariats			
CHAÎNE D'APPROVISIONNEMENT	Stratégique	Révision des contrats en vue de relations contractuelles équitables : cela soutient et encourage les salaires équitables et la protection des membres du personnel travaillant pour les entrepreneurs et les sous-traitants d'une entreprise.	2023
	Portefeuille	Organisation de séances de feed-back avec les entrepreneurs/fournisseurs (de services)	2023 : inventaire
	Développements	Formation ESG pour les gestionnaires de biens immobiliers et d'actifs	2023
	Rénovation	Formation ESG pour les entrepreneurs	2023 : inventaire

THÈME GLOBAL : BONNE GOUVERNANCE ET GESTION D'ENTREPRISE

Quels mécanismes de contrôle sont en place pour garantir le succès de la stratégie durable de Home Invest Belgium ?

La Bonne Gouvernance (ou Corporate Governance) est le système de règles, de pratiques et de processus par lesquels une entreprise est gérée et contrôlée. La Bonne Gouvernance consiste essentiellement à équilibrer les intérêts des nombreuses parties prenantes d'une entreprise, telles que les actionnaires, la direction, la clientèle, les fournisseurs/fournisseuses, les investisseurs/investisseuses, les pouvoirs publics et la communauté.

La Bonne Gouvernance étant également le cadre de réalisation des objectifs d'une entreprise, elle couvre pratiquement tous les domaines de la gestion, des plans d'action et des contrôles internes à la mesure des performances et à la publication des informations de l'entreprise.

La Déclaration de Bonne Gouvernance (y compris le rapport de rémunération et la description des principales caractéristiques des systèmes de contrôle et de maîtrise des risques) se trouve dans le chapitre « Déclaration de Bonne Gouvernance » du présent rapport annuel.

En outre, différents comités sont en place chez Home Invest Belgium : le Comité d'Audit, le Comité de Nomination et de Rémunération, le Comité

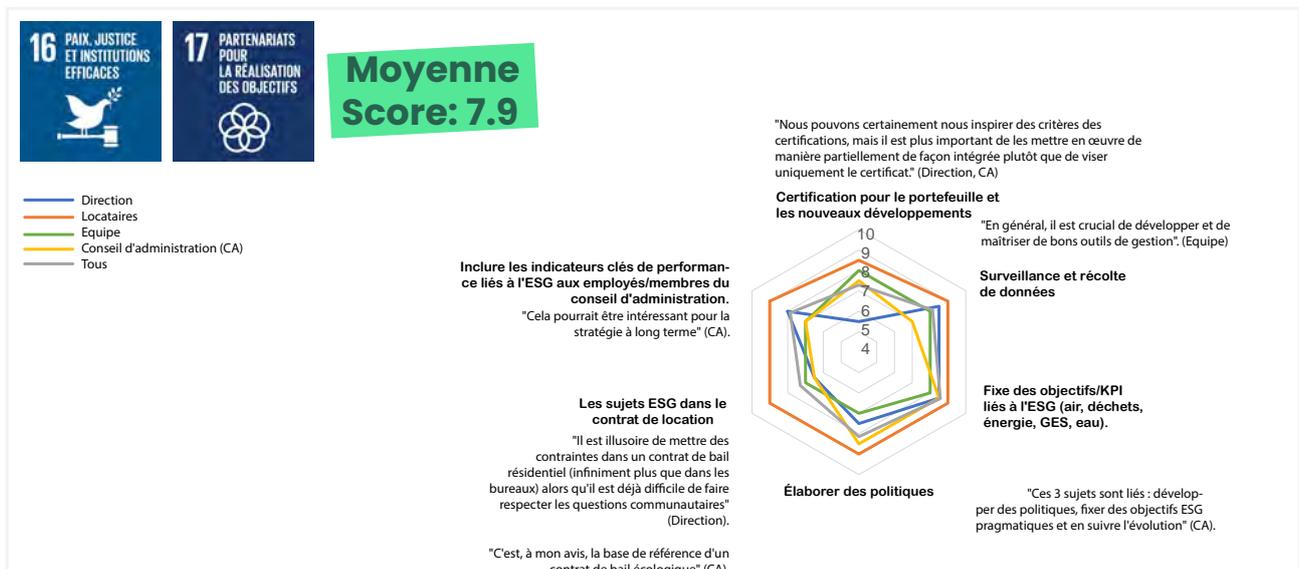
d'Investissement et le Comité de Projet. Voir le chapitre « Déclaration de Bonne Gouvernance » du présent rapport.

La réalisation de tous les objectifs formulés en matière d'ESG nécessite une structure de gestion sous-jacente solide, attentive au soutien nécessaire, au déblocage des budgets et au capital humain. L'ODD 16 et les lignes directrices du GRESB, entre autres, peuvent servir d'inspiration à cet égard.

ODD 16 Paix, Justice et Institutions efficaces

Il va sans dire que les conditions de base telles que la paix, la sécurité, la justice et l'inclusivité sont indispensables dans toute société.

Pour une implémentation cohérente de la durabilité au sein des activités, l'accent est actuellement mis sur le niveau des bâtiments ou des actifs, car c'est là que se situe l'impact le plus important de Home Invest Belgium. Cependant, Home Invest Belgium est convaincu qu'il ne s'agit que d'une partie du thème touchant à la durabilité. Les structures et les outils nécessaires continuent d'être développés pour que la durabilité soit également abordée au niveau de l'entreprise dans son ensemble, puisque cela permettra à l'avenir, et en tant qu'élément de la vision intégrée, d'identifier et de gérer correctement tous les aspects, risques et opportunités.



ENJEU	PORTÉE	PORTÉE & AMBITION	DÉLAI
Responsabilités			
CONSEIL D'ADMINISTRATION	Stratégique	Approbation de la vision ESG stratégique. L'ESG est un point permanent de l'ordre du jour	En permanence
DIRECTION	Stratégique	Définition/suivi de la vision stratégique	En permanence
POLITIQUE	Stratégique	Grâce au développement formel de diverses politiques dans les domaines des affaires sociales, de l'environnement, du code d'éthique et de la bonne gouvernance, Home Invest Belgium formalisera son engagement avec les parties prenantes, avec les partenaires et avec la chaîne d'approvisionnement, tout en adoptant et en maintenant des normes élevées de responsabilité.	2022
ANALYSE DES RISQUES	Stratégique	Une analyse de la chaîne d'approvisionnement permet de répertorier les risques et les opportunités en matière de durabilité. Risques liés à la conformité, risques juridiques et liés à la politique, risques technologiques...	2026
RH	Stratégique	Inclusion des responsabilités ESG dans les descriptions de profil Développement de KPI ESG pour certains profils Organisation des formations nécessaires	2022
Objectifs			
COLLECTE DE DONNÉES	Portefeuille	Poursuite du déploiement de la collecte de données afin d'affiner les niveaux d'ambition et les KPI	2022-2026
	Rénovation	Comparaison des performances avant et après la rénovation	À partir de 2022
ANCORAGE	Portefeuille	Portefeuille existant : poursuite de l'affinement sur la base des performances actuelles	À partir de 2022
Implémentation consolidée			
CONTRAT GREEN LEASE	Portefeuille Acquisition	Étude de faisabilité : Étude de la valeur ajoutée potentielle d'un Contrat Green Lease comportant des engagements de la part de Home Invest Belgium et des locataires	2022
Suivi			
LONG TERME	Stratégique	Révision des objectifs à long terme	Tous les 3 ans
COURT TERME	Stratégique	Évaluation/rapport et, si nécessaire, ajustement du programme ESG	Une fois par an
Sensibilisation/Communication			
GÉNÉRALITÉS	Stratégique	Home Invest Belgium communiquera les progrès réalisés au niveau de ses activités de développement durable par le biais de différents canaux. Pour le grand public, cela se fera par le biais d'un rapport de durabilité. Pour nos parties prenantes, nous procéderons selon une approche plus ciblée : via des consultations, des enquêtes...	En permanence
PARTIES PRENANTES	Stratégique	L'entreprise est consciente de l'importance de maintenir des contacts étroits avec les parties prenantes internes et externes. Home Invest Belgium développera un programme d'engagement des parties prenantes afin de poursuivre un dialogue constructif avec les différentes catégories de parties prenantes.	2022
	Portefeuille	Les canaux nécessaires pour signaler les cas de non-respect, les plaintes ou autres problèmes seront développés	2022
Moyens			
CADRE DE RÉFÉRENCE DE FINANCEMENT VERT	Stratégique	Développement d'un Green Finance Framework (« Cadre ») élaboré en vue d'attirer des financements spécifiques pour les actifs verts et les projets immobiliers qui contribuent à la stratégie de durabilité.	2022

GREEN FINANCE FRAMEWORK ET UTILISATION DU PRODUIT

Home Invest Belgium a réalisé en janvier 2022 un Green Finance Framework pour financer ou refinancer des activités qui s'inscrivent dans la stratégie ESG de Home Invest Belgium et qui répondent aux critères de durabilité définis dans le Green Finance Framework, tels que des investissements dans des bâtiments durables, des rénovations durables et dans les énergies renouvelables. Home Invest Belgium a mis à jour son Green Finance Framework en décembre 2023.

Le Green Finance Framework et les critères de durabilité proposés sont en conformité avec les Green Bond

Principles et les Green Loan Principles, tel que confirmé dans une Second Party Opinion de ISS ESG, une agence de notation spécialisée de renom.

En 2022 Home Invest Belgium a réalisé une émission d'obligations green dans le cadre de son programme EMTN le nouvellement constitué Green Finance Framework pour un montant de € 40 millions.

Le tableau ci-dessous décrit l'utilisation du produit de l'émission au 31/12/2024.

UTILISATION DU PRODUIT	
	31/12/2024
Emission d'une obligation green	
- Emission janvier 2032 (ISIN BE 63324065527)	€ 40 millions
Montant total d'obligations green émises	€ 40 millions
Portefeuille de Eligible Green Projects	€ 354 millions
Description du portefeuille d'Eligible Green Projects	
- Répartition par catégorie	100 % bâtiments écologiques
- Répartition géographique	95 % BE / 5 % NL
- Répartition en fonction de la proportion financement vs refinancement	100 % refinancement
Description du portefeuille de Green Buildings	
- Nombre d'actifs	16 actifs
- Consommation d'énergie moyenne (m ² /an)	71 kWh/m ² /jaar
Produit non-utilisé	€ 0 million

LEXIQUE

App HOMI

Application développée en vue de convertir sous forme numérique l'ensemble du processus d'accès à la location.

BIM

Building Information Modelling – Technologie de modélisation en 3D permettant de réduire le gaspillage et la perte d'informations à chaque étape du processus de construction et favorisant une gestion très efficace et efficiente des installations et des propriétés grâce à l'intégration à un système ERP.

Biophilie

Tendance innée de l'être humain à chercher une connexion avec la nature.

BMS

Building Management System GTC (Gestion Technique Centralisée) Système de contrôle informatisé installé dans les bâtiments qui commande et surveille les équipements mécaniques et électriques du bâtiment, tels que la ventilation, l'éclairage, les systèmes énergétiques, les systèmes d'extinction d'incendie et les systèmes de sécurité.

BREEAM

Building Research Establishment Environmental Assessment Method – certification de bâtiment écologique de renommée internationale qui se concentre sur les aspects durables des bâtiments et de leur construction.

Carbone Incorporé

Le Carbone Incorporé est l'empreinte carbone d'un matériau. L'empreinte carbone évalue la quantité de CO₂ libérée dans la chaîne d'approvisionnement et est souvent mesurée « du berceau à la porte » (de l'usine), ou « du berceau au site » (d'utilisation). Le carbone incorporé peut également être mesuré « du berceau à la tombe », qui est le calcul le plus complet et comprend l'extraction des matériaux, le transport, le raffinage, la transformation, l'assemblage, l'utilisation (du produit) et enfin le profil de fin de vie.

Contrat Green Lease

Un bail durable, ou Green Lease, est tout bail qui aboutit à un résultat durable. Les accords sur l'énergie, les déchets et l'eau peuvent en faire partie.

DEP

Déclaration Environnementale de Produit – Document vérifié et enregistré de manière indépendante qui fournit de manière crédible des informations transparentes et comparables sur les effets des produits sur l'environnement au cours de leur cycle de vie.

ESG

Environment, Social et Governance – Le concept ESG est utilisé pour quantifier la performance durable.

Gaz à effet de serre

Les gaz à effet de serre (GES) sont les particules gazeuses de l'atmosphère, naturelles ou anthropiques, qui absorbent et émettent des radiations et sont responsables de la rétention de la chaleur. Cette propriété provoque l'effet de serre. Les principaux gaz à effet de serre sont : la vapeur d'eau (H₂O), le dioxyde de carbone (CO₂), le méthane (CH₄), l'ozone (O₃), le protoxyde d'azote (N₂O) et les hydrochlorofluorocarbures (HCFC).

GRESB

Global Real Estate Sustainable Benchmark – outil de rapportage et d'analyse comparative des performances liées aux facteurs ESG, spécialisé dans le secteur de l'immobilier.

KPI

Key Performance Indicator – repère quantifiable utilisé pour évaluer le succès d'une organisation, d'un projet, etc. dans la réalisation de ses objectifs en matière de performance.

Matrice de matérialité

Une matrice de matérialité compare les intérêts des parties prenantes (hiérarchisation externe) avec l'importance que l'entreprise leur accorde (hiérarchisation interne).

Niveau E

Indicateur énergétique issu de la réglementation sur la performance énergétique des bâtiments (PEB) en Belgique. Il reflète la consommation totale d'énergie d'un bâtiment par rapport à un bâtiment de référence. Il prend en compte la consommation de chauffage, d'eau chaude, de refroidissement, d'aération et d'équipements auxiliaires.

Norme GRI

Global Reporting Initiative – Organisation internationale qui émet des directives pour les rapports sur le développement durable. Par le biais d'un rapport de durabilité, une organisation communique publiquement ses performances économiques, environnementales et sociales.

ODD de l'ONU

Objectifs de Développement Durable des Nations Unies – 17 thèmes liés à l'ESG élaborés par les Nations unies pour atteindre des objectifs durables d'ici à 2030 : éradiquer la pauvreté, protéger la planète et garantir la paix et la prospérité.

PMR

Personne à Mobilité Réduite – Les personnes souffrant d'un handicap physique ou mental sont classées dans la catégorie des PMR, mais aussi, par exemple, les personnes âgées ou les femmes enceintes, les parents avec une poussette qui ont des difficultés à se déplacer, les personnes ayant un pied dans le plâtre, etc.

Programme d'exigences (PDE)

Le programme d'exigences est un recueil écrit d'exigences et de souhaits concernant un éventuel produit, une construction à concevoir, un service à acheter ou autre. Le but d'un programme d'exigences est de définir au préalable les conditions-cadres et les limites.

Solution Center

Le Solution Center est le Single Point of Contact (SPOC) et est à la disposition de notre (future) clientèle 24/24 h et 7/7 j pour toute question technique ou relative au contrat de bail. Ce service clientèle complet nous permet de garantir un suivi rapide de toutes les interventions.

CTP

Coût Total de Propriété – Le CTP (ou TCP, Total Cost of Ownership en anglais) est la somme de tous les coûts liés à l'acquisition, à l'utilisation et à l'entretien de ressources d'entreprises données pendant leur durée de vie. Il s'agit d'une analyse financière qui reflète tous les coûts actuels et futurs de la possession de l'actif.

WELL

Certificat international de construction spécialisé dans la Santé et le Bien-être des résidents.



RAPPORT IMMOBILIER

Un portefeuille jeune et diversifié qui génère des revenus locatifs récurrents et une plus-value à long terme

Le 31 décembre 2024, les immeubles de placement disponibles à la location se composent à 91,5 % d'immobilier résidentiel.

RAPPORT IMMOBILIER

portefeuille immobilier	82
le marché immobilier	98
rapports des experts immobiliers	104

PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Évolution du portefeuille immobilier

Au 31 décembre 2024, Home Invest Belgium détient un portefeuille immobilier¹ de € 881,79 millions, contre

€ 780,93 millions au 31 décembre 2023, soit une augmentation de 12,9 %.

PORTEFEUILLE IMMOBILIER (en k €)	31/12/2024	31/12/2023
Juste valeur des immeubles de placement	€ 852,98 m	€ 755,46 m
Immeubles de placement disponibles à la location	€ 786,43 m	€ 704,89 m
Projets de développement	€ 66,55 m	€ 50,57 m
Participations dans des entreprises associées et des coentreprises – mises en équivalence	€ 28,81 m	€ 25,47 m
TOTAL	€ 881,79 m	€ 780,93 m

La juste valeur des immeubles de placement disponibles à la location s'élève à € 852,98 millions, répartis sur 45 sites.

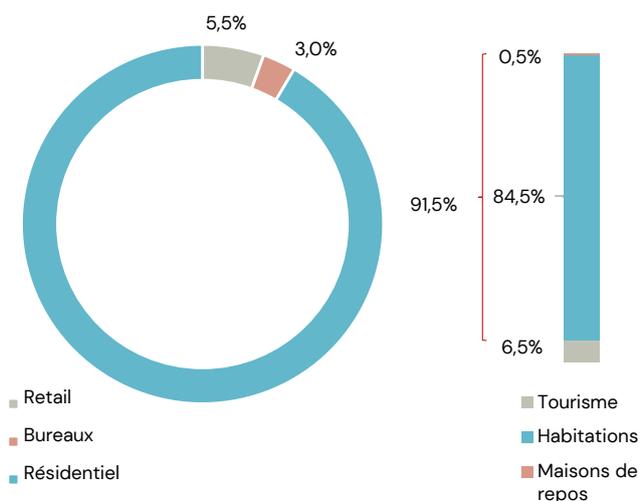
La somme des loyers contractuels sur base annuelle et de la valeur locative estimée des espaces inoccupés s'élève à € 37,69 millions au 31 décembre 2024.

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

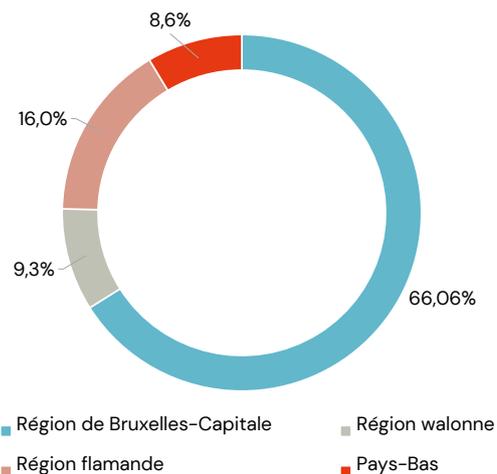
Les immeubles de placement disponibles à la location au 31 décembre 2024, se composent à 91,5 % d'immobilier résidentiel.

Les immeubles de placement disponibles à la location se situent pour 66,1 % en Région de Bruxelles-Capitale, pour 9,3 % en Région wallonne, pour 16,0 % en Région flamande et pour 8,6 % aux Pays-Bas.

IMMEUBLES DE PLACEMENT DISPONIBLES À LA LOCATION – TYPE D'IMMEUBLE



IMMEUBLES DE PLACEMENT DISPONIBLES À LA LOCATION – RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



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).

Participations

Au 31 décembre 2024, Home Invest Belgium détenait une participation de 50 % dans le capital de De Haan Vakantiehuisen SA pour un montant de € 28,81 millions.

De Haan Vakantiehuisen SA est un fonds d'investissement immobilier spécialisé (FIIS) avec 344 maisons de vacances situées à De Haan sur la côte belge.

Les maisons de vacances font partie d'un parc de vacances, composé d'un total de 517 maisons de vacances et d'installations centrales. Le parc est loué et exploité à long terme par Sunparks Leisure SA qui fait partie du groupe Pierre & Vacances – Center Parcs. La durée résiduaire du bail est de 14 ans. Le parc est exploité sous la bannière «Center Parcs De Haan».

Quelques immeubles phares du portefeuille

Louvain-La-Neuve – Centre-ville

Ces immeubles représentent 2,9% des immeubles de placement disponibles à la location. Situés au cœur de Louvain-la-Neuve, ils ont été construits en 1977 et acquis par la SIR en 2013. Ils représentent une surface locative de \pm 23.000 m², destinés au logement, à des unités commerciales, des bureaux et des auditoriums. Leur particularité est qu'ils ont été bâtis sur un terrain appartenant à l'UCL. La SIR dispose d'un droit de superficie jusqu'en 2026. Home Invest Belgium commercialise ce site sous la marque Louv'immo.



Port Zélande

Ce site est un domaine de vacances situé aux Pays-Bas (Ouddorp, dans la province néerlandaise de Hollande-Méridionale). Il s'agit du plus grand ensemble immobilier de la SIR : soit 6,5% de la juste valeur du portefeuille immobilier. Home Invest Belgium possède 248 maisons et 40 appartements qui s'inscrivent dans un complexe de 700 maisons de vacances avec des installations centrales (une piscine subtropicale, des restaurants, des boutiques, des aires de jeu, etc.). L'intégralité du site est exploitée par le groupe Center Parcs Pierre & Vacances, dans le cadre d'un bail d'une durée fixe d'encore 11 ans, contre un loyer fixe et indexé de type « triple net ». Il a connu au cours des dernières années un programme de rénovation en profondeur, qui a eu clairement une incidence positive sur le taux d'occupation du parc.

Lambermont

Ce site se compose de quatre immeubles et se situe le long du boulevard Lambermont à Schaerbeek, à côté du centre de sports Kinetix. Il a été livré en 2011. Il contient 127 appartements, deux bibliothèques communales (francophone et néerlandophone), un service de garde d'enfants et 108 places de parking en sous-sol. Cette mixité de fonctions est le fruit d'une collaboration constructive avec les autorités locales.



City Gardens

Il se compose de 138 appartements, deux espaces commerciaux et 92 places de parking en sous-sol. Le site a été entièrement rénové par Home Invest Belgium en 2010 et 2011.

Cet immeuble est habité tant par des étudiants que par de jeunes professionnels qui apprécient sa localisation au cœur de la ville.

Giotto

Ce complexe, situé avenue du Frioul 2-10 à Evere a été terminé et acheté en 2005 et consiste en 85 appartements et 85 places de parking en sous-sol.

Il est particulièrement apprécié pour sa proximité avec l'OTAN et sa bonne accessibilité.





Livingstone

Cet immeuble comprend 38 appartements avec emplacements de parking et caves et jouit d'un emplacement central avenue Livingstone à Bruxelles (au cœur du quartier européen et à proximité immédiate du bâtiment Berlaymont).

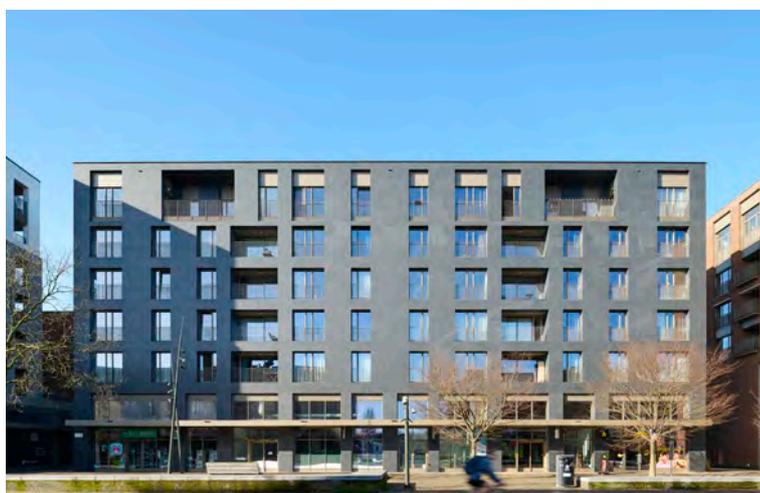
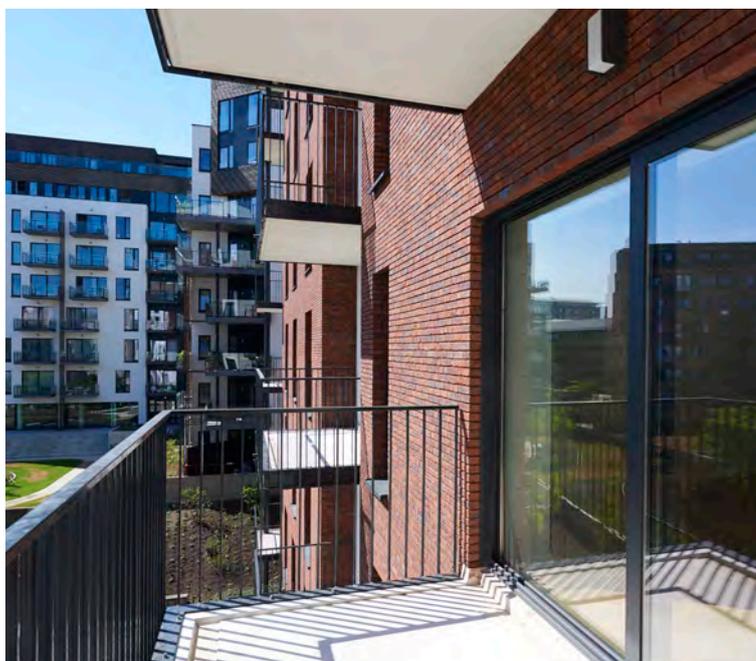
L'immeuble a été acheté en 2015 par Home Invest Belgium.

The Horizon & The Inside

Ces deux immeubles se situent à Woluwe-Saint-Lambert et ont été réaménagés par Home Invest Belgium, mais se distinguent de par leur conception.

L'immeuble The Horizon comprend 165 unités et reflète une nouvelle façon de concevoir l'habitat : entre des espaces partagés (comme un skylounge avec vue, des terrasses ensoleillées sur le toit, un home cinéma, une salle de fitness et d'autres services communs) et l'intimité des habitants avec les appartements ou les studios des résidents/résidentes.

The Inside est quant à lui plutôt un immeuble d'appartement classique composé de 96 unités d'appartements/studios plus spacieux que dans The Horizon, mais offrant moins d'espaces communs.



City Square

Home Invest Belgium a livré City Square à Hasselt en juin 2024. Le Bloc D du Quartier Bleu offre de l'espace pour 37 nouvelles habitations durables. 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. La plupart des appartements donnent sur l'eau du Kanaalkom et tous les résidents ont accès à un jardin privé sur le toit.



The Pulse

The Pulse, qui se compose de 3 immeubles d'appartements, a été réceptionné en mai 2018. Ce site englobe 96 unités résidentielles, un parking en sous-sol et une cour commune avec un terrain de pétanque. Il se situe à l'angle de la rue de la Célidée et de la rue Joseph Schols dans le quartier du Karreveld à Molenbeek-Saint-Jean.

Ce projet concerne une reconversion d'un ancien site de bureaux en un nouveau complexe d'habitations modernes.

Il respecte des normes strictes en matière d'environnement.

Ankerrui

En octobre 2021, Home Invest Belgium a fait l'acquisition d'un deuxième projet à Anvers, situé à un emplacement de premier choix, à deux pas de Het Eilandje, un quartier très recherché au cœur d'Anvers. Le complexe consiste actuellement en un immeuble de bureaux avec un bail fixe. À l'échéance du contrat de bail, Home Invest Belgium entend transformer le site en un projet mixte comportant une trentaine d'unités d'habitation et une activité commerciale au rez-de-chaussée.



Oss

Fin 2021, Home Invest Belgium a acquis son premier projet résidentiel aux Pays-Bas, 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. Cela permet à Home Invest d'encore mieux diversifier son portefeuille immobilier dans le cadre d'une même stratégie claire : investir dans des biens résidentiels durables et abordables sur des marchés souffrant d'une pénurie structurelle d'offres de qualité.

Immeubles de placement disponibles à la location

N°	Nom	Année ¹	Nombre d'unités	Superficie m ²	Taux d'occupation % ²
RÉGION BRUXELLES-CAPITALE					
1.	The Link³ Rue Maurice Charlent 51-53 Auderghem	2015	124	4.353	
2.	Belliard 21 Rue Belliard 21 Bruxelles	2013	6	278	
3.	Clos de la Pépinière Rue de la Pépinière 6-14 – Avenue Thérésienne 5-9 Bruxelles	1993	25	3.279	
4.	La Résidence Rue Joseph II Bruxelles	1994	17	1.447	
5.	Lebeau Rue Lebeau 55-57 Bruxelles	1998	12	1.153	
6.	Livingstone Avenue Livingstone Bruxelles	2015	38	4.701	
7.	Résidences du Quartier Européen Rue Joseph II 82-84 – Rue Lebon 6-10 – Rue Stevin 21 Bruxelles	2022	50	4.292	
8.	Troon Rue Brederode 29 – Rue de la Pépinière 40 Bruxelles	2015	16	1.913	
9.	ArchView Avenue de l'Yser 13 Etterbeek	2015	16	1.961	
10.	Giotto Avenue du Frioul 2-10 Evere	2005	85	8.327	
11.	Belgrade Rue de Belgrade 78-84 Forest	1999	1	1.368	
12.	Charles Woeste Avenue Charles Woeste 296-306 Jette	2015	92	5.091	
13.	Odon Warland Rue Odon Warland 205 – Rue Bulins 2-4 Jette	2012	35	3.141	
14.	La Toque d'Argent Rue Van Kalck 30-32 Molenbeek-Saint-Jean	1990	1	1.660	
15.	Sippelberg Avenue du Sippelberg 3-5 Molenbeek-Saint-Jean	2003	33	3.290	
16.	The Pulse Rue de la Céliidée 29-33 Molenbeek-Saint-Jean	2018	97	7.874	
17.	Jourdan 85 Rue Jourdan 85 Saint-Gilles	2010	24	2.430	
18.	Lambermont Boulevard Lambermont 210-222 – Rue Desenfans 13-15 Schaerbeek	2008	131	14.107	
19.	Les Érables Avenue de Calabre 30-32 Woluwe-Saint-Lambert	2001	24	2.201	

¹ Année de construction ou dernière rénovation fondamentale.

² 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.

³ Le tréfonds du bâtiment The Link est détenu par la SRL Charlent 53 Freehold tandis que l'emphytéose est détenue par Home Invest Belgium.



Immeubles de placement disponibles à la location

N°	Nom	Année ¹	Nombre d'unités	Superficie m ²	Taux d'occupation % ²
20.	The Horizon Avenue Ariane 4 Woluwe-Saint-Lambert	2016	165	10.439	
21.	The Inside Avenue Marcel Thiry 202-206 Woluwe-Saint-Lambert	2017	96	7.872	
22.	The Factory Fernand Brunfaut 21-25-27-31 et rue Fin 8-10 Molenbeek-Saint-Jean	2020	98	8.846	
23.	Liberty's Place de l'Amitié 7-8 Auderghem	2017	40	3.391	
24.	The Felicity Rue Meyers-Hennau 5-7-9-11-13-15-17 Laeken	2021	48	4.868	
25.	The Fairview Marcel Thiry laan 204 Sint-Lambrechts-Woluwe	2023	42	4.538	
26.	Montgomery Avenue de Tervueren 149 Woluwe-Saint-Pierre	2006	34	2.193	
27.	Ambiorix Square Ambiorix 28 Bruxelles	1995	64	3.562	
28.	Régent Avenue du Régent 58 Bruxelles	2011	47	2.843	
29.	Grand Place Rue de l'Écuyer 57 Bruxelles	2006	42	2.515	
30.	Théodor Rue Tilmont 22 Bruxelles	1976	2	5.080	
TOTAL RÉGION BRUXELLES-CAPITALE			1.505	129.031	97,7%

Région flamande, Région wallonne et Pays-Bas



Immeubles de placement disponibles à la location

N°	Nom	Année ¹	Nombre d'unités	Superficie m ²	Taux d'occupation % ²
VLAAMS GEWEST					
31.	City Gardens Petermannenstraat 2A-2B – Ridderstraat 112-120 Louvain	2010	140	8.409	
32.	Scheldeveugel Remparden 12 Oudenaarde	2019	45	4.392	
33.	The Crow-n Koningin Astridlaan 278 Kraainem	1960	1	4.930	
34.	Ankerrui Ankerrui 9 Anvers	2023	92	6.666	
35.	Niefhout Dokter Nand Peeterstraat Nr 17-19-25 Turnhout	2024	38	2788	
36.	Den Dam Samberstraat 8 Antwerpen	2024	38	2788	
37.	City Square Quartier Bleu, Kanaalpad 9 Hasselt	2024	37	3914	
TOTAL RÉGION FLAMANDE			449	36.845	96,9%
RÉGION WALLONNE					
38.	Clos Saint-Géry Rue de Tournai 4 Ghlin	2015	20	4.140	
39.	Quai de Compiègne Quai de Compiègne 55 Huy	1971	1	2.479	
40.	L'Angelot Rue de la Monnaie 4-14 Namur	2023	61	5.403	
41.	Mont-Saint-Martin Mont Saint-Martin 1 Liège	1988	6	335	
42.	Saint-Hubert 4 Rue Saint-Hubert 4 Liège	1988	14	910	
43.	Le Mosan Rue Léopold 2-8 Liège	2020	33	2.473	
44.	Louvain-la-Neuve CV9 Angle Rue des Wallons et Grand Rue Louvain-la-Neuve	1977	16	7.091	
45.	Louvain-la-Neuve CV10&18 Rues Charlemagne, Grand Rue, Rabelais, Grand Place, Agora Louvain-la-Neuve	1977	176	16.827	
46.	Colombus Rue de l'Orjo 52-56 Jambes	2007	51	3.740	
TOTAL RÉGION WALLONNE			378	43.398	98,9%
PAYS-BAS					
47.	Port Zélande Center Park Port Zélande Ouddorp (Pays-Bas)	2016	288	20.533	
48.	Oss Verdistraat 87 Oss (Pays-Bas)	2021	88	3.129	
TOTAL PAYS-BAS			376	23.617	100,0%
TOTAL GÉNÉRAL BELGIQUE ET PAYS-BAS			2.707	232.873	98,4%



Projets de développement

N°	Nom	Année	Nombre d'unités	Investissement total estim	CAPEX à dépenser
49.	City Dox Rue du Nieuwemolen Anderlecht	2025	171	€ 62 m	€ 15 m
50.	Jourdan 95 Jourdanstraat 89-103 Sint-Gillis	2025	46	€ 22 m	€ 2 m
TOTAL			292	€ 107 m	€ 17 m

Information sur le portefeuille consolidé

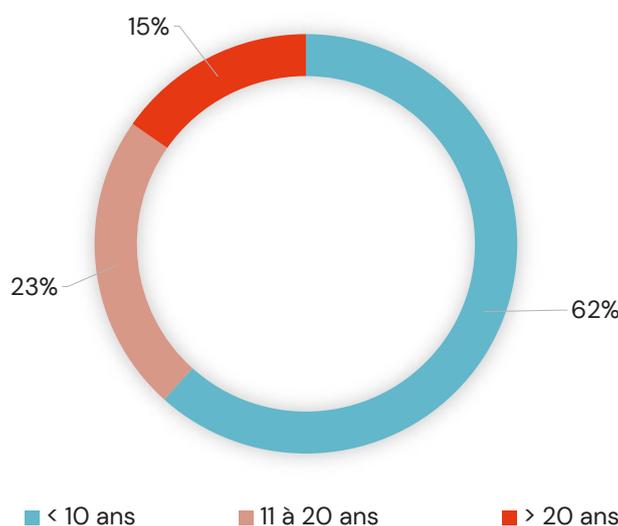
Immeubles de placement disponibles à la location	Juste valeur	Valeur assurée	Loyers contractuels sur base annuelle	Loyers contractuels + Valeur locative estimée sur espaces vacants	Total de la valeur locative estimée
Région Bruxelles Capitale	€ 519,54 m	€ 356,48 m	€ 21,42 m	€ 22,92 m	€ 23,24 m
Région flamande	€ 126,20 m	€ 107,52 m	€ 5,31 m	€ 5,69 m	€ 5,99 m
Région wallonne	€ 73,07 m	€ 80,60 m	€ 6,79 m	€ 6,95 m	€ 5,99 m
Pays-Bas	€ 67,61 m	€ 10,950 m	€ 4,18 m	€ 4,18 m	€ 4,13 m
TOTAL	€ 786,43 m	€ 405,96 m	€ 37,69 m	€ 39,74 m	€ 39,36 m

Analyse des immeubles de placement disponibles à la location

Home Invest Belgium a un portefeuille immobilier jeune. Plus de 50 % des immeubles de placement

disponibles à la location ont moins de 10 ans; plus de 80 % ont moins de 20 ans.

SÉPARTITION PAR ÂGE DES IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2024 (% DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT DISPONIBLES À LA LOCATION)

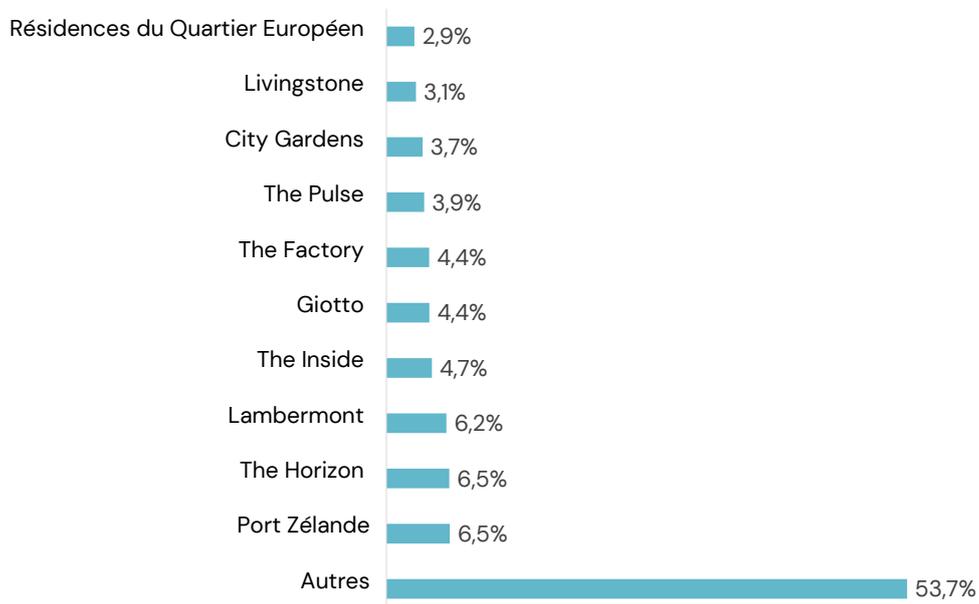


Au 31 décembre 2024, le portefeuille comprend 2 locataires dont le loyer dépasse € 1,0 million sur base annuelle. Avec un loyer annuel de € 3,2 millions (8,5 % des loyers contractuels) Center Parcs Netherlands NV fait partie des plus grands locataires. Viennent ensuite Beapart SA pour un total de € 2,3 millions (6,0 % des loyers contractuels).

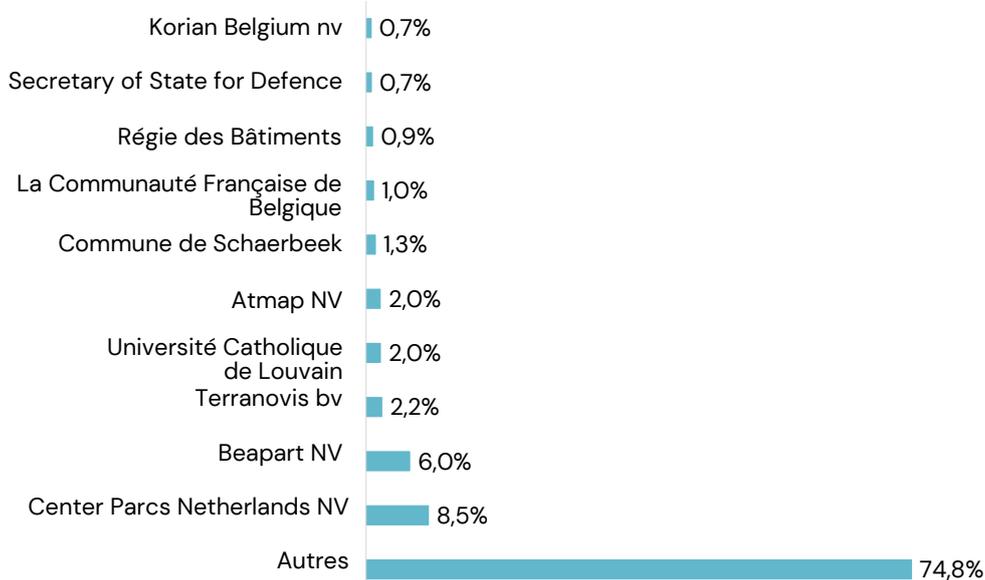
La réglementation applicable au secteur des SIR oblige ces dernières à diversifier leurs risques. Ainsi, Home Invest Belgium ne peut investir plus de 20 % de ses actifs dans un même ensemble immobilier.

Étant donné que le site le plus important ne représente que 7,2 % du total des immeubles de placement disponibles à la location, la diversification est pleinement assurée. Les dix principaux sites représentent 46,1 % du total du portefeuille.

RÉPARTITION PAR IMMEUBLE AU 31 DÉCEMBRE 2024
 (% DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT DISPONIBLES À LA LOCATION)



PRINCIPAUX LOCATAIRES AU 31 DÉCEMBRE 2024
 (% DES LOYERS CONTRACTUELS DES IMMEUBLES DE PLACEMENT DISPONIBLES À LA LOCATION)



Le taux d'occupation

Home Invest Belgium a vu un marché locatif résidentiel fort au cours de l'exercice 2024 avec une forte demande d'habitations de qualité. Cela s'est traduit

par un taux d'occupation record. Le taux d'occupation moyen³ des immeubles de placement disponibles à la location était de 98,2 % en 2024.

³ 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 en excluant (i) les immeubles en rénovation, (ii) les immeubles faisant l'objet d'une première commercialisation et (iii) les immeubles en vente.

LE MARCHÉ IMMOBILIER

Situation du marché immobilier Belgique 2024

Marché immobilier belge 2024 : évolutions démographiques et pression accrue sur le marché locatif

Le marché immobilier belge en 2024 se caractérise par une pression croissante sur le secteur locatif, où la demande en augmentation et l'offre réduite entraînent une hausse des prix des loyers. Bien que la Belgique ait traditionnellement un pourcentage élevé de propriétaires-occupants, la hausse des taux d'intérêt, les coûts énergétiques élevés et les tendances démographiques changeantes pourraient conduire à un passage structurel vers la location.

Les familles et les personnes seules rencontrent de plus en plus de difficultés à acheter un logement, ce qui accroît la demande de biens locatifs. Parallèlement, la diminution du nombre de personnes par ménage contribue à l'augmentation des ménages de petite taille, renforçant encore la demande locative. Cela soulève la question de savoir si la Belgique, comme d'autres pays européens, se dirigera vers un marché locatif plus professionnalisé.

Bien que le gouvernement continue d'encourager l'accession à la propriété, comme en témoignent les mesures du programme de coalition flamand 2024-2029, il reste incertain de savoir comment ces initiatives définiront davantage l'équilibre entre la location et l'achat.

TENDANCES DÉMOGRAPHIQUES : DIMINUTION DE LA POPULATION ACTIVE ET AUGMENTATION DU NOMBRE DE MÉNAGES D'UNE PERSONNE

Au 1er janvier 2024, la Belgique comptait 11.763.650 habitants, avec une augmentation annuelle de 0,57%. La croissance démographique est due principalement à un solde migratoire positif (+66.349 personnes), tandis que le solde naturel était négatif (-1.057 personnes), avec plus de décès que de naissances.

Selon le Bureau fédéral du Plan, la croissance démographique devrait ralentir au cours des prochaines décennies, avec une population attendue de 12,6 millions d'habitants en 2050. La Flandre devrait connaître la plus forte croissance (+1,2%), suivie de la Wallonie (+2,42%), tandis que Bruxelles devrait voir sa population diminuer de -1,36%.

La répartition par âge évolue considérablement :

- La part des 0-17 ans diminuera de 19,8% (2024) à 18,3% (2050).
- La population en âge de travailler (18-66 ans) passera de 62,5% à 58,7%.
- La part des 67 ans et plus augmentera considérablement, passant de 17,7% à 23,0%.

Ces évolutions auront un impact sur le marché du travail, la sécurité sociale et les besoins en logement, avec une demande croissante de logements adaptés et d'infrastructures de soins.

En outre, la composition des ménages évolue également. En 2024, 46,1% des ménages étaient composés de personnes seules et de familles monoparentales, une part qui devrait atteindre 50,2% d'ici 2050. Parallèlement, la proportion des couples diminuera de 51,7% à 46,6%. L'augmentation du nombre de personnes vivant seules accentuera la demande de logements plus petits et plus flexibles.

MARCHÉ LOCATIF SOUS PRESSION : AUGMENTATION DES LOYERS ET BAISSÉ DE L'OFFRE

Le marché locatif belge est sous pression croissante. Selon les baromètres locatifs des agents immobiliers résidentiels, l'offre de biens locatifs a diminué de 16%, tandis que le nombre de locataires potentiels a augmenté de 10%. Cela entraîne une concurrence plus accrue entre les locataires et des taux d'occupation constamment élevés pour les investisseurs.

De plus, les locataires restent plus longtemps dans leur logement, ce qui ralentit le renouvellement des baux. La Flandre a enregistré une baisse de 16% du nombre de contrats de location signés en 2024, par rapport à l'année précédente. Alors que la pénurie sur le marché locatif était auparavant concentrée dans les zones urbaines, cette rareté s'étend désormais à l'ensemble de la Flandre.

Les loyers, selon le Baromètre locatif CIB-Federia-Kofine, augmentent en ligne avec les tendances générales du marché :

- Les loyers des appartements à Bruxelles et en Flandre ont augmenté entre 2020 et 2024, en grande partie en phase avec l'indice-santé.
- Les loyers en Wallonie ont progressé à un rythme plus lent que l'indice-santé, indiquant un marché moins tendu.
- Les augmentations de loyers les plus marquées ne sont devenues visibles qu'en 2023 et 2024, en particulier à Bruxelles et en Flandre.

Un aspect particulier du marché belge est l'indexation automatique des salaires, qui protège partiellement les locataires contre la hausse des loyers. Cela atténue l'impact de l'inflation, mais il reste incertain si l'offre de logements locatifs pourra se redresser.

RÉGLEMENTATION DU MARCHÉ LOCATIF : BELGIQUE VS PAYS VOISINS

En comparaison avec les Pays-Bas, l'Allemagne et la France, la Belgique a une réglementation du marché locatif moins stricte. Les Pays-Bas appliquent un système de points pour fixer les loyers maximaux. L'Allemagne impose des contrats de location longue durée et des plafonds stricts sur les hausses de loyers. La France impose des plafonds de loyers dans des villes comme Paris pour limiter les hausses excessives. La Belgique, en revanche, ne dispose pas de réglementation nationale sur les loyers. Certaines restrictions existent, comme une garantie locative maximale de trois mois et des limites sur l'indexation des loyers pour les logements énergétiquement inefficaces, mais dans l'ensemble, les loyers sont déterminés par le marché.

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES ACHETEURS : AUGMENTATION DES PRIX DES APPARTEMENTS À DIFFÉRENTS RYTHMES RÉGIONAUX

Le marché des acheteurs d'appartements reste dynamique. Selon les dernières données de Statbel, le nombre de transactions au troisième trimestre 2024 a augmenté de 7,9% par rapport à la même période en 2023. Le prix médian a progressé de 2,1%, tandis que le prix du troisième quartile — représentant les 25% des biens les plus chers — a augmenté de 1,3%.

Cependant, il existe des différences régionales notables (T3 2024 vs. T3 2023) :

- En Flandre, le nombre de transactions a fortement augmenté (+16,9%), indiquant un marché dynamique. Dans le même temps, le prix du troisième quartile a diminué de 1,5% à € 320.000, ce qui suggère une stabilisation ou une évolution de la demande pour des appartements haut de gamme.
- En Wallonie, la tendance inverse a été observée : le nombre de transactions a diminué de 13%, tandis que le prix du troisième quartile a augmenté de 4,3% à € 245.000. Cela indique une offre plus restreinte sur le segment supérieur, entraînant une hausse des prix malgré une activité de vente en baisse.
- À Bruxelles, le nombre de transactions est resté relativement stable (+0,4%). Le prix du troisième quartile a progressé de 3,7% pour atteindre € 363.000.

Ces chiffres démontrent que le marché immobilier belge reste actif, avec des dynamiques régionales variées. Alors que la Flandre connaît davantage de transactions et une légère baisse des prix dans le segment haut de gamme, la Wallonie fait face à une activité de vente plus faible mais à une hausse des prix dans les segments de marché plus chers.

Principales caractéristiques du marché immobilier résidentiel belge

La régionalisation de la réglementation sur la location de biens immobiliers résidentiels a été achevée. Désormais, les trois Régions disposent chacune de leur propre cadre législatif pour les baux locatifs résidentiels. Il convient de noter que (i) pour les baux conclus avant l'entrée en vigueur des règlements régionaux, (ii) les baux qui n'entrent pas dans le champ d'application des règlements régionaux et (iii) certaines dispositions générales (articles 1708 à 1762 bis du Code civil), l'importance de la réglementation nationale ne doit pas être sous-estimée.

Les trois Régions imposent chacune la communication d'informations précontractuelles au moment de la location (y compris une estimation des charges privées et communes). Le principe de base selon lequel le précompte immobilier ne peut être répercuté sur les locataires reste également inchangé.

Le loyer est fixé librement entre les parties. Pour les Régions de Bruxelles et de Wallonie, les gouvernements concernés ont fourni des tableaux indicatifs des loyers.

Région Bruxelles-Capitale

Ordonnance du 27 juillet 2017

L'Ordonnance est d'application à tous les types d'habitations (en ce compris les habitations pour étudiants/étudiantes et les résidences secondaires) et ne se limite pas simplement aux baux portant sur les résidences principales. En revanche, elle ne s'applique pas aux habitations touristiques. Cette ordonnance est entrée en vigueur pour tous les baux conclus (ou renouvelés) à partir du premier janvier 2018. Le Gouvernement a établi une liste non exhaustive des travaux de réparation et d'entretien qui sont obligatoirement à charge des locataires ou des propriétaires. L'ordonnance prévoit aussi des règles spécifiques aux divers types d'habitations (résidence principale, résidence étudiante, bail glissant...).

Un bail dans le cadre duquel un/une locataire établit sa résidence principale dans le bien loué est en principe conclu pour une durée de neuf ans et expire à l'échéance de cette période, moyennant résiliation par l'une des parties 6 mois avant la date d'échéance.

Faute de résiliation, ce bail est reconduit pour une durée de trois ans aux mêmes conditions (sous réserve de l'indexation). Il est également possible pour les deux parties de mettre un terme prématurément à ce bail :

- Les locataires peuvent résilier le contrat en tout temps, moyennant un préavis de 3 mois, et (si le préavis est donné lors des trois premières années) moyennant le paiement d'une indemnité de 3, 2 ou 1 mois de loyer, selon que la résiliation ait lieu lors de la première, de la deuxième ou de la troisième année du contrat.
- Les propriétaires peuvent également résilier prématurément ce contrat, moyennant le respect d'un délai de résiliation et le paiement d'une indemnité qui diffère en fonction des raisons de la résiliation.

Cependant, il peut également être convenu de conclure un bail de résidence principale de courte durée (3 ans). Ce bail peut être reconduit à une ou plusieurs reprises tant que la durée totale n'excède pas les trois ans.

Le bail de courte durée se termine en principe moyennant résiliation par l'une des parties 3 mois avant la date d'échéance. Faute de résiliation, ce bail est réputé être conclu pour une durée de neuf ans, et ce, à compter de la date où le bail initial de courte durée a pris effet.

Ce contrat de courte durée peut également être résilié anticipativement par les deux parties (tant que la durée > 6 mois) :

- Les locataires peuvent toujours résilier ce bail moyennant un préavis de 3 mois et le paiement d'une indemnité d'un mois de loyer ;
- Les propriétaires peuvent uniquement résilier ce bail à la fin de la première année et uniquement pour des raisons bien justifiées et moyennant un préavis de 3 mois et le paiement d'une indemnité équivalente à un mois de loyer.

Le 14 octobre, en Région de Bruxelles-Capitale, l'ordonnance pour le blocage immédiat des loyers dans les logements qui ne sont pas suffisamment performants sur le plan énergétique est entrée en vigueur.

Plus précisément, il a été décidé de geler tout ou partie du prix de location jusqu'au 30 septembre 2023 pour les logements locatifs dont l'efficacité énergétique est insuffisante. Les prix des logements locatifs dont les étiquettes EPC F et G ne sont pas écoénergétiques ne peuvent pas être indexés. Pour les maisons portant l'étiquette E, les propriétaires sont toujours autorisés à facturer la moitié de l'indice de santé. Pour les étiquettes A, B, C et D, il n'y a pas de restriction. Le 15 décembre 2022, une ordonnance a été adoptée pour limiter l'indexation des loyers commerciaux dans la Région de Bruxelles-Capitale pour un an à partir du 22 décembre 2022.

À partir du 14 octobre 2023, une indexation pour les logements locatifs avec un certificat EPB label E, F et G est à nouveau autorisée, mais selon une formule adaptée (facteur de correction).

A partir du 1er novembre 2024, d'importantes modifications ont été apportées à la législation locative de la Région de Bruxelles-Capitale.

Baux de courte durée

Depuis le 1er novembre 2024, il existe une restriction à l'augmentation du loyer en cas de baux d'habitation successifs conclus avec des locataires différents pour une durée inférieure ou égale à trois ans. Pendant 9 années consécutives, le loyer de base ne peut excéder le loyer dû au début de cette période, même s'il est indexé.

Il existe deux exceptions à cette limitation du loyer :

(i) la valeur locative normale du bien loué a augmenté d'au moins 20% en raison de circonstances nouvelles. Il s'agit de nouvelles « circonstances objectives » qui sont indépendantes du locataire et du propriétaire et qui affectent le loyer pendant plusieurs années (par exemple, amélioration du cadre de vie, augmentation des prix sur le marché de l'immobilier, etc.)

(ii) la valeur locative normale du bien loué a augmenté d'au moins 10% en raison de travaux effectués aux frais du propriétaire (à l'exception des travaux nécessaires pour mettre le bien loué en conformité avec les exigences de base en matière de sécurité, de santé et d'équipement des logements).

Cette restriction de loyer s'applique depuis le 1er novembre 2024 à tous les baux en cours, ainsi qu'aux biens occupés ou proposés à la location au 1er novembre 2024. Il est important de noter que cette restriction ne s'applique qu'aux baux dans lesquels le locataire fait du bien loué sa résidence principale. Pour les baux résidentiels en cours, lorsque vous relouez votre bien à un nouveau locataire pour une courte durée, vous ne pourrez pas simplement augmenter le loyer.

Par ailleurs, un texte législatif modifié a déjà été publié au Moniteur belge. La date d'entrée en vigueur n'est pas encore connue et sera déterminée par le gouvernement de Bruxelles-Capitale. Il s'agit des modifications suivantes :

(i) Pour les deux exceptions susmentionnées, la comparaison ne se fait plus avec la « valeur locative normale », mais avec le « prix locatif de référence ».

(ii) Pour que les deux exceptions susmentionnées s'appliquent, le bien loué ne doit pas présenter de défauts de qualité substantiels justifiant un loyer inférieur au loyer de référence.

La loi prévoit la possibilité pour chaque partie et pour le tribunal de demander l'avis de la commission paritaire des loyers sur le caractère équitable du loyer. Si la commission paritaire des loyers conclut que le loyer doit être révisé, elle propose aux parties une médiation limitée au montant du loyer.

Garantie de loyer

La garantie de loyer ne peut excéder deux mois de loyer et doit être versée sur un compte bancaire. Les paiements en espèces ne sont plus autorisés.

Expulsions non contrôlées

Les expulsions sans décision de justice seront sanctionnées plus sévèrement. Les propriétaires risquent de devoir payer des dommages et intérêts pouvant aller jusqu'à 18 mois de loyer.

Frais et assurances

Les locataires doivent souscrire une assurance contre les incendies et les dégâts des eaux. Le contrat de location doit contenir une liste complète des charges que le locataire doit payer.

Animaux

Les clauses interdisant la détention d'animaux domestiques ne sont pas juridiquement valables. Toutefois, les propriétaires peuvent imposer des conditions pour limiter les nuisances.

Région flamande

Décret du 9 novembre 2018

Le décret s'applique à tous les baux conclus à partir du 1er janvier 2019 portant sur des biens immobiliers situés en Région flamande et concernant des habitations dont le ou la locataire fait sa résidence principale. Cette législation ne s'applique donc pas aux résidences secondaires ni aux habitations touristiques.

Le Gouvernement flamand a établi une liste des travaux d'entretien et de réparation mentionnant la partie responsable de leur réalisation. En principe, le bail est conclu pour une durée de neuf ans et expire à la fin de cette période, moyennant résiliation par les propriétaires 6 mois avant la date d'échéance ou moyennant résiliation par les locataires 3 mois avant la date d'échéance. Faute de résiliation, ce bail est reconduit pour une durée de trois ans aux mêmes conditions (sous réserve de l'indexation). Il est également possible pour les deux parties de mettre un terme prématurément à ce bail :

- Les locataires peuvent résilier le contrat en tout temps, moyennant un préavis de 3 mois, et (si le préavis est donné lors des trois premières années) moyennant le paiement d'une indemnité de 3, 2 ou 1 mois de loyer, selon que la résiliation ait lieu lors de la première, de la deuxième ou de la troisième année du contrat.
- Les propriétaires peuvent également résilier prématurément ce contrat, moyennant le respect d'un délai de résiliation et le paiement d'une indemnité qui diffère en fonction des raisons de la résiliation.

Il est également possible de conclure un bail de courte durée (3 ans). Ce bail peut être reconduit à une seule reprise aux mêmes conditions tant que la durée totale n'excède pas les trois ans. Le bail de courte durée se termine en principe moyennant résiliation par l'une des parties 3 mois avant la date d'échéance. Faute de résiliation, ce bail est réputé être conclu pour une durée de neuf ans, et ce, à compter de la date où le bail initial de courte durée a pris effet.

Ce contrat de courte durée peut également être résilié prématurément en tout temps par les locataires, moyennant un préavis de 3 mois et le paiement d'une indemnité équivalente à un mois et demi, un mois ou un demi-mois de loyer selon que la résiliation intervienne lors de la première, de la deuxième ou de la troisième année. Les propriétaires ne peuvent pas résilier ce bail de courte durée.

Depuis le 1er janvier 2009, les logements à louer doivent disposer d'un certificat de performance énergétique (CPE). Un label EPC va de A+ (très économe en énergie) à F (énergivore).

Depuis le 1er octobre 2022, le Gouvernement flamand gèle les loyers des logements les plus énergivores. Celle-ci s'applique pendant un an.

L'indexation n'est pas autorisée pour les maisons avec un label PEB E ou F ou pour les maisons sans certificat PEB. Pour les logements en label PEB DPE D, l'indexation est limitée à 50 %. Rien ne changera pour les maisons économes en énergie avec un label PEB A+, A, B ou C. Les propriétaires de ces maisons sont toujours autorisés à indexer le loyer.

Cette mesure vise à garantir l'accessibilité financière des logements et à inciter les propriétaires à améliorer la performance énergétique du parc locatif.

À partir du 1er octobre 2023, l'indexation des biens locatifs sans CPE ou avec les labels D, E et F est à nouveau autorisée, mais selon une formule adaptée. De cette façon, les locataires ne reçoivent pas soudainement un loyer très élevé après un an.

Région wallonne

Décret wallon du 15 mars 2018

Le décret est d'application à tous les types d'habitations (en ce compris les habitations pour étudiants/étudiantes et les résidences secondaires) et ne se limite pas simplement aux baux portant sur les résidences principales. En revanche, il ne s'applique pas aux habitations touristiques.

Ce décret est entré en vigueur à partir du 1er septembre 2018 et ses dispositions sont applicables immédiatement aux baux en cours (excepté certaines dispositions qui ne s'appliquent qu'aux baux conclus ou renouvelés après le 1er septembre 2018). Le Gouvernement a établi une liste non exhaustive des travaux de réparation et d'entretien qui sont obligatoirement à charge des locataires ou des propriétaires. Le décret prévoit aussi des règles spécifiques aux divers types d'habitations (résidence principale, résidence étudiante, bail glissant...).

En principe, le bail dans le cadre duquel un/une locataire établit sa résidence principale dans le bien loué est conclu pour une durée de neuf ans et expire à la fin de cette période, moyennant résiliation par le ou la propriétaire 6 mois avant la date d'échéance ou moyennant résiliation par le ou la locataire 3 mois avant la date d'échéance. Faute de résiliation, ce bail est reconduit pour une durée de trois ans aux mêmes conditions (sous réserve de l'indexation). Il est également possible pour les deux parties de mettre un terme prématurément à ce bail :

- Les locataires peuvent résilier le contrat en tout temps, moyennant un préavis de 3 mois, et (si le préavis est donné lors des trois premières années) moyennant le paiement d'une indemnité de 3, 2 ou 1 mois de loyer, selon que la résiliation ait lieu lors de la première, de la deuxième ou de la troisième année du contrat ;
- Les propriétaires peuvent également résilier prématurément ce contrat, moyennant le respect d'un délai de résiliation et le paiement d'une

indemnité qui diffère en fonction des raisons de la résiliation.

Cependant, il peut également être convenu de conclure un bail de résidence principale de courte durée (3 ans). Ce bail peut être reconduit maximum deux fois tant que la durée totale n'excède pas les trois ans. Le bail de courte durée se termine en principe moyennant résiliation par l'une des parties 3 mois avant la date d'échéance. Faute de résiliation, ce bail est réputé être conclu pour une durée de neuf ans, et ce, à compter de la date où le bail initial de courte durée a pris effet. Ce contrat de courte durée peut également être résilié anticipativement par les deux parties :

- Les locataires peuvent toujours résilier ce bail moyennant un préavis de 3 mois et le paiement d'une indemnité d'un mois de loyer ;
- Les propriétaires peuvent uniquement résilier ce bail à la fin de la première année et uniquement pour des raisons bien justifiées et moyennant un préavis de 3 mois et le paiement d'une indemnité équivalente à un mois de loyer.

En Région wallonne, un règlement est entré en vigueur concernant la limitation de l'indexation des loyers des logements à partir du 1er novembre 2022. Tout comme à Bruxelles, la Wallonie parle aussi de certificats PEB (Performance Énergétique des Bâtiments).

La Région wallonne s'appuie sur une troisième manière de subdiviser les certificats, avec ou sans possibilité d'indexation (limitée).

L'indexation est toujours possible pour les logements ayant obtenu les certificats PEB A, B et C. L'indexation des maisons avec un certificat PEB D et E ne peut intervenir qu'à hauteur de 75 % et 50 % respectivement. Enfin, le loyer des logements avec certificat PEB F et G ou des logements sans certificat n'est pas indexable.

A partir du 1er novembre 2023, le loyer pourra donc être indexé comme auparavant, c'est-à-dire à 100 % quel que soit le certificat EPC. La méthode de calcul a été revue.

RAPPORTS DES EXPERTS IMMOBILIERS

Les immeubles de placement de Home Invest Belgium situés en Belgique sont évalués par Cushman & Wakefield et Stadim.

Les immeubles de placement situés aux Pays-Bas sont évalués par BNP Paribas Real Estate Valuation France et Stadim.

PORTFEUILLE IMMOBILIER	TOTAL	BELGIQUE	PAYS-BAS
Immeubles de placement disponibles à la location	€ 786,43 m	€ 718,81 m	€ 67,62 m
Projets de développement	€ 66,55 m	€ 66,55 m	-
TOTAL	€ 852,98 m	€ 785,36 m	€ 67,24 m

Portefeuille en Belgique

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous avons l'honneur de vous donner notre opinion sur la Valeur d'investissement du patrimoine immobilier de la SIR (Société Immobilière Réglementée) Home Invest Belgium à la date du 31 décembre 2024.

Nous avons effectué nos évaluations suivant la méthode d'actualisation des produits locatifs et en conformité avec les normes IVS (International Valuation Standards) et RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors).

Conformément à notre pratique, notre mission est réalisée sur base des renseignements communiqués par Home Invest Belgium en ce qui concerne l'état locatif, les charges et taxes à supporter par le bailleur, les travaux à réaliser, ainsi que tout autre élément pouvant influencer la valeur des immeubles. Nous supposons que ces renseignements sont exacts et complets.

Tel que précisé de manière explicite dans nos rapports d'évaluation, ceux-ci ne comprennent en aucune manière, une expertise de la qualité structurelle et technique des immeubles, ainsi qu'une analyse de la présence éventuelle de matériaux nocifs. Ces éléments sont bien connus de Home Invest Belgium qui gère son patrimoine de manière professionnelle et procède à une due diligence technique et juridique avant l'acquisition de chaque immeuble.

La Valeur d'Investissement est définie comme la valeur la plus probable pouvant être raisonnablement obtenue dans des conditions normales de ventes entre des parties consentantes et bien informées, avant déduction des frais de mutation.

La vente d'un bien immobilier est en théorie soumise à la perception par l'État d'un droit de mutation payé par l'acquéreurs/acquéreuses, qui représente substantiellement tous les frais transactionnels. Pour les immeubles sis en Belgique, le montant de ce droit dépend notamment du mode de cession, de la qualité de l'acheteur/acheteuse et de la localisation du bien et n'est connue que lorsque la vente a été conclue. Sur base de l'étude des spécialistes indépendants/indépendantes en immobilier datée du 8 février 2006, revue le 30 juin 2016, le taux moyen des coûts de transaction est estimé à 2,50 %.

Pour les immeubles ayant une Valeur d'Investissement supérieure à € 2.500.000 millions, la Juste Valeur (Fair Value), telle que définie par le référentiel IFRS 13, peut être obtenue par déduction d'un montant de droit équivalent à 2,50 % de la valeur d'investissement. Ce taux de 2,50 % sera revu périodiquement et adapté pour autant que l'écart constaté sur le marché institutionnel soit supérieur à ± 0,50 %.

Pour les immeubles qui ont une valeur d'investissement inférieure à € 2.500.000 millions, ou les immeubles estimés selon la méthode du prix unitaire, les frais de transaction intégraux à déduire sont de 12,00 % en Région flamande et de 12,50 % à Bruxelles et en Région wallonne

Sur base des observations faites aux paragraphes précédents, nous confirmons que la valeur de sortie du patrimoine immobilier consolidé de Home Invest Belgium en Belgique, correspondant à la Juste Valeur (« Fair Value »), au sens du référentiel IAS/IFRS, s'élève à € 785,37 millions au 31 décembre 2024.

JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES 'INVESTISSEMENT (EN BELGIQUE)	TOTAL	CUSHMAN & WAKEFIELD	STADIM
Immeubles de placement disponibles à la location	€ 718,82 m	€ 413,52 m	€ 305,30 m
Projets de développement	€ 66,55 m	€ 66,55 m	€ 0,00 m
TOTAL	€ 785,37 m	€ 480,07 m	€ 305,30 m

Cushman & Wakefield

Emeric Inghels
MRICS Partner
Valuation & Advisory

Stadim

Céline Janssen
MRICS Partner
Valuation & Advisory

Portefeuille aux Pays-Bas

En 2021, Home Invest Belgium a acquis son premier projet résidentiel aux Pays-Bas, un ancien couvent carmélite transformé en 87 habitations à louer et un rez-de-chaussée commercial dans la ville d'Oss, située dans la province du Brabant septentrional.

Home Invest élargit ainsi son portefeuille immobilier aux Pays-Bas. Depuis décembre 2016, le portefeuille comprend déjà un parc de vacances, composé de 241 cottages de Center Parcs Port Zélande, situé à Ouddorp, aux Pays-Bas. À noter que ce périmètre a été élargi à 248 cottages et 40 appartements suite à l'acquisition par Home Invest Belgium d'unités additionnelles en 2017.

Les valorisations des deux périmètres sont réalisées en conformité avec les normes IVS (International Valuation Standards) et les normes européennes d'évaluation publiées par TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations), ainsi que dans le respect des normes d'évaluation de la RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors).

Nous avons effectué cette mission sur la base des informations et renseignements communiqués par Home Invest Belgium portant notamment sur l'état locatif, les charges et taxes non récupérables et les travaux pris en charge par le bailleur.

Ces informations et données ont été intégrées dans l'évaluation. Les données n'ont pas été vérifiées de manière indépendante et ont donc été considérées comme complètes et véridiques.

N'étant pas habilités à procéder aux études structurelles, les taxateurs ne sauraient affirmer si les biens sont exempts de vices structurels ou de risques environnementaux ; par ailleurs, dans le cadre de cette mission, les constructions et installations ont été supposées être en bon état de fonctionnement et conformes à l'ensemble des législations en vigueur.

En conséquence, les conclusions auxquelles il a été abouti sont données sous réserve d'audit technique que seul un expert peut être habilité à conduire ou commenter.

La Juste Valeur est définie comme « le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif, ou payé pour le transfert d'un passif, dans le cadre d'une transaction effectuée selon les règles, entre des acteurs/actrices du marché à la date d'évaluation » (IFRS 13).

Pour l'estimation de la Juste Valeur, c'est la méthode par actualisation des flux qui a été retenue. Cette méthode consiste à actualiser la somme des loyers nets perçus sur la période de détention estimée, additionnée à la valeur de cession actualisée de l'ensemble immobilier occupé.

L'estimation tient compte des taxes locales actuelles applicables aux ventes directes de biens immobiliers. Le taux de l'impôt sur les mutations pour les propriétés résidentielles au 31 décembre 2023 est de 10,4 %. Ce taux majoré a donc été pris en compte pour calculer la valeur terminale. Ce taux s'applique à la vente de propriétés résidentielles, y compris les résidences secondaires et les résidences de loisirs.

La valeur dudit ensemble immobilier a par ailleurs été estimée dans l'hypothèse du maintien de son usage actuel.

Sur base des remarques faites aux paragraphes précédents, nous confirmons que la valeur de sortie du patrimoine immobilier consolidé de Home Invest Belgium aux Pays-Bas correspondant à la Juste Valeur (« Fair Value »), au sens du référentiel IAS/IFRS, s'élève à € 67,61 millions au 31 décembre 2024.

JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES D'INVESTISSEMENT (AUX PAYS-BAS)

	TOTAL	BNP PARIBAS	STADIM
Immeubles de placement disponibles à la location	€ 67,61 m	€ 51,39 m	€ 16,22 m
TOTAL	€ 67,61 m	€ 51,39 m	€ 16,22 m

BNP Paribas Real Estate Valuation France

Jean-Claude Dubois
Voorzitter

Stadim

Céline Janssens
Partner
Valuation & Advisory The Netherlands



HOME INVEST BELGIUM EN BOURSE



Votre investissement bien logé

Un investissement chez Home Invest Belgium permet indirectement d'effectuer un placement immobilier. La société dispose d'une équipe interne expérimentée et spécialisée dans l'immobilier, qui est capable de réagir rapidement dans la gestion du portefeuille immobilier. En témoignent d'ailleurs le taux d'occupation élevé, les flux de location constants et une croissance en continu du dividende pendant 25 ans. Grâce au cadre réglementaire strict auquel la SIR est soumise, l'investisseur/investisseuse peut en outre être certain d'une politique de dividendes constante et d'un régime fiscal avantageux.

€1,14

Distribution brute
par action

€17,16

Cours de bourse
au 31 décembre 2024

€347
millions

Capitalisation
boursière au
31 décembre 2024

HOME INVEST BELGIUM EN BOURSE

l'action en bourse	110
Rendement pour les actionnaires	112
structure de l'actionariat	113

L'ACTION EN BOURSE

Avantages de l'action Home Invest Belgium

L'action de Home Invest Belgium représente un instrument de placement intéressant tant pour les particuliers que pour les investisseurs institutionnels.

L'investissement indirect dans l'immobilier résidentiel présente de nombreux avantages :

- l'investisseur ne doit pas s'occuper du nombre croissant d'obligations administratives et techniques dans le cadre de la gestion de l'immobilier résidentiel ;
- le risque de perte de revenus en cas d'inoccupation locative ou de défaut de paiement est réparti sur un grand nombre de locataires ;
- l'investisseur bénéficie d'une liquidité améliorée de son patrimoine, compte tenu de la cotation en bourse des titres de Home Invest Belgium ;
- l'investissement en immobilier est déjà accessible à partir d'un petit montant.

La société ambitionne d'offrir à ses actionnaires un rendement au moins équivalent à celui généré par un investissement direct dans un bien immobilier résidentiel.

Evolution du cours de bourse et liquidité

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 Small. Depuis le 19 septembre 2022 l'action HOMI est intégrée dans l'indice FTSE EPRA NAREIT Global Real Estate (indice EPRA).

Au 31 décembre 2024, le cours de bourse de l'action Home Invest Belgium s'élevait à € 17,16 (contre € 15,50 au 31 décembre 2023).

La liquidité de l'action s'élève à une moyenne journalière de 9.869 actions en 2024.

Évolution de l'action 2018-2024

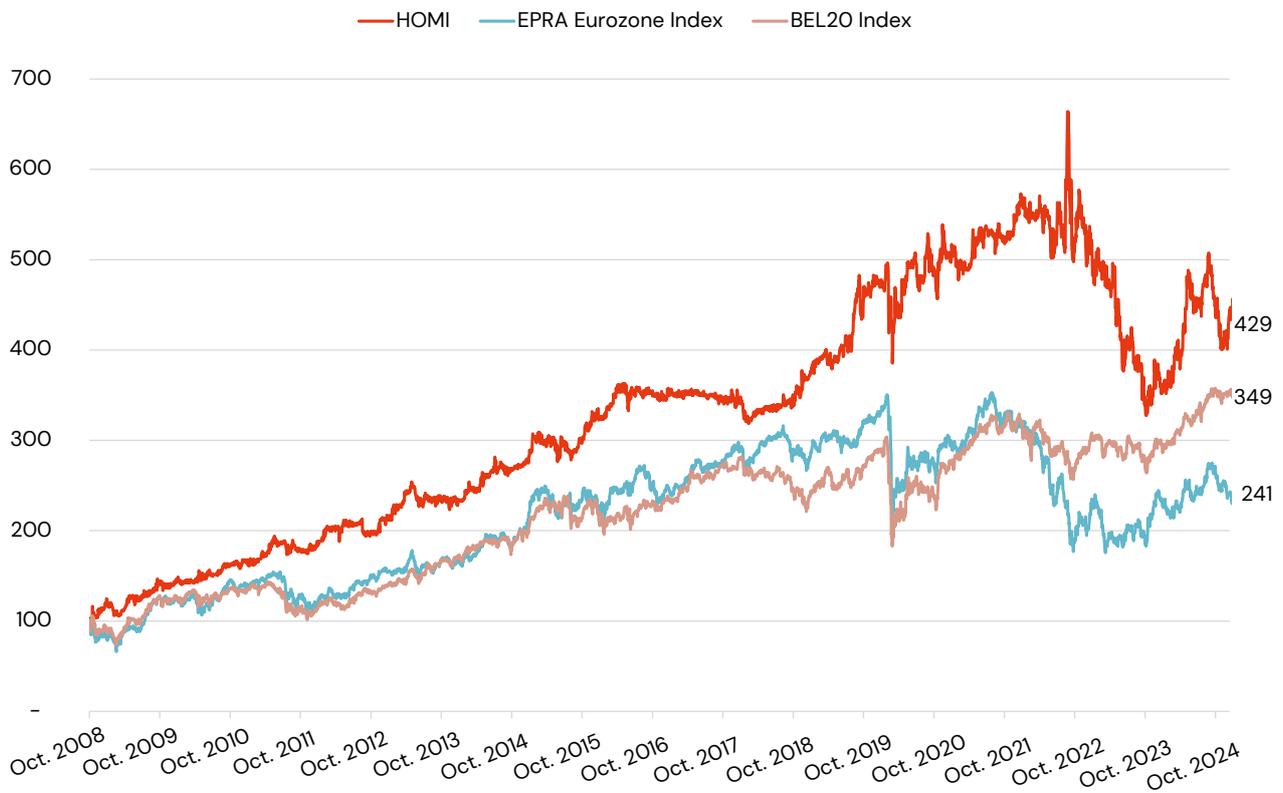
	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Cours de bourse (en €)							
Le plus élevé	€ 19,62	€ 22,46	€ 28,82	€ 24,60	€ 25,00	€ 23,80	€ 18,80
Le plus bas	€ 14,54	€ 13,54	€ 20,62	€ 21,80	€ 18,40	€ 18,32	€ 16,64
Au dernier jour de l'exercice	€ 17,16	€ 15,50	€ 21,80	€ 24,40	€ 23,10	€ 22,80	€ 18,28
Cours moyen	€ 16,80	€ 17,60	€ 23,73	€ 23,49	€ 22,71	€ 20,59	€ 17,59
Distributions aux actionnaires (en €)							
Distribution brute	€ 1,14	€ 1,12	€ 1,10	€ 1,06	€ 0,99	€ 0,97	€ 0,95
Rendement brut ¹	6,64%	7,23%	5,05%	4,35%	4,29%	4,25%	5,20%
Volume							
Volume journalier moyen	9.869	9.932	11.736	5.311	6.422	6.117	6.009
Volume annuel	2.526.444	2.532.661	3.004.483	1.370.230	1.650.495	1.565.900	1.532.385
Nombre d'actions total au 31 décembre							
	20.066.379	19.708.766	17.917.060	16.499.290	16.499.290	16.499.290	16.499.290
Capitalisation boursière au 31 décembre							
	€ 344 millions	€ 306 millions	€ 391 millions	€ 403 millions	€ 381 millions	€ 302 millions	€ 293 millions
Free float²							
	48,60%	49,40%	54,30%	54,40%	54,40%	54,40%	50,20%
Vélocité³							
	25,91%	26,01%	30,90%	15,30%	18,40%	17,50%	18,50%

¹ Rendement brut = (Distribution brute de l'exercice) / (Cours de bourse au dernier jour de cotation de l'exercice).

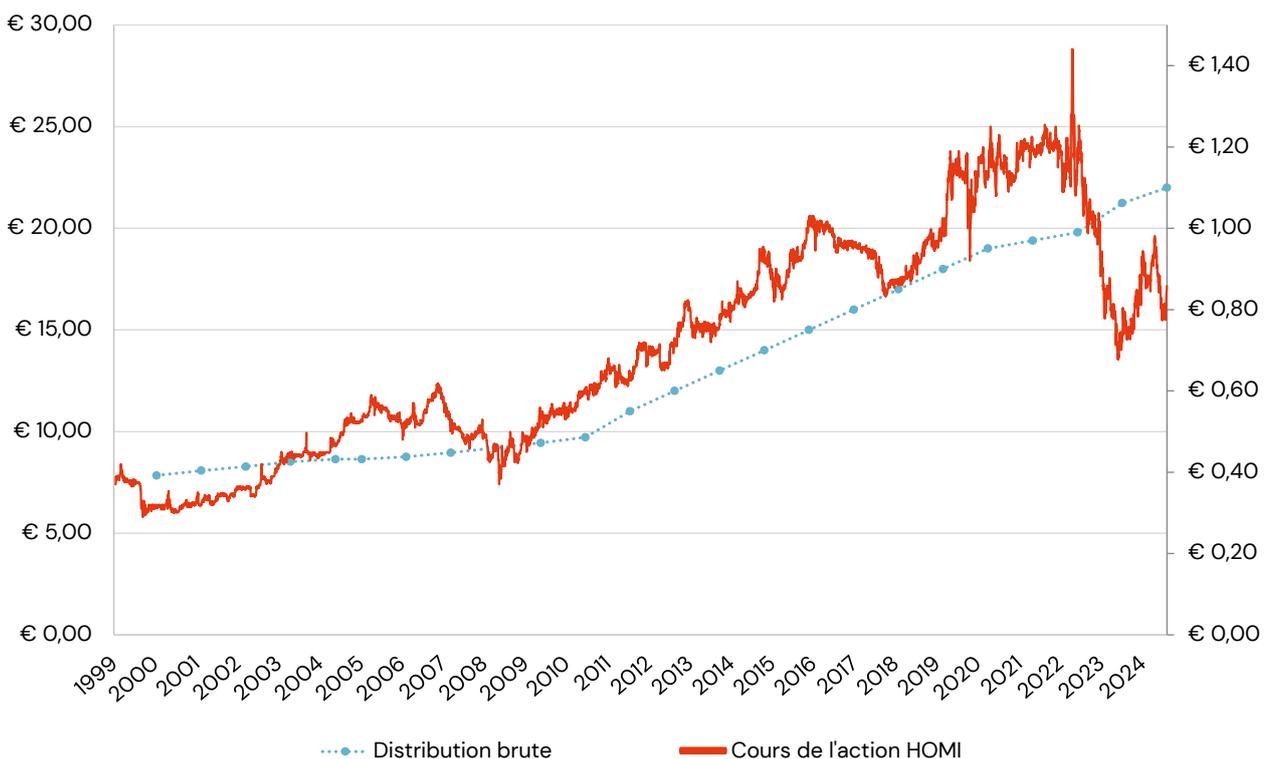
² Free float = [(Nombre total d'actions à la clôture de l'exercice) - (nombre total d'actions détenues par les parties qui ont déclaré leur participation par une notification de transparence conformément à la Loi du 2 mai 2007)] / [Nombre total d'actions à la clôture de l'exercice].

³ Vélocité = (Volume annuel) / (Nombre d'actions considéré comme Free Float).

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



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



RENDEMENT POUR LES ACTIONNAIRES

Rendement

Le rendement d'un placement se mesure sur la base (i) du rendement immédiat qui peut en être retiré sous la forme de distributions aux actionnaires et (ii) de l'accroissement de la valeur nette par action que ce placement peut présenter sur le long terme. L'addition de ces deux composantes constitue le rendement annuel du placement.

Dans le cas d'une SIR, le poids du rendement immédiat est certes important, mais la capacité à générer des plus-values constitue le véritable label de qualité pour l'avenir.

Ainsi, pour l'actionnaire qui aurait participé à l'opération d'introduction en bourse (« IPO » ou « Initial Public Offering ») en juin 1999 et aurait réinvesti chaque année toutes ses distributions en actions Home Invest Belgium, le taux de rentabilité interne de son investissement (« IRR » ou « Internal Rate of Return ») calculé sur la période de 25 ans s'élèverait à 10,2%.

La valeur nette par action a augmenté dans cette même période par x3,3, soit une augmentation moyenne de 4,9% annuellement.

Rendement total (en €)	Valeur nette par action (excl. distribution finale)	Augmentation de la valeur nette par action	Distribution brute par action	Rendement total par action ⁴	Rendement par action (en %) ⁵
2024	€ 23,00	€ 2,82	€ 1,14	€ 3,96	19,6%
2023	€ 20,18	€ -2,63	€ 1,12	€ -1,51	-6,6%
2022	€ 22,81	€ 2,16	€ 1,10	€ 3,26	15,8%
2021	€ 20,65	€ 1,92	€ 1,06	€ 2,98	15,9%
2020	€ 18,73	€ 0,12	€ 0,99	€ 1,11	6,0%
2019	€ 18,61	€ 2,45	€ 0,97	€ 3,42	21,2%
2018	€ 16,16	€ 3,12	€ 0,95	€ 4,07	31,2%
2017	€ 13,05	€ 0,11	€ 0,90	€ 1,01	7,8%
2016	€ 12,94	€ 0,27	€ 0,85	€ 1,12	8,8%
2015	€ 12,67	€ 0,19	€ 0,80	€ 0,99	7,9%
2014	€ 12,48	€ 0,36	€ 0,75	€ 1,11	9,1%
2013	€ 12,12	€ 1,02	€ 0,70	€ 1,72	15,5%
2012	€ 11,10	€ 0,18	€ 0,65	€ 0,83	7,6%
2011	€ 10,92	€ 0,53	€ 0,60	€ 1,13	10,9%
2010	€ 10,39	€ 0,28	€ 0,55	€ 0,83	8,3%
2009	€ 10,10	€ 0,03	€ 0,49	€ 0,52	5,1%
2008	€ 10,07	-€ 0,43	€ 0,47	€ 0,04	0,4%
2007	€ 10,50	€ 0,64	€ 0,46	€ 1,10	11,2%
2006	€ 9,86	€ 0,67	€ 0,45	€ 1,12	12,2%
2005	€ 9,19	€ 0,66	€ 0,44	€ 1,10	12,8%
2004	€ 8,53	€ 0,83	€ 0,43	€ 1,26	16,3%
2003	€ 7,71	€ 0,23	€ 0,43	€ 0,66	8,8%
2002	€ 7,48	€ 0,09	€ 0,41	€ 0,50	6,8%
2001	€ 7,39	€ 0,24	€ 0,40	€ 0,64	9,0%
2000	€ 7,15	€ 0,26	€ 0,39	€ 0,65	9,5%

⁴ Rendement total par action: (distribution brute pour l'exercice) + (augmentation de la valeur nette par action).

⁵ Rendement total par action (%): (rendement total par action) / (valeur nette par action au début de l'exercice).

STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

Le tableau ci-après mentionne les actionnaires⁶ de Home Invest Belgium qui détiennent plus de 3% des actions. Les notifications dans le cadre de la réglementation en matière de la 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 2024, la structure de l'actionnariat de Home Invest Belgium se présente comme suit :

ACTIONNAIRES	NOMBRE D' ACTIONS	% DU CAPITAL
Groupe Van Overstraeten ⁷ (*)	6.122.785	30,3%
AXA Belgium SA ⁸ (*)	3.507.465	17,4%
Époux Van Overtveldt – Henry de Frahan (*)	628.748	3,1%
Actions propres	133.757	0,7%
Autres actionnaires	9.807.381	48,6%
TOTAL GLOBAL	20.200.136	100,0%

(*) Sur la base des dernières informations connues du registre des actionnaires de la société.

⁶ Actionnaires ayant procédé à une déclaration conformément à la Loi en matière de Transparence du 2 mai 2007

⁷ 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.

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

⁸ AXA Belgium SA est une filiale d'AXA Holdings Belgium SA, elle-même filiale d'AXA SA.

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE



BONNE GOUVERNANCE

La présente Déclaration de gouvernance d'entreprise s'inscrit dans le cadre des dispositions du Code belge de gouvernance d'entreprise 2020 (« Code 2020 ») ainsi que du Code des Sociétés et des Associations et fait partie intégrante du rapport de gestion.

1. Code de référence

Ce code est la référence pour Home Invest Belgium au sens de l'article 3:6 §2, 1° du Code des Sociétés et des Associations. Vous pouvez retrouver le Code 2020 sur le Site Internet de la Commission de gouvernance d'entreprise : <http://www.corporategovernancecommittee.be>.

Vous pouvez retrouver la Charte de Gouvernance d'Entreprise sur le site Internet www.homeinvestbelgium.be. Elle englobe des principes de bonne gouvernance applicables au sein de la société.

Le rapport de rémunération a été approuvé lors de la réunion du conseil d'administration du 25 mars 2025 et sera soumis à l'assemblée générale annuelle du 6 mai 2025. Il a été tenu compte du vote du rapport de rémunération de l'exercice 2023 par l'assemblée générale du 7 mai 2024, qui a donné 10.358.693 voix pour et 945.153 voix contre. Il n'y a pas eu d'abstention.

2. Se conformer ou s'expliquer

Home Invest Belgium s'évertue à respecter les dispositions du Code 2020. Or, des écarts sont à relever sur divers points. Aux termes du principe « se conformer ou s'expliquer » contenu dans le Code, il est possible de s'écarter des principes du Code pour tenir compte des particularités de la société et de sa taille relativement petite. La société a dérogé aux principes suivants, et l'explique conformément à l'article 3:6, §2, 2° du Code belge des sociétés et des associations :

- 4.3 et 4.4 : La société déroge au principe selon lequel le comité d'audit (i) doit être composé d'au moins 3 membres et (ii) doit avoir un président, car elle n'a pas encore nommé de membre remplaçant après la démission de M. Philip De Greve.
- 7.6: Les administrateurs non exécutifs reçoivent une partie de leur rémunération sous forme d'actions de la société. Ces actions doivent être conservées pendant au moins un an après que l'administrateur non exécutif ai quitté le conseil d'administration et au moins trois ans après l'attribution (...).

- 7.12: Le conseil d'administration prévoit des dispositions permettant à la société de récupérer les rémunérations variables versées ou d'en suspendre le versement, et précise les circonstances dans lesquelles cela serait approprié, dans la mesure où cela est légalement possible.

7.9: Le conseil d'administration ne fixe pas de seuil minimal de détention d'actions par les membres de la direction effective.

8.7 : La société n'a pas conclu d'accord de relation avec des actionnaires importants, car elle ne considère pas que cela soit opportun.

9.1 : L'évaluation du conseil d'administration est continue (et non périodique), en tenant compte de la fréquence des réunions du conseil d'administration, ainsi que du renouvellement des mandats.

Les justifications de ces écarts sont discutées ci-dessous.

3. Contrôle interne et gestion des risques

Conformément aux règles de Gouvernance d'Entreprise et à la législation en la matière (article 3:6, §2, 3° du Code des Sociétés et des Associations), Home Invest Belgium a mis en place un système de contrôle interne et de gestion des risques en tenant compte de l'envergure et de la complexité de la société.

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Bonne gouvernanceE	115
Rapport de rémunération.....	125
RRéglementation et procédures	133

3.1. Fonctions de contrôle interne

Le conseil d'administration est responsable d'établir les risques auxquels la société est exposée et doit également définir l'impact financier de ces risques et les actions à entreprendre pour contrôler ces risques éventuels et éviter qu'ils ne surviennent et, le cas échéant, limiter leur incidence.

La direction effective de la société a dès lors mis au point des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques pour les principaux processus au sein de la société, à savoir la gestion des coûts et des dépenses, les réparations et l'entretien, les développements et le recouvrement des loyers, et ce, au sein du cadre légal prévu.

À cet égard, nous vous renvoyons vers :

- le Code des Sociétés et des Associations ;
- la loi du 6 avril 2010 visant à renforcer le gouvernement d'entreprise ;
- le Code 2020 ;
- la législation SIR ;
- la Charte de gouvernance d'entreprise de la société englobant des règles de prévention des conflits d'intérêts ;
- le code de conduite (« dealing code »), contenant des règles se rapportant à l'achat et à la vente d'actions et (à l'abus) aux biens de la société.

Aux termes de l'article 17 de la Loi du 12 mai 2014 (telle que modifiée), la société dispose des fonctions de contrôle interne suivantes :

FONCTION DE GESTION DES RISQUES

La fonction de gestion des risques a été occupée au cours de l'exercice écoulé par madame Ingrid Quinet. En cette qualité, madame Ingrid Quinet a assuré la surveillance des risques établis par le conseil d'administration et l'évaluation des conséquences sur la société et a défini les mesures de contrôle adéquates.

FONCTION D'AUDIT INTERNE INDÉPENDANTE

L'audit interne doit être considéré comme une fonction d'évaluation indépendante fondée sur l'évaluation du fonctionnement et de l'efficacité des processus internes de Home Invest Belgium. Cette évaluation peut couvrir divers domaines, notamment les processus informatiques financiers, opérationnels et/ou comptables, ainsi que la qualité des procédures installées et le reporting au sein de la société.

La fonction d'audit interne est exercée par un prestataire de service externe, Deloitte Belgium, représenté par monsieur Joris Bulens.

Cette fonction est accomplie sous la supervision et la responsabilité du comité d'audit.

FONCTION DE COMPLIANCE INDÉPENDANTE

Il s'agit d'une fonction indépendante au sein de l'organisation, axée sur l'évaluation et la promotion du respect par l'entreprise des lois, des règlements, des règles de conduite applicables à la société et tout particulièrement les règles se rapportant à l'intégrité des activités de la société, notamment le respect des règles en matière d'abus de marché en tenant compte de l'Annexe B du Code de gouvernance d'entreprise et du code de conduite de Home Invest Belgium.

Le conseil d'administration a désigné madame Ingrid Quinet comme responsable de la conformité pour une période de 3 ans, prenant fin durant l'assemblée générale de 2026. Cette nomination a été approuvée par la FSMA le 4 septembre 2023. Elle satisfait les exigences de fiabilité professionnelle et d'expertise pertinente.

3.2. Systèmes de contrôle interne

Le contrôle interne de Home Invest Belgium est mis en œuvre à travers notamment :

- le suivi de l'évolution des principaux indicateurs clés de performance (« Key Performance Indicators » ou KPI's), comme le taux d'occupation, le taux d'endettement, etc. ;
- l'examen régulier par la direction effective des écarts entre le budget et les chiffres réalisés ; en outre, le comité d'audit et le conseil d'administration examinent trimestriellement les écarts entre le budget et les chiffres réalisés ;
- la prise de toute décision d'investissement au sein du conseil d'administration, après avoir obtenu l'avis du comité d'investissement ;
- le fait que Home Invest Belgium dispose d'un conseil d'administration et de comités spécialisés qui sont décrits plus en détail par la suite ;
- des réunions périodiques de la direction pour traiter les principaux événements de la période écoulée et leur impact sur la comptabilité ;
- des réunions régulières entre les managers et leurs équipes respectives.

3.3. Analyse des risques

Une identification et une évaluation régulières des principaux risques sont effectuées par le conseil d'administration. Elles sont alors reprises dans les informations financières pertinentes (rapports semestriel et annuel). De surcroît, les risques sont également suivis de manière ponctuelle par le conseil d'administration et en permanence par la personne qui a été désignée comme gestionnaire interne des risques.

Sur la base de cette analyse de risque, des mesures ont été adoptées pour éliminer les vulnérabilités et points faibles éventuels. Pour le détail des risques, voir le chapitre « Facteurs de risque » du présent rapport financier annuel.

3.4. L'information et la communication

Tous les trimestres, un rapport financier et opérationnel indique les principaux indicateurs, l'incidence sur le budget et la position de trésorerie.

Des communiqués de presse intermédiaires sont publiés lors des premier et troisième trimestres. Un rapport financier semestriel plus complet est publié tous les six mois. À la fin de l'exercice, toutes les informations financières utiles sont publiées dans le rapport financier annuel.

La pérennité des données numériques est assurée par un système de back-up continu sur disque dur et hebdomadairement à l'extérieur du siège de la société.

4. Structure de l'actionariat

Se référer à la section « Structure de l'actionariat » dans le chapitre « L'action en bourse » de ce rapport.

5. Conseil d'administration

5.1. Composition et politique de diversité

Le conseil d'administration comptait au 31 décembre 2024 8 administrateurs, à savoir 3 administrateurs non exécutifs indépendants, 4 administrateurs non exécutifs et le CEO en tant qu'administrateur exécutif.

Aux termes de l'article 14 § 1, alinéa 2 de la loi SIR, les membres du conseil d'administration doivent en permanence lors de l'exercice de leur fonction disposer de la fiabilité professionnelle et de l'expertise adéquate. Les membres du conseil d'administration doivent être des personnes physiques.

Le conseil d'administration compte trois administrateurs indépendants au sens de l'article 7:87 du Code des Sociétés et des Associations, trois administrateurs qui représentent les actionnaires, d'un administrateur non exécutif et d'un administrateur exécutif. Le conseil d'administration est conscient de l'article 7:86 du Code des Sociétés et des Associations, en ce qu'au moins un

tiers des membres du conseil d'administration doivent être de genre différent de celui des autres membres. Par conséquent, pour l'application de cette disposition, le nombre minimum exigé de membres de sexe différent doit être arrondi au chiffre entier le plus proche. Compte tenu de la composition actuelle du conseil d'administration, il faut au moins trois membres de sexe féminin ($8/3 = 2,66$).

POLITIQUE DE DIVERSITÉ

La composition actuelle du conseil répond à l'exigence de diversité homme-femme de la loi susmentionnée. La société continuera à veiller à ce que cette obligation reste remplie dans le futur.

En effet, pour la composition de son conseil d'administration, Home Invest Belgium s'efforce de tenir compte de la diversité sous tous ses aspects, à savoir la complémentarité des compétences, des connaissances, de l'expérience et du genre. La société a en effet l'intime conviction que davantage de diversité dans les compétences contribue à une meilleure prise de décision au sein du conseil d'administration et est favorable à la dynamique interne au sein de l'entreprise.

Cette diversité se retrouve également dans la composition de l'équipe de Home Invest Belgium.

La politique de diversité vise à promouvoir un environnement de travail inclusif et respectueux dans lequel tous les employés, quelle que soit leur origine, bénéficient des mêmes opportunités. Nous restons engagés dans une démarche d'amélioration continue afin d'ancrer davantage la diversité et l'inclusion dans notre culture d'entreprise.



Liévin Van Overstraeten



Preben Bruggeman



Christophe Mignot



Wim Arousseau



Johan Van Overstraeten



Christel Gijsbrechts



Hélène Bostoen



Suzy Denys

5.2. Composition actuelle

Liévin Van Overstraeten

PRÉSIDENT, ADMINISTRATEUR

(REPRÉSENTANT DU GROUPE VAN OVERSTRAETEN)

Monsieur Liévin Van Overstraeten possède un master en droit (KU Leuven) et un master en management PUB (Vlerick) et bénéficie d'une grande expérience dans la gestion et la direction d'entreprises dans le secteur immobilier, tant en Belgique qu'en Roumanie.

Première nomination : avril 2008.

Fin du mandat : assemblée générale de 2026.

Mandats en cours : De Haan Vakantiehuisen SA, Société simple BMVO 2014, Stichting Administratiekantoor Stavos, Cocky SA, VOP SA, V.O.R.E. SA, V.O.S, Peripass SA et Stadium Sports & Leisure.

Comités : comité de nomination et de rémunération.

Mandats expirés au 31 décembre 2024, exercés lors des années 2020 à 2024 : IMMOVO SA, Behind The Buttons SA, Stavos Real Estate SA et Buttons for Cleaners S.L.

Preben Bruggeman

ADMINISTRATEUR DÉLÉGUÉ, DIRIGEANT EXÉCUTIF

Preben est titulaire d'un master en ingénierie commerciale et d'un bachelier en philosophie de l'Université d'Anvers. Il a également suivi avec succès les trois niveaux du programme CFA (Chartered Financial Analyst). Avant sa nomination au poste de CEO, Preben a été CFO de Home Invest Belgium pendant 5 ans. Auparavant, il était CFO de la SIR publique Qrf City Retail. Preben a commencé sa carrière chez Degroof Petercam en tant qu'analyste d'actions, responsable du secteur immobilier. Il a ensuite rejoint le département Corporate Finance de Degroof Petercam, où il a joué un rôle important dans de nombreuses opérations sur les marchés des capitaux (émission d'actions, d'obligations et de certificats immobiliers), la mise en place de fonds de fonds d'investissement privés et dans l'assistance d'entreprises lors de fusions et d'acquisitions dans le secteur immobilier.

Première nomination : assemblée générale de 2024.

Fin de mandat : assemblée générale de 2028.

Mandats en cours : PBR Management BV et Natilexi BV.

Comités :

- Comité d'investissement ;
- Comité projets ;
- Comité ICT.

Mandats expirés au 31 décembre 2024, exercés au cours des années 2020 à 2024 : aucun.

Christophe Mignot

ADMINISTRATEUR NON-EXÉCUTIF

Avec près de 20 ans d'expérience dans le secteur immobilier, monsieur Christophe Mignot peut déjà se prévaloir d'une solide expérience dans l'immobilier professionnel. En tant que responsable de l'Asset Management Benelux chez AXA IM Real Assets, il est responsable d'une équipe à Bruxelles et Amsterdam qui gère un portefeuille de bureaux, magasins, entrepôts, hôtels et logements. Il est titulaire d'un master de l'entreprise de l'ICHEC, enseigne l'ESG dans le cadre de l'Executive Program in Real Estate de la Solvay Business School et est membre du conseil d'administration de l'Association Professionnelle du Secteur Immobilier (BVS).

Première nomination : assemblée générale de 2023.

Fin du mandat : assemblée générale de 2027.

Mandats en cours : Krasnapolsky Holding Real Estate B.V., Krasnapolsky Hotels & Restaurant OG BV, EM Grand-Hotel Krasnapolsky BV, Onelog NL Ridderkerk BV, Onelog NL Holding 2 BV, Onelog NL Helmond BV, Onelog NL Uden BV, Onelog NL Holding 1 BV, Onelog NL Tiel BV, Onelog NL Zaandam BV, Onelog NL Kerkrade BV, Onelog NL OBP BV, Onelog NL Breda BV, Onelog NL Sittard B.V., Onelog NL, Hoorn B.V., Onelog NL Veghel B.V., Onelog NL Helmond BV, Onelog NL Zoetermeer BV en Log NL Hoofddorp BV.

Comités : comité d'investissement.

Mandats expirés au 31 décembre 2024, exercés lors des années 2020 à 2024 : aucun.

Wim Arousseau

ADMINISTRATEUR NON-EXÉCUTIF

Monsieur Wim Arousseau possède un master en sciences économiques appliquées et finance (UA) et analyste financier (ICHEC). Il dispose d'une large expérience dans la gestion de biens et le management d'entreprises, notamment dans le secteur bancaire et des assurances, en Belgique. Depuis janvier 2022, il est devenu Chief Investment Officer (CIO) du Groupe P&V.

Première nomination : assemblée générale de 2014.

Fin du mandat : assemblée générale de 2027.

Mandats en cours : Vlaamse energieholding.

Comités : comité d'audit.

Mandats expirés au 31 décembre 2024, exercés lors des années 2020 à 2024 : Befimmo SA, Nextensa SA.

Johan Van Overstraeten

ADMINISTRATEUR

(REPRÉSENTANT DU GROUPE VAN OVERSTRAETEN)

Monsieur Johan Van Overstraeten dispose d'une large expérience dans la direction et la gestion d'entreprises, notamment dans le secteur du développement immobilier et le développement de logiciels.

Première nomination : assemblée générale de 2011.

Fin du mandat : assemblée générale de 2027.

Mandats en cours : VOP SA, V.O.R.E SA, V.O.S. SA, Immorobel General SRL, Cocky SA, Stichting Administratiekantoor Stavos SA, BMVO 2014 et Stadium Sports & Leisure.

Comités :

- comité d'investissement ;
- comité projets ;
- comité ICT.

Mandats expirés au 31 décembre 2024, exercés lors des années 2020 à 2024 : De Haan Vakantiehuisen SA, Peripass SA, Immobilière Meyers Hennau SA, Stavos Luxembourg SA et Immovo SA.

Christel Gijsbrechts

ADMINISTRATRICE INDÉPENDANTE

Madame Christel Gijsbrechts possède un master en sciences économiques appliquées (KU Leuven).

Elle est la gérante de Confini SL.

Elle possède une vaste expérience financière, mais également une expérience approfondie du management de transformation.

Première nomination : assemblée générale 2019.

Fin du mandat : assemblée générale 2027.

Comités :

- comité d'audit ;
- comité ICT ;
- comité de nomination et de rémunération.

Mandats en cours : Synkroon ASBL, Confini SL et Fondation Roi Baudouin Fonds bij ons Thuis vzw.

Mandats expirés au 31 décembre 2024, exercés lors des années 2020 à 2024 : VOKA Brabant Flamand, Sadi SA, Pivot Point Benelux SA et Viafin SL.

Hélène Bostoën

ADMINISTRATRICE INDÉPENDANTE

Madame Hélène Bostoën possède un master d'Ingénieure Commerciale (Solvay-ULB) et est titulaire d'un MBA (INSEAD). Elle possède de nombreuses années d'expérience dans le développement immobilier résidentiel en Belgique, Pologne et France. Elle préside le comité de développement immobilier résidentiel au sein d'UPSI-BVS.

Première nomination : assemblée générale 2019.

Fin du mandat : assemblée générale 2027.

Mandats – pertinents – en cours : CFE SA (CFEB), Abattoir SA, Flanders-Immo JB SA, Fenixco SA, FBC Invest SRL, 7mbr SRL, Dansaert District SRL, TROFP SRL et Waraku SRL.

Comités :

- comité d'investissement ;
- comité projets.

Mandats expirés au 31 décembre 2024, exercés lors des années 2020 à 2024 : NCP SA et Quality Homes SRL.

Suzy Denys

ADMINISTRATRICE INDÉPENDANTE

Madame Suzy Denys possède un master en droit (Université Notre-Dame de la Paix Namur et KU Leuven) et a obtenu un diplôme de troisième cycle en études immobilières (KU Leuven) et gestion d'entreprise (EHSAL).

Elle est Country Manager et Directrice Transactions BeLux chez Patrizia AG.

Elle possède une vaste expérience dans la gestion et l'acquisition de biens immobiliers ainsi que dans la gestion et la gestion (juridique).

Première nomination : assemblée générale de 2019.

Fin du mandat : assemblée générale de 2027.

Mandats en cours : Nemeton Comm. V et Prometheus capital.

Comités : comité de nomination et de rémunération.

Mandats expirés au 31 décembre 2024, exercés lors des années 2020 à 2024 : aucun.

5.3. Composition du conseil d'administration

Démission de monsieur Philip De Greve

Monsieur Philip De Greve a démissionné de son mandat d'administrateur le 4 avril 2024.

Nominations et renouvellements de mandats d'administrateurs

L'assemblée générale du 7 mai 2024 a nommé monsieur Preben Bruggeman en qualité d'administrateur exécutif pour une durée de quatre ans, prenant effet à l'issue de l'assemblée générale et prenant fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de 2028.

5.4. Changements au niveau de la direction de Home Invest Belgium

Le conseil d'administration de Home Invest Belgium a nommé monsieur Preben Bruggeman en tant que Chief Executive Officer (CEO) et madame Ingrid Quinet en tant que responsable de la fonction de gestion des risques lors de la réunion du 27 mars 2024.

5.5. Membres honoraires du conseil d'administration

Guillaume H. Botermans	Président honoraire
Michel Pleeck	Président honoraire
Guy Van Wymersch-Moons	Président honoraire
Xavier Mertens	Administrateur délégué
Luc Delfosse	Administrateur indépendant
Koen Dejonckheere	Administrateur indépendant

5.6. Rapport d'activités

En 2024, le conseil d'administration s'est réuni à six reprises, dont plusieurs fois par vidéoconférence. Mme Ingrid Quinet a été nommée secrétaire de la société par le conseil d'administration.

Le conseil d'administration agit dans l'intérêt social de la société (ce qui implique la prise en compte d'autres intérêts que l'intérêt exclusif des actionnaires, tels que l'intérêt des clients/clientes et des utilisateurs/utilisatrices des immeubles).

Son rôle consiste à :

- déterminer la stratégie de la société et prendre les décisions ultimes en matière d'investissements et de désinvestissements ;
- établir les comptes semestriels et annuels de la SIR, le rapport financier semestriel et annuel, ainsi que les déclarations intermédiaires ;
- établir une politique de financement par l'endettement et les fonds propres ;
- évaluation de l'organisation interne de la société ;
- veiller à la rigueur, à l'exactitude et à la transparence des communications adressées aux actionnaires, aux analystes financiers/financières, à la FSMA et au public ;

- approuver les rapports de fusion, décider de l'utilisation du capital autorisé, convoquer et préparer les assemblées générales ordinaires et extraordinaires des actionnaires ;
- déléguer la gestion journalière à la direction effective, qui lui fait régulièrement rapport sur sa gestion et lui soumet un budget annuel ainsi qu'une situation trimestrielle ;
- l'analyse et l'approbation du budget.

Outre l'exécution des missions générales décrites ci-dessus, le conseil d'administration s'est prononcé au cours de l'exercice écoulé sur différents dossiers, dont notamment :

- l'analyse et l'approbation de dossiers d'investissement, de désinvestissement et de rénovation ;
- l'évaluation et la rémunération des membres de la direction exécutive, y compris la rémunération variable short term et le long term incentive plan et l'approbation de la politique de rémunération et du rapport de rémunération 2024 ;
- la nomination de M. Preben Bruggeman en qualité de Directeur Général de la société ;
- la modification de la composition du conseil d'administration et de ses différents comités, la modification dans la composition de la direction exécutive de Home Invest Belgium et les modifications à la charte de gouvernance ;
- la composition de l'organisation interne de la SIR y compris l'audit interne, la gestion des risques et la fonction de conformité ;
- l'analyse des budgets 2024 et 2025 ;
- la structure des financements, la politique de couverture du risque de taux et la restructuration de certains instruments de couverture, le renouvellement des financements arrivés à échéance dans le courant de l'exercice 2024 et la conclusion de financements complémentaires ;
- le renouvellement du mandat de compliance officer, gestionnaire des risques et des experts immobiliers ; Structurer la distribution du dividende en dividende optionnel.
- déterminer la stratégie à long terme de la société en matière de durabilité ;
- l'évaluation et la nomination du mandat de commissaire pour les sociétés du périmètre.

Les règles de quorum et de prise de décision sont précisées aux articles 18 et 19 des statuts de la société :

- conformément à l'article 18 des statuts, « Sauf en cas de force majeure, le conseil d'administration ne peut valablement délibérer et prendre de décision que si la moitié de ses membres est présente ou représentée. Si cette condition n'est pas remplie, une nouvelle réunion peut être convoquée, qui délibérera et décidera valablement des points qui étaient à l'ordre du jour de la réunion précédente, à condition qu'au moins deux administrateurs/ administratrices soient présents/présentes ou représenté/représentées » ;
- l'article 19 précise que « hormis les cas exceptionnels, la délibération et le vote ne peuvent concerner que les points repris dans l'ordre du jour. Toute décision du conseil d'administration est prise à la majorité absolue des voix des administrateurs présents et, en cas d'abstention de l'un ou de plusieurs d'entre eux, à la majorité des autres administrateurs votants. Les décisions du conseil d'administration peuvent être adoptées par consentement écrit unanime des administrateurs. »

6. Comités

Au sein de Home Invest Belgium, cinq comités ont été institués pour accompagner et conseiller le conseil d'administration dans leurs domaines spécifiques.

Ils constituent un organe purement consultatif et rapportent au conseil d'administration, qui conserve le pouvoir de décision finale.

Vous pouvez trouver de plus amples informations sur la plupart des comités dans la Charte de gouvernance de la société qui peut être consultée en tout temps sur le site Internet www.homeinvestbelgium.be.

6.1. Comité d'audit

Nonobstant le fait que Home Invest Belgium n'est pas obligée de constituer un comité d'audit – étant donné que la SIR remplit deux des trois critères d'exclusion repris à l'article 7:99 § 3 du Code des Sociétés et des Associations – le conseil d'administration de la SIR a néanmoins décidé de le mettre en place.

Au 31 décembre 2024, le comité d'audit s'est réuni quatre fois au cours de l'exercice écoulé et se composait des personnes suivantes, qui ont toutes une expertise collective dans le domaine d'activité de la société :

- Philip De Greve, administrateur indépendant et président du comité d'audit ; présence au comité durant l'exercice : 1/1¹ ;

¹ Monsieur Philip De Greve a démissionné de son poste d'administrateur le 4 avril 2024.

- Wim Aourousseau, administrateur non exécutif, ayant l'expertise nécessaire en matière de comptabilité et d'audit ; présence au comité durant l'exercice : 4/4 ;
- Christel Gijsbrechts, administratrice indépendante : présence au comité pendant l'exercice : 4/4.

Le commissaire de la SIR a assisté à toutes les réunions du comité d'audit. L'auditeur interne a également assisté à une réunion du comité d'audit.

Les missions assumées par le comité d'audit sont principalement les suivantes :

- le reporting financier consistant notamment dans le suivi de l'intégrité et de l'exactitude de l'information chiffrée, et de la pertinence de normes comptables appliquées ;
- l'évaluation des systèmes de contrôle internes et de gestion des risques ;
- le suivi de l'audit interne et du contrôle externe du commissaire ;
- les relations avec le commissaire, contrôle de l'indépendance, évaluation et nomination du mandat de commissaire pour les sociétés du périmètre ;
- le suivi du contrôle légal des comptes annuels et consolidés, en ce compris le suivi des questions et recommandations formulées par le commissaire.

Pendant l'exercice 2024, les points suivants ont notamment été abordés :

- contrôle trimestriel, semestriel et annuel des comptes et du rapport financier ;
- politique de couverture du risque de taux (restructuration de certains instruments de couverture), analyse des conditions de refinancement ;
- impact des projets d'investissement sur les financements et les KPI, tant au niveau statutaire que consolidé ;
- contrôle du budget mis en place ;
- suivi de la structure des charges de la société ;
- évolution des vacances locatives ;
- suivi des recommandations du commissaire concernant le contrôle des procédures internes ;
- gestion des risques : suivi de l'évolution des principaux litiges, suivi du contrôle interne, analyse du rapport de contrôle interne de la direction effective, suivi du respect des recommandations qui avaient été formulées dans le cadre de l'audit interne, etc. ;

- évocation de l'acompte sur dividende pour l'exercice ;
- suivi des principales évolutions dans la réglementation et analyse de leur incidence potentielle sur les activités, les chiffres et les rapports financiers de Home Invest Belgium ;
- l'élaboration d'une procédure interne et d'un processus de contrôle des valorisations externes ;
- suivi des remarques de l'auditeur/auditrice interne ;
- suivi et évocation des règles d'évaluation utilisées.

6.2. Comité de nomination et de rémunération

Bien que Home Invest Belgium réponde à deux des trois critères d'exclusion stipulés à l'article 7:100 §4 du Code des Sociétés et des Associations, le conseil d'administration a quand même décidé de procéder à la création d'un comité de nomination et de rémunération dont la mission est d'accompagner le conseil d'administration dans la composition du conseil d'administration et de la direction effective et dans l'établissement de la politique de rémunération dans la société.

Le comité de nomination et de rémunération s'est réuni six fois au cours de l'exercice écoulé et se composait, au 31 décembre 2024, des personnes suivantes, qui disposent toutes de l'expertise nécessaire en matière de politique de rémunération :

- Christel Gijsbrechts, administratrice indépendante ; présence au comité durant l'exercice : 6/6 ;
- Liévin Van Overstraeten, administrateur et président du comité de nomination et de rémunération ; présence au comité durant l'exercice : 6/6 ;
- Suzy Denys, administratrice indépendante ; présence au comité durant l'exercice : 6/6 ;

Le comité de nomination et de rémunération est en particulier chargé :

- d'établir des profils pour les administrateurs/administratrices et postes de direction au sein de la SIR et d'émettre des avis et recommandations sur les candidats/candidates ;
- de formuler des propositions au conseil d'administration sur la politique de rémunération, et la rémunération individuelle des administrateurs/administratrices et des membres de la direction ;
- d'évaluer les objectifs de performance liés à la rémunération individuelle de l'Administrateur délégué et de la direction ;
- de préparer le rapport de rémunération, conformément à l'article 3:6, §3 du Code des Sociétés et des Associations en vue de son insertion dans la

déclaration de gouvernance et de commenter ce rapport lors de l'assemblée générale ordinaire.

Au cours de l'exercice 2024, le comité s'est réuni principalement pour discuter des points suivants :

- l'évaluation des membres de la direction pour l'année 2024 et la détermination de leurs honoraires variables pour l'exercice précédent ;
- la détermination des objectifs de la rémunération variable pour 2025 ;
- la rédaction du rapport de rémunération pour la publication dans le rapport financier annuel 2024 ;
- mise à jour de la politique de rémunération de la société ;
- évolution de la rémunération du personnel ;
- le long term incentive plan 2024-2026 ;
- la nomination de M. Preben Bruggeman en qualité de CEO de la société ;
- et la détermination des modalités financières de sa nomination.

6.3. Comité d'investissement

Le comité d'investissement sélectionne, analyse et prépare les dossiers d'investissement ou de cession ainsi que les dossiers de reconversion et rénovation et en assure également le suivi.

Le comité d'investissement s'est réuni quatre fois au cours de l'exercice écoulé et se composait au 31 décembre 2024 des personnes suivantes :

- Johan Van Overstraeten, Président du comité d'investissement, administrateur ; présence au comité durant l'exercice : 4/4 ;
- Hélène Bostoën, administratrice indépendante : présence au comité durant l'exercice : 3/4 ;
- Christophe Mignot, administrateur indépendant : présence au comité durant l'exercice : 3/4 ;
- Thomas Peperstraete, représentant le groupe Van Overstraeten : 3/4.

6.4. Comité projets

Compte tenu des besoins propres au suivi des travaux de développement et de rénovation, le conseil d'administration a mis en place un comité projets. Auparavant, ce rôle était rempli par le conseil d'administration de Home Invest Belgium.

Lors de l'exercice écoulé, le comité projets s'est réuni à sept reprises :

- Johan Van Overstraeten, Président du comité projets : présence aux réunions du lors de l'exercice : 7/7 ;
- Hélène Bostoën, administratrice indépendante : présence au comité durant l'exercice : 7/7 ;
- Patrick Verstraete, Head of Development and Construction : présence au comité durant l'exercice : 3/3² ;
- Preben Bruggeman, CEO : 4/4³.

Le comité a un rôle de suivi et de contrôle des projets de rénovation et de développement en termes de programmation, de planning, de budget, de qualité et d'organisation de chantier.

Lors de l'exercice 2024, il s'est principalement réuni pour aborder les points suivants :

- les projets de rénovation et de développement en cours, en ce compris la planification, le budget (y compris les écarts éventuels avec le budget proposé) et les points d'attention ;
- l'optimisation de l'organisation de l'équipe de développement, en ce compris la structure des coûts.

6.5 Comité de pilotage ICT

Ce comité de pilotage se réunit tous les trimestres et a traité les points suivants :

- le développement de l'application HOMI ;
- le suivi du budget informatique ;
- développement d'un module de gestion des tâches ;
- révision de la documentation des processus ;
- l'assurance et l'audit interne de cybersécurité.

Les membres de ce comité de pilotage percevront une indemnité égale aux jetons de présence des comités du conseil d'administration. Madame Christel Gijsbrechts assurera la présidence de ce comité de pilotage.

Le comité de pilotage ICT s'est réuni quatre fois en 2024 :

- Christel Gijsbrechts, Présidente du comité de pilotage ICT ; présence aux réunions du comité lors de l'exercice : 4/4 ;
- Johan Van Overstraeten, administrateur ; présence aux réunions du comité durant l'exercice : 4/4.

2 La collaboration avec Patrick Verstraete a pris fin le 5 juin 2024.

3 Preben Bruggeman est membre du Comité de projet depuis le 16 mai 2024.

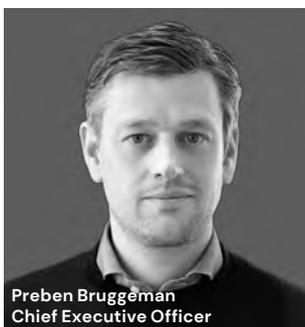
7. Direction exécutive

Le conseil d'administration est accompagné par la direction exécutive (dans le sens de l'article 14 de la loi du 12 mai 2014 (telle que modifiée) relative aux sociétés immobilières réglementées).

Les membres de la direction exécutive sont :

- Preben Bruggeman, Chief Executive Officer (CEO).
- Ingrid Quinet, Chief Legal Officer (CLO);

Le curriculum vitae des membres de la direction effective peut être résumé comme suit :



Preben Bruggeman

CHIEF EXECUTIVE OFFICER

Monsieur Bruggeman a obtenu un master d'ingénieur commercial et un bachelier en philosophie à l'Université d'Anvers. Il a en outre réussi les 3 niveaux du Programme CFA (Chartered Financial Analyst).

Il a commencé sa carrière en 2008 au sein de la Banque Degroof en tant qu'analyste d'actions et ensuite en corporate finance. Il a également occupé la fonction de CFO chez Qrf City Retail. Depuis le 7 janvier 2019, il fait partie de la direction exécutive de Home Invest Belgium.

Ingrid Quinet

CHIEF LEGAL OFFICER

Ingrid Quinet est venue compléter l'équipe de management de Home Invest Belgium S.A. en qualité de Chief Legal Officer. Ingrid Quinet est titulaire d'un Master en Droit de la VUB et possède près de 20 ans d'expérience en tant qu'avocate et juriste, principalement dans le secteur immobilier et bancaire. Dans le passé elle a travaillé comme avocate pour Allen & Overy, Clifford Chance, Nibelle Law et Laga. Elle est actuellement Chief Legal Officer chez Eaglestone.

	Preben Bruggeman	Ingrid Quinet
Nombre d'actions en possession	15.366	8.560
Autres mandats Home Invest Belgium	Administrateur dans diverses filiales de Home Invest Belgique	Administrateur dans diverses filiales de Home Invest Belgique

RAPPORT DE RÉMUNÉRATION

Le rapport de rémunération est repris chaque année dans le rapport financier annuel. Il énonce les principes de la politique de rémunération de la société. Le rapport reprend toute dérogation significative à la politique de rémunération au cours de l'exercice, ainsi que les modifications qui seraient apportées à cette politique. Le rapport de rémunération tient compte des recommandations du comité de nomination et de rémunération. Il contient les informations prescrites à l'article 3:6, §3 du Code des Sociétés et Associations et tient compte des recommandations du Code belge de gouvernance d'entreprise (Code 2020). L'assemblée générale s'exprime chaque année sur le rapport de rémunération.

1. Total des rémunérations

1.1. Rémunération des administrateurs non exécutifs

Les administrateurs non exécutifs bénéficient d'un régime de jetons de présence pour les réunions du conseil d'administration et des différents comités, conformément à la politique de rémunération. Ils peuvent en outre introduire des notes de frais pour les dépenses engagées dans l'exercice de leur mandat.

Home Invest Belgium prévoit les montants suivants pour les jetons de présence :

- une rémunération annuelle fixe d'un montant de € 5.000 pour chaque administrateur et

- les jetons de présence par réunion, à savoir :
 - un jeton de présence d'un montant de € 2.000 pour le Président, € 1.500 pour le Vice-Président et € 1.000 pour les membres du conseil d'administration ;
 - un jeton de présence d'un montant de € 1.000 pour les Présidents et € 750 pour les membres des Comités.

Les membres de la direction effective qui assistent à ces réunions ne bénéficient pas de ces jetons de présence.

Administrateurs non exécutifs – rémunération exercice 2024

Administrateur	Conseil d'administration	Comité d'investissement	Comité d'audit	Comité de projets	Comité de nomination et de rémunération	Comité de pilotage ICT	Rémunération fixe	Total
Wim Arousseau	5.000 €	0 €	3.000 €	0 €	0 €	0 €	5.000 €	13.000 €
Hélène Bostoën	6.000 €	2.250 €	0 €	50.250 € ⁴	0 €	0 €	5.000 €	63.500 €
Philip De Greve	3.000 €	0 €	1.000 €	0 €	0 €	0 €	5.000 €	9.000 €
Suzy Denys	6.000 €	0 €	0 €	0 €	4.500 €	0 €	5.000 €	15.500 €
Christel Gijsbrechts	6.000 €	0 €	3.000 €	0 €	4.500 €	4.000 €	5.000 €	22.500 €
Johan Van Overstraeten	6.000 €	4.000 €	0 €	52.000 € ⁵	0 €	3.000 €	5.000 €	70.000 €
Liévin Van Overstraeten	12.000 €	0 €	0 €	0 €	6.000 €	0 €	5.000 €	23.000 €
Christophe Mignot	6.000 €	2.250 €	0 €	0 €	0 €	0 €	5.000 €	13.250 €
TOTAAL	50.000 €	10.750 €	7.000 €	102.250 €	15.000 €	7.000 €	40.000 €	229.750 €

⁴ Voir la section 5 pour l'explication de la rémunération extraordinaire.

⁵ Voir la section 5 pour l'explication de la rémunération extraordinaire.

Conformément à la politique de rémunération, la rémunération des administrateurs non exécutifs est exclusivement fixe ; ils ne perçoivent aucune rémunération variable, ni indemnité exceptionnelle, ni promesse de pension.

Conformément à la politique de rémunération de l'entreprise, les administrateurs non exécutifs ne reçoivent pas d'actions en tant que (composante de) leur rémunération. Ce faisant, l'entreprise s'écarte de la recommandation 7.6 du Code 2020.

Cette recommandation vise à aligner l'intérêt à long terme des administrateurs non exécutifs sur l'intérêt des actionnaires de l'entreprise.

L'entreprise estime que l'intérêt à long terme des actionnaires est déjà représenté de manière adéquate au sein du conseil d'administration. En effet, un tiers des administrateurs non exécutifs sont des représentants de facto des principaux actionnaires de la société. Par conséquent, la société estime que l'octroi d'actions aux administrateurs non exécutifs dans le cadre de leur rémunération actuelle ne contribuerait pas nécessairement à atteindre l'objectif de la recommandation 7.6 du Code 2020. En outre, l'entreprise note que d'autres entreprises cotées en bourse et des pairs du secteur sont également, pour l'instant, prudents à l'égard de cette recommandation relativement récente, qui, d'ailleurs, n'est généralement pas explicitement reflétée dans les recommandations étrangères en matière de gouvernance d'entreprise.

1.2. Rémunération de la direction effective

Le principe de cette rémunération repose sur une juste rémunération de base, tenant compte du poids de la fonction, des connaissances requises, et majorée d'une rémunération variable plafonnée qui est fonction des résultats obtenus par rapport aux critères de performance convenus.

La rémunération variable est déterminée suivant des critères d'évaluation objectivement mesurables, arrêtés en début d'exercice par le conseil d'administration sur avis du comité de nomination et de rémunération.

À court et à long terme, l'importance de cette rémunération variable est déterminée par des critères évalués au niveau individuel et global. La rémunération variable annuelle est versée en espèces. À long terme, la rémunération variable consiste en un long term incentive plan (LTIP) payé en actions. Les critères liés au LTIP ont été établis en tenant compte des objectifs à long terme de l'entreprise.

Le degré de réalisation des critères d'évaluation est apprécié par le conseil d'administration sur avis du comité de nomination et de rémunération au début de

l'exercice suivant, à la lumière des comptes annuels de l'exercice clôturé.

La société n'a pas inclus de dispositions dans ses accords avec les dirigeants effectifs qui permettraient à la société de récupérer la rémunération variable versée, ou de retenir le paiement de la rémunération variable. Ce faisant, la société déroge à la recommandation 7.12 du Code 2020. La société considère qu'elle peut utiliser tous les moyens du droit commun dans le cas où elle subirait un préjudice en raison d'une information erronée, d'une négligence ou d'une erreur de la part d'un membre de la direction effective.

1.2.1. DESCRIPTION GÉNÉRALE

1.2.1.1. Rémunération du Chief Executive Officer, Preben Bruggeman

Le 26 mars 2024, une convention a été conclue entre Home Invest Belgium et monsieur Preben Bruggeman pour une collaboration indépendante et prévoit une rémunération annuelle de base, payable par tranches mensuelles, et une rémunération variable à court terme pouvant aller de 0 % à 30 % de la rémunération annuelle de base de l'exercice concerné.

Les critères de performance déterminants pour le calcul de la rémunération variable annuelle contribuent à la réalisation de la stratégie d'entreprise et des objectifs annuels correspondants.

En outre, il peut également percevoir une rémunération variable à long terme dans le cadre du plan d'actionnariat LTIP 2024-2026 et il est bénéficiaire d'un plan d'options d'achat d'actions. Le contrat de monsieur Preben Bruggeman prévoit également le droit à un GSM, à un ordinateur portable, le remboursement des frais d'abonnement, les frais de communication et les frais de connexion à Internet ainsi que des frais encourus pour le compte de la société.

Dispositions contractuelles en matière de préavis et d'indemnité de départ : la convention conclue entre monsieur Preben Bruggeman et Home Invest Belgium contient les dispositions suivantes :

(i) en cas de résiliation par Home Invest Belgium, celle-ci respectera un délai de préavis. Ce délai de préavis s'élève à six (6) mois, à compter du premier jour suivant la signification de la lettre recommandée. La société peut décider de remplacer le délai de préavis (en tout ou en partie) par le paiement d'une indemnité de résiliation. Le montant de celle-ci sera calculé sur la base de la redevance fixe initiale, y compris l'indexation pour une période correspondant au délai de préavis ou au délai de résiliation. Le montant de cette indemnité sera calculé sur la base de la redevance fixe initiale, y compris

l'indexation pour une période correspondant au délai de préavis ou au solde du délai de préavis donné.

(ii) En cas de résiliation par monsieur Preben Bruggeman, celui-ci devra respecter ces mêmes délais de préavis, à compter du premier jour suivant la signification de la lettre recommandée. Toutefois, Home Invest Belgium peut, à sa discrétion, renoncer en tout ou en partie à ces délais de préavis.

1.2.1.2. Rémunération du Chief Legal Officer, Ingrid Quinet

Le 15 décembre 2019, une convention a été conclue entre Home Invest Belgium et madame Ingrid Quinet pour une collaboration indépendante et prévoit une rémunération annuelle de base, payable par tranches mensuelles, et une rémunération variable à court terme allant de 0 % à 20 % de la rémunération annuelle de base de l'exercice concerné.

La rémunération variable à court terme est déterminée sur la base de critères fixés au préalable par le conseil d'administration, au plus tard pour le 15 mars de chaque année.

En outre, elle pourra également percevoir une rémunération variable à long terme dans le cadre du plan d'actions LTIP 2024-2026.

Le contrat de madame Ingrid Quinet prévoit également le droit à un GSM, à un ordinateur portable, le remboursement des frais d'abonnement, les frais de communication et les frais de connexion à Internet ainsi que des frais encourus pour le compte de la société.

Dispositions contractuelles en matière de préavis et d'indemnité de départ : la convention conclue entre madame Quinet et Home Invest Belgium prévoit qu'en cas de rupture à l'initiative de la société, celle-ci respectera un préavis d'une durée de six mois pendant la première année d'exécution du contrat, de quatre mois lors de la deuxième année et de trois mois par la suite. À la discrétion de la société, ce préavis pourra (en tout ou en partie) être remplacé par le paiement d'une indemnité dont le montant sera calculé par référence à la rémunération fixe initiale, indexation comprise, pour une période correspondant au délai de préavis ou correspondant au solde du préavis notifié. Ces dispositions contractuelles sont conformes au Code belge de gouvernance d'entreprise.

1.2.2. DIRECTION EXÉCUTIVE – RÉMUNÉRATION EXERCICE 2024:

Total des rémunération en 2024

Nom, fonction	1. Rémunération fixe			2. Rémunération variable		3. Traitements exceptionnels	4. Charges liées à la pension	5. Total rémunération	6. Proportion rémunération fixe et variable
	Rémunération de base	Rémunération administrateur	Avantages supplémentaires	Variable un an	Variable plusieurs années LTIP				
Preben Bruggeman Administrateur délégué - Chief Executive Officer	€ 314.336	-	-	€ 125.245 ⁶	-	-	-	€ 439.581	Fixe: 71,5% Variable: 28,5%
Autres membres de la direction effective	€ 246.719	-	-	€ 47.370	-	-	-	€ 294.089	Fixe: 83,9% Variable: 16,1%

⁶ La rémunération variable de monsieur Bruggeman se compose d'un versement en espèces de € 87.120 et d'un package d'actions (2.500 actions) d'une valeur de € 38.125, calculé sur la base du cours de l'action à la date d'attribution par le Conseil d'administration de la Société le 11 février 2025. Le versement de l'attribution d'actions n'interviendra que le premier vendredi du mois d'avril (soit le 4 avril 2025). Voir section 2.4 pour plus d'informations.

1.2.3. RÉMUNÉRATION VARIABLE POUR LA DIRECTION EFFECTIVE

Le paiement de la rémunération variable de la direction effective pour l'exercice 2024 dépend des objectifs et des critères qualitatifs et quantitatifs arrêtés par le conseil d'administration sur recommandation du comité de nomination et de rémunération.

in €	KPI	Mesure	Résultat
CEO	Réalisation du résultat net EPRA par action	20%	100%
	Réalisation de l'EPRA NTA par action	20%	50%
	Gestion de la structure du capital	20%	100%
	Relations investisseurs et communication	10%	100%
	Investissements et cessions	30%	100%
Autres membres de la direction	Réalisation du résultat net EPRA par action	20%	100%
	Réalisation EPRA NTA par action	20%	50%
	Gestion proactive des risques juridiques du groupe et gestion des litiges juri-diques du groupe	20%	50%
	Organisation de la vie sociale du groupe et de la conformité réglementaire	10%	100%
	Coordination du rapport annuel	10%	100%
	Organisation des RH	20%	75%

2. Rémunération liée aux actions

2.1. Paiement partiel de la rémunération fixe en actions

La direction effective perçoit 90 % de sa rémunération mensuelle fixe en espèces et 10 % par an sous forme d'actions. Celles-ci sont octroyées à la direction effective le premier vendredi du mois d'avril de l'année suivante. Le prix d'attribution des actions correspond au dernier cours de clôture connu (en principe, le cours de clôture du premier jeudi d'avril), multiplié par un coefficient 100/120, soit une décote 16,67 %.

Le conseil d'administration ne fixe pas de seuil minimum d'actions à détenir par les membres de la direction effective (dérogation à la recommandation 7.9 du Code 2020). Étant donné que 10 % de la rémunération fixe des dirigeants effectifs est versée sous forme d'actions, il existe de facto un seuil minimum annuel de 10 % pour ce montant.

2.2. Principales conditions du plan d'action LTIP

Compte tenu de la réalisation de la stratégie et des objectifs à long terme de la société, et dans le cadre de la structure de rémunération globale de la direction effective, Home Invest Belgium mettra en place, outre la rémunération mensuelle fixe et la rémunération annuelle variable (« Short Term Incentive » visant à atteindre des objectifs à court terme et payable au comptant), un « Long Term Incentive Plan » basé sur les objectifs à long terme de la société pour la période 2024-2026.

Les objectifs sont fixés tous les trois ans par le conseil d'administration sur recommandation du comité de nomination et de rémunération. Le conseil d'administration du 11 septembre 2024 a approuvé à l'unanimité les objectifs et les conditions du LTIP 2024-2026.

L'objectif se compose de différents paramètres :

Paramètres	Mesure
EPRA NTA (en EUR)	30%
EPRA EPS (en EUR)	20%
Marge opérationnelle (in %)	20%
Performance énergétique du patrimoine immobilier (en kWh/m ² /an)	30%

Le calcul du nombre d'actions à attribuer aux bénéficiaires du LTIP aura lieu le premier vendredi d'avril 2027. Le prix d'attribution des actions correspondra au dernier cours de clôture connu, en principe le cours de clôture du premier jeudi d'avril 2027, diminué d'une décote de 5%.

Le paiement en actions ne sera effectué que le premier vendredi du mois d'avril 2027, à condition que le bénéficiaire fasse toujours partie de la direction de HIB à ce moment-là. En reportant le paiement à la fin de la période de trois ans, deux objectifs importants sont atteints : (i) la rétention des talents au sein de l'entreprise, facteur de succès important pour la réalisation de la stratégie de l'entreprise, et (ii) l'incitation des cadres supérieurs à poursuivre la création de valeur durable à plus long terme.

La rémunération maximale dans le cadre du LTIP est fixée en pourcentage de la rémunération de base brute fixe annuelle indexée au 1er janvier 2026 (c'est-à-dire au début de la troisième année de la période de trois ans).

2.3. Plan d'options de souscription d'actions du CEO

Le 26-03-2024, le conseil d'administration a approuvé la nomination de M. Preben Bruggeman en qualité de CEO et les conditions financières de sa nomination.

En application des décisions du conseil d'administration, le CEO s'est vu attribuer les options suivantes à la date de sa nomination :

#options	Prix d'exercice	Date d'attribution	Période d'exercice
35.000	€ 18,00	26/03/2024	26/03/2029- 25/03/2034
35.000	€ 20,00	26/03/2024	26/03/2029- 25/03/2034
35.000	€ 22,00	26/03/2024	26/03/2029- 25/03/2034
35.000	€ 24,00	26/03/2024	26/03/2029- 25/03/2034
140.000			

Le 26/03/2024, les options avaient une valeur de marché de € 148.400.

Les options ne sont définitivement acquises qu'après 5 ans de mandat.

L'octroi de ces options au CEO constitue un écart ponctuel par rapport à la politique de rémunération actuelle de la société.

Conformément aux exigences de l'article 7:89/1, 65 du Code des Sociétés et des Associations et de l'article 10 de la politique de rémunération actuelle, le conseil d'administration justifie cette dérogation par les circonstances exceptionnelles suivantes :

- La recherche d'un nouveau CEO pour Home Invest Belgium a duré près d'un an. L'octroi des options sur actions en tant qu'élément du package de rémunération a conduit au recrutement d'un nouveau CEO ;
- Il s'agit d'une attribution unique d'options, et non d'une rémunération récurrente accordée au CEO ;
- Les options ont un prix d'exercice très élevé : le prix d'exercice le plus bas est supérieur au cours actuel des actions de Home Invest Belgium. En d'autres termes, il n'est pas certain à l'heure actuelle que les options puissent et seront exercées. Le conseil d'administration est d'avis que cette dérogation à la politique de rémunération est nécessaire pour servir les intérêts à long terme et la durabilité de la société dans son ensemble.

Le conseil d'administration du 11 septembre 2024 a estimé que cette dérogation à la politique de rémunération était nécessaire pour servir les intérêts à long terme et la durabilité de la société dans son ensemble.

2.4. Rémunération variable supplémentaire sous forme d'actions

Le CEO, Preben Bruggeman a reçu une rémunération variable supplémentaire à court terme, à savoir un ensemble d'actions (2.500 actions) d'une valeur de € 38.125, calculée sur la base du prix de l'action à la date d'attribution par le conseil d'administration de la société en date du 11 février 2025. L'ensemble d'actions ne sera payé que le premier vendredi du mois d'avril (soit le 4 avril 2025). Les actions sont assorties d'une période de blocage de deux ans.

L'octroi de cette prime à court terme sous forme d'actions constitue une dérogation à la politique de rémunération actuelle de la société. Conformément aux exigences de l'article 7:89/1, 65 CC et de l'article 10 de la politique de rémunération actuelle, le conseil d'administration justifie cette dérogation par la circonstance exceptionnelle de la réalisation de plusieurs étapes dans la préparation et l'exécution de la stratégie de la société. Le conseil d'administration considère que cela sert les intérêts à long terme et la durabilité de la société dans son ensemble.

3. Indemnités de départ

Aucune indemnité de départ n'a été versée à un membre du conseil d'administration ou de la direction générale.

4. Droits de revendication

La politique de rémunération de la société ne prévoit pas de dispositions relatives aux droits de revendication en matière de rémunération variable. En cela, la société déroge à la recommandation 7.12 du Code 2020. L'entreprise estime qu'elle peut utiliser tous les moyens du droit commun au cas où elle subirait des dommages en raison d'une information erronée, d'une négligence ou d'une erreur d'un membre de la direction effective.

5. Dérogations à la politique de rémunération

Pour l'exercice 2024, une dérogation à la politique de rémunération approuvée par l'assemblée générale est autorisée pour le plan d'options sur actions du CEO (cf. paragraphe 2.3).

Tant Mme Hélène Bostoen que M. Johan Van Overstraeten reçoivent une rémunération exceptionnelle de € 45.000 (par personne) pour leurs réalisations exceptionnelles dans le cadre du département construction et du comité de projet.

L'octroi de cette rémunération complémentaire constitue une dérogation à la politique de rémunération actuelle de la Société. Conformément aux exigences de l'article 7:89/1, 65 du Code belge des sociétés et des associations et de l'article 10 de la politique de

rémunération actuelle, le conseil d'administration justifie cette dérogation par leur engagement exceptionnel qui se traduit, entre autres, par une disponibilité accrue et une implication supplémentaire dans le développement de Home Invest Belgium. Le conseil d'administration estime que cela sert les intérêts à long terme et la durabilité de l'entreprise dans son ensemble.

6. Évolution de la rémunération et des performances de la société

6.1. Évolution annuelle des rémunérations

Les variations (évolutions positives ou négatives) de la rémunération des administrateurs non exécutifs au cours des autres années s'expliquent par la différence du nombre de réunions ou de rencontres au cours des années concernées.

6.2. Performance de l'entreprise – Variation annuelle

La performance de l'entreprise est illustrée par l'évolution de l'EPRA VAN, de l'EPRA EPS et de la marge opérationnelle.

6.3. Salaire moyen des membres du personnel, équivalent temps plein – Évolution annuelle

Le salaire moyen a été calculé sur la base de la somme des salaires mensuels, sur la base d'un temps plein.

6.4. Rapport entre la rémunération la plus élevée des dirigeants et la rémunération la plus faible des salariés

Le rapport entre la rémunération la plus élevée et la rémunération la plus faible chez Home Invest Belgium au cours de l'exercice 2024 est de 12:1. Le rapport est calculé sur la base du salaire ETP le plus bas au 31 décembre 2024, à l'exclusion des stagiaires et des apprentis.

Évolution de la rémunération et des performances de l'entreprise au cours des quatre derniers exercices

Rémunération totale

	2024 vs 2023	2023 vs 2022	2022 vs 2021	2021 vs 2020
Direction effective	-19%	+4%	+19%	+6%
Liévin Van Overstraeten	-62%	+7%	+29%	0%
Johan Van Overstraeten	+92%	-26%	+45%	-3%
Wim Aurousseau	-25%	3%	+60%	-34%
Suzy Denys	-27%	+14%	+13%	-29%
Christel Gijsbrechts	-55%	-2%	+31%	+18%
Hélène Bostoën	+129%	-13%	+31%	-24%
Philip De Greve	-65%	+36%	+73%	-
Christophe Mignot	+6%	-	-	-

Performances de l'entreprise

	2024	2023	2022	2021
EPRA NTA	23,56	20,36	21,40	20,99
EPRA EPS	1,16	1,13	1,08	0,99
Marge opérationnelle	76,8%	73,0%	71,8%	71,9%

Salaire moyen des employés à temps plein

	2024	2023	2022	2021
	+5%	+12%	+11%	+1%

7. Autres intervenants

7.1. Commissaire

Le Commissaire de Home Invest Belgium est désigné par l'assemblée générale ordinaire sous réserve de l'accord préalable de la FSMA. Il doit :

- d'une part, contrôler les informations comptables dans les comptes annuels et les certifier à la lumière de la législation pertinente ;
- d'autre part, il doit prêter son concours au contrôle effectué par la FSMA sur Home Invest Belgium, en qualité de société cotée en bourse.

L'assemblée générale ordinaire du 4 mai 2022 a désigné comme commissaire de Home Invest Belgium E&Y

Réviseurs d'entreprises représentée par monsieur Joeri Klaykens, pour une période de trois ans.

Le mandat du commissaire viendra à échéance après l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra en 2025. Le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale de renouveler le mandat de commissaire de la société E&Y Réviseurs d'entreprises pour une période de trois ans, avec Christophe Boschmans comme représentant permanent. Les honoraires pour cette mission s'élèvent à € 102.000 pour l'exercice 2025 et seront indexés les années suivantes.

Aperçu des honoraires EY 2024 (en €)	Mandat Audit*	Mandats statutaires*	FSMA*	Non-audit commissaire	Total
Home Invest Belgium	54.804	6.500	6.300	3.100	67.604
Charlent 53 Freehold	3.355				3.355
Be Real Estate	6.639				6.639
The Ostrov	7.100				7.100
Home Invest Netherlands	6.711				6.711
The Dox 1	6.711				6.711
De Haan Vakantiehuisen	7.178				7.178
Blue Quarter	6.487				6.487
TOTAL	98.985	6.500	6.300	3.100	114.885

Total des services d'audit* : € 105.405

Total des services autres que d'audit : € 9.400

- Dividende optionnel - € 6.500

Les missions FSMA concernent :

- EMIR - € 6.300

Non-audit commissaire:

- ISAE 3000 Green Finance - € 9.000
- EPRA 2024 - € 3.100

Le commissaire a examiné le présent rapport financier et confirmé que les renseignements fournis ne présentent pas d'incohérences manifestes par rapport aux informations dont il a eu connaissance dans le cadre de son mandat. Son rapport est repris dans la partie « États financiers ».

7.2. Experts immobiliers

La société a désigné deux experts immobiliers pour les immeubles dans le portefeuille localisés en Belgique et un pour les biens du portefeuille localisés aux Pays-Bas pour l'évaluation trimestrielle de son portefeuille et chaque fois que la société procède à une émission d'actions, qu'elle achète ou vend des biens immobiliers, qu'elle effectue un apport, une fusion ou une séparation de sociétés immobilières avec la SIR ou encore lors de l'intégration d'immeubles dans le périmètre de consolidation de la SIR par d'autres moyens.

Cushman & Wakefield (RPM Bruxelles : 0418.915.383), ayant son siège avenue des Arts 56 à 1000 Bruxelles, Belgique et représentée par M. Emeric Inghels, agit comme expert immobilier indépendant de la société pour une partie des biens localisés en Belgique. Sa rémunération annuelle est calculée sur la base des superficies à évaluer à raison de € 0,35 par m² évalué (hors TVA).

Au cours de l'exercice 2024, le montant total des honoraires perçus par Cushman & Wakefield s'est élevé à € 66.056 TVAC.

Stadim SRL dont le siège social est situé à 2018 Anvers (Belgique), Mechelsesteenweg 180 et inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro d'entreprise 0458.797.033 (RPM Anvers département Anvers), représentée par Céline Janssens.

Au cours de l'exercice 2024, le montant total des honoraires perçus par Stadim SRL s'est élevé à € 123.026 TVAC.

BNP Paribas Real Estate Hotels France, ayant son siège à 167, quai de la Bataille de Stalingrad, à 92867 Issy-les-Moulineaux (France) et représentée par Mme Blandine Trotot, agit comme expert immobilier indépendant de la société pour portefeuille immobilier de Port Zélande constitué des 248 maisons de vacances et 40 appartements.

Au cours de l'exercice 2024, le montant total des honoraires perçus par BNP Paribas Real Estate Hotels France s'est élevé à € 12.644 HTVA.

7.3. Service financier

BNP Paribas Fortis SA (RPM Bruxelles : 0403.199.702), ayant son siège social à 1000 Bruxelles, rue Montagne du Parc, 3 est la banque centralisatrice chargée du service financier des actions de Home Invest Belgium (paiement des dividendes, souscription à des augmentations de capital, convocation aux assemblées générales).

Sa rémunération est fixée de la manière suivante, (à majorer de la TVA) :

Titres dématérialisés (hors TVA)	0,12 % de la valeur nette du coupon qui sera payable (hors TVA)
Titres nominatifs	2 % de la valeur nette du coupon qui sera payable + 0,10 € par coupure (hors TVA)

Au cours de l'exercice 2024, la rémunération totale payée à BNP Paribas Fortis s'est élevée à € 20.780 TVAC.

7.4. Liquidity provider

KBC Securities intervient en qualité de liquidity provider (fournisseur de liquidités) de l'action Home Invest Belgium depuis le 20 octobre 2020 pour favoriser la négociabilité des actions. La rémunération du liquidity provider s'élève à € 20.614 HTVA par an.

RRÉGLÉMENTATION ET PROCÉDURES

Prévention des conflits d'intérêts

Home Invest Belgium est soumise :

- d'une part aux dispositions légales en la matière communes à toutes les sociétés cotées en bourse telles que définies dans les articles 7:96 et 7:97 du Code des Sociétés et des Associations ;
- d'autre part, la législation SIR prévoit un régime particulier requérant l'information préalable de la FSMA qui doit être informée au préalable par la SIR ou l'une de ses filiales des transactions envisagées si une ou plusieurs des personnes suivantes agissent directement ou indirectement en tant que contrepartie à ces transactions ou en tirent un avantage pécuniaire quelconque :
 - 1° les personnes qui contrôlent une SIR ou qui détiennent une participation dans celle-ci ;
 - 2° les personnes avec lesquelles (a) la SIR, (b) une filiale de SIR, (c) l'entité juridique gestionnaire de SIR qui a pris la forme d'une société en commandite par actions, ou d'une société contrôlée par elle, (d) le promoteur et (e) les autres actionnaires d'une filiale de SIR, sont affiliés ou ont une relation de participation
 - 3° la personne morale gestionnaire d'une SIR ou de l'une de ses filiales qui a pris la forme d'une société en commandite par actions ;
 - 4° le promoteur de la SIR ;
 - 5° les autres actionnaires de toutes les filiales de la SIR ;et
 - 6° les administrateurs, les gérants, les membres du comité exécutif, les personnes chargées de la gestion journalière, les dirigeants effectifs ou les mandataires : (a) de la SIR ou de l'une de ses filiales ; (b) de l'entité juridique gestionnaire de la SIR ou de l'une de ses filiales qui a pris la forme d'une société en commandite par actions ; (c) du promoteur ; (d) des autres actionnaires de toute filiale de la SIR ; et e) de toute personne mentionnée dans la disposition visée au 1° du présent paragraphe.
- sa Charte de gouvernance d'entreprise prévoit des dispositions complémentaires pour éviter les conflits d'intérêts.

Si un intérêt patrimonial d'un administrateur est (in) directement opposé à une décision ou une opération qui relèvent de la compétence du conseil d'administration, il doit le signaler aux autres membres du conseil d'administration au début de la réunion qui délibérera ou votera sur la décision,, et ce, en application de l'article 7:96 du Code des Sociétés et des Associations.

Sa déclaration et les raisons qui démontrent son intérêt conflictuel doivent obligatoirement être reprises dans le procès-verbal du conseil d'administration qui devra décider.

En outre, le commissaire doit être averti et l'administrateur concerné ne peut pas prendre part aux délibérations du conseil d'administration sur les opérations ou les décisions concernées et ne peut pas non plus voter. Le procès-verbal concerné est ensuite repris dans le rapport de gestion.

L'article 7:96 susmentionné du Code des Sociétés et des Associations prévoit cependant quelques exceptions, notamment se rapportant aux opérations habituelles intervenant sous des conditions de marché normales et sous les garanties normales du marché pour des opérations de même nature.

L'article 7:97 du Code des Sociétés et des Associations stipule que lorsque le conseil d'administration d'une société cotée en bourse envisage une opération avec une société associée (sous réserve de quelques exceptions), il convient de procéder à la mise en place d'un comité ad hoc, se composant de trois administrateurs indépendants.

Le comité doit, accompagné d'un expert indépendant, communiquer son avis motivé sur l'opération envisagée au conseil d'administration. Le comité soumet au conseil d'administration un avis motivé écrit et détaillé sur la décision ou l'opération proposée, dans lequel il examine au moins les éléments suivants : la nature de la décision ou de l'opération, une description et un budget des conséquences financières, une description des autres conséquences éventuelles, les avantages et les inconvénients pour la société, le cas échéant dans le temps. Le comité encadre la décision ou l'opération proposée dans la politique poursuivie par l'entreprise et indique si, dans le cas où elle entraîne des inconvénients pour l'entreprise, ceux-ci sont compensés par d'autres éléments de cette politique, ou si elle est manifestement illégale.

Si un administrateur est impliqué dans la transaction proposée, il ne participera pas à la délibération et au vote sur la transaction proposée.

Toutes les décisions prises et les transactions effectuées conformément à l'article 7:97 du Code belge des sociétés et des associations seront rendues publiques par la Société.

Le conseil d'administration peut uniquement prendre une décision après avoir pris connaissance de ce rapport. Le commissaire doit également donner son avis sur la fiabilité des données contenues dans l'avis du comité et le rapport du conseil d'administration. La décision du comité, l'extrait du procès-verbal du conseil d'administration et l'avis du commissaire sont repris dans le rapport de gestion.

L'article 37 de la loi sur les SIR (telle que modifiée de temps à autre) et l'article 8 de l'AR sur les SIR (tel que modifié de temps à autre) imposent notamment aux SIR publiques (sous réserve de certaines exceptions) d'informer au préalable la FSMA de toute opération que la SIR a l'intention d'exécuter avec une entreprise associée, une société avec laquelle la SIR est associée dans le cadre d'une participation, les autres actionnaires d'une société du périmètre, les membres du CA et de la direction effective.

La société doit démontrer que l'opération envisagée est dans son intérêt et qu'elle s'inscrit dans le droit fil de sa stratégie et qu'elle intervient sous des conditions de marché normales. Si l'opération concerne un bien immobilier, l'estimateur indépendant doit évaluer la valeur réelle de l'immeuble, qui servira alors de prix minimal auquel l'immeuble peut être cédé ou de prix maximal auquel il peut être acheté. La SIR doit informer le public au moment de l'exécution de l'opération et doit expliquer ces informations dans son rapport financier annuel.

La Charte de gouvernance d'entreprise de Home Invest Belgium prévoit une obligation de confidentialité que les administrateurs et la direction effective devront respecter. Les administrateurs et les membres de la direction ne peuvent pas exploiter les informations obtenues à des fins autres que l'exercice de leur mandat. Ils doivent préserver personnellement la confidentialité et ne peuvent en aucun cas diffuser l'information. Cette obligation personnelle vaut également pour les représentants d'une personne morale, un administrateur ou un membre de la direction.

Si la société se propose de conclure avec un administrateur ou une société liée à celui-ci une opération qui n'est pas visée par l'article 7:96 du Code des Sociétés et des Associations (par exemple, parce qu'il s'agit d'une opération ordinaire conclue dans des

conditions et sous les garanties normales du marché), la société estime néanmoins nécessaire que cet administrateur le signale aux autres administrateurs avant la délibération du conseil d'administration, et qu'il s'abstienne d'assister à la délibération du conseil d'administration relative à cette opération et de prendre part au vote.

Enfin, en cas de conflit d'intérêts dans le chef de l'expert immobilier agréé de la société dans le cadre d'une opération d'investissement, la société ferait appel à un autre expert immobilier agréé pour l'évaluation du bien concerné jusqu'à son intégration éventuelle dans le portefeuille immobilier de la société.

Les administrateurs de Home Invest Belgium sont nommés sur la base de leur expérience pertinente dans l'immobilier. Il est dès lors possible qu'ils exercent des mandats d'administrateurs dans d'autres sociétés immobilières, avec lesquelles il n'est pas inconcevable qu'une transaction soit proposée au conseil d'administration impliquant qu'un administrateur ait un intérêt patrimonial opposé à celui de la société lors de l'exécution de l'opération. Dans ce cas, les règles destinées à éviter les conflits d'intérêts doivent rigoureusement être appliquées et l'administrateur doit le mentionner, avant de se retirer du processus de délibération et de décision.

Prévention des délits d'initiés et des abus de marché

Le conseil d'administration a rédigé un code de bonne conduite contenant des règles à observer par les administrateurs/administratrices et la direction effective, ses membres du personnel et les personnes désignées qui souhaitent négocier des instruments financiers émis par Home Invest Belgium.

Le code de bonne conduite a été rédigé conformément à la réglementation applicable et prévoit notamment :

- des restrictions quant à l'exécution d'opérations sur des instruments financiers de la société lors de périodes bien déterminées avant la publication des résultats financiers (« périodes fermées ») ;
- la notification préalable avant toute opération sur des instruments financiers de la société au Responsable de la conformité ;
- la publication de chaque transaction.

Le Responsable de la Conformité doit veiller au respect de la réglementation concernée en vue de limiter le risque d'abus de marché en raison d'informations privilégiées.

Éléments qui pourraient avoir un effet en cas d'offre publique d'achat

Les informations reprises ci-après ont pour but d'expliquer les éléments qui, en cas d'offre publique d'achat sur les actions de Home Invest Belgium, peuvent avoir des conséquences, comme stipulé à l'article 34 de l'arrêté royal du 14 novembre 2007 :

- les statuts de Home Invest Belgium prévoient expressément l'octroi d'une autorisation au conseil d'administration en vue d'émettre des actions dans le cadre du capital autorisé. Cela donne la possibilité à la société de réagir rapidement aux occasions d'investissements, sans qu'il faille convoquer deux assemblées générales (gain de temps). Le conseil d'administration est également habilité, dans les mêmes conditions, à émettre des obligations convertibles ou des droits de souscription ;
- de surcroît, les statuts de Home Invest Belgium prévoient d'octroyer une autorisation au conseil d'administration concernant l'achat, le nantissement et l'aliénation de ses propres actions ;
- au 31 décembre 2024, le capital social de Home Invest Belgium était représenté par 20.200.136 actions ordinaires libérées, sans mention de valeur nominale, qui représentent chacune une part égale du capital social. La structure de l'actionnariat est mentionnée dans le chapitre « L'action en bourse » de ce rapport financier annuel ;
- il n'y a qu'une seule catégorie d'actions ;
- il n'existe pas de restriction légale ou statutaire du droit de vote ou en matière de cession des actions ;
- il n'y a pas de détenteurs de titres auxquels des droits de contrôle spéciaux sont adossés ;
- Il n'existe aucun mécanisme de contrôle dans le cadre d'aucun plan d'actionnariat dans lequel les membres du personnel ne peuvent exercer directement leur droit de vote ;
- à la connaissance de Home Invest Belgium, il n'y a aucune convention d'actionnaires qui peut donner lieu à une restriction de la cession des titres ou de l'exercice du droit de vote ;
- les règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du conseil d'administration sont reprises dans les statuts de la société et dans la Charte de gouvernance d'entreprise ;
- les règles applicables à la modification des statuts de Home Invest Belgium sont reprises dans les statuts de la société, où il est tenu compte de la législation en vigueur en la matière (le Code des sociétés et la législation SIR). Conformément à l'article 12 de la loi SIR, chaque projet de modification des statuts doit être approuvé au préalable par la FSMA ;
- il est d'usage pour des contrats de financement de prévoir une clause intitulée « change of control » : cela donne la possibilité à la banque d'exiger le remboursement du crédit dans le cas où le changement de contrôle aurait un effet significatif défavorable sur la société ;
- le remboursement du crédit dans le cas où le changement de contrôle aurait un effet significatif défavorable sur la société ; il n'y a pas de convention entre Home Invest Belgium et les membres de son conseil d'administration.

EPRA INDICATEURS DE PERFORMANCE



City Square, Hasselt





EPRA – INDICATEURS DE PERFORMANCE

*Home Invest Belgium
a reçu un «EPRA BPR Gold award» pour
son rapport annuel 2023.*

L'EPRA ("European Public Real Estate Association") se présente comme la voix du secteur de l'immobilier coté européen, comptant plus de 290 membres et représentant plus de € 840 milliards d'actifs. L'EPRA publie des recommandations en termes de définition des principaux indicateurs de performance applicables aux sociétés immobilières cotées. Ces recommandations sont reprises dans le rapport intitulé "EPRA Reporting: Best Practices Recommendations

Guidelines" ("EPRA Best Practices"). Ce rapport est disponible sur le site de l'EPRA (www.epra.com).

Home Invest Belgium s'inscrit dans ce mouvement de standardisation du reporting visant à améliorer la qualité et la comparabilité de l'information destinée aux investisseurs.

Tableau	Indicateurs EPRA	Définitions EPRA	31/12/2024	31/12/2023
1	EPRA Résultat	Résultat provenant des activités opérationnelles (EUR/action)	1,16	1,13
2	EPRA – NRV	L'objectif de l'indicateur est également de refléter ce qui serait nécessaire pour reconstituer l'entreprise à travers divers marchés d'investissement en fonction de la structure actuelle du capital et de financement, y compris les droits de mutation immobilière. (EUR/action)	25,85	21,68
	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. (EUR/action)	23,56	20,36
	EPRA – NDV	EPRA Net Disposal Value fournit au lecteur un scénario de cession des actifs de l'entreprise entraînant le règlement d'impôts différés et la liquidation de la dette et des instruments financiers. (EUR/action)	24,41	21,56
3	EPRA – RIN	Revenus locatifs bruts annualisés basés sur les loyers contractuels à la date de clôture des comptes annuels, moins les charges immobilières, le tout divisé par la valeur de marché du portefeuille augmenté des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement.	3,92%	4,15%
	EPRA – RIN ajusté	Cette mesure incorpore un ajustement par rapport à l'EPRA RIN relatif à l'expiration des périodes de gratuités (ou autres incentives non échus comme une période locative avec réduction ou loyers échelonnés).	3,92%	4,15%
4	EPRA – Taux de vacance locative	Valeur locative estimée (VLE) des surfaces inoccupées divisée par la VLE de l'ensemble du portefeuille disponible à la location.	5,15%	2,59%
5	EPRA – Cost ratio (y compris frais directs de vacance)	Coûts EPRA (les coûts directs de vacance inclus) divisés par les revenus locatifs bruts diminués des coûts pour les droits de superficie et baux emphytéotiques.	16,31%	18,96%
	EPRA – Cost ratio (hors frais directs de vacance)	Coûts EPRA (les coûts directs de vacance exclus) divisés par les revenus locatifs bruts diminués des coûts pour les droits de superficie et baux emphytéotiques.	16,01%	18,46%
6	EPRA LTV	Montant de la dette divisé par la juste valeur de l'immeuble.	0,47	0,50
	EPRA LTV (excl. droits de mutation)	Dette divisée par la valeur vénale de l'immeuble.	0,45	0,48

Résultat EPRA

(en € k)	31/12/2024	31/12/2023
Résultat IFRS (actionnaires du groupe)	80.972	-14.281
(i) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-62.805	23.793
(ii) Profits ou pertes sur ventes d'immeubles de placement	-1.892	-28
(vi) Variations de la juste valeur des instruments financiers	6.344	11.330
(viii) Impôts différés liés aux modifications EPRA	463	-363
(ix) Variations EPRA liées aux coentreprises)	76	730
Résultat EPRA	23.159	21.181
Nombre moyen d'actions pondéré	19.888.873	18.701.976
Résultat EPRA par actions (en EUR)	1,16	1,13

EPRA NAV

(en € k)	31/12/2024		
	EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NDV
IFRS NAV (actionnaires du groupe)	484.436	484.436	484.436
(v) Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	2.686	2.686	
(vi) Juste valeur des instruments financiers	-13.758	-13.758	
(viii.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS	-570		
(x) Juste valeur des dettes financières à taux fixe			5.300
(xi) Droits de mutation		45.323	
NAV	472.794	518.686	489.736
Nombre d'actions	20.066.379	20.066.379	20.066.379
NAV par action (en EUR)	23,56	25,85	24,41

(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 selon le bilan IFRS	-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	19.615.078	19.615.078	19.615.078
NAV par action (en EUR)	20,36	21,68	21,56

EPRA NIY et EPRA topped-up NIY

(en € k)	31/12/2024	31/12/2023
Immeubles de placement	852.978	755.460
Actifs destinés à la vente	0	0
Projets de développement	-66.546	-50.567
Droits et coûts de mutation estimés pour aliénations hypothétiques des immeubles de placement	43.660	24.039
Valeur d'investissement du portefeuille immobilier disponible à la location	830.091	728.932
Revenus locatifs bruts indexés	37.692	35.984
Frais immobiliers	-5.121	-5.700
Revenus locatifs nets indexés	32.571	30.284
Montant notionnel de l'expiration d'une période de vide locatif	0	0
Revenus locatifs nets indexés et adoptés	32.571	30.284
EPRA NIY	3,92%	4,15%
EPRA "topped-up" NIY	3,92%	4,15%

Pourcentage de vide locatif EPRA

(en € k)	31/12/2024	31/12/2023
Valeur locative estimée des espaces vides	2.048	958
Valeur locative estimée de l'ensemble du portefeuille	39.740	36.940
Pourcentage de vide locatif EPRA	5,15%	2,59%

Pour plus d'informations concernant le vide locatif et le taux d'occupation nous nous référons au Chapitre 3 – Rapport de gestion de ce rapport financier annuel.

EPRA cost ratio

(en € k)	31/12/2024	31/12/2023
I. Frais opérationnels (frais généraux et immobiliers) tels qu'indiqués dans le compte de résultat IFRS	6.354	7.129
IV. Autres produits/charges d'exploitation destinés à couvrir les frais généraux, à l'exclusion de la marge bénéficiaire	0	0
Exclusif (si compris ci-dessus)		
VI. Amortissements	-208	-308
Coûts EPRA (y compris coûts de vides locatifs directs)	6.146	6.821
IX. Coûts de vides locatifs directs	-112	-177
Coûts EPRA (à l'exception de coûts de vides locatifs directs)	6.034	6.644
X. Revenus locatifs bruts diminué par loyer à payer sur les terrains loués	37.692	35.984
Revenus locatifs bruts	37.692	35.984
Cost ratio EPRA (y compris coûts directs des vides locatifs)	16,31%	18,96%
Cost ratio EPRA (à l'exception des coûts directs des vides locatifs)	16,01%	18,46%

EPRA LTV

	31.12.2024					31.12.2023				
	Groupes	Part des co-entreprises	Part des entreprises associées significatives	Intérêts minoritaires	Total	Groupes	Part des co-entreprises	Part des entreprises associées significatives	Intérêts minoritaires	Total
Emprunts auprès d'institutions financières	350.000	15.000			365.000	278.000	17.944			295.944
Commercial paper	7.000				7.000	11.000				11.000
Obligations	49.000				49.000	89.000				89.000
Dettes commerciales nettes	3.873	35			3.908	6.121	315			6.436
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-1.252	-1.292			-2.543	-2.609	-941			-3.550
Dettes nettes (a)	408.621	13.743	0	0	422.365	381.512	17.318	0	0	398.830
Biens immobiliers à usage propre	0	0			0	0	0			0
Immeubles	786.432	42.350			828.782	704.893	41.650			746.543
Immeubles en vue de la vente	0	0			0	0	0			0
Projets de développement	66.546	0			66.546	50.567	0			50.567
Immobilisations incorporelles	570	0			570	577	0			577
Créances (commerciales) nettes	1.283	18			1.302	1.732	303			2.035
Actifs financiers	0	0			0	0	0			0
Portefeuille total (b)	854.832	42.368	0	0	897.200	757.768	41.953	0	0	799.722
Droits de mutation	45.323	1.065			46.388	25.287	1.045			26.332
Portefeuille total (droits de mutation incl.) (c)	900.155	43.433	0	0	943.588	783.055	42.998	0	0	826.054
LTV (a/b)	0,48				0,47	0,50				0,50
LTV (droits de mutation incl.) (a/c)	0,45				0,45	0,49				0,48

Coûts d'investissement activés l'EPRA

	31/12/2024			31/12/2023		
	Total groupe (excl. joint ventures)	Joint ventures (partie proportionnelle)	Total groupe	Total groupe (excl. joint ventures)	Joint ventures (partie proportionnelle)	Total groupe
(i) Acquisitions	0	0	0	0	0	0
(ii) Développement	35.956	0	35.956	26.254	0	26.254
(iii) Immeubles de placement	8.530	0	8.530	7.168	0	7.168
Augmentation des surfaces louables	0	0	0	3.055	0	3.055
Pas d'augmentation des surfaces louables	8.530	0	8.530	4.113	0	4.113
Primes pour locataires	0	0	0	0	0	0
Autres dépenses matérielles non allouées	0	0	0	0	0	0
(iv) Intérêts capitalisés	2.704	0	2.704	2.565	0	2.565
TOTAL	47.190	0	47.190	35.987	0	35.987

ÉTATS FINANCIERS





ÉTATS FINANCIERS

Comptes annuels consolidés	144
Annexes aux comptes annuels consolidés	150
Comptes annuels statutaires	178
Rapport du commissaire	184

COMPTES ANNUELS CONSOLIDÉS

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

(en k €)	Note	2024	2023
I. Revenus locatifs	5	36.505	34.794
III. Charges relatives à la location	5	-154	-198
RÉSULTAT LOCATIF NET		36.351	34.596
IV. Récupération de charges immobilières	6	234	231
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	6	1.138	941
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	6	-3.709	-3.643
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	6	0	0
RÉSULTAT IMMOBILIER		34.013	32.125
IX. Frais techniques	7	-1.026	-1.187
X. Frais commerciaux	8	-697	-583
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	9	-112	-177
XII. Frais de gestion immobilière	9	-1.490	-1.796
XIII. Autres charges immobilières		0	0
Charges immobilières		-3.324	-3.743
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		30.689	28.381
XIV. Frais généraux de la société	10	-3.029	-3.386
XV. Autres revenus et charges d'exploitation		256	258
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		27.916	25.253
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	11	1.892	28
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles placement	11	62.805	-23.793
XIX. Autre résultat sur portefeuille	11	-463	363
RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		64.234	-23.401
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		92.150	1.852
XX. Revenus financiers	12	66	95
XXI. Charges d'intérêts nettes	13	-5.851	-5.121
XXII. Autres charges financières	14	-72	-96
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	14	-6.344	-11.330
Résultat financier		-12.200	-16.452
XXIV. Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises		1.578	654
RÉSULTAT AVANT IMPÔT		81.528	-13.946
XXIV. Impôts des sociétés	15	-555	-335
XXV. Exit tax		0	0
IMPÔT		-555	-335
RÉSULTAT NET		80.973	-14.281
AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL		0	0
RÉSULTAT GLOBAL		80.973	-14.281
RÉSULTAT NET ATTRIBUABLE AUX PROPRIÉTAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE		80.973	-14.281
Exclusion du résultat sur portefeuille		-64.234	23.401
Exclusion des variations de la valeur réelle des actifs et passifs financiers		6.344	11.330
Exclusion des éléments non-EPRA de la participation dans des entreprises associées et coentreprise		76	730
RÉSULTAT EPRA		23.159	21.181
Nombre d'actions moyen ¹		19.888.873	18.701.976
RÉSULTAT NET PAR ACTION		4,07	-0,76
RÉSULTAT EPRA PAR ACTION		1,16	1,13

¹ Le nombre moyen d'action est calculé en excluant les 133.757 actions détenues par la société.

BILAN CONSOLIDÉ

ACTIF (en k €)	Note	2024	2023
I. Actifs non courants		896.507	801.323
B. Immobilisations incorporelles	16	570	577
C. Immeubles de placement	17	852.978	755.460
D. Autres immobilisations corporelles	19	45	68
E. Actifs financiers non courants	24	14.103	19.678
F. Créances de location-financement	20	0	73
I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	21	28.811	25.468
II. Actifs courants		4.562	6.485
B. Actifs financiers courants		388	425
C. Créances de location-financement	20	73	69
D. Créances commerciales	22	1.283	1.732
E. Créances fiscales et autres actifs courants	22	1	159
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	23	1.252	2.609
G. Comptes de régularisation	24	1.566	1.491
TOTAL DE L'ACTIF		901.069	807.808
CAPITAUX PROPRES		484.437	417.761
I. CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE		484.437	417.761
A. Capital	28	102.042	101.810
B. Primes d'émission	28	70.441	64.633
C. Réserves	28	230.981	265.599
D. Résultat net de l'exercice	28	80.973	- 14.281
II. INTÉRÊTS MINORITAIRES		0	0
PASSIF			
I. Passifs non courants		402.108	328.832
A. Provisions		0	0
B. Dettes financières non courantes	25	398.691	326.609
a. Etablissement de crédit	25	349.914	277.884
b. Location-financement		0	0
c. Autres	25	48.777	48.725
C. Autres passifs financiers non courants	25	731	0
F. Passifs d'impôts différés	27	2.686	2.223
a. Exit tax		0	0
b. Autres		2.686	2.223
II. Passifs courants		14.525	61.215
B. Dettes financières courantes	25	7.809	51.795
a. Etablissements de crédit		0	0
b. Location-financement		0	0
c. Autres		7.809	51.795
C. Autres passifs financiers courants	25	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	26	3.873	6.121
b. Autres		3.873	6.121
E. Autres passifs courants		132	104
F. Comptes de régularisation	24	2.711	3.195
PASSIF		416.633	390.047
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		901.069	807.808

(en k €)	Capital	Frais d'augmentation de capital	Primes d'émission	Réserve légale	Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers
SOLDE AU 31/12/2022	95.524	-1.388	47.346	99	232.132
Affectation du résultat 2022	0	0	0	0	9.046
Affectation du résultat opérationnel distribuable					
Variation des impôts différés					
Variation de la juste valeur des immeubles					9.046
Variation de la juste valeur des instruments de couverture					
Dividendes relatifs à l'exercice 2022 (solde payé mai 2023)	0	0	0	0	0
<i>Dividendes distribués (relatifs à l'exercice 2022)</i>					
<i>Acompte sur dividendes distribués relatifs à l'exercice 2022 (payé en décembre 2022)</i>					
Vente des immeubles					-44
Résultat de l'exercice 2023					
Acquisition / vente d'actions propres					
Paielements fondés sur des actions					
Fusion de filiales					
Autre augmentation (diminution)					
Réduction de capital	-1.426				
Augmentation de capital	9.410	-310	17.287		
SOLDE AU 31/12/2023	103.508	-1.698	64.633	99	241.134
SOLDE AU 31/12/2023	103.508	-1.698	64.633	99	241.134
Affectation du résultat 2023	0	0	0	0	-21.090
Affectation du résultat opérationnel distribuable					
Variation des impôts différés					
Variation de la juste valeur des immeubles					-21.090
Variation de la juste valeur des instruments de couverture					
Dividendes relatifs à l'exercice 2023 (solde payé mai 2024)	0	0	0	0	0
<i>Dividendes distribués (relatifs à l'exercice 2023)</i>					
<i>Acompte sur dividendes distribués relatifs à l'exercice 2023 (payé en décembre 2024)</i>					
Vente des immeubles					-1.546
Résultat de l'exercice 2024					
Acquisition / vente d'actions propres					
Paielements fondés sur des actions					
Fusion de filiales					
Autre augmentation (diminution)					
Réduction de capital	-1.988				
Augmentation de capital	2.531	-311	5.807		
SOLDE AU 31/12/2024	104.051	-2.009	70.441	99	218.497

Réserve des frais et droits de mutation estimés	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (+/-)	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+/-)	Réserves pour latences fiscales	Réserve pour actions propres	Réserve pour attributions basées sur des actions	Autres réserves	Résultat reporté des exercices antérieurs	Résultat net de l'exercice	Total
-20.102	0	-1.327	-1.631	-2.549	807	1.259	17.781	42.112	410.064
-2.890	0	33.423	-952	0	0	0	811	-42.112	-2.674
							816	-816	0
			-952					952	0
-2.890								-6.156	0
		33.423						-33.423	0
0	0	0	0	0		0	-6	-2.668	-2.674
							-6	-17.786	-17.791
								15.118	15.118
10							34		0
								-14.281	-14.281
				0					0
				441	-394				47
									0
									0
							-356		-1.782
									26.387
-22.983	0	32.097	-2.583	-2.108	414	1.259	18.269	-14.281	417.761
-22.983	0	32.097	-2.583	-2.108	414	1.259	18.269	-14.281	417.761
-3.102	0	-11.660	363	0	0	0	1.391	14.281	-19.817
							1.398	-1.398	0
			363					-363	0
-3.102								24.193	0
		-11.660						11.660	0
0	0	0	0	0		0	-6	-19.811	-19.817
							-6	-19.811	-19.817
									0
1.152							395		0
								80.973	80.973
									-722
									373
									0
									0
							-170		-2.158
									8.027
-24.934	0	20.437	-2.220	-2.767	724	1.259	19.885	80.973	484.437

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

(en k €)	2024	2023
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE PÉRIODE	2.609	4.284
1. Cash-flow d'activités de l'entreprise	21.657	25.644
Résultat de l'exercice	80.973	-14.281
Résultat de l'exercice avant intérêts et impôts	93.585	1.852
Intérêts reçus	67	95
Intérêts payés	-5.923	-5.217
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-7.780	-11.330
Participations dans des entreprises associées et coentreprises	1.578	654
Impôts	-555	-335
Adaptation du bénéfice pour des transactions de nature non courante	-54.785	40.563
Amortissements et réductions de valeur	196	307
- Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations	196	307
Autres éléments non-monétaires	-58.873	35.259
Amortissements et réductions de valeur	94	71
- Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-62.804	23.793
Variations de la juste valeur sur immobilisations (+/-)	-3.343	581
- Variation de la juste valeur des instruments de couverture (+/-)	6.807	10.767
Éléments exit tax	0	0
Autres éléments non-monétaires	373	47
Gain sur réalisation d'actifs	-1.892	-28
- Plus values réalisées sur vente d'actifs immobilisés	-1.892	-28
Reprise de dépenses et produits financiers	5.784	5.026
Variation du besoin en fonds de roulement	-4.529	-638
Mouvement des éléments d'actif	528	290
- Actifs financiers courants	-3	-3
- Créances commerciales	448	184
- Créances fiscales et autres actifs à court terme	158	917
- Comptes de régularisations	-75	-808
Mouvement des éléments du passif	-5.057	-928
- Dettes commerciales et autres dettes courantes	-2.248	939
- Autres passifs courants	-2.324	-1.808
- Comptes de régularisation	-484	-59
- Provisions	0	0
Impôts différés – obligations	0	0
2. Cash-flow d'activités d'investissement	-33.647	-33.191
Immeubles de placement – investissements activés	-8.530	-33.420
Immeubles de placement – nouvelles acquisitions	0	-0
Désinvestissements	11.664	158
Projets de développement	-35.956	0
Autres immobilisations incorporelles	-166	-199
Autres immobilisations corporelles	0	0
Actifs financiers non courants	-731	200
Leasing en cours	73	69
Actifs financiers non courants	0	0
3. Cash-flow d'activités de financement	10.630	5.872
Hausse (+) / Baisse (-) dettes financières bancaires	72.000	-13.000
Hausse (+) / Baisse (-) dettes financières	-44.000	216
Achat et vente d'actions propres	-722	0
Autres passifs financiers non-courants	731	0
Intérêts reçus	66	95
Intérêts payés	-5.851	-5.121
Frais financiers payé	0	-30
Dividende de l'exercice précédent	-11.479	-2.674
Dividende intérimaire	0	0
Émission d'actions	-117	26.387
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN DE LA PÉRIODE	1.252	2.609

Annexes

Annexe 1:	Information générale sur l'entreprise	150
Annexe 2:	Principales méthodes comptables	150
Annexe 3:	Estimations, hypothèses et principales sources d'incertitude	157
Annexe 4:	Informations segmentées (consolidées)	158
Annexe 5:	Revenus et charges locatives	162
Annexe 6:	Résultat immobilier	162
Annexe 7:	Frais techniques	162
Annexe 8:	Frais commerciaux	163
Annexe 9:	Charges locatives et taxes sur immeubles non loués – frais de gestion immobilière – autres charges immobilières	163
Annexe 10:	Frais généraux de la société	163
Annexe 11:	Résultat ventes investissements immobiliers – variations de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation – autre résultat du portefeuille	163
Annexe 12:	Revenus financiers	164
Annexe 13:	Charges d'intérêts	164
Annexe 14:	Autres charges financières	164
Annexe 15:	Variations de la juste valeur des actifs et passifs– quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	165
Annexe 16:	Impôts sur résultat	165
Annexe 17:	Immobilisations incorporelles	165
Annexe 18:	Immeubles de placement	166
Annexe 19:	Autres immobilisations corporelles	167
Annexe 20:	Créances de location financement	168
Annexe 21:	Participations dans des entreprises associées et coentreprises	168
Annexe 22:	Créances	169
Annexe 23:	Trésorerie et équivalents de trésorerie	169
Annexe 24:	Comptes de régularisation	169
Annexe 25:	Actifs et passifs financiers	170
Annexe 26:	Dettes commerciales et autres dettes courantes	173
Annexe 27:	Impôts différés	173
Annexe 28:	Capital, primes d'émission et réserves	173
Annexe 29:	Taux d'endettement	174
Annexe 30:	Périmètre de consolidation	174
Annexe 31:	Transactions avec des parties liées au niveau du compte de résultats	175
Annexe 32:	Droits et obligations hors bilan	175
Annexe 33:	État du personnel	175
Annexe 34:	Honoraires du/de la commissaire	176
Annexe 35:	Événements survenus après la clôture	176

ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS CONSOLIDÉS

ANNEXE 1 : INFORMATION GÉNÉRALE SUR L'ENTREPRISE

Home Invest Belgium SA est une SIR constituée sous la forme d'une société anonyme de droit belge. Son siège social est établi en Belgique, à 1200 Bruxelles, Boulevard de la Woluwe 46/11. La société est cotée au marché continu sur NYSE Euronext Brussels. Les comptes annuels consolidés englobent ceux de Home Invest Belgium et de ses sociétés du périmètre, la SRL Charlent 53 Freehold, la SA BE Real Estate, la SA The Ostrov, la SA The Dox 1, la SA Home Invest Netherlands et la SA Blue Quarter.

ANNEXE 2 : PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

Déclaration de conformité

Les états financiers ont été préparés conformément au référentiel IFRS ('International Financial Reporting Standards') tel qu'adopté dans l'Union européenne. En application de l'article 11 de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes annuels consolidés des SIR, Home Invest Belgium établit ses comptes annuels conformément au référentiel IFRS.

La Société a dressé son bilan d'ouverture en IFRS au 1er janvier 2006 (date de transition aux IFRS). Conformément à l'IFRS 1 – Première adoption des IFRS, la Société a décidé de ne pas retraiter les acquisitions antérieures à la date de transition aux IFRS, et ce, suivant l'IFRS 3 – Regroupements d'entreprises.

Base de préparation

Les états financiers sont présentés en euro sauf si mentionné différemment. Ils sont établis sur base du coût historique, à l'exception des immeubles de placement et de certains instruments financiers, évalués à leur juste valeur. Les méthodes comptables ont été appliquées de façon cohérente pour les exercices présentés.

Base de consolidation

Les comptes annuels consolidés comprennent les comptes annuels de Home Invest Belgium et de ses sociétés du périmètre.

Un contrôle des sociétés du périmètre existe quand Home Invest Belgium détient, directement ou indirectement, le pouvoir sur l'entité, est exposée ou a des droits sur les rendements variables du fait de son implication dans cette entité, a la capacité d'utiliser son pouvoir sur l'entité pour influencer sur le montant de ces rendements.

Les comptes annuels des sociétés dont Home Invest Belgium détient le contrôle sont intégralement consolidés à partir de la date d'acquisition jusqu'à la date où le contrôle prend fin.

Les comptes des sociétés du périmètre sont rédigés pour le même exercice comptable que celui de Home Invest Belgium. Des règles d'évaluation IFRS uniformes sont appliquées aux sociétés du périmètre concernées. Toutes les opérations intra groupes, ainsi que les bénéfices et pertes intra groupes non réalisés sur les opérations entre les sociétés du groupe sont éliminés. Les pertes non réalisées sont éliminées sauf s'il s'agit d'une moins-value extraordinaire.

Une coentreprise est un accord commun dans le cadre duquel les parties qui exercent un contrôle conjoint ont des droits sur l'actif net de l'accord. Les comptes de résultats consolidés comprennent la part du Groupe dans les résultats des coentreprises conformément à la méthode de la mise en équivalence. Cette part est calculée à partir de la date de début jusqu'à la date de fin du contrôle conjoint. Les états financiers des entités conjointement contrôlées englobent la même période comptable que celle de la Société.

Goodwill – Badwill

Le goodwill est la différence positive entre le prix du regroupement d'entreprises et la part du groupe dans la juste valeur des actifs acquis, des passifs de la filiale, au moment de la reprise. Le prix du regroupement d'entreprises se compose du prix de reprise et de tous les frais de transactions directement attribuables.

Le goodwill négatif (badwill) est la différence négative entre le prix du regroupement d'entreprises et la part du groupe dans la juste valeur des actifs acquis, des passifs de la filiale, au moment de la reprise. Ce goodwill négatif est repris, immédiatement, par le repreneur, dans le compte de résultats.

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles ayant une durée de vie limitée sont initialement évaluées à leur coût. Après la comptabilisation initiale, elles sont évaluées à leur coût diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur.

Les immobilisations incorporelles sont amorties selon le mode linéaire sur base de la meilleure estimation de leur durée d'utilité. La durée d'utilité et la méthode d'amortissement des immobilisations incorporelles sont revues au moins à la fin de chaque exercice.

Immeubles de placement

Les immeubles de placement disponibles à la location sont des investissements en actifs immobiliers détenus pour la location de longue durée et/ou pour valoriser le capital.

Immeubles de placement sont initialement évalués à leur coût, y compris les frais de transaction et la TVA non déductible (la « valeur d'acquisition »). Pour les immeubles acquis par fusion, scission ou apport d'une branche d'activité, les taxes dues sur les plus-values potentielles des actifs ainsi intégrés sont comprises dans le coût des actifs concernés.

À la première clôture périodique après leur comptabilisation initiale, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur.

La juste valeur se définit en deux étapes.

Lors de la première étape, un expert immobilier indépendant externe établit de manière trimestrielle l'évaluation du portefeuille immobilier, frais, droits d'enregistrement et honoraires compris (c.-à-d. en valeur dite « d'investissement »).

L'expert procède à son évaluation sur base de différentes méthodes telles que : la capitalisation de la valeur locative estimée et la méthode DCF ('Discounted Cash-Flow'), la méthode du prix unitaire ou une combinaison de ces méthodes. L'expert peut être amené à utiliser des méthodes alternatives pour expertiser des biens immobiliers.

Lors de la deuxième étape, permettant de passer de la valeur d'investissement à la juste valeur, l'expert

retiendra des immeubles de placement évalués une somme estimée pour les frais de mutation.

La valeur d'investissement, moins les frais de mutation, forment la juste valeur au sens de l'IFRS 13. En Belgique, la juste valeur est déterminée comme suit :

- pour les immeubles du portefeuille en Belgique, d'une valeur d'investissement globale supérieure à € 2,5 millions, ou les immeubles estimés sur base de la méthode des prix unitaires, l'expert retiendra une correction à la baisse de 2,5%².
- pour les immeubles du portefeuille en Belgique d'une valeur d'investissement globale inférieure à € 2,5 millions, l'expert retiendra une correction à la baisse correspondant à l'intégralité des droits d'enregistrement d'application dans la réglementation régionale :
 - 12,5 % pour les biens immobiliers à Bruxelles et en Wallonie ;
 - 12,0 % pour les biens immobiliers en Flandre ;
 - 2,0 % pour les emphytéoses.
 - ...

Lorsque Home Invest Belgium décide d'aliéner un immeuble qui se trouve sous une structure de transaction particulière, les frais de mutations effectifs, pour déterminer la juste valeur qui devrait être d'application pour ladite transaction, sont déduits, indépendamment de la valeur d'investissement global de l'immeuble.

Aux Pays-Bas, les frais de mutation pour l'immobilier résidentiel s'élèvent à 10,4 %.

Traitement comptable de la valorisation des immeubles de placement en exploitation

Tout profit ou perte résultant d'un changement de la juste valeur est comptabilisé en compte de résultats sous la rubrique « XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement » dans les lignes « A. Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement » ou « B. Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement ».

L'affectation s'effectue alors dans les fonds propres sous la rubrique C. Réserves – « b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers » et « c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-) ».

² Le traitement comptable (droit de mouvement de 2,5 %) a été expliqué dans le communiqué de presse publié par BeAMA le 8 février 2006, et confirmé dans le communiqué de presse de l'Association BE-REIT du 10 novembre 2016.

Travaux sur les immeubles de placement en exploitation

Les travaux réalisés sous la responsabilité du propriétaire sont comptabilisés de 3 manières, en fonction du type de travaux :

- les travaux d'entretien et de réparation qui n'ajoutent aucune fonction ou n'augmentent pas le niveau de confort de l'immeuble sont considérés comme des dépenses courantes de la période concernée et comme des charges immobilières ;
- les travaux d'amélioration : il s'agit de travaux occasionnels, réalisés pour apporter plus de fonctions à l'immeuble ou à l'habitation en question ou pour augmenter sensiblement le niveau de confort, ce qui augmente également la valeur locative estimée. Les coûts de ces travaux sont activés dans la mesure où l'expert détermine normalement une augmentation proportionnelle de la valeur locative estimée. Exemples : rénovation complète d'un logement, pose de parquet, rénovation d'un hall d'entrée ; gros travaux de rénovation : ils sont normalement effectués tous les 20 à 30 ans et concernent l'étanchéité de l'immeuble, sa structure ou ses fonctions essentielles (remplacement des ascenseurs ou de l'installation de chauffage, remplacement des fenêtres, etc.). Ces travaux de rénovation sont également capitalisés.

Les immeubles pour lesquels des dépenses sont engagées et qui sont inscrites à l'actif sont identifiés lors de la préparation des budgets, sur la base des critères susmentionnés.

Les dépenses potentiellement capitalisables concernent les matériaux, les travaux contractuels, les études techniques, les honoraires (architectes, bureaux d'étude, gestion de projet), la TVA, les taxes, les coûts internes et les intérêts payés pendant la construction.

Réalisation d'actifs immobiliers

Lors d'une vente d'un actif immobilier, le prix de vente brut diminué des frais de commercialisation est repris dans la rubrique du compte de résultat « XVI. A Ventes nettes d'immeubles » tandis que l'annulation de la dernière juste valeur expertisée se retrouve en négatif dans la rubrique « XVI. B Valeur comptable des immeubles vendus ». La différence entre ces deux rubriques constitue la rubrique « XVI. Résultat des ventes d'immeubles de placement ».

La plus-value réalisée et distribuée à l'actionnaire se calcule par différence entre le prix de vente net de l'actif immobilier minorée des frais de commercialisation et la valeur d'acquisition historique majorée des investissements ultérieurs.

Après la vente, les plus-values latentes et les droits de mutation déjà inscrits sous les rubriques de réserve « Réserve du solde des variations de juste valeur des immeubles de placement » et « Réserve pour les variations estimées des frais et des droits de mutation » sont annulés du fait de leur inscription à l'affectation du résultat de la vente des immeubles de placement et des plus-values distribuables. Cette dernière opération est réalisée la même année que la vente de l'actif immobilier.

Ces montants sont repris intégralement dans le schéma de calcul du montant visé à l'article 13 §1er, alinéa 1er de la Loi du 16 juin 2014 et publié ci-dessous.

Projets de développement

Les biens immobiliers achetés ou développés en vue d'une utilisation future en tant qu'investissement immobilier, sont repris dans la sous-rubrique « Projets de développement » et conformément à l'IAS 40 évalués à leur Juste Valeur.

Après reconnaissance initiale, les projets sont évalués à leur Juste Valeur, à condition que les critères suivants soient respectés :

- les coûts liés aux projets peuvent être estimés de façon fiable ;
- tous les permis nécessaires pour l'exécution des développements de projets ont été obtenus ;
- la réalisation du projet est fixée.

La Juste Valeur est basée sur l'appréciation par l'Expert immobilier (selon les méthodes habituelles et affirmations) et tient compte des frais à venir pour mener le projet totalement à bien.

Si les conditions mentionnées ci-dessus ne sont pas totalement respectées, le projet sera évalué au coût. Le coût comprend tous les frais directs liés au développement du projet et les dépenses d'investissement liées à ceux-ci qui sont qualifiés de coûts d'acquisition (matériaux, travaux, études techniques, honoraires d'architectes, bureaux d'études, project management, conseillers juridiques, assurances, TVA, taxes et coûts internes attribuables).

Si la durée du projet dépasse la période d'un an, les coûts d'intérêt directement liés au développement du projet, sont activés en tant que coût unitaire du développement du projet.

Une fois les travaux terminés, les immeubles sont transférés de la rubrique « Projets de développements » à la rubrique « Immeubles de placement disponibles à la location ».

Coûts de transaction

Les coûts de transaction dans le cadre d'acquisitions tels qu'entre autres des commissions payées à des agents immobiliers, des honoraires aux consultants et coûts internes directement attribuables, sont traités comme suit :

- coûts de transaction liés à l'acquisition d'un immeuble, activés sur l'immeuble ;
- coûts de transaction liés à l'acquisition de la participation d'actions dans une entreprise immobilière, activés sur la participation.

Autres immobilisations corporelles

Les autres immobilisations corporelles sont comptabilisées à leur coût diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur. Un amortissement linéaire est pratiqué pendant la durée d'utilité estimée de l'actif. La durée d'utilité et le mode d'amortissement sont revus au moins à la clôture de chaque exercice.

La durée d'utilité est la suivante pour chaque catégorie d'actifs :

- équipement informatique : 3 ans ;
- mobilier et matériel de bureau : 10 ans ;
- aménagements des bureaux : en fonction de la durée du bail, avec un maximum de 6 ans.

Frais locatifs

Frais locatifs relatifs aux locations de immeubles de placement tels qu'entre autres des commissions payées aux agents immobiliers, des coûts de marketing et frais internes attribuables qui sont traités comme suit :

- frais locatifs relatifs à la location d'immeubles de placement disponibles à la location, qui ne font pas l'objet d'une première commercialisation après livraison, sont comptabilisés dans le compte de résultat sous la rubrique « X frais commerciaux » ;
- frais locatifs relatifs à la location de projets de développement ou immeubles de placement disponibles à la location, qui font l'objet d'une première commercialisation après livraison, sont activés sur le projet.

Actifs financiers

Les créances commerciales sont initialement évaluées à leur prix de transaction quand elles ne comprennent pas de composante de financement significative, ce qui est le cas pour toutes les créances commerciales d'Home Invest Belgium. D'autres actifs financiers sont initialement évalués à leur juste valeur, augmentée, dans le cas d'un actif financier non évalué à la juste valeur par le biais du résultat net, des coûts de transaction directement attribuables à l'acquisition de cet actif financier.

Un actif financier est qualifié de courant lorsque les flux de trésorerie attendus de l'instrument viennent à échéance dans l'année.

Tous les actifs financiers comptabilisés seront ultérieurement évalués soit au coût amorti, soit à leur juste valeur, selon IFRS 9. En particulier :

- un instrument d'emprunt qui (i) s'inscrit dans un modèle économique dont l'objectif est de percevoir les flux contractuels de trésorerie et qui (ii) a des flux contractuels de trésorerie qui correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts sur le principal restant dû, est évalué au coût amorti (net de toute réduction de valeur pour dépréciation), sauf si cet actif est désigné comme étant évalué à la juste valeur par le biais du résultat net sous l'option de juste valeur ;
- un instrument d'emprunt qui (i) s'inscrit dans un modèle économique dont l'objectif est atteint à la fois par la perception de flux contractuels de trésorerie et par la vente d'actifs financiers et (ii) dont les conditions contractuelles donnent lieu, à des dates spécifiées, à des flux de trésorerie qui correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts sur le principal restant dû, est évalué à la valeur juste par le biais des autres éléments du résultat global, sauf si cet actif est désigné à la juste valeur par le biais du résultat net sous l'option de juste valeur ;
- tous les autres instruments d'emprunt sont évalués à la juste valeur par le biais du résultat net ;
- tous les instruments de capitaux propres sont évalués à leur juste valeur dans l'état consolidé de la situation financière, et leurs profits ou pertes constatés en résultat, sauf si un instrument de capitaux propres n'est ni détenu à des fins de transaction ni une contrepartie éventuelle comptabilisée par un acquéreur dans le cadre d'un regroupement d'entreprises, un choix irrévocable peut être effectué, lors de la comptabilisation initiale, d'évaluer l'instrument à juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global, et de constater le produit du dividende en résultat.

Pour les instruments cotés sur un marché actif, la juste valeur correspond à un prix de marché (niveau 1). Pour les instruments qui ne sont pas cotés sur un marché actif, la juste valeur est déterminée en utilisant des techniques d'évaluation incluant la référence à des transactions récentes effectuées à des conditions normales de concurrence ou à des transactions sur des instruments similaires en substance (niveau 2), ou l'analyse des flux de trésorerie actualisés intégrant, le plus possible, des hypothèses cohérentes avec les données observables sur les marchés (niveau 3). Toutefois, dans des circonstances limitées, il peut arriver que le coût des instruments de capitaux propres constitue une estimation appropriée de la juste valeur. Ce peut être le cas lorsqu'il n'est pas possible d'obtenir suffisamment d'informations plus récentes pour évaluer la juste valeur ou lorsqu'il existe une large fourchette d'évaluations possibles de la juste valeur et que le coût représente la meilleure estimation de la juste valeur dans cette fourchette.

Dépréciation des actifs financiers

La perte de valeur d'un actif financier évalué au coût amorti est calculée suivant le modèle des pertes de crédit attendues, représentant la moyenne pondérée des pertes de crédit, dont les poids sont les risques de défaillance respectifs.

Pour les créances commerciales et créances de location financières qui ne comportent pas de composante de financement importante (c'est-à-dire pratiquement toutes), la correction de valeur pour pertes est évaluée au montant des pertes de crédit attendues sur la durée de vie. Ces dernières sont les pertes de crédit attendues résultant de la totalité des cas de défaillance dont une créance commerciale pourrait faire l'objet au cours de sa durée de vie attendue, en ayant recours à une matrice de calcul qui tient compte d'informations historiques sur les défauts, ajustée des informations prospectives.

Les pertes de valeur sont comptabilisées au compte de résultat consolidé, sauf pour les instruments d'emprunt évalués à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global. Dans ce cas, la correction de valeur est comptabilisée dans les autres éléments du résultat global.

Passifs financiers

Les passifs financiers sont comptabilisés à leur coût amorti.

Un instrument financier dérivé est un instrument financier ou un autre contrat entrant dans le champ d'application de la norme IFRS 9 et qui présente les trois caractéristiques suivantes :

- sa valeur fluctue en fonction de l'évolution d'un taux d'intérêt, du prix d'un instrument financier, du prix d'une marchandise, d'un cours de change, d'un indice de prix ou de cours, d'une notation de crédit ou d'un indice de crédit, ou d'une autre variable, à la condition que, en cas de variable non financière, la variable ne soit pas spécifique à une partie au contrat (parfois appelée le « sous-jacent ») ;
- il ne requiert aucun placement net initial ou un placement net initial inférieur à celui qui serait nécessaire pour d'autres types de contrats dont on pourrait attendre des réactions similaires aux évolutions des conditions du marché ; et
- il est réglé à une date future.

Home Invest Belgium fait appel à des instruments financiers dérivés pour couvrir son exposition aux risques découlant de l'évolution des taux d'intérêt dans le cadre du financement de ses activités. Les dérivés sont initialement comptabilisés à la juste valeur à la date à laquelle le contrat dérivé est conclu et ultérieurement évalués à leur juste valeur au terme de la période de présentation de l'information financière.

- Couverture économique : Les variations de la juste valeur des instruments financiers dérivés qui ne répondent pas aux conditions de la comptabilité de couverture suivant IFRS 9, sont comptabilisées en compte de résultats.
- Couverture de flux de trésorerie : La partie efficace des bénéfices ou pertes des variations de la juste valeur des instruments financiers dérivés qui correspondent aux conditions reprises suivant IFRS 9, spécifiquement désignés et qualifiés de couverture du flux de trésorerie d'un actif ou passif ou une transaction prévue, reprise au bilan, est comptabilisée dans les capitaux propres. La partie non efficace est portée au compte de résultats. Lorsqu'un instrument de couverture expire ou est vendu, ou quand une couverture ne répond plus aux critères de la comptabilité de couverture, tout profit ou perte cumulé(e) figurant à ce moment dans les capitaux propres est comptabilisé dans le compte de résultats.

Immeubles de placement détenus en vue de la vente

Un immeuble de placement est considéré comme détenu en vue de la vente s'il peut être vendu immédiatement dans son état actuel et que la vente est hautement probable.

Un immeuble de placement détenu en vue de la vente est évalué de la même façon qu'un autre immeuble de placement.

Les opérations de vente à la découpe (unité par unité) d'un immeuble sont opérées sur plusieurs années. Compte tenu du fait que l'expert valorise un immeuble dans son entièreté (et pas unité par unité), le reclassement dans cette rubrique est aléatoire et pourrait induire en erreur le lecteur en comparaison à la stratégie mise en place. De ce fait, à partir de l'exercice 2017, Home Invest Belgium a décidé de ne plus reclasser ces ventes dans la rubrique « Immeubles de placement détenus en vue de la vente ».

Trésorerie et équivalents de trésorerie

La rubrique « caisse et équivalents de trésorerie » comprend la caisse et les comptes à vue. Les équivalents de trésorerie sont des placements à court terme, très liquides, qui sont facilement convertibles en un montant connu de trésorerie, ont une échéance inférieure ou égale à trois mois, et ne présentent pas un risque important de changement de valeur.

Ces éléments sont comptabilisés au bilan à leur valeur nominale ou à leur coût.

Capital – dividendes

Les actions ordinaires sont comptabilisées en capitaux propres. Les frais directement liés à l'émission de nouvelles actions ou d'options sont comptabilisés dans les capitaux propres, nets d'impôts, en déduction du montant récolté.

Les actions propres rachetées sont présentées à leur prix d'achat en déduction des capitaux propres. Une vente ou annulation des actions propres rachetées ne donne pas lieu à un impact sur le résultat ; les bénéfices et pertes concernant les actions propres sont directement comptabilisés aux capitaux propres.

Les dividendes sont reconnus en tant que dette après leur approbation par l'Assemblée générale des actionnaires. Tout dividende intérimaire éventuel est comptabilisé en dettes dès que le conseil d'administration a pris la décision de procéder au paiement d'un tel dividende.

Provisions

Une provision est comptabilisée au bilan lorsque :

- il y a une obligation (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé, et ;
- il est probable qu'une sortie de ressources sera nécessaire pour faire face à cette obligation, et ;
- que le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable.

Impôts

L'impôt sur le résultat de l'exercice comprend l'impôt courant et l'impôt différé. Ils sont comptabilisés dans le compte de résultats, sauf s'ils portent sur des éléments enregistrés directement en capitaux propres, auquel cas ils sont, eux aussi, comptabilisés dans les capitaux propres.

L'impôt courant est le montant des impôts à payer sur les revenus imposables de l'année écoulée ainsi que tout ajustement aux impôts payés (ou à récupérer) relatifs aux années antérieures. Il est calculé sur la base du taux d'imposition en vigueur à la date de clôture.

L'impôt différé est calculé suivant la méthode du report variable (« liability method ») sur les différences temporelles entre la base fiscale d'un actif ou d'un passif et leur valeur comptable telle qu'elle figure dans les états financiers. Les fluctuations de l'impôt différé sont reprises sous la rubrique XIX Autre résultat sur portefeuille. Ces impôts sont déterminés suivant les taux d'imposition que l'on prévoit au moment où l'actif sera réalisé ou l'obligation éteinte.

Les créances d'impôts différés sont comptabilisées pour les différences temporelles déductibles et sur les crédits d'impôts reportés récupérables et pertes fiscales, dans la mesure où il est probable qu'il y ait des bénéfices imposables dans le futur proche pour pouvoir bénéficier de l'avantage fiscal. La valeur comptable des créances d'impôts différés est révisée à chaque date du bilan et réduite dans la mesure où il n'est plus probable que suffisamment de bénéfice imposable sera disponible pour compenser tout ou partie des impôts différés.

Les dettes et créances fiscales différées sont définies à l'aide des taux d'imposition attendus, en vigueur dans les années durant lesquelles ces différences temporelles seront réalisées ou réglées, et en se basant sur les pourcentages d'impôt en vigueur ou confirmés à la date du bilan.

L'Exit tax est la taxe sur la plus-value résultant de la fusion d'une société non-SIR avec une SIR. Lorsque la société qui ne dispose pas du statut de SIR entre pour la première fois dans le périmètre de consolidation du groupe, une provision pour exit tax est enregistrée en même temps qu'un montant correspondant à la différence entre la valeur de marché de l'immeuble et la valeur comptable du bien qui sera acquis dans la fusion et cela en tenant compte d'une date prévue de fusion.

Produits

Les revenus locatifs provenant de baux simples sont comptabilisés en produits de façon linéaire sur la durée du bail. Les gratuités locatives et autres avantages consentis aux clients sont comptabilisés de façon linéaire sur la première période ferme du bail. Les indemnités de résiliation sont comptabilisées intégralement au moment de leur facturation dans la rubrique I.E. Revenus locatifs.

Profit ou perte sur la vente d'immeubles de placement

Le résultat de la vente d'un immeuble de placement représente la différence entre le produit de la vente, net de frais de transaction, et la dernière juste valeur de l'immeuble vendu au 31 décembre de l'exercice écoulé. Ce résultat est présenté sous la rubrique «XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement» du compte de résultats.

Lors de l'élaboration du schéma de calcul du montant visé à l'article 13, § 1er, al. 1er de l'A.R. du 13 juillet 2014, le résultat distribuable reprend la rubrique «+/- plus-values et moins-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice (plus-values et moins-values par rapport à la valeur d'acquisition augmentée des dépenses d'investissement immobilisées)», permettant ainsi de tenir compte de la valeur initiale d'acquisition.

Les méthodes comptables ont été appliquées de façon cohérente pour les exercices présentés

Le reporting financier de Home Invest Belgium est établi conformément à IFRS comme approuvé au sein de l'Union européenne et selon les dispositions de la loi sur les SIR et de l'AR du 13 juillet 2014. Ces normes englobent toutes les normes et interprétations nouvelles et revues, publiées par l'International Accounting Standards Board («IASB») et l'International Financial Reporting Interpretations Committee («IFRIC») et approuvées par l'Union européenne («UE»), pour autant que d'application aux activités de Home Invest Belgium.

Normes et interprétations applicables à l'exercice débutant le 1er janvier 2024

Plusieurs autres modifications et interprétations ont été mises en application pour la première fois en 2024, mais n'ont pas d'impact sur le compte de résultats consolidé du groupe. Le groupe n'a pas appliqué anticipativement les standards, interprétations et modifications qui ont été publiés, mais qui ne sont pas d'application :

- Amendements à IAS 1 Présentation des Etats Financiers Classification des dettes à court ou long terme, applicables (les amendements 2020 et 2021) date d'entrée en vigueur : 1er janvier 2024 ;
- Amendements à l'IAS 7 État des flux de trésorerie et à l'IFRS 7 Instruments financiers : Informations à fournir, date d'entrée en vigueur : 1er janvier 2024 ;
- Amendement à IFRS 16 Contrats de location : Obligations de location dans le cadre d'une cession-bail, date d'entrée en vigueur : 1er janvier 2024 ;

Normes et interprétations publiées, mais encore non applicables à l'exercice débutant le 1er janvier 2024

- Les nouvelles normes et les amendements ainsi que les interprétations qui sont publiées mais qui ne sont pas encore entrées en vigueur à la date de publication des états financiers du groupe, sont décrites ci-dessous. Le Groupe a l'intention d'appliquer ces normes et interprétations, le cas échéant, à partir de leur date d'application.
- Amendements à IAS 21 l'effet des variations des cours des monnaies étrangères: absence de convertibilité, à compter du 1er janvier 2025 ;
- Amendements aux exigences en matière de classification et d'évaluation de l'IFRS 9 et aux exigences en matière d'informations à fournir de l'IFRS 7, date d'entrée en vigueur : 1er janvier 2026 ;
- Amendements à IFRS 9 et IFRS 7 – Contrats en référence à l'électricité d'origine naturelle, date d'entrée en vigueur : 1er janvier 2026 ;
- Améliorations annuelles Volume 11 ;
- IFRS 18 Présentation et informations à fournir dans les états financiers, date d'entrée en vigueur : 1er janvier 2027 ;
- IFRS 19 Filiales sans rapport public : informations à fournir, date d'entrée en vigueur le 1er janvier 2027.

Vu les activités de Home Invest Belgium, l'entrée en vigueur des autres nouvelles normes et amendements ne devrait pas avoir un impact significatif sur les comptes annuels consolidés de Home Invest Belgium.

ANNEXE 3 : ESTIMATIONS, HYPOTHÈSES ET PRINCIPALES SOURCES D'INCERTITUDE

Juste valeur des immeubles de placement

La valeur des immeubles de placement de Home Invest Belgium est évaluée trimestriellement par des experts immobiliers. Cette évaluation des experts immobiliers a pour objet de déterminer la valeur de marché d'un immeuble à une certaine date, en fonction de l'évolution du marché et des caractéristiques des biens correspondants. Chaque année, Home Invest Belgium réalise aussi de son côté, parallèlement au travail des experts immobiliers, une évaluation de son portefeuille depuis la perspective d'une exploitation continue de celui-ci par ses propres équipes. Les immeubles de placement sont comptabilisés dans les comptes annuels consolidés du Groupe à la juste valeur déterminée par les experts immobiliers.

Il est possible que les rapports d'expertise immobilière de l'expert immobilier, dont les principaux constats et conclusions sont repris dans le présent Rapport annuel soient basés sur des hypothèses qui, par la suite, s'avèreraient fausses ou non adaptées. De ce fait, la Juste Valeur pourrait diverger de la valeur que Home Invest Belgium pourrait réaliser lors de la vente de l'immeuble. Les différences éventuelles entre des évaluations indépendantes et la Juste Valeur de l'immeuble faisant partie du portefeuille immobilier de Home Invest Belgium peuvent en conséquence avoir une influence défavorable essentielle sur les actifs, la situation financière et/ou les résultats de Home Invest Belgium, ainsi que, dès lors, sur le rendement effectivement engendré.

Lorsqu'un nouvel expert immobilier est désigné, le risque existe également que celui-ci évalue le portefeuille immobilier de Home Invest Belgium sur une autre base, ce qui peut donner lieu à des différences majeures dans l'estimation du portefeuille immobilier par l'Expert immobilier actuel.

De telles différences d'estimation peuvent dès lors avoir une influence fondamentalement défavorable sur les activités, la situation financière et/ou les résultats de Home Invest Belgium, ainsi que – par conséquent – sur le rendement effectivement engendré.

Instruments financiers

La Juste Valeur des instruments de couverture est l'estimation des rétributions que Home Invest Belgium doit payer ou percevoir pour liquider ses positions à la date du bilan, compte tenu de la courbe d'intérêt du moment, de la solvabilité des contreparties et de la valeur des options éventuelles. La Juste Valeur des instruments de couverture est estimée trimestriellement par l'institution financière émettrice. Un récapitulatif se trouve dans la partie « Annexe 25 Actifs et passifs financiers » du Rapport financier.

Transactions

Dans le cadre d'une acquisition de patrimoine par le biais de l'achat d'actions de sociétés, Home Invest Belgium se base sur le pourcentage de détention des actions et le pouvoir de nomination des administrateurs pour déterminer si Home Invest Belgium exerce un contrôle global, un contrôle conjoint ou une incidence significative sur des investissements. Lorsqu'un patrimoine correspond à la définition d'un regroupement d'entreprises tel que déterminé dans IFRS 3, Home Invest Belgium réévalue les actifs et passifs acquis lors d'un tel regroupement à leur juste valeur. La juste valeur du patrimoine immobilier acquis est établie sur base de la valeur déterminée par les experts immobiliers.

ANNEXE 4 : INFORMATIONS SEGMENTÉES (CONSOLIDÉES)

Home Invest Belgium a une stratégie d'investissement qui met l'accent sur l'immobilier résidentiel au sens large du terme (appartements, maisons de vacances, etc.). Sa stratégie d'investissement est dès lors fortement déterminée par l'emplacement géographique des

immeubles. Home Invest Belgium distingue 4 segments géographiques : la Région de Bruxelles-Capitale, la Région flamande, la Région wallonne et les Pays-Bas.

COMPTE DE RÉSULTAT PAR RÉGION GÉOGRAPHIQUE

(en k €)	Total Consolidé	Région Bruxelles-Capitale	Région Flamande	Région Wallonne	Pays-Bas	Non affecté
2024						
I. Revenus locatifs	36.505	20.964	4.906	6.559	4.073	0
III. Charges relatives à la location	-154	-115	-37	-3	0	0
RÉSULTAT LOCATIF NET	36.351	20.850	4.870	6.556	4.073	0
IV. Récupération de charges immobilières (+)	234	171	39	24	0	0
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)	1.138	385	257	419	76	0
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)	-3.709	-2.248	-540	-819	-102	0
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)	0	0	0	0	0	0
RÉSULTAT IMMOBILIER	34.014	19.158	4.626	6.181	4.047	0
IX. Frais techniques (-)	-1.026	-599	-119	-202	-106	0
X. Frais commerciaux (-)	-697	-440	-134	-122	0	0
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués (-)	-112	-103	-2	-7	0	0
XII. Frais de gestion immobilière (-)	-1.490	0	0	0	0	-1.490
XIII. Autres charges immobilières (-)	0	0	0	0	0	0
CHARGES IMMOBILIÈRES	-3.325	-1.142	-255	-331	-106	-1.490
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	30.689	18.016	4.371	5.850	3.940	-1.490
XIV. Frais généraux de la société (-)	-3.029	0	0	0	0	-3.029
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)	256	0	0	0	0	256
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	27.916	18.016	4.371	5.850	3.940	-4.263
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	1.892	-338	2.039	190	0	0
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	62.805	48.715	13.935	-1.331	1.486	0
XIX. Autre résultat sur portefeuille	-463	0	0	0	0	-463
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	92.150	66.393	20.345	4.709	5.426	-4.726
XX. Revenus financiers (+)	66	0	0	0	0	66
XXI. Charges d'intérêts nettes (-)	-5.851	0	0	0	0	-5.851
XXII. Autres charges financières (-)	-72	0	0	0	0	-72
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)	-6.344	0	0	0	0	-6.344
RÉSULTAT FINANCIER	-12.201	0	0	0	0	-12.201
XXIV. Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	1.578	0	0	0	0	1.578
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	81.527	66.393	20.345	4.709	5.426	-15.349
XXIV. Impôts des sociétés (-/+)	-555	0	0	0	0	-555
XXV. Exit tax	0	0	0	0	0	0
IMPÔT	-555	0	0	0	0	-555
RÉSULTAT NET	80.973	66.393	20.345	4.709	5.426	-15.904

BILAN PAR RÉGION

(en k €)	Total Consolidé	Région Bruxelles- Capitale	Région Flamande	Région Wallonne	Pays-Bas	Non affecté
2024						
Immeubles de placement en exploitation	786.432	519.543	126.200	73.072	67.616	0
Immeubles de placement – Projets de développement	66.546	66.546				0
Autres actifs	48.091					48.091
TOTAL DE L'ACTIF	901.069	586.090	126.200	73.072	67.616	48.091
POURCENTAGE PAR SECTEUR	100%	65,04%	14,01%	8,11%	7,50%	5,34%
Capitaux propres	484.437					484.437
Passifs	416.633					416.633
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	901.069					901.069

COMPTE DE RÉSULTAT PAR RÉGION GÉOGRAPHIQUE

(en k €)		Région Bruxelles- Capitale	Région Flamande	Région Wallonne	Pays-Bas	Non affecté
2023	Total Consolidé					
I. Revenus locatifs (+)	34.794	20.461	4.133	6.390	3.809	0
III. Charges relatives à la location (+/-)	-198	-167	6	-37	0	0
RÉSULTAT LOCATIF NET	34.596	20.294	4.139	6.353	3.809	0
IV. Récupération de charges immobilières (+)	231	186	20	25	0	0
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)	941	373	85	407	76	0
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)	-3.643	-2.479	-331	-757	-76	0
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)	0	0	0	0	0	0
RÉSULTAT IMMOBILIER	32.125	18.374	3.913	6.029	3.809	0
IX. Frais techniques (-)	-1.187	-885	-106	-114	-81	0
X. Frais commerciaux (-)	-583	-458	-78	-47	0	0
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués (-)	-177	-86	-66	-25	0	0
XII. Frais de gestion immobilière (-)	-1.796	0	0	0	0	-1.796
XIII. Autres charges immobilières (-)	0	0	0	0	0	0
CHARGES IMMOBILIÈRES	-3.743	-1.429	-250	-186	-81	-1.796
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	28.382	16.945	3.663	5.843	3.728	-1.796
XIV. Frais généraux de la société (-)	-3.386	0	0	0	0	-3.386
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)	258	0	0	0	0	258
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	25.254	16.945	3.663	5.843	3.728	-4.924
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	28	28	0	0	0	0
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-23.793	-9.115	-5.333	-5.663	-3.681	0
XIX. Autre résultat sur portefeuille	363	0	0	0	0	363
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	1.853	7.858	-1.671	180	47	-4.561
XX. Revenus financiers (+)	95	0	0	0	0	95
XXI. Charges d'intérêts nettes (-)	-5.121	0	0	0	0	-5.121
XXII. Autres charges financières (-)	-96	0	0	0	0	-96
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)	-11.330	0	0	0	0	-11.330
RÉSULTAT FINANCIER	-16.452	0	0	0	0	-16.452
XXIV. Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	654	0	0	0	0	654
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	-13.945	7.858	-1.671	180	47	-20.359
XXIV. Impôts des sociétés (-/+)	-335	0	0	0	0	-335
XXV. Exit tax	0	0	0	0	0	0
IMPÔT	-335	0	0	0	0	-335
RÉSULTAT NET	-14.281	7.858	-1.671	180	47	-20.694

BILAN PAR RÉGION

(en k €)		Région Bruxelles- Capitale	Région Flamande	Région Wallonne	Pays-Bas	Non affecté
2023	Total Consolidé					
Immeubles de placement en exploitation	704.894	471.543	93.658	74.149	65.544	0
Immeubles de placement – Projets de développement	50.566	35.040	15.526			0
Autres actifs	52.348					52.348
TOTAL DE L'ACTIF	807.808	506.583	109.184	74.149	65.544	52.348
POURCENTAGE PAR SECTEUR	100%	62,71%	13,52%	9,18%	8,11%	6,48%
Capitaux propres	417.761					417.761
Passifs	390.047					390.047
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	807.808					807.808

ANNEXE 5 : REVENUS ET CHARGES LOCATIVES

(en k €)	2024	2023
I. Revenus locatifs	36.505	34.794
A. Loyers	36.536	34.660
C. Gratuités locatives	-207	-111
E. Indemnités de rupture anticipée de bail	176	244
III. Charges relatives à la location	-154	-198
A. Loyers à payer sur locaux pris en location	0	0
B. Réductions de valeur sur créances commerciales	-414	-650
C. Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	260	452
RÉSULTAT LOCATIF NET	36.351	34.596

L'augmentation du résultat locatif net est principalement due à l'acquisition d'immeubles et à la réception

de projets en cours de développement.

ANNEXE 6 : RÉSULTAT IMMOBILIER

(en k €)	2024	2023
RÉSULTAT LOCATIF NET	36.351	34.596
IV. Récupération de charges immobilières	234	231
A. Indemnités perçues au titre de dégâts locatifs	234	231
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1.138	941
A. Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	174	194
B. Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	963	747
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-3.709	-3.643
A. Charges locatives exposées par le propriétaire	9	-149
B. Précomptes et taxes sur immeubles loués	-3.718	-3.494
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	0	0
TOTAL	-2.338	-2.471
RÉSULTAT IMMOBILIER	34.013	32.125

La répercussion de charges locatives supportées par le ou la propriétaire concerne la refacturation des primes d'assurance.

Les retenues et autres taxes sur les immeubles loués concernent principalement le précompte immobilier sur les immeubles. Dans le secteur résidentiel, le

précompte immobilier est à charge du propriétaire pour tous les baux de résidence principale. La refacturation du précompte immobilier et de taxes sur les biens loués inclut donc le précompte immobilier et les taxes répercutées concernant majoritairement les surfaces commerciales.

ANNEXE 7 : FRAIS TECHNIQUES

(en k €)	2024	2023
IX. Frais techniques		
A. Frais techniques récurrents	-1.101	-1.184
1. Réparations	-841	-922
3. Primes d'assurances	-260	-263
B. Frais techniques non récurrents	75	-2
1. Grosses réparations (entreprises, architectes, bureaux d'étude,...)	0	0
2. Sinistres	75	-2
TOTAL	-1.026	-1.187

Dans le cadre de son budget prévisionnel annuel, Home Invest Belgium détermine une politique spécifique d'entretien et de rénovation pour chacun de ses immeubles, afin que ceux-ci correspondent au mieux aux exigences actuelles du marché locatif.

Les frais techniques se produisent le plus souvent lors des sorties locatives ou en cas de réparations nécessaires pendant la période du bail.

ANNEXE 8 : FRAIS COMMERCIAUX

(en k €)	2024	2023
X. Frais commerciaux		
A. Commissions d'agence	- 541	- 514
B. Publicité	- 41	- 24
C. Honoraires d'avocats et frais juridiques	- 114	- 44
TOTAL	- 697	- 583

Les frais commerciaux comprennent les commissions payées aux agents immobiliers pour la conclusion des nouveaux baux, le coût partagé des états des lieux

ainsi que les honoraires d'avocat exposés dans le cadre d'une gestion locative stricte du portefeuille.

ANNEXE 9 : CHARGES LOCATIVES ET TAXES SUR IMMEUBLES NON LOUÉS – FRAIS DE GESTION IMMOBILIÈRE – AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES

(en k €)	2024	2023
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-112	-177
XII. Frais de gestion immobilière	-1.490	-1.796
A. Honoraires versés aux gérants (externes)	-51	-326
B. Charges (internes) de gestion d'immeubles	-1.439	-1.470
XIII. Autres charges immobilières	0	0
TOTAL	-1.601	-1.973
CHARGES IMMOBILIÈRES	-3.324	-3.743
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	30.689	28.381

Les frais de gestion immobilière comprennent, entre autres, les frais du personnel. Pour les personnes liées par un contrat de travail, Home Invest Belgium a conclu un contrat d'assurance de groupe de type contribution personnelle («defined contribution plan») auprès

d'une compagnie d'assurances externe. La société fait des contributions à ce fond qui est indépendant à la société. Les contributions du plan d'assurances sont financées par la société et les membres du personnel.

ANNEXE 10 : FRAIS GÉNÉRAUX DE LA SOCIÉTÉ

(en k €)	2024	2023
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	30.689	28.381
XIV. Frais généraux de la société	-3.029	-3.386
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	256	258
TOTAL	-2.773	-3.128
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	27.916	25.253

ANNEXE 11 : RÉSULTAT VENTES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS – VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT EN EXPLOITATION – AUTRE RÉSULTAT DU PORTEFEUILLE

(en k €)	2024	2023
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	27.916	25.253
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	1.892	28
A. Ventes nettes d'immeubles (prix de vente – frais de transaction)	11.664	158
B. Valeur comptable des immeubles vendus	-9.772	-130
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	62.805	-23.793
A. Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	71.932	15.561
B. Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-9.127	-39.354
XIX. Autre résultat sur portefeuille (+/-)	-463	363
TOTAL RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	64.234	-23.401
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	92.150	1.852

Le résultat sur vente d'immeubles de placement découle des ventes d'immeubles. Une explication plus détaillée sur les ventes et plus-values réalisées est reprise dans le chapitre « Rapport de Gestion ».

Le résultat sur vente d'immeubles de placement est comptabilisé comme la différence entre le prix de vente diminué des frais liés à la conclusion de ces ventes (rubrique XVI. A.) et la dernière juste valeur du bien concerné (rubrique XVI. B.).

Conformément à l'article 27 §1er, 1°, de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 tel que décrit dans les annexes

aux comptes statutaires, sont distribuables les plus-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice, calculées par rapport à la valeur d'acquisition augmentée des dépenses d'investissement immobilisées. Au 31 décembre 2024, la plus-value réalisée distribuable s'élevait ainsi à € 2,80 millions (par rapport à la valeur d'acquisition), tandis que la plus-value réalisée par rapport à la dernière juste valeur était de € 1,89 million.

L'autre résultat sur portefeuille s'élève à € -0,46 million. Ce poste comprend les variations des impôts différés.

ANNEXE 12 : REVENUS FINANCIERS

(en k €)	2024	2023
XX. Revenus financiers		
A. Intérêts et dividendes perçus	6	36
B. Redevances de location-financement et similaires	61	59
TOTAL	66	95

Les intérêts et dividendes encaissés proviennent exclusivement du dépôt à court terme des surplus de

trésorerie. Les redevances de location-financement se rapportent aux leasings décrits dans l'Annexe 20.

ANNEXE 13 : CHARGES D'INTÉRÊTS

(en k €)	2024	2023
XXI. Charges d'intérêts nettes		
A. Intérêts nominaux sur emprunts	-12.834	-10.492
C. Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	6.983	5.385
2. Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	6.983	5.385
E. Autres charges d'intérêts	0	-13
TOTAL	-5.851	-5.121

ANNEXE 14 : AUTRES CHARGES FINANCIÈRES

(en k €)	2024	2023
XXII. Autres charges financières (-)	- 72	- 96
A. Frais bancaires et autres commissions	- 72	- 96
B. Moins-values nettes réalisées sur vente d'actifs financiers	0	0
D. Autres	0	0
TOTAL	- 72	- 96

ANNEXE 15 : VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS – QUOTE-PART DANS LE RÉSULTAT DES ENTREPRISES ASSOCIÉES ET COENTREPRISES

(en k €)	2024	2023
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)	-6.344	-11.330
A. Instruments de couverture autorisés	-6.344	-11.330
2. Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-6.344	-11.330
TOTAL	-6.344	-11.330
RÉSULTAT FINANCIER	-12.201	-16.452
XXIV. Quote-part dans le résultat des entreprises et co-entreprises	1.578	654
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	81.527	-13.946

Les variations de la juste valeur des actifs financiers concernent les instruments de couverture considérés comme inefficaces à la suite de l'application de l'IFRS 9 et comptabilisés en compte de résultats.

Ce résultat purement latent n'est valable que dans l'hypothèse où la SIR ou les banques ne procèdent pas à la liquidation anticipée de ces produits, et est annulé dans le calcul du résultat distribuable.

ANNEXE 16 : IMPÔTS SUR RÉSULTAT

(en k €)	2024	2023
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	81.527	-13.946
XXIV. Impôts des sociétés (-)	-555	-335
XXV. Exit tax (-)	0	0
IMPÔT	-555	-335
RÉSULTAT NET	80.973	-14.281

En tant que SIR publique, Home Invest Belgium jouit d'un statut fiscal particulier en Belgique. Seuls les avantages en nature, les avantages anormaux et bénévoles, ainsi que certains frais spécifiques, sont soumis à l'impôt des

sociétés en Belgique. Le résultat fiscal en provenance des activités aux Pays-Bas est imposé aux Pays-Bas, au tarif de l'impôt des sociétés en vigueur aux Pays-Bas.

ANNEXE 17 : IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

(en k €)	2024	2023
Immobilisations incorporelles, en début d'exercice	577	573
1. Valeur brute	1.240	1.041
2. Cumul des amortissements (-)	-663	-468
Investissements	165	199
Amortissements (-)	-172	-195
Immobilisations incorporelles, en fin d'exercice	570	577
1. Valeur brute	1.405	1.240
2. Cumul des amortissements (-)	-835	-663

Les immobilisations incorporelles concernent les coûts activés liés au programme ERP de la société Adfinity.

Les amortissements sont comptabilisés sous la rubrique XII. «Frais de gestion immobilière».

ANNEXE 18 : IMMEUBLES DE PLACEMENT

(en k €)	2024	2023
C. Immeubles de placement, solde en début d'exercice	755.460	745.962
a. Immeubles disponible à la location	704.893	693.965
Immeubles en cours de construction achevés (+)	22.025	16.460
Acquisitions d'immeubles (+)	0	0
Dépenses capitalisées (+)	8.530	7.168
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+)	0	0
Acquisitions d'immeubles par des entreprises (+)	60.756	-12.569
Cessions (-)	-9.772	-130
Transferts vers les projets de développement	0	0
a. Immeubles de placement en location, solde en fin d'exercice	786.432	704.893
b. Projets de développement	50.567	51.997
Dépenses capitalisées (+)	35.956	26.254
Projets de développement réceptionnés	-22.025	-16.460
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+)	2.049	-11.224
Acquisitions de projets(+)	0	0
Acquisitions d'immeubles par des entreprises (+)	0	0
b. Projets de développement, solde début de période	66.546	50.567
c. Immobilisations à usage propre	0	0
d. Autres	0	0
C. Immeubles de placement, solde en fin d'exercice	852.978	755.460

L'IFRS 13 s'applique aux normes IFRS qui exigent ou permettent des évaluations à la juste valeur ou la communication d'informations sur la juste valeur et donc l'IAS 40 Immeubles de placement. L'IFRS 13 prévoit une hiérarchie des justes valeurs sous 3 niveaux d'entrée de données (niveaux 1, 2 et 3).

Comme repris dans le tableau ci-dessus, au 31 décembre 2024, la juste valeur des immeubles de placement s'élève, projets de placement inclus, à € 852,98 millions. Ces justes valeurs sont de niveau 3. N'ayant pas d'autres niveaux que le niveau 3, Home Invest Belgium n'a pas mis en place de politique de suivi de transferts entre niveaux hiérarchiques.

En 2024, Home Invest Belgium a enregistré des variations positives de la juste valeur des immeubles de placement d'un montant total de € 62,81 millions, à savoir

- une variation positive de € 61,32 millions en Belgique ; et
- une variation positive de € 1,49 millions aux Pays-Bas.

La juste valeur est basée sur les paramètres quantitatifs suivants :

Immeubles de placement en exploitation	31-12-2024
Méthode de l'activation des loyers	
Valeur locative estimée (VLE)	Moyenne pondérée de € 167/m ² (fourchette allant de € 96/m ² à € 335/m ²)
Hypothèse des vides	Moyenne de 5 mois (fourchette allant de 0 à 18 mois)
Facteur de capitalisation	Moyenne de 5,3% (fourchette allant de 3,9% à 10,4%)
Nombre de m ² ou nombre d'unités	Moyenne de 4,939m ² (fourchette allant de 278m ² à 16,519m ²)
Méthode « discounted cash flow »	
Valeur locative estimée	Moyenne pondérée de € 147/m ² (fourchette allant de € 116/m ² à € 191/m ²)
Hypothèse des vides	/
Nombre de m ² ou nombre d'unités	Moyenne de 8,709m ² (fourchette allant de 3,224m ² à 20,488m ²)
Taux d'actualisation	Moyenne de 5,0% (fourchette allant de 4,5% à 5,9%)
Inflation	Moyenne de 2,0% (fourchette allant de 2,0% à 2,0%)

Projets de développement	Immeubles à la découpe
Méthode de l'activation des loyers	
Valeur locative estimée (VLE)	Moyenne pondérée de € 172/m ² (fourchette allant de € 162/m ² à € 209/m ²)
Hypothèse des vides	Moyenne de 3 mois (fourchette allant de 3 à 3 mois)
Facteur de capitalisation	Moyenne de 4,3 % (fourchette allant de 4,2 % à 4,3 %)
Nombre de m ² ou nombre d'unités	Moyenne de 10,813m ² (fourchette allant de 4,821m ² à 16,804m ²)

Input non observable	Impact sur la juste valeur	
	Diminution	Augmentation
Valeur locative estimée	Négatif	Positif
Hypothèse des vides	Négatif	Positif
Facteur de capitalisation	Positif	Négatif
Nombre de m ² ou nombre d'unités	Négatif	Positif

Analyse de sensibilité de la juste valeur de niveau 3 :

Une diminution ou une augmentation de la valeur locative estimée et/ou des loyers perçus fera potentiellement reculer ou croître la juste valeur des immeubles de placement. Une diminution ou une augmentation du

taux d'actualisation et/ou du taux de capitalisation fera potentiellement reculer ou croître la juste valeur des immeubles de placement. Ces taux sont déterminés par les conditions des marchés financiers et immobiliers.

Processus d'évaluation utilisés pour les justes valeurs de niveau 3 :

Les évaluations des immeubles de placement sont réalisées quatre fois par an par l'expert immobilier indépendant et dûment qualifié. Ces rapports sont réalisés sur base des renseignements communiqués par la société en ce qui concerne l'état locatif, les charges et taxes à supporter par le bailleur, les loyers, les travaux à réaliser... Cette information est extraite de la base de données du système informatique de la société et fait partie de l'organisation administrative et du contrôle interne de la société.

L'expert immobilier utilise des paramètres qui sont liés au marché (taux d'actualisation...) et qui sont basés sur ses jugements et son expérience professionnels. Les informations communiquées à l'expert immobilier, les paramètres et les modèles d'évaluation utilisés par l'expert immobilier sont contrôlés par le Management, le comité d'audit et le conseil d'administration. Pour plus d'informations concernant l'évaluation des immeubles de placement et les incertitudes, nous nous référons à la section Rapport Immobilier du présent rapport annuel.

ANNEXE 19 : AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

(en k €)	2024	2023
Autres immobilisations corporelles, solde en début de période	68	180
Investissements	13	0
Reconnaissance initiale « Right of use asset » selon IFRS 16	0	0
Amortissements (-)	-36	-113
Autres immobilisations corporelles, solde en fin de période	45	68
1. Valeur brute	1.064	1.374
2. Cumul des amortissements (-)	-1.020	-1.307

Les autres immobilisations corporelles concernent exclusivement des immobilisations de fonctionnement.

ANNEXE 20 : CRÉANCES DE LOCATION FINANCEMENT

(en k €)	2024	2023
Créances à plus de 5 ans	0	0
Créances à plus d'un an et moins de 5 ans	0	73
Créances à moins d'un an	73	69
TOTAL	73	142

Les créances de location-financement se rapportent aux immeubles rue de Belgrade à Forest. Description succincte du contrat Belgrade :

- rue de Belgrade : bail emphytéotique (septembre 1999 – août 2026) ;

- opération traitée au niveau comptable comme un leasing immobilier ;
- créances à court et à long terme : € 0,07 million ;
- option d'achat : juste valeur.

(en k €)	2024			2023		
	< 1 an	1 an < > 5 ans	> 5 ans	< 1 an	1 an < > 5 ans	> 5 ans
Valeur actuelle des paiements minimaux au titre de location	73	0	0	69	73	0
Produits financiers non acquis	3	0	0	6	3	0
TOTAL	76	0	0	75	76	0

ANNEXE 21 : PARTICIPATIONS DANS DES ENTREPRISES ASSOCIÉES ET COENTREPRISES

- Le 17 décembre 2018, Home Invest Belgium a, par le biais de la société nouvellement constituée De Haan Vakantiehuisen SA, dont elle détient 50 % des actions, réalisé l'achat de 51,43 % des actions de Sunparks De Haan SA. Les 50 % restants des actions de De Haan Vakantiehuisen SA sont détenus par Belfius Insurance (25 %), TINC (12,5 %) et DG Infra Yield (12,5 %).
- Un accord d'actionnaires a été signé entre De Haan Invest SA, De Haan Vakantiehuisen SA, Sunparks De Haan SA et Astream, englobant toutes les parties impliquées dans Sunparks De Haan SA. Par ailleurs, un accord d'actionnaires a été signé entre Home Invest Belgium, Belfius Insurance, TINC, DG Infra Yield et De Haan Vakantiehuisen SA, englobant toutes les parties impliquées dans la gestion de De Haan Vakantiehuisen SA.
- Cet accord d'actionnaires stipule qu'au niveau de De Haan Vakantiehuisen SA, le conseil d'administration compte 4 membres, sur la base du nombre d'actions. Toutes les décisions sont prises à l'unanimité.

Toutes les décisions en vue des activités de l'entreprise doivent être prises par le conseil d'administration. Au niveau des actionnaires, toutes les décisions doivent également être approuvées à l'unanimité des voix. En cas de blocage au niveau du conseil d'administration, des décisions devront être prises par les actionnaires.

- Au cours de l'année 2020, Sunparks De Haan SA a fait l'objet d'une scission à la suite de laquelle De Haan Vakantiehuisen a absorbé une partie des biens immobiliers du parc de vacances, à savoir 344 cottages. En même temps que la scission, le bail avec Sunparks Leisure SA a également été scindé. De Haan Invest SA a absorbé les actifs restants du parc, à savoir 173 cottages et les installations centrales.
- Au 31 décembre 2024, la participation de Home Invest Belgium s'élevait à € 28,81 millions. Cette participation est traitée dans la consolidation selon la méthode de mise en équivalence.

ANNEXE 22 : CRÉANCES**CRÉANCES**

D. Créances commerciales (en k €)	2024	2023
Locataires	1.093	1.243
Autres	183	482
Ventes réalisées	7	7
TOTAL	1.283	1.732

Les créances commerciales regroupent entre autres les loyers encore à percevoir auprès des locataires. Ces loyers sont payables anticipativement.

E. Créances fiscales et autres actifs courants (en k €)	2024	2023
a. Impôts	1	1
c. Autres	0	158
TOTAL	1	159

ANNEXE 23 : TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

(en k €)	2024	2023
Soldes bancaires	1.252	2.609
TOTAL	1.252	2.609

ANNEXE 24 : COMPTES DE RÉGULARISATION

(en k €)	2024	2023
Revenus immobiliers courus non échus	157	205
Charges immobilières payées d'avance	736	839
Autres	674	446
TOTAL À L'ACTIF	1.566	1.491
Revenus immobiliers perçus d'avance	953	907
Intérêts et autres charges courus non échus	1.758	2.288
Autres	0	0
TOTAL AU PASSIF	2.711	3.195

Les intérêts et autres charges courus non échus représentent d'une part les tirages sur les lignes de crédit et instruments couvertures dont les intérêts

seront payables à l'échéance de la période du tirage et d'autre part les intérêts payables à la date de clôture du placement obligataire.

ANNEXE 25 : ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

(en k €)		2024		2023	
	Catégorie	Valeur Comptable	Juste Valeur	Valeur Comptable	Juste Valeur
E. Actifs financiers non courants					
Instruments de couverture	A	14.103	14.103	19.678	19.678
Autres garanties	B	0	0	0	0
TOTAL		14.103	14.103	19.678	19.678

(en k €)		2024		2023	
	Catégorie	Valeur Comptable	Juste Valeur	Valeur Comptable	Juste Valeur
B. Actifs financiers courants					
Instruments de couverture	A	388	388	425	425
Autres	B	0	0	0	0
TOTAL		388	388	425	425

Les actifs financiers se composent d'instruments financiers (la valeur de marché positive d'instruments de couverture) et les cautions données (une caution en

faveur de l'ONEM et aux fonds de réserve qui ont été versés dans plusieurs copropriétés).

(en k €)		2024		2023	
	Catégorie	Valeur Comptable	Juste Valeur	Valeur Comptable	Juste Valeur
I. Passifs non courants					
B. Dettes financières non courantes		398.691	393.391	326.609	321.656
a. Etablissements de crédit	B	349.914	349.914	277.884	277.884
b. Leasing financier	B	0	0	0	0
c. Autres emprunts	B	48.777	43.477	48.725	43.772
C. Autres passifs financiers non courants		731	731	0	0
a. Instruments de couverture autorisés	A	731	731	0	0
TOTAL		399.422	394.122	326.609	321.656

(en k €)		2024		2023	
	Catégorie	Valeur Comptable	Juste Valeur	Valeur Comptable	Juste Valeur
II. Passifs courants					
B. Dettes financières courantes		7.809	7.809	51.795	51.682
a. Etablissements de crédit	B	0	0	0	0
b. Leasing financier	B	0	0	0	0
c. Autres		7.809	7.809	51.795	51.682
Garanties locatives reçues	B	809	809	795	795
Autres	B	7.000	7.000	51.000	50.887
C. Autres passifs financiers courants		0	0	0	0
a. Instruments de couverture autorisés	A	0	0	0	0
TOTAL		7.809	7.809	51.795	51.682

Les autres dettes financières non courantes de € 48,78 millions sont constituées d'obligations (hors coûts).

La juste valeur positive des instruments de couverture s'élevait à € 14,49 millions et a été reprise sous les actifs financiers non courants et les actifs financiers courants. Les instruments de couverture sont considérés comme une couverture de flux de trésorerie au sens de l'IFRS 9.

Les autres passifs financiers courants d'une valeur de € 7,00 millions se composent de la dette liée à l'émission de billets de trésorerie (« Commercial Paper »).

Les catégories correspondent aux instruments financiers suivants :

A. Actifs ou passifs détenus à la juste valeur par le biais du compte de résultat.

B. Actifs ou passifs financiers (y compris les créances et les prêts) au coût amorti.

C. Placements de trésorerie au coût amorti.

Dettes financières (en k €)	2024	2023
Dettes financières courantes à 1 an au plus	7.000	51.000
Dettes financières non courantes de 1 à 5 ans	177.000	152.000
Dettes financières non courantes à plus de 5 ans	222.000	175.000
TOTAL	406.000	378.000

Au 31 décembre 2024, Home Invest Belgium avait un encours de dettes financières de € 406,00 millions, qui se compose de :

- Lignes de crédit bilatérales prélevées pour un montant de € 350,00 millions. L'encours de lignes de crédit bilatérales est conclu avec 7 institutions financières différentes, avec des échéances bien étalées jusqu'en 2031. Home Invest Belgium n'a pas d'échéances en 2025. La prochaine échéance est fixé au second semestre de 2026 ;
- Des emprunts obligataires à concurrence de € 49,00 millions, avec des échéances entre 2028 et 2032 ;
- Billets de trésorerie («Commercial paper») pour un montant de € 7 millions. Malgré la nature à court

terme de l'encours du billet de trésorerie, le montant total est couvert par les lignes de crédit à long terme disponibles (back-up lines).

Le tableau ci-dessous reprend les lignes de crédit ouvertes par institution financière. La moyenne pondérée de la durée résiduelle des dettes financières s'élève à 4,5 ans., Home Invest Belgium disposait de € 68,00 millions de crédits disponibles non utilisés au 31 décembre 2024 dont :

- € 7,00 millions de back-up lines à long terme, couvrant des billets de trésorerie et arrivant à échéance à court terme ;
- € 61,00 millions de lignes de crédit disponible.

Financements (en k €)	Montant des lignes confirmées	Utilisation
Financements bancaires	418.000	350.000
Belfius	141.500	103.500
BNP Paribas Fortis	111.500	81.500
ING	30.000	30.000
KBC Bank	65.000	65.000
VDK Bank	10.000	10.000
Caisse d'Epargne	30.000	30.000
Argenta	30.000	30.000
Financements obligataires	49.000	49.000
Billet de trésorerie long terme (EMTN) avec une durée jusqu'en mai 2028	9.000	9.000
Billet de trésorerie long terme (EMTN) avec une durée jusqu'en janvier 2032	40.000	40.000
TOTAL	467.000	399.000

Les instruments de couverture des taux d'intérêt sont exclusivement de type IRS («Interest Rate Swap»). Ils constituent des contrats d'échange de taux flottants en taux fixes.

Aucun instrument ne répond à la comptabilité de couverture et n'est comptabilisé en tant que couverture de flux de trésorerie («Cash-flow hedge») au sens de la norme IFRS 9. La valeur totale des couvertures à la date de clôture était positive à concurrence de € 13,92 millions par une diminution des taux d'intérêt après la conclusion des couvertures. Les taux d'intérêt fixes ont une moyenne pondérée de leur durée résiduelle de 4,9 ans. Le conseil d'administration souhaite protéger la société au maximum contre une éventuelle augmentation des taux d'intérêt, via sa politique de couverture.

L'IFRS 13 mentionne un élément dans l'évaluation, à savoir l'obligation d'inclure dans le calcul le risque de crédit propre et celui de la contrepartie. L'ajustement de la juste valeur résultant de l'application du risque de crédit à la contrepartie est appelé Credit Valuation Adjustment (CVA). La quantification du propre risque de crédit est appelée Debit Valuation Adjustment (ou DVA). Dans ce contexte, une CVA/DVA de € -0,16 millions a été enregistrée sur le compte.

La politique de couverture prudente de Home Invest Belgium a permis de dégager des charges de financement de 2,18 % sur l'exercice, marge bancaire et coût des couvertures inclus. Les charges de financement moyennes ont été calculées après conversion des taux variables sur les lignes de crédit en taux fixe via des SWAP de taux d'intérêt (IRS). Compte tenu de la structuration financière prudente de la dette, combinée avec

un taux d'endettement modéré, Home Invest Belgium

a une exposition limitée aux fluctuations des taux d'intérêt du marché.

Instruments de couverture actifs au 31/12/2024 (en k €)	Type	Montant nominal	Taux	Échéance	Qualification	Juste valeur 31/12/2024
BELFIUS	IRS	10.000	1,28%	31/08/2026	Transaction	134
BELFIUS	IRS	10.000	1,06%	31/08/2027	Transaction	269
BELFIUS	IRS	21.500	0,59%	10/11/2025	Transaction	388
BELFIUS	IRS	8.000	0,41%	30/10/2026	Transaction	281
BELFIUS	IRS	15.000	0,16%	31/03/2028	Transaction	925
BELFIUS	IRS	20.000	0,14%	31/08/2029	Transaction	1.856
BELFIUS	Future IRS	21.500	2,28%	31/01/2031	Transaction	-114
BELFIUS	IRS	17.000	2,28%	31/10/2030	Transaction	-95
BNP	IRS	25.000	-0,28%	30/09/2028	Transaction	2.179
BNP	IRS	21.500	0,25%	31/03/2031	Transaction	2.447
BNP	IRS	15.000	2,66%	31/12/20233	Transaction	-496
ING	IRS	30.000	-0,33%	25/09/2027	Transaction	1.968
ING	IRS	15.000	0,29%	21/06/2031	Transaction	1.749
KBC	IRS	15.000	0,20%	30/06/2029	Transaction	1.198
KBC	IRS	15.000	0,30%	30/06/2029	Transaction	1.269
KBC	IRS	30.000	2,25%	04/10/2032	Transaction	-40
Couverture type IRS		268.000				14.032
Couverture du type Future IRS		21.500				-114
Total						13.918

Comptabilisation :

Conformément à l'IFRS 9, au 31 décembre 2024, la juste valeur négative des instruments financiers est comptabilisée au passif en rubrique I. C. « Autres passifs financiers non courants ». La juste valeur positive des instruments financiers est calculée sous la rubrique I.E. « Actifs financiers ».

La comptabilisation des lignes de crédit se fait dans le poste « Dettes financières non courantes et courantes ». Les dettes financières sont comptabilisées à leur coût amorti qui correspond à la juste valeur.

L'IFRS 13 s'applique aux normes IFRS (y compris l'IFRS 9) qui exigent ou permettent des évaluations à la juste valeur ou la communication d'informations sur la juste valeur. L'IFRS 13 prévoit une hiérarchie des justes valeurs sous 3 niveaux d'entrée de données (niveaux 1, 2 et 3).

Concernant les instruments financiers, toutes ces justes valeurs sont de niveau 2. N'ayant pas d'autres niveaux que le niveau 2, Home Invest Belgium n'a pas mis en place de politique de suivi de transferts entre niveaux hiérarchiques.

L'évaluation est réalisée par les banques sur base de la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs estimés. Bien que la majorité des instruments dérivés utilisés soient considérés comme des instruments de trading (transaction) au sens des normes IFRS, ils sont exclusivement destinés à des fins de couverture de risque de variation des taux d'intérêts, et non à des fins spéculatives.

ANNEXE 26 : DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES

DETtes COMMERCIALES ET AUTRES DETtes COURANTES	2024	2023
Fournisseurs	2.139	4 258
Locataires	805	848
Fiscales, salariales et sociales	929	1 014
TOTAL	3.873	6 121

AUTRES PASSIFS COURANTS	2024	2023
Dividendes	73	69
Autres	59	35
TOTAL	132	104

Les dettes de dividendes concernent des dividendes encore non réclamés par les actionnaires.

ANNEXE 27 : IMPÔTS DIFFÉRÉS

F. IMPÔTS DIFFÉRÉS (en k €)	2024	2023
a. Exit tax	0	0
b. Autres	2.686	2.223
TOTAL	2.686	2.223

Au 31 décembre 2024, le total de la rubrique I. F. Impôts différés s'élève à € 2,69 millions.

Ce montant a exclusivement trait aux impôts différés de Port Zélande.

ANNEXE 28 : CAPITAL, PRIMES D'ÉMISSION ET RÉSERVES

CAPITAUX PROPRES	2024	2023
A. Capital	102.042	101.810
a. Capital souscrit	104.051	103.508
b. Frais d'augmentation de capital	-2.009	-1.698
B. Primes d'émission	70.441	64.633
C. Réserves	230.981	265.599
a. Réserve légale (+)	99	99
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers (+/-)	218.497	241.134
c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	-24.934	-22.983
d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (+/-)	0	0
e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+/-)	20.437	32.097
h. Réserve pour actions propres (-)	-2.767	-2.108
k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger (+/-)	-2.220	-2.583
l. Réserve des dividendes reçus destinés au remboursement des dettes financières (+/-)	0	0
m. Autres réserves (+/-)	1.259	1.259
n. Résultat reporté des exercices antérieurs (+/-)	19.885	18.269
o. Réserve pour attributions basées sur actions	724	414
D. Résultat net de l'exercice	80.973	-14.281
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	484.437	417.761

Date	Évolution du capital social	Modalité de l'opération	Prix d'émission	Nombre d'actions
Total au 31/12/2010	71.639			2.825.842
31/01/2011	123	Fusion par scission partielle de la S.A. Masada	59,72	102.792
31/12/2011	6	Fusion par scission de la S.A. URBIS	60,30	6.318
31/12/2011	2.634	Fusion par scission partielle de la S.A. VOP	62,91	118.491
Total au 31/12/2011	74.401			3.056.143
Total au 31/12/2012	74.401			3.056.143
Total au 31/12/2013	74.401			3.056.143
11/06/2014	2.548	Apport en nature d'immeubles par AXA Belgium	79,85	104.666
Total au 31/12/2014	76.949			3.160.809
Total au 31/12/2015	76.949			3.160.809
Total au 31/12/2016	76.949			3.160.809
13/09/2017	12.000	Fusion par scission partielle de la S.A. VOP	86,3	139.049
Total au 31/12/2017	88.949			3.299.858
Total au 31/12/2018	88.949			3.299.858
Total au 31/12/2019	88.949			3.299.858
Total au 31/12/2020	88.949			3.299.858
Total au 31/12/2021	88.949			3.299.858
03/05/2022	-982	Réduction de capital		0
15/06/2022	0	Division de l'action par un facteur 5		13.199.432
28/06/2022	7.557	Augmentation de capital	21,16	1.417.770
Total au 31/12/2022	95.524			17.917.060
02/05/2023	-1.425	Réduction de capital		
03/07/2023	9.409	Augmentation de capital	15	1.791.706
Total au 31/12/2023	103.508			19.708.766
07/05/2024	-1.988	Réduction de capital		
13/06/2024	2.531	Augmentation de capital	16,97	491.370
Total au 31/12/2024	104.051			20.200.136

Au 31 décembre 2024, 133.757 actions Home Invest Belgium étaient détenues par la société.

ANNEXE 29 : TAUX D'ENDETTEMENT

(en k €)	2024	2023
Passif	431.921	408.393
- Ajustements	-6.381	-5.505
Taux d'endettement comme défini à l'article 13 de l'AR SIR	425.540	402.888
Actifs ajustés pour le calcul du taux d'endettement	901.747	805.410
Taux d'endettements (AR IRP)	47,19%	50,02%

ANNEXE 30 : PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

Nom	N° d'entreprise	Pays d'origine	Participation directe ou indirecte	Comptes annuels au
En 2024				
Home invest Belgium SA	0420.767.885	Belgique	-	31/12/2024
Charlent 53 Freehold SRL	0536.280.237	Belgique	100%	31/12/2024
De Haan Vakantiehuizen SA	0707.946.778	Belgique	50%	31/12/2024
BE Real Estate SA	0474.055.727	Belgique	100%	31/12/2024
The Ostrov SA	0849.672.983	Belgique	100%	31/12/2024
The Dox 1 SA	0775.800.852	Belgique	100%	31/12/2024
Home Invest Netherlands SA	0777.259.317	Belgique	100%	31/12/2024
Blue Quarter SA	0792.989.450	Belgique	100%	31/12/2024

Nom	N° d'entreprise	Pays d'origine	Participation directe ou indirecte	Comptes annuels au
En 2023				
Home invest Belgium SA	0420.767.885	Belgique	-	31/12/2023
Charlent 53 Freehold SRL	0536.280.237	Belgique	100%	31/12/2023
De Haan Vakantiehuzen SA	0707.946.778	Belgique	50%	31/12/2023
BE Real Estate SA	0474.055.727	Belgique	100%	31/12/2023
The Ostrov SA	0849.672.983	Belgique	100%	31/12/2023
The Dox 1 SA	0775.800.852	Belgique	100%	31/12/2023
Home Invest Netherlands SA	0777.259.317	Belgique	100%	31/12/2023
Blue Quarter SA	0792.989.450	Belgique	100%	31/12/2023

Toutes les entreprises faisant partie du périmètre de consolidation sont sises en Belgique, boulevard de la Woluwe 46/11 à 1200 Bruxelles.

Au 31 décembre 2024 il n'y avait pas de participations minoritaires.

ANNEXE 31 : TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES AU NIVEAU DU COMPTE DE RÉSULTATS

Le tableau ci-dessous présente la rémunération des administrateurs et des dirigeants effectifs. Les rémunérations des uns et des autres sont expliquées

dans le rapport de rémunération de la section Déclaration de Gouvernance d'Entreprise.

(en k €)	Avantages court terme en 2024	Avantages court terme en 2023
Nom		
Liévin Van Overstraeten	23	61
Eric Spiessens	0	15
Thomas Peperstraete	0	4
Johan Van Overstraeten	70	37
Wim Arousseau	13	17
Suzy Denys	16	21
Christel Gijsbrechts	23	51
Hélène Bostoen	64	28
Philippe De Greve	9	26
Christophe Mignot	13	13
Autres dirigeants effectifs	818	1.009
TOTAL	1.048	1.281

ANNEXE 32 : DROITS ET OBLIGATIONS HORS BILAN

- Home Invest Belgium a plusieurs procédures d'encaissement en cours, qui peuvent avoir un impact très limité sur les chiffres.
- Home Invest Belgium est impliquée dans quelques affaires judiciaires. Ces affaires n'ont aucune incidence significative sur la situation financière ou la rentabilité de Home Invest Belgium.
- La majorité des baux (résidentiels) conclus par Home Invest Belgium prévoient la mise à disposition d'une caution locative de 2 mois de loyer en faveur de Home Invest Belgium.
- Home Invest Belgium et ses sociétés du périmètre sont également liés par des contrats spécifiques notamment en matière d'estimations, de contrats de sécurité, des contrats en matière de services d'asset management.

ANNEXE 33 : ÉTAT DU PERSONNEL

Nombre des travailleurs en fin de la période	2024	2023
Employées	33	36
Direction	3	4
TOTAL	36	40

ANNEXE 34 : HONORAIRES DU COMMISSAIRE

(en k € - Hors TVA)	2024	2023
Rémunération du commissaire pour l'année (base statutaire)		
Rémunération pour l'exercice du mandat de commissaire	99	98
Rémunération pour des prestations exceptionnelles ou affectation spéciale		
Autres commandes de contrôle	13	23
Autres commandes en dehors de celle du réviseur	3	12
TOTAL	115	132

ANNEXE 35 : ÉVÉNEMENTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE

Hormis les événements survenus après la clôture de l'exercice, tels qu'expliqués dans le chapitre « Rapport de gestion », aucun changement significatif n'est intervenu dans la situation financière ou commerciale de Home Invest Belgium.

COMPTES ANNUELS STATUTAIRES

COMPTE DE RÉSULTAT STATUTAIRE

COMPTE DE RÉSULTAT STATUTAIRE (en k €)	2024	2023
I. Revenus locatifs	32.508	31.123
III. Charges relatives à la location	-153	-198
RÉSULTAT LOCATIF NET	32.355	30.925
IV. Récupération de charges immobilières	232	231
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1.056	815
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-3.605	-3.541
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	0	0
RÉSULTAT IMMOBILIER	30.038	28.430
IX. Frais techniques	-891	-1.077
X. Frais commerciaux	-697	-583
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-112	-177
XII. Frais de gestion immobilière	-1.469	-1.774
XIII. Autres charges immobilières	0	0
CHARGES IMMOBILIÈRES	-3.169	-3.611
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	26.870	24.820
XIV. Frais généraux de la société	-2.928	-3.288
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	362	353
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	24.303	21.884
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	1.892	28
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	54.010	-20.632
XIX. Autre résultat sur portefeuille	-463	363
RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	55.439	-20.240
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	79.743	1.644
XX. Revenus financiers	6.140	4.579
XXI. Charges d'intérêts nettes	-7.445	-6.215
XXII. Autres charges financières	-70	-95
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-6.344	-11.330
RÉSULTAT FINANCIER	-7.720	-13.061
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	72.023	-11.417
XXIV. Impôts des sociétés	-360	-313
IMPÔT	-360	-313
RÉSULTAT NET	71.663	-11.730
AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL	0	0
RÉSULTATS GLOBAL	71.663	-11.730
RÉSULTAT NET ATTRIBUABLE AUX PROPRIÉTAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE	71.663	-11.730

BILAN STATUTAIRE

ACTIF (en k €)	2024	2023
I. Actifs non courants	803.951	743.285
B. Immobilisations incorporelles	570	577
C. Immeubles de placement	716.887	653.934
D. Autres immobilisations corporelles	45	68
E. Actifs financiers non courants	86.449	88.633
F. Créances de location-financement	0	73
II. Actifs courants	75.371	51.652
B. Actifs financiers courants	388	425
C. Créances de location-financement	73	69
D. Créances commerciales	1.170	1.519
E. Créances fiscales et autres actifs courants	71.671	46.944
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	527	1.210
G. Comptes de régularisation	1.543	1.484
TOTAL DE L'ACTIF	879.323	794.937
CAPITAUX PROPRES		
A. Capital	102.053	101.820
B. Primes d'émission	70.441	64.633
C. Réserves	219.137	251.204
D. Résultat net de l'exercice	71.663	-11.730
CAPITAUX PROPRES	463.293	405.927
PASSIF		
I. Passifs non courants	402.108	328.832
B. Dettes financières non courants	398.691	326.609
a. Etablissements de crédit	349.914	277.884
b. Location-financement	0	0
c. Autres	48.777	48.725
C. Autres passifs financiers non courants	731	0
F. Passifs d'impôts différés	2.686	2.223
a. Exit tax	0	0
b. Autres	2.686	2.223
II. Passifs courants	13.922	60.178
B. Dettes financières courants	7.790	51.787
a. Etablissements de crédit	0	0
b. Location-financement	0	0
c. Autres	7.790	51.787
C. Autres passifs financiers courants	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	3.370	5.166
b. Autres	3.370	5.166
E. Autres passifs courants	124	96
F. Comptes de régularisation	2.637	3.129
PASSIF	416.030	389.010
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	879.323	794.937

(en k €)	Capital	Frais d'augmentation	Primes d'émission	Réserve légale	Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	Réserve des frais et droits de mutation estimés
SOLDE AU 31/12/2022 après affectation du résultat	95.524	-1.388	47.346	99	229.509	-20.591
Dividendes relatifs à l'exercice 2022 (payés en mai 2023)	0	0	0	0	0	0
<i>Dividendes distribués (relatifs à l'exercice 2022)</i>						
<i>Acompte sur dividendes distribués relatifs à l'exercice 2022 (payés en décembre 2022)</i>						
Ventes des immeubles					-44	10
Résultat de l'exercice 2023						
Acquisition / vente d'actions propres						
Paielements fondés sur des actions						
Fusion de filiales						
Autre augmentation (diminution)						
Réduction du capital	-1.426					
Augmentation du capital	9.410	-299	17.287			
SOLDE AU 31/12/2023 après affectation du résultat	103.508	-1.687	64.633	99	229.465	-20.581
Affectation du résultat 2023		0	0	0	-19.584	-1.048
Affectation du résultat opérationnel distribuable						
Variation des impôts différés						
Variation de la juste valeur des immeubles					-19.584	-1.048
Variation de la juste valeur des instruments de couverture						
Rémunération proposée du capital						
SOLDE AU 31/12/2023 après affectation du résultat	103.508	-1.687	64.633	99	209.880	-21.628
Dividendes relatifs à l'exercice 2023 (payés en mai 2023)	0	0	0	0	0	0
<i>Dividendes distribués (relatifs à l'exercice 2023)</i>						
<i>Acompte sur dividendes distribués relatifs à l'exercice 2023 (payés en décembre 2023)</i>						
Ventes des immeubles					-1.546	1.152
Résultat de l'exercice 2024						
Acquisition / vente d'actions propres						
Paielements fondés sur des actions						
Fusion de filiales						
Autre augmentation (diminution)						
Réduction du capital	-1.988					
Augmentation du capital	2.531	-311	5.807			
SOLDE AU 31/12/2024 après affectation du résultat	104.051	-1.998	70.440	99	208.334	-20.477
Affectation du résultat 2024	0	0	0	0	74.416	-20.578
Affectation du résultat opérationnel distribuable						
Variation des impôts différés						
Variation de la juste valeur des immeubles					74.416	-20.578
Variation de la juste valeur des instruments de couverture						
Rémunération proposée du capital						
SOLDE AU 31/12/2024 après affectation du résultat	104.051	-1.998	70.440	99	282.750	-41.055

Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (+/-)	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+/-)	Réserves pour latences fiscales	Réserve pour actions propres	Réserve pour attributions basées sur actions	Autres réserves	Résultat reporté de exercices antérieurs	Rémunération proposée du capital	Résultat net de l'exercice	Total
0	31.433	-2.583	-2.549	807	1.781	13.612	2.668	0	395.669
0	0	0	0	0	0	-6	-2.668	0	-2.674
						-6	-17.786		-17.791
							15.118		15.118
						34			-0
								-11.730	-11.730
									0
			441	-394					47
									0
									0
						-356			-1.782
									26.397
0	31.433	-2.583	-2.108	414	1.781	13.284	0	-11.730	405.927
0	-11.330	363	0	0	0	57	19.811	11.730	0
						57		-57	0
		363						-363	0
								20.632	0
	-11.330							11.330	0
							19.811	-19.811	0
0	20.103	-2.220	-2.108	414	1.781	13.341	19.811	0	405.927
0	0	0	0	0	0	-5	-19.811	0	-19.817
						-5	-19.811		-19.817
							0		0
						395			0
								71.663	71.663
									0
			-659						-659
				310					310
									0
						-171			-2.159
									8.027
0	20.103	-2.220	-2.767	724	1.781	13.559	-0	71.663	463.293
0	-6.344	-463	0	0	0	4.164	20.468	-71.663	0
						3.992		-3.992	0
		-463						463	0
						172		-54.010	0
	-6.344							6.344	0
							20.468	-20.468	0
0	13.759	-2.683	-2.767	724	1.781	17.723	20.468	0	463.293

CAPITAUX PROPRES (en k €)	2024	2023
A. Capital	102.053	101.820
a. Capital souscrit	104.051	103.508
b. Frais d'augmentation de capital	-1.999	-1.687
B. Primes d'émission	70.441	64.633
C. Réserves	219.137	251.204
a. Réserve légale (+)	99	99
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers (+/-)	208.334	229.465
c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	-20.477	-20.581
d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (+/-)	0	0
e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+/-)	20.103	31.433
h. Réserve pour actions propres (-)	-2.767	-2.108
k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger (+/-)	-2.220	-2.583
m. Autres réserves (+/-)	1.781	1.781
n. Résultat reporté des exercices antérieurs (+/-)	13.559	13.284
o. Réserve pour attributions basées sur actions	724	414
D. Résultat net d'exercice	71.663	-11.730
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	463.293	405.927

Affectations et prélèvements (en k €)	2024	2023
A. Résultat net	71.663	-11.730
B. Transfert aux/des réserves (+/-)	-33.689	-33.471
1. Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers (+/-)	0	
-exercice comptable	-74.416	19.584
-réalisation de biens immobiliers	0	0
2. Transfert à/de la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-/+)	20.578	1.048
5. Transfert à la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (-)	0	
-exercice comptable	6.344	11.330
8. Transfert à/de des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger (-/+)	463	-363
11. Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs (-/+)	13.559	13.284
C. Rémunération du capital prévue à l'article 13, § 1er, al. 1er	-17.972	-4.900
D. Rémunération du capital – autre que C	-2.495	-14.911
E. Résultat reporté	17.724	13.341

Schéma de calcul du montant visé à l'article 13, § 1er, al. 1er (en k €)	2024	2023
Résultat corrigé (A)		
Résultat net	71.663	-11.730
+ Amortissements	208	307
+ Réductions de valeur	413	650
- Reprises de réduction de valeur	-260	-452
+/- Autres éléments non monétaires	6.344	11.330
+/- Résultat sur vente de biens immobiliers	-1.892	-28
+/- Variations de la juste valeur des biens immobiliers	-54.010	20.632
Résultat corrigé (A)	22.466	20.708
Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B)	0	
+/- Plus-values et moins-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice (plus-values et moins-values par rapport à la valeur d'acquisition augmentée des dépenses d'investissement immobilisées)	395	34
Plus-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice, exonérées de l'obligation de distribution sous réserve de leur réinvestissement dans un délai de 4 ans	-395	-34
= Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B)	0	0
TOTAL (A+B)	22.466	20.708
80 % suivant article 13, §1er, al.1er	17.972	16.567
Diminution nette de l'endettement	0	-11.666
Distribution minimum requise par l'article 13	17.972	4.900

Conformément à l'article 7:212 du Code des Sociétés et des Associations, l'actif net, après distribution du dividende visé, ne doit pas être inférieur au montant du capital comptabilisé, augmenté de toutes les

réserves la loi ou des statuts ne permettent pas de distribuer. La marge restante après distribution s'élève à € 21,97 millions.

Actif net statutaire après distribution du dividende (en k €)	442.825
Schéma de calcul du montant visé à l'article 13, §1, 1er al. 6	
Capital libérée ou, s'il est supérieur, capital appelé (+)	101.820
Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts (+)	64.633
Réserve du solde positif des variations de juste valeur des immobiliers (+)	282.750
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	-42.206
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliqué (+/-)	13.759
Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger (+/-)	0
Réserve légale (+)	99
Capitaux propres non distribuables suivant article 617 du Code des Sociétés	420.854
Différence	21.971

Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Home Invest Belgium SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2024

Dans le cadre du contrôle légal des Comptes Consolidés de la société Home Invest Belgium sa (« la Société ») et de ses filiales (conjointement « le Groupe »), nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Ce rapport inclut notre opinion sur le bilan consolidé au 31 décembre 2024, le compte de résultat consolidé, le tableau des variations de capitaux propres consolidés et le tableau des flux de trésorerie consolidé de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ainsi que les annexes contenant des informations significatives sur les méthodes comptables formant ensemble les « Comptes Consolidés », et inclut

également notre rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires. Ces rapports constituent un ensemble et sont inséparables.

Nous avons été nommés commissaire par l'assemblée générale du 3 mai 2022, conformément à la proposition de l'organe d'administration émise sur recommandation du comité d'audit. Notre mandat vient à échéance à la date de l'assemblée générale qui délibérera sur les Comptes Consolidés au 31 décembre 2024. Nous avons exercé le contrôle légal des Comptes Consolidés durant 6 exercices consécutifs.

Rapport sur l'audit des Comptes Consolidés

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des Comptes Consolidés de Home Invest Belgium sa, comprenant le bilan consolidé au 31 décembre 2024, ainsi le compte de résultat consolidé, le tableau des variations de capitaux propres consolidés et le tableau des flux de trésorerie consolidé pour l'exercice clos à cette date, ainsi que les annexes contenant des informations significatives sur les méthodes comptables, dont le total l'état de la situation financière consolidé s'élève à € 901.069 milliers et dont l'état du résultat global consolidé se solde par un bénéfice de l'exercice de € 80.973 milliers.

A notre avis, les Comptes Consolidés du Groupe donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de l'ensemble consolidé au 31 décembre 2024, ainsi que de ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux IFRS Accounting Standards telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Fondement de notre opinion sans réserve

Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing - ("ISA's") telles qu'applicables en Belgique. Par ailleurs, nous avons appliqué les ISA's approuvées par l'International Auditing and Assurance Standards Board ("IAASB") et applicables à la date de clôture et non encore approuvées au niveau national. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Nos responsabilités pour l'audit des Comptes Consolidés » du présent rapport.

Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui sont pertinentes pour notre audit des Comptes Consolidés en Belgique, y compris celles relatives à l'indépendance.

Nous avons obtenu de l'organe d'administration et des préposés de la Société, les explications et informations requises pour notre audit.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Points clés de l'audit

Les points clés de l'audit sont les points qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants lors de l'audit des Comptes Consolidés de la période en cours.

Les points clés de l'audit ont été traités dans le contexte de notre audit des Comptes Consolidés pris dans leur ensemble aux fins de l'élaboration de notre opinion sur ceux-ci et nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces points.

Evaluation des immeubles de placement

Description du point clé de l'audit

Les immeubles de placement représentent 95% des actifs du Groupe. Au 31 décembre 2024, les immeubles de placement à l'actif du bilan s'élèvent à € 852.978 milliers. Conformément aux règles d'évaluation et à la norme IAS 40 « Immeubles de placement », ces immeubles sont évalués à la juste valeur, et les variations de juste valeur sont enregistrées dans le compte de résultats.

La juste valeur des immeubles de placement appartient au niveau 3 de la hiérarchie des justes valeurs définie par la norme IFRS 13 « Evaluation de la juste valeur ». Certains paramètres utilisés pour l'évaluation étant peu observables (taux d'actualisation, taux d'occupation futur...) et demandent une estimation du management.

Le risque d'audit réside dans la valorisation des immeubles de placement et est pour cette raison un point clé de l'audit.

Résumé des procédures d'audit mises en œuvre

Le Groupe faisant appel à des experts externes pour estimer la juste valeur de ses immeubles, nous avons évalué (avec l'assistance d'experts de valorisation internes à notre cabinet) les rapports de valorisation préparés par ces experts.

Plus précisément, nous avons :

- analysé l'objectivité, l'indépendance et la compétence des experts externes;
- testé l'intégrité des données clés (loyers contractuels, durée des baux,...) utilisées dans leurs calculs et la réconciliation des contrats relatifs pour un échantillon;
- évalué les modèles, ainsi que les hypothèses et paramètres utilisés dans leurs rapports (taux d'actualisation, taux d'occupation futur,...) pour un échantillon.

Enfin, nous avons évalué le caractère approprié des informations sur la juste valeur des immeubles de placement présentées dans la note annexe 18 aux Comptes Consolidés.

Responsabilités de l'organe d'administration dans le cadre de l'établissement des Comptes Consolidés

L'organe d'administration est responsable de l'établissement des Comptes Consolidés donnant une image

fidèle conformément aux IFRS Accounting Standards et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique ainsi que du contrôle interne que l'organe d'administration estime nécessaire à l'établissement de Comptes Consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Dans le cadre de l'établissement des Comptes Consolidés, l'organe d'administration est chargé d'évaluer la capacité de la Société à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe d'administration a l'intention de mettre la Société en liquidation ou de cesser ses activités, ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

Nos responsabilités pour l'audit des Comptes Consolidés

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les Comptes Consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport du commissaire contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit effectué selon les normes ISA's permettra de toujours détecter toute anomalie significative lorsqu'elle existe. Des anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce qu'elles puissent, individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des Comptes Consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des Comptes Consolidés en Belgique. L'étendue du contrôle légal des Comptes Consolidés ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future de la Société et du Groupe ni quant à l'efficacité ou l'efficacités avec laquelle l'organe d'administration a mené ou mènera les affaires de la Société et du Groupe. Nos responsabilités relatives à l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation sont décrites ci-après.

Dans le cadre d'un audit réalisé selon les normes ISA's, nous exerçons notre jugement professionnel et nous faisons preuve d'esprit critique tout au long de l'audit. Nous effectuons également les procédures suivantes:

- l'identification et l'évaluation des risques que les Comptes Consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, la définition et la mise en

œuvre de procédures d'audit en réponse à ces risques et le recueil d'éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie provenant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- la prise de connaissance suffisante du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la Société et du Groupe ;
- l'appréciation du caractère approprié des règles d'évaluation retenues et du caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe d'administration, de même que des informations fournies par l'organe d'administration les concernant ;
- conclure sur le caractère approprié de l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la Société ou du Groupe à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les Comptes Consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Néanmoins, des événements ou des

situations futures pourraient conduire la Société ou le Groupe à cesser son exploitation ;

- évaluer la présentation d'ensemble, la forme et le contenu des Comptes Consolidés, et apprécier si ces Comptes Consolidés reflètent les transactions et les événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle.

Nous communiquons au comité d'audit, constitué au sein de l'organe d'administration, notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit ainsi que les constatations importantes découlant de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

Assumant l'entière responsabilité de notre opinion, nous sommes également responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des filiales du Groupe. À ce titre, nous avons déterminé la nature et l'étendue des procédures d'audit à appliquer pour ces filiales du Groupe.

Nous fournissons également au comité d'audit, constitué au sein de l'organe d'administration, une déclaration précisant que nous nous sommes conformés aux règles déontologiques pertinentes concernant l'indépendance, et nous leur communiquons, le cas échéant, toutes les relations et les autres facteurs qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir une incidence sur notre indépendance ainsi que les éventuelles mesures de sauvegarde y relatives.

Parmi les points communiqués au comité d'audit, constitué au sein de l'organe d'administration, nous déterminons les points qui ont été les plus importants lors de l'audit des Comptes Consolidés de la période en cours, qui sont de ce fait les points clés de l'audit. Nous décrivons ces points dans notre rapport du commissaire sauf si la loi ou la réglementation n'en interdit la publication.

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

Responsabilités de l'organe d'administration

L'organe d'administration est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de gestion sur les Comptes Consolidés.

Responsabilités du Commissaire

Dans le cadre de notre mandat de commissaire et conformément à la norme belge complémentaire (Révisée) aux normes internationales d'audit (ISA's) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans tous les aspects significatifs, le rapport de gestion sur les Comptes Consolidés, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

Aspects relatifs au rapport de gestion

Le rapport de gestion sur les Comptes Consolidés contient l'information consolidés en matière de durabilité qui fait l'objet de notre rapport relatif à l'assurance

limitée de cette information en matière de durabilité. Cette section ne concerne pas l'assurance de l'information consolidée en matière de durabilité incluse dans le rapport de gestion.

A notre avis, après avoir effectué nos procédures spécifiques sur le rapport de gestion, le rapport de gestion concorde avec les Comptes Consolidés et ce rapport de gestion a été établi conformément à l'article 3:32 du Code des sociétés et des associations.

Dans le cadre de notre audit des Comptes Consolidés, nous sommes également responsables d'examiner, sur la base des renseignements obtenus lors de l'audit, si le rapport de gestion sur les Comptes Consolidés et les autres informations contenues dans le rapport annuel, à savoir:

- Résumé des comptes annuels consolidés au 31 décembre 2024
- APM – indicateurs alternatifs de performance

comportent une anomalie significative, à savoir une information substantiellement fautive ou autrement trompeuse. Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer.

Mentions relatives à l'indépendance

Notre cabinet de révision et notre réseau n'ont pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des Comptes Consolidés et nous sommes restés indépendants vis-à-vis de la Société au cours de notre mandat.

Les honoraires pour les missions supplémentaires qui sont compatibles avec le contrôle légal des Comptes Consolidés visés à l'article 3:65 du Code des sociétés et des associations ont été correctement déclarés et ventilés dans les annexes aux Comptes Consolidés.

Format électronique unique européen ("ESEF")

Nous avons procédé, conformément à la norme relative au contrôle de la conformité des états financiers avec le format électronique unique européen (ci-après « ESEF »), au contrôle du respect du format ESEF avec les normes techniques de réglementation définies par le Règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 (ci-après « Règlement Délégué »).

L'organe d'administration est responsable de l'établissement, conformément aux exigences ESEF, des états financiers consolidés sous forme de fichier électronique au format ESEF (ci-après « états financiers consolidés numériques ») inclus dans le rapport financier annuel disponible à le portail de la FSMA (<https://www.fsma.be/fr/stori>).

Notre responsabilité est d'obtenir des éléments suffisants et appropriés afin de conclure sur le fait que le

format et le balisage XBRL des états financiers consolidés numériques respectent, dans tous leurs aspects significatifs, les exigences ESEF en vertu du Règlement Délégué.

Sur la base de nos travaux, nous sommes d'avis que le format et le balisage d'informations dans les états financiers consolidés numériques de Home Invest Belgium SA au 31 décembre 2024 repris dans le rapport financier annuel disponible à le portail de la FSMA (<https://www.fsma.be/fr/stori>) sont, dans tous leurs aspects significatifs, établis en conformité avec les exigences ESEF en vertu du Règlement Délégué.

Autres mentions

Le présent rapport est conforme au contenu de notre rapport complémentaire destiné au comité d'audit visé à l'article 11 du règlement (UE) n° 537/2014.

Bruxelles, le 3 avril 2025

EY Réviseurs d'Entreprises SRL
Commissaire
Représentée par

Joeri Klaykens *
Partner

* Agissant au nom d'une SRL
Tracking ID numéro 25JK0146

DOCUMENT PERMANENT

DOCUMENT PERMANENT

Informations générales	189
Capital	191
Statuts coordonnés – Extraits	192
Déclarations	203
La SIR et son régime fiscal	204
Glossaire général	209
APM – Indicateurs Alternatifs de Performance	211
Agenda de l'actionnaire	214

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Nom	Home Invest Belgium société immobilière réglementée publique.
Siège	Le siège social de la société est établi à Boulevard de la Woluwe 46/11, 1200 Woluwe-St-Lambert.
Numéro d'entreprise	La société est inscrite au Registre des Personnes Morales (RPM) de Bruxelles sous le numéro 0420.767.885.
Constitution, forme juridique et publicité	La société a été constituée le 4 juillet 1980 sous la dénomination «Philadelphia», suivant acte reçu par le notaire Daniel Pauporté à Bruxelles (publié aux annexes du Moniteur belge du 12 juillet 1980 sous le numéro 1435-3). Les statuts ont été modifiés à diverses reprises et pour la dernière fois suivant procès-verbal dressé par le notaire Louis-Philippe Marcelis le 28 juin 2023 suivi d'un procès-verbal de constatation dressé en date du 3 juillet 2023 (publié aux annexes du Moniteur belge le 7 septembre 2023, sous le numéro 23114799). La société a été agréée en 1999 comme sicafi par la Commission bancaire, financière et des Assurances (CBFA), le prédécesseur de l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA). Le 2 septembre 2014, la société a été agréée comme SIR par la FSMA. La société fait un appel public à l'épargne conformément à l'article 7:2 du Code des Sociétés et des Associations.
Durée	La société a été créée pour une durée indéterminée.
Objet	Se référer à l'article 3 des statuts, tels que mentionnés ci-après sous «statuts coordonnés – Extraits».
Modification de l'objet	La société ne peut apporter de changement à son objet qu'en conformité avec ses statuts et dans le respect des dispositions légales et réglementaires applicables aux SIR.
Exercice	L'exercice commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.
Commissaire	<p>Le commissaire de Home Invest Belgium, officiellement agréé par la Financial Services and Markets Authority (FSMA), est la SRL EY Réviseurs d'Entreprises, représentée par Joeri Klaykens, associé, sise à 1831 Diegem.</p> <p>Le commissaire a un droit de regard illimité sur les opérations de la Société.</p> <p>Le commissaire agréé a été nommé pour trois ans lors de l'assemblée générale extraordinaire du 3 mai 2022 et perçoit pour le contrôle des comptes annuels une rémunération fixe indexée de 97.654 euros TVA incl. par an (voir l'annexe 7 pour plus d'informations concernant la rémunération du commissaire). Le mandat du commissaire expire après l'assemblée générale ordinaire de 2025. Le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale de reconduire E&Y Bedrijfsrevisoren en tant que commissaire de la société pour une période de trois ans, avec Christophe Boschmans comme représentant permanent. Les honoraires de cette mission pour l'exercice 2025 s'élèvent à € 102.000 et seront indexés les années suivantes.</p>

Spécialistes en immobilier

Afin d'éviter tout conflit d'intérêt, le portefeuille immobilier d'Home Invest Belgium est contrôlé par quatre experts indépendants en évaluation, à savoir :

- Cushman & Wakefield Belgium SA, qui est représentée (au sens de l'article 24 de la loi SIR) par monsieur Emeric Inghels, sise à l'avenue des Arts 56, 1000 Bruxelles ;
- BNP Paribas Real Estate Hotels France, sise au quai de la Bataille de Stalingrad 167, à 92 867 Issy-les-Moulineaux (France), représentée par madame Blandine Trotot ;
- Stadim BV, ayant son siège social à 2018 Anvers (Belgique), Mechelsesteenweg 180 et inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro d'entreprise 0458.797.033 (RPT Anvers), représentée par Céline Janssens.

Conformément à la loi SIR, les experts/expertes en évaluation estiment chaque trimestre l'ensemble du portefeuille et leur évaluation détermine la valeur comptable (la « juste valeur ») des immeubles figurant dans les comptes annuels.

Lieux où peuvent être consultés les documents accessibles au public

- L'acte constitutif et les statuts de la société peuvent être consultés au greffe du Tribunal de l'Entreprise francophone de Bruxelles et sur le site Internet de la société www.homeinvestbelgium.be.
- Les comptes annuels statutaires et consolidés et les rapports complémentaires sont déposés, conformément aux dispositions légales, à la Banque Nationale de Belgique et peuvent être consultés au greffe du Tribunal de l'Entreprise de Bruxelles.
- Les décisions en matière de nomination et de révocation des membres du conseil d'administration sont publiées aux annexes du Moniteur belge. La convocation des assemblées générales et des assemblées générales extraordinaires est effectuée conformément aux dispositions du Code des Sociétés et des Associations. À l'exception des assemblées générales annuelles qui se tiennent au lieu, à la date et à l'heure indiqués dans les statuts et dont l'ordre du jour est limité aux sujets habituels, l'avis doit également être publié dans un média national trente jours avant l'assemblée et publié sur le site Internet www.homeinvestbelgium.be dans le même délai.
- Tous les communiqués de presse et toutes les autres informations financières que Home Invest Belgium publie peuvent également être consultés sur le site Internet. Chaque personne intéressée peut s'enregistrer gratuitement sur le site Internet www.homeinvestbelgium.be afin de recevoir par e-mail les communiqués de presse et l'information financière obligatoire.

Numéro de téléphone

+32 2 899 43 21

Site Internet

www.homeinvestbelgium.be

CAPITAL

Capital émis

Au 31 décembre 2024, le capital social s'élève à € 103.051.131,20. Il est représenté par 20.200.136 actions sans désignation de valeur nominale. Le capital social est entièrement libéré.

Capital autorisé

Le conseil d'administration est expressément autorisé à augmenter le capital, en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant maximum de quatre-vingt-sept millions neuf cent cinquante-neuf mille trois cent trente-sept euros et trente-cinq cents (€ 87.959.337,35) aux dates et suivant les modalités à fixer par lui, conformément à l'article 7:198 du Code des Sociétés et des Associations. Dans les mêmes conditions, le conseil d'administration est autorisé à émettre des obligations convertibles ou des droits de souscription.

Cette autorisation est conférée pour une durée de cinq ans à dater de la publication aux Annexes au Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 3 mai 2022.

STATUTS COORDONNÉS – EXTRAITS

Les statuts coordonnés complets de Home Invest Belgium SA peuvent être consultés au greffe du Tribunal de l'Entreprise francophone de Bruxelles, au siège social de la société et sur le site Internet www.homeinvestbelgium.be.

Objet
(article 3 des statuts)

3.1. Société a pour objet exclusif de :

(a) mettre, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, des immeubles à la disposition d'utilisateurs ; et

(b) dans les limites fixées par la réglementation SIR, détenir les biens immobiliers mentionnés à l'article 2, 5°, vi à x de la Loi SIR.

Par bien immobilier, on entend :

i. les immeubles tels que définis aux articles 517 et suivants du Code civil et les droits réels sur des immeubles, à l'exclusion des immeubles de nature forestière, agricole ou minière ;

ii. les actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, contrôlées exclusivement ou conjointement par la SIR publique concernée ;

iii. les droits d'option sur des biens immobiliers ;

iv. les actions de sociétés immobilières réglementées publiques ou de sociétés immobilières réglementées institutionnelles, à condition dans ce dernier cas qu'un contrôle conjoint ou exclusif soit exercé sur celles-ci par la SIR publique concernée ;

v. les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement à la SIR ou conférant d'autres droits d'usage analogues ;

vi. les actions de sicafi publiques ;

vii. les parts d'organismes de placement collectif immobiliers étrangers inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires ;

viii. les parts d'organismes de placement collectif immobiliers établis dans un autre État membre de l'Espace économique européen et non-inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires, dans la mesure où ils sont soumis à un contrôle équivalent à celui applicable aux sicafi publiques ;

ix. les actions ou parts émises par des sociétés (i) dotées de la personnalité juridique ; (ii) relevant du droit d'un autre État membre de l'Espace économique européen ; (iii) dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé et/ou qui font l'objet d'un contrôle prudentiel ; (iv) qui ont pour activité principale l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la mise à disposition d'utilisateurs, ou la détention directe ou indirecte de participations dans certains types d'entités dont l'objet social est similaire ; et (v) qui sont exemptées de l'impôt sur les revenus en ce qui concerne les bénéfices provenant de l'activité visée au (iv) ci-dessus moyennant le respect de contraintes, tenant au moins à l'obligation légale de distribution d'une partie de leurs revenus à leurs actionnaires (les « Real Estate Investment Trusts », en abrégé « REIT's ») ;

x. les certificats immobiliers visés à l'article 5, § 4 de la loi du 16 juin 2006 ;

Dans le cadre de la mise à disposition d'immeubles, la Société peut, notamment, exercer toutes activités liées à la construction, l'aménagement, la rénovation, le développement, l'acquisition, la cession, la gestion et l'exploitation d'immeubles.

3.2. À titre accessoire ou temporaire, la Société peut effectuer des placements en valeurs mobilières ne constituant pas des biens immobiliers au sens de la réglementation SIR. Ces placements seront effectués dans le respect de la politique de gestion des risques adoptée par la Société et seront diversifiés de façon à assurer une diversification adéquate des risques. La Société peut également détenir des liquidités non affectées, dans toutes les monnaies, sous la forme de dépôts à vue ou à terme ou de tous instruments du marché monétaire susceptibles d'être aisément mobilisés.

Elle peut en outre effectuer des opérations sur des instruments de couverture, visant exclusivement à couvrir le risque de taux d'intérêt et de change dans le cadre du financement et de la gestion des biens immobiliers de la Société et à l'exclusion de toute opération de nature spéculative.

3.3. La Société peut prendre ou donner un ou plusieurs immeubles en location-financement. L'activité de donner en location-financement avec option d'achat des immeubles peut uniquement être exercée à titre accessoire, sauf si ces immeubles sont destinés à des fins d'intérêt public en ce compris le logement social et l'enseignement (auquel cas l'activité peut être exercée à titre principal).

3.4. La Société peut s'intéresser par voie de fusion ou autrement, dans toutes affaires, entreprises ou sociétés ayant un objet similaire ou connexe et qui soient de nature à favoriser le développement de son entreprise et, en général, faire toutes les opérations se rattachant directement ou indirectement à son objet ainsi que tous les actes utiles ou nécessaires à la réalisation de son objet.

La Société est tenue d'effectuer l'ensemble de ses activités et opérations conformément aux règles et dans les limites prévues par la réglementation SIR et toute autre législation applicable.

Interdictions (article 4 des statuts)

La Société ne peut en aucun cas :

- a. agir comme promoteur immobilier au sens de la réglementation SIR à l'exclusion des opérations occasionnelles ;
- b. participer à un syndicat de prise ferme ou de garantie ;
- c. prêter des instruments financiers, à l'exception des prêts effectués dans les conditions et selon les dispositions de l'arrêté royal du 7 mars 2006 relatif aux prêts de titres par certains organismes de placement collectif ;
- d. acquérir des instruments financiers émis par une société ou une association de droit privé qui est déclarée en faillite, qui conclut un accord amiable avec ses créanciers, qui fait l'objet d'une procédure de réorganisation judiciaire, qui a obtenu un sursis de paiement ou qui a fait l'objet, dans un pays étranger, d'une mesure analogue ;
- e. prévoir des accords contractuels ou des clauses statutaires par lesquels il serait dérogé aux droits de vote qui lui revient selon la législation applicable, en fonction d'une participation de 25 % plus une action, dans les sociétés du périmètre.

Capital autorisé (article 6.2 des statuts)

Le conseil d'administration est expressément autorisé à augmenter le capital, en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant maximum de quatre-vingt-sept millions neuf cent cinquante-neuf mille trois cent trente-sept euros et trente-cinq cents (€ 87 959 337,35-) aux dates et suivant les modalités à fixer par lui, conformément à l'article 7:198 du Code des sociétés et des associations. Dans les mêmes conditions, le conseil d'administration est autorisé à émettre des obligations convertibles ou des droits de souscription.

Cette autorisation est conférée pour une durée de cinq ans à dater de la publication aux Annexes au Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 7 mai 2024.

Lors de toute augmentation de capital, le conseil d'administration fixe le prix, la prime d'émission éventuelle et les conditions d'émission des actions nouvelles, à moins que l'assemblée générale n'en décide elle-même.

Dans les limites prévues au premier alinéa et sans préjudice de l'application de la réglementation en vigueur, le conseil d'administration peut ainsi limiter ou supprimer le droit de préférence, y compris lorsque cela est fait en faveur d'une ou plusieurs personnes déterminées autres que les membres du personnel de la société ou de ses filiales, dans la mesure où un droit d'attribution irréductible est accordé aux actionnaires existants lors de l'attribution de nouvelles valeurs mobilières, si cela est requis conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque des titres sont émis contre des apports en numéraire, les conditions énoncées à l'article 6.5 des présents statuts doivent être respectées.

Le conseil d'administration est autorisé à faire authentifier les modifications statutaires qui en découlent.

Les augmentations de capital ainsi déterminées par le conseil d'administration peuvent être réalisées au moyen de souscriptions en numéraire ou d'apports en nature, par incorporation de réserves ou de primes d'émission, avec ou sans création de nouveaux titres, ou encore à la suite de la distribution d'un dividende optionnel, le tout conformément aux dispositions statutaires.

Si une prime d'émission est demandée, elle doit être comptabilisée dans un ou plusieurs comptes de capitaux propres distincts du passif du bilan. Le conseil d'administration peut librement décider de placer les primes d'émission éventuelles, éventuellement après déduction d'un montant maximum égal au coût de l'augmentation de capital au sens des règles IFRS (International Financial Reporting Standards) applicables, sur un compte indisponible qui constituera la garantie des tiers au même titre que le capital et qui ne pourra en aucun cas être réduit ou supprimé autrement que par une décision de l'assemblée générale déterminante pour la modification des statuts, sauf pour la conversion en capital.

Acquisition, mise en gage et aliénation d'actions propres (article 6.4. des statuts)

La Société peut acquérir ou prendre en gage ses propres actions dans les conditions prévues par la loi.

Par décision de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société du 5 mai 2020, le conseil d'administration est autorisé :

– Dans le cadre des articles 7:215 et suivants du Code des sociétés et des associations, d'acquérir et de prendre en gage pour compte de la Société, jusqu'à un maximum de 20 % du capital, ses actions propres, à un prix unitaire qui ne peut être inférieur à soixante-cinq pour cent (65 %) du cours de bourse de clôture, du jour précédant la date de la transaction (acquisition ou prise en gage) et qui ne peut être supérieur à cent trente-cinq pour cent (135 %) du cours de bourse de clôture du jour précédant la date de la transaction (acquisition ou prise en gage), et ce, pour une durée de cinq ans à compter de la publication aux annexes au Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société du 3 mai 2022.

L'autorisation s'étend aux acquisitions d'actions de la Société par une ou plusieurs filiales directes de celle-ci, au sens du Code des sociétés et des associations. Le conseil d'administration peut aliéner les actions propres acquises par la Société conformément aux dispositions du Code des sociétés et des associations.

Conformément à l'article 7:215, §1 quatrième alinéa du Code des sociétés et des associations, une nouvelle autorisation d'acquérir, prendre en gage et aliéner pour compte de la Société, ses actions propres sans qu'une décision préalable complémentaire de l'assemblée générale des actionnaires de la Société soit nécessaire, lorsque cette acquisition, cette prise en gage ou cette aliénation, est nécessaire afin d'éviter à la Société un dommage grave et imminent. Cette autorisation est conférée pour une durée de trois ans à compter de la publication aux annexes au Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société du 5 mai 2020.

Par décision de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société du 3 mai 2022, le conseil d'administration est autorisé conformément à l'article 7:215, §1 quatrième alinéa du CSA, à acquérir, prendre en gage et aliéner pour compte de la Société, ses actions propres sans qu'une décision préalable complémentaire de l'assemblée générale des actionnaires de la Société soit nécessaire, lorsque cette acquisition, cette prise en gage ou cette aliénation, est nécessaire afin d'éviter à la Société un dommage grave et imminent. Cette autorisation est conférée pour une durée de trois ans à compter de la publication aux annexes au Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société du 3 mai 2022.

**Augmentation de capital
(article 6.5.- 6.7.
des statuts)**

Article 6.5. Augmentation de capital par souscription en espèces

En cas d'augmentation de capital par apport en numéraire, le droit de souscription préférentielle des actionnaires ne peut être supprimé ou limité que pour autant dans la mesure où la réglementation SIR l'exige qu'un droit d'allocation irréductible soit accordé aux actionnaires existants lors de l'attribution de nouveaux titres. Ce droit d'allocation irréductible répond le cas échéant aux conditions suivantes fixées par la réglementation SIR :

1. il porte sur l'entièreté des titres nouvellement émis ;
2. il est accordé aux actionnaires proportionnellement à la partie du capital que représentent leurs actions au moment de l'opération ;
3. un prix maximum par action est annoncé au plus tard la veille de l'ouverture de la période de souscription publique, laquelle doit avoir une durée minimale de trois jours de bourse.

Toutefois, conformément à la réglementation SIR, il ne doit, en tout cas, pas être accordé en cas d'augmentation de capital par apport en numéraire effectuée dans les conditions suivantes :

1. l'augmentation de capital se fait par voie de capital autorisé ;
2. le montant cumulé des augmentations de capital effectuées sur une période de 12 mois, conformément au présent paragraphe, ne dépasse pas 10 % du montant du capital tel qu'il se présentait au moment de la décision d'augmentation de capital.

Ce droit d'allocation irréductible ne doit pas non plus être accordé en cas d'apport en numéraire avec limitation ou suppression du droit de préférence, complémentaire à un apport en nature dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, pour autant que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.

Article 6.6. Augmentation de capital par apport en nature

L'émission d'actions en rémunération d'un apport en nature ne peut intervenir qu'en application des dispositions du Code des sociétés et des associations.

6.6.1. En outre, les conditions suivantes doivent être respectées en cas d'apport en nature, conformément à la réglementation SIR :

1° l'identité de celui qui fait l'apport doit être mentionnée dans le rapport du conseil d'administration en ce qui concerne l'apport en nature, ainsi que, le cas échéant, dans la convocation à l'assemblée générale qui se prononcera sur l'augmentation de capital ;

2° le prix d'émission ne peut être inférieur à la valeur la plus faible entre

(a) une valeur nette par action ne datant pas de plus de quatre mois avant la date de la convention d'apport ou, au choix de la société, avant la date de l'acte d'augmentation de capital et

(b) la moyenne des cours de clôture des trente jours calendrier précédant cette même date. À cet égard, il peut être décidé de déduire du montant visé à l'alinéa précédent un montant correspondant à la portion des dividendes bruts non distribués à laquelle les nouvelles actions ne donneraient éventuellement pas droit, pour autant que le conseil d'administration justifie spécifiquement le montant des dividendes accumulés à déduire dans son rapport spécial et expose les conditions financières de l'opération dans le rapport financier annuel ;

3° sauf si le prix d'émission, ou, dans le cas visé à l'article 6.6.3., le rapport d'échange, ainsi que leurs modalités sont déterminés et communiqués au public au plus tard le jour ouvrable suivant la conclusion de la convention d'apport en mentionnant le délai dans lequel l'augmentation de capital sera effectivement réalisée, l'acte d'augmentation de capital est passé dans un délai maximum de quatre mois ; et

4° le rapport visé au point 1° ci-dessus doit également expliciter l'incidence de l'apport proposé sur la situation des anciens actionnaires, en particulier en ce qui concerne leur quote-part du bénéfice, de la valeur nette par action et du capital ainsi que l'impact en termes de droits de vote.

6.6.2. Conformément à la réglementation SIR, les conditions visées à l'article 6.6.1. ne sont pas applicables en cas d'apport du droit au dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, à condition que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.

6.6.3. L'article 6.6.1. des présents statuts sera conformément à la réglementation SIR, mutatis mutandis applicable dans le cadre des fusions, scissions et opérations assimilées visées dans le Code des sociétés et des associations.

Article 6.7. Augmentation de capital d'une filiale ayant le statut de SIR institutionnelle

Conformément à la réglementation SIR, en cas d'augmentation de capital d'une filiale ayant le statut de SIR institutionnelle qui est cotée, par apport en numéraire à un prix inférieur de 10 % ou plus par rapport à la valeur la plus faible, entre soit (a) une valeur nette par action ne datant pas de plus de quatre mois avant le début de l'émission, soit (b) la moyenne des cours de clôture des trente jours calendrier précédant le jour du début de l'émission, le conseil d'administration rédige un rapport dans lequel il expose la justification économique de la décote appliquée, les conséquences financières de l'opération pour les actionnaires et l'intérêt de l'augmentation de capital considérée pour la Société. Ce rapport et les critères et méthodes d'évaluation utilisés sont commentés par le commissaire dans un rapport distinct.

Il est permis de déduire du montant visé à l'alinéa précédent un montant correspondant à la portion des dividendes bruts à laquelle les nouvelles actions ne donneraient éventuellement pas droit, pour autant que le conseil d'administration justifie spécifiquement le montant des dividendes accumulés à déduire et expose les conditions financières de l'opération dans le rapport financier annuel.

Au cas où la filiale concernée n'est pas cotée, la décote visée à l'alinéa 1er est calculée uniquement sur base d'une valeur nette par action ne datant pas de plus de quatre mois ; toutes les autres obligations sont d'application.

Le présent article n'est pas applicable aux augmentations de capital intégralement souscrites par la Société ou ses filiales dont l'entière part du capital est détenue directement ou indirectement par la Société.

Article 6.8. Réduction du capital

La Société pourra effectuer des réductions du capital dans le respect des dispositions légales en la matière.

Actions
(article 7.1. des statuts)

Les actions sont nominatives ou sous forme dématérialisée et ceci au choix du propriétaire ou du titulaire et selon les restrictions imposées par la loi.

Elles sont toutes entièrement libérées et sans désignation de valeur nominale.

La Société pourra émettre des actions dématérialisées par augmentation du capital ou par échange d'actions existantes nominatives.

Chaque actionnaire pourra, à tout moment et sans frais, demander l'échange soit en actions nominatives, soit en actions dématérialisées.

La Société pourra créer plusieurs catégories d'actions.

Les actions nominatives sont inscrites au registre des actions tenu au siège de la société. Les titulaires d'actions nominatives peuvent consulter le registre complet des actions nominatives. La propriété de ces actions est exclusivement prouvée par l'inscription au registre des actionnaires.

Toute cession de ces actions ne deviendra effective qu'après l'inscription au registre des actionnaires de la déclaration de cession, datée et signée par le cédant et le cessionnaire ou leurs fondés de pouvoir, ou après avoir rempli les formalités exigées par la loi pour la cession de créances. Des certificats d'inscription nominative seront délivrés aux actionnaires.

Les actions sont indivisibles et la Société reconnaît un seul propriétaire par titre. Si plusieurs personnes exercent des droits sur la même action, l'exercice des droits y afférents sera suspendu jusqu'à ce qu'une seule personne soit désignée comme propriétaire du titre vis-à-vis de la Société.

Autres titres
(article 7.2. des statuts)

À l'exception des parts bénéficiaires et des titres de même nature, et sous réserve de dispositions légales particulières en la matière notamment celles résultant de la réglementation SIR, la Société peut émettre d'autres titres.

Déclaration de transparence
(article 8 des statuts)

Les actions de la Société doivent être admises aux négociations sur un marché réglementé belge, conformément à la réglementation SIR.

Conformément aux prescriptions de la loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes dans des émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé et portant des dispositions diverses et conformément à la réglementation SIR, toute personne morale ou physique qui acquiert des actions ou d'autres titres conférant le droit de vote, qui représentent ou non le capital, est tenue de communiquer à la Société ainsi qu'à la FSMA, le pourcentage et le nombre de droits de vote existants qu'elle détient, chaque fois que les droits de vote liés à ces titres atteignent soit trois pour cent (3%), soit cinq pour cent (5%), soit un multiple de cinq pour cent du nombre total des droits de vote existants à ce moment ou au moment où se présentent des circonstances pour lesquelles une telle communication est obligatoire. La déclaration est également obligatoire en cas de cession d'actions lorsque, suite à cette cession, le nombre de droits de vote diminue en dessous des seuils déterminés au deuxième alinéa.

Sous réserve des exceptions prévues par la loi, nul ne peut participer au vote à l'assemblée générale de la Société avec plus de droits de vote que ceux associés aux titres qu'il a notifiés, conformément à la loi, vingt (20) jours au moins avant la date de l'assemblée générale. Les droits de vote attachés aux actions non notifiées sont suspendus.

Composition du conseil d'administration (article 9 des statuts)

La Société est dirigée par un conseil d'administration composé d'au moins trois (3) administrateurs et de maximum neuf (9) administrateurs, actionnaires ou non, qui sont nommés par l'assemblée générale des actionnaires pour une durée de quatre ans. L'assemblée générale peut mettre fin à tout moment au mandat de tout administrateur, sans motivation ni indemnité, avec effet immédiat. Les administrateurs sont rééligibles. L'assemblée générale doit nommer parmi les membres du conseil d'administration au moins trois (3) administrateurs indépendants. Par administrateur indépendant on entend un administrateur répondant aux critères prévus par l'article 7:87, §1 du Code des sociétés et des associations juncto la recommandation 3.5 du Code belge de gouvernance d'entreprise 2020.

Sauf disposition contraire dans la décision de nomination de l'assemblée générale, le mandat des administrateurs sortants et non réélus prend fin immédiatement après l'assemblée générale qui a prévu de nouvelles nominations.

Au cas où une ou plusieurs places d'administrateurs se libèrent, les administrateurs restants ont le droit d'assurer la vacance jusqu'à la prochaine assemblée générale qui procédera à la nomination définitive. Ce droit devient une obligation chaque fois que le nombre d'administrateurs effectivement en fonction n'atteint plus le minimum statutaire. Sans préjudice des dispositions transitoires, les administrateurs sont exclusivement des personnes physiques ; ils doivent remplir les conditions d'honorabilité et d'expertise prévues par la réglementation SIR et ne peuvent tomber sous l'application des cas d'interdiction visés par la réglementation SIR.

La nomination des administrateurs est soumise à l'approbation préalable de l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA).

Direction effective (article 12 des statuts)

Sans préjudice des dispositions transitoires, la direction effective de la Société est confiée à deux personnes physiques au moins.

Les membres de la direction effective doivent remplir les conditions d'honorabilité et d'expertise prévues par la réglementation SIR et ne peuvent tomber sous l'application des cas d'interdiction visés par la réglementation SIR.

La nomination des dirigeants effectifs est soumise à l'approbation préalable de l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA).

Représentation de la société (article 13 des statuts)

La Société est valablement représentée dans les actes, y compris dans les actes pour lesquels l'intervention d'un fonctionnaire public ou d'un notaire est exigée, ainsi qu'en justice, en tant que demandeur ou défendeur, soit par deux administrateurs agissant conjointement soit, dans le cadre de la gestion journalière, par un mandataire à cette gestion.

La Société est en outre valablement liée par des mandataires spéciaux dans le cadre de leur mission dans les limites des mandats qui leur ont été confiés à cet effet par le conseil d'administration ou, dans les limites de la gestion journalière, par un délégué à la gestion journalière.

La Société peut être représentée à l'étranger par toute personne expressément désignée par le conseil d'administration.

Les copies ou extraits des procès-verbaux des assemblées générales des actionnaires et des réunions du conseil d'administration, en ce compris les extraits destinés à la publication aux annexes du Moniteur belge, sont valablement signés, soit par un administrateur, soit par une personne qui est chargée de la gestion journalière ou qui a reçu un mandat exprès du conseil d'administration.

Assemblée générale (article 23 des statuts)

Une assemblée générale, appelée « assemblée annuelle », se tient chaque année le premier mardi du mois de mai à quinze heures. Si cette date tombe sur un jour férié légal, l'assemblée annuelle a lieu le jour ouvrable suivant, à la même heure (le samedi et le dimanche ne sont pas des jours ouvrables).

Une assemblée générale extraordinaire peut être convoquée chaque fois que l'intérêt de la Société l'exige.

Ces assemblées générales peuvent être convoquées par le conseil d'administration ou par le(s) commissaire(s) et doivent être convoquées à la demande des actionnaires qui représentent un dixième du capital social.

Un ou plusieurs actionnaires qui détiennent ensemble au moins trois pour cent (3 %) du capital de la Société peuvent, conformément aux dispositions du Code des sociétés et des associations, demander que des points à débattre soient inscrits à l'ordre du jour de toute assemblée générale et peuvent soumettre des propositions de décisions sur des sujets à discuter qui sont ou seront à l'ordre du jour.

Les assemblées générales ordinaires ou extraordinaires se tiennent au siège de la Société ou à tout autre endroit indiqué dans la lettre de convocation ou d'une autre manière.

Convocation et mode de délibération (article 24 des statuts)

La convocation des assemblées générales, en ce compris des assemblées générales extraordinaires se fait conformément aux dispositions du Code des sociétés et des associations. À l'exception des assemblées générales annuelles qui ont lieu à l'endroit, à la date et à l'heure mentionnés dans les statuts et dont l'ordre du jour est limité à l'objet courant, l'annonce doit également paraître trente jours avant l'assemblée dans un journal de diffusion nationale, ainsi qu'être placée dans le même délai sur le site internet de la Société. Si une nouvelle annonce s'avère nécessaire, et pour autant que la date de la deuxième assemblée est mentionnée dans la première publication, le délai de convocation pour cette deuxième assemblée est ramené à dix-sept jours avant l'assemblée générale.

La convocation contient l'ordre du jour de l'assemblée et les propositions de décisions. Les actionnaires nominatifs reçoivent trente jours avant l'assemblée une convocation par courrier ordinaire.

L'actionnaire qui prend part à l'assemblée, ou s'y fait représenter, est considéré comme ayant été valablement convoqué. Un actionnaire peut par ailleurs, avant ou après la réunion de l'assemblée générale à laquelle il n'a pas participé, renoncer à se prévaloir de l'absence ou de l'irrégularité de la convocation.

Pour pouvoir être admis à l'assemblée et y exprimer leur voix, les actionnaires doivent faire enregistrer les actions à leur nom, au plus tard le quatorzième jour précédant l'assemblée générale, à minuit (heure belge) (ci-après « la date d'enregistrement »), soit par leur inscription dans le registre des actions nominatives, soit par leur inscription dans les comptes d'un teneur de compte agréé ou d'un organisme de liquidation, peu importe le nombre d'actions détenues par l'actionnaire au jour de l'assemblée générale.

Les propriétaires d'actions dématérialisées souhaitant prendre part à l'assemblée doivent produire une attestation délivrée par leur intermédiaire financier, teneur de comptes agréé ou l'organisme de liquidation certifiant le nombre d'actions dématérialisées inscrites au nom de l'actionnaire dans ses comptes à la date d'enregistrement et pour lequel l'actionnaire a déclaré vouloir participer à l'assemblée générale. Ce dépôt doit être effectué au siège social ou auprès des établissements désignés dans les avis de convocation, au plus tard le sixième jour avant la date de l'assemblée.

Ils communiquent le certificat à la Société ou à la personne désignée par la Société à cet effet, ainsi que leur souhait de participer à l'assemblée générale, le cas échéant par l'envoi d'une procuration au plus tard le sixième jour précédant la date de l'assemblée générale via l'adresse e-mail de la Société ou via l'adresse e-mail expressément mentionnée dans la convocation. Les propriétaires d'actions nominatives qui souhaitent participer à l'assemblée doivent notifier à la Société, ou à la personne désignée par elle, leur intention au plus tard le sixième jour avant la date de l'assemblée, via l'adresse e-mail de la Société ou via l'adresse e-mail expressément mentionnée dans la convocation, ou, le cas échéant, par l'envoi d'une procuration.

**Vote par procuration –
vote par correspondance
(article 25 des statuts)**

Tout actionnaire peut se faire représenter à une assemblée générale par un mandataire, actionnaire ou non. Les procurations doivent être transmises à la Société au plus tard six jours avant l'assemblée : cette notification se fait via l'adresse e-mail de la Société, via l'adresse e-mail expressément mentionnée dans les convocations ou par courrier au siège de la Société.

Le conseil d'administration peut établir un formulaire de procuration.

Les copropriétaires, les usufruitiers et les nus-propriétaires, les créanciers gagistes et les débiteurs donneurs de gages doivent se faire représenter respectivement par une seule et même personne. Si plusieurs personnes ont des droits réels sur la même action, la Société peut suspendre l'exercice des droits de vote attachés à cette action jusqu'à ce qu'une seule personne ait été désignée comme titulaire des droits de vote.

La Société peut prévoir la possibilité d'un vote par écrit ou par un moyen de communication électronique, au moyen de formulaires et suivant une procédure arrêtée par elle ; en tous les cas la voix exprimée de cette manière doit être délivrée à la Société au plus tard six jours avant l'assemblée.

**Nombre de voix – abstention
(article 29 des statuts)**

Une action donne droit à une voix, sous réserve de la suspension des droits de vote prévue par le Code des sociétés et associations ou toute autre loi applicable.

Dissolution – liquidation (article 39 des statuts)

En cas de dissolution de la Société, quelle qu'en soit la cause ou le moment, un ou plusieurs liquidateurs nommés par l'assemblée générale, seront en charge de la liquidation. S'il résulte de l'état résumant la situation active et passive de la Société établi conformément au Code des sociétés et des associations que tous les créanciers ne pourront pas être remboursés intégralement, la nomination du (des) liquidateur(s) dans les statuts ou par l'assemblée générale doit être soumise au président du tribunal de l'entreprise, sauf s'il résulte de cet état résumant la situation active et passive que la Société n'a des dettes qu'à l'égard de ses actionnaires et que tous les actionnaires qui sont les créanciers de la Société confirment par écrit leur accord concernant la nomination.

À défaut de nomination de liquidateur(s), les membres du conseil d'administration sont considérés de plein droit comme liquidateurs à l'égard des tiers, sans toutefois disposer des pouvoirs que la loi et les statuts accordent en ce qui concerne les opérations de liquidation au liquidateur nommé dans les statuts, par l'assemblée générale ou par le tribunal.

À défaut d'autres dispositions dans l'acte de nomination, les personnes chargées de la liquidation de la Société disposent à cet effet des pouvoirs les plus étendus, conformément aux dispositions du Code des sociétés et des associations.

L'assemblée des actionnaires détermine le mode de liquidation ainsi que la rémunération du(des) liquidateur(s).

La liquidation est clôturée conformément aux dispositions du Code des sociétés et des associations.

DÉCLARATIONS

Informations prévisionnelles

Ce rapport financier annuel contient des informations prévisionnelles, qui sont fondées sur des estimations et des perspectives de la société sur la base d'attentes raisonnables. Ces estimations sont associées à des événements prévisionnels et des incertitudes qui pourraient avoir pour conséquence que les résultats, la situation financière, la performance et les réalisations actuelles soient différents des résultats, de la situation financière, de la performance et des réalisations exprimés ou implicitement communiqués par ces informations prévisionnelles. Compte tenu de ces facteurs incertains, les déclarations prévisionnelles ne comprennent aucune garantie.

Personnes responsables du contenu du rapport financier annuel

Le conseil d'administration et la direction effective de Home Invest Belgium SA sont responsables de l'information communiquée dans ce rapport financier annuel. Ils déclarent qu'à leur connaissance :

- les comptes annuels qui sont établis conformément aux normes comptables applicables donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de Home Invest Belgium et des sociétés du périmètre comprises dans la consolidation ;
- le rapport annuel financier donne un aperçu fidèle des évolutions et des résultats de Home Invest Belgium et des sociétés du périmètre comprises dans la consolidation, ainsi qu'une explication des principaux risques et des principales incertitudes auxquelles la société est confrontée.

Déclaration concernant les informations provenant de tiers

Les informations publiées dans le présent rapport financier annuel provenant de tiers, telles que le rapport des experts immobiliers et le rapport du commissaire, ont été incluses avec leur accord. Le conseil d'administration et la direction effective de Home Invest Belgium déclarent que les informations provenant de tiers ont été fidèlement reproduites dans le présent rapport financier annuel et que, pour autant que la SIR le sache et soit en mesure de l'assurer à la lumière des données publiées par ces tierces parties, aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites inexacts ou trompeuses.

Information financière historique

Les rapports financiers annuels depuis l'exercice 2001 (qui comprennent la version abrégée des comptes statutaires et l'intégralité des états financiers consolidés, le rapport de gestion, le rapport du Commissaire et le rapport des experts immobiliers) ainsi que les rapports financiers semestriels peuvent être consultés sur le site Internet de la société et les informations financières historiques sont indiquées par référence dans ce rapport financier annuel.

Stratégie ou informations sur les politiques ou facteurs gouvernementaux, économiques, budgétaires, monétaires ou politiques qui ont ou sont susceptibles d'avoir des conséquences substantielles (in)directes pour les activités de Home Invest Belgium

Se référer au chapitre « Facteurs de risque ».

Litiges ou procédures d'arbitrage

Le conseil d'administration de Home Invest Belgium déclare qu'à sa connaissance :

- au cours des cinq dernières années, aucun des administrateurs ou dirigeants effectifs n'a été condamné pour fraude, qu'aucune incrimination officielle et/ou sanction publique n'a été prononcée et qu'aucune sanction n'a été imposée par une autorité légale ou de supervision et que, dans leur capacité d'administrateur, ils ou elles n'ont pas été impliqués dans une faillite, une mise sous séquestre ou une liquidation ;
- aucun contrat de direction n'a été conclu avec les administrateurs non exécutifs, qui prévoit le paiement d'indemnités au terme du contrat. En revanche, il existe bel et bien des contrats de direction entre la société d'une part et les administrateurs exécutifs et la direction effective de la société d'autre part prévoyant de telles indemnités. (Voir chapitre « Rapport de gestion – Déclaration de gouvernance d'entreprise ») ;

- Le 26 mars 2024, le conseil d'administration a approuvé la nomination de M. Preben Bruggeman en tant que CEO et les conditions financières de sa nomination. En exécution des décisions du conseil d'administration, les options suivantes ont été attribuées au CEO à la date de sa nomination :

#options	Prix d'exercice	Date d'attribution	Période d'exercice
35.000	€ 18,00	26/03/2024	26/03/2029- 25/03/2034
35.000	€ 20,00	26/03/2024	26/03/2029- 25/03/2034
35.000	€ 22,00	26/03/2024	26/03/2029- 25/03/2034
35.000	€ 24,00	26/03/2024	26/03/2029- 25/03/2034
140.000			

- aucun lien de famille n'existe entre les administrateurs/administratrices et/ou la direction effective, à la seule exception de messieurs Johan et Liévin Van Overstraeten (frères).

Informations financières pro forma

Au cours de l'exercice sous revue, aucune opération n'a été conclue qui entraîne un impact de plus de 25% sur un des indicateurs de l'activité de la société, au sens des paragraphes 91 et 92 de la recommandation du C.E.S.R. relative à l'application de la Directive n° 809/2004 de la Commission européenne en matière de prospectus. La publication d'informations financières pro forma n'est donc pas requise.

Événements importants après la date de clôture du bilan

En dehors des événements survenus depuis la clôture de l'exercice, commentés dans le chapitre « Rapport de gestion », aucun changement significatif de la situation financière ou commerciale de Home Invest Belgium n'est survenu.

LA SIR ET SON RÉGIME FISCAL

Les informations données ci-après sont basées sur la législation fiscale en vigueur au moment de la rédaction du présent rapport annuel. Elle est susceptible d'être modifiée à l'avenir, éventuellement avec un effet rétroactif, et ces informations sont communiquées à titre purement indicatif.

Chaque actionnaire et chaque investisseur/investisseuse potentiel/potentielle sont invités/invitées à toujours s'informer personnellement auprès de leurs propres conseillers/conseillères quant aux implications fiscales en Belgique et à l'étranger relatives à l'acquisition, la propriété et la cession d'actions Home Invest Belgium, ainsi qu'à la perception des dividendes et des produits des actions de la société.

SIR publique

ADOPTION DU STATUT DE SIR

Depuis le 2 septembre 2014, Home Invest Belgium a été agréée par l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA) comme « société immobilière réglementée publique de droit belge », en abrégé « SIR publique » de droit belge conformément à la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées. Auparavant, elle bénéficiait du régime fiscal de « Sicafi ».

DESCRIPTION DU STATUT DE SIR

En sa qualité de SIR publique, la société (tant sur le plan individuel que consolidé) est soumise à la législation SIR et est sous le contrôle de la FSMA.

La SIR publique présente les caractéristiques principales suivantes :

- société à capital fixe et nombre fixe de droits de participation ;
- cotation en bourse ;
- activité limitée aux investissements immobiliers ;
- endettement limité à 65 % de la valeur de marché des actifs. Les hypothèques et les autres sûretés sont limitées à 50 % du total des actifs et à 75 % du bien grevé ;
- établissement des comptes statutaires et consolidés en appliquant les normes IFRS ;
- évaluation trimestrielle du portefeuille immobilier par un expert indépendant ;
- comptabilisation des biens immobiliers à leur juste valeur, sans pratiquer d'amortissements ;
- diversification obligatoire du portefeuille : maximum 20 % des actifs consolidés peuvent être investis dans un seul bâtiment/ensemble immobilier, sauf dérogation accordée par la FSMA ;
- règles strictes en matière de conflits d'intérêts ;
- possibilité d'agrément des sociétés du périmètre de la SIR publique en SIR institutionnelles ;
- l'obligation de verser un montant qui correspondra à la différence positive entre :
 - 80 % du résultat modifié (conformément au calendrier prévu à l'annexe C, chapitre 3, de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014) ;

- la diminution nette dans le courant de l'exercice de l'endettement du SIR.
- surveillance effectuée par la FSMA.

Fonds d'investissements immobilier spécialisé (FIIS)

Home Invest Belgium détient 50 % des actions dans De Haan Vakantiehuisen, une société qui a obtenu le statut de fonds d'investissements immobiliers spécialisés.

Les autres 50 % sont aux mains de Belfius Insurance (25 %), Tinc (12,5 %) et DG Infra Yield (12,5 %). Un fonds d'investissements immobiliers spécialisés est régi par la Loi-programme du 3 août 2016 et par l'Arrêté Royal du 9 novembre 2016 relatif aux fonds d'investissements immobiliers spécialisés.

Home Invest Belgium détient également 100 % des actions des fonds d'investissements immobiliers spécialisés suivants :

- BE Real Estate SA ;
- Blue Quarter SA ;
- The Dox 1 SA ;
- The Ostrov SA ; et
- Home Invest Netherlands SA.

Les principales caractéristiques d'un FIIS sont indiquées ci-après :

- non soumis au contrôle prudentiel de la FSMA. Pour être agréé FIIS, la société doit être inscrite sur une liste tenue par le SPF Finances ;
- fonds fermé à capital fixe, réservé aux investisseurs institutionnels ;
- pas de cotation en bourse ;
- activité limitée aux investissements collectifs dans l'immobilier ;
- durée limitée à 10 ans (possibilité de prolongation ultérieure par période de 5 ans maximum) ;
- pas de taux d'endettement maximum ;
- établissement des comptes annuels en appliquant les normes IFRS ;
- pas d'obligation de diversification ;
- résultats (revenus locatifs et plus-values réalisées sur les ventes diminués des frais de fonctionnement et des charges financières) exonérés de l'impôt sur les sociétés ;
- obligation de payer un dividende d'un montant minimum égal au moins à la différence positive entre les montants suivants :

- 80 % du résultat modifié (conformément au calendrier prévu à l'annexe C, chapitre 3, de l'arrêté royal du 13 juillet 2014) ;
- la diminution nette dans le courant de l'exercice de l'endettement du BFGS.

STATUT FISCAL – IMPÔT DES SOCIÉTÉS

En qualité de SIR, Home Invest Belgium bénéficie d'un régime fiscal spécifique.

Les résultats (revenus locatifs et plus-values réalisées sur les ventes diminués des frais de fonctionnement et des charges financières) sont exonérés de l'impôt belge sur les sociétés, pour autant que la société distribue au moins 80 % du résultat net sous forme de dividendes. Cette exonération s'applique à Home Invest Belgium. Elle ne s'applique pas à ses filiales, à moins qu'elles ne disposent du statut de FIIS ou de SIR institutionnelle.

Les sociétés (autres que les SIR ou les fonds d'investissements immobiliers spécialisés) qui sont absorbées par Home Invest Belgium sont soumises à un impôt spécifique (« exit tax ») au taux de 15 % sur les plus-values latentes et les réserves exonérées.

Les bénéfices d'origine étrangère de Home Invest Belgium sont imposables dans l'État dont ils sont issus selon la législation applicable dans cet État et sont exonérés en Belgique. Les bénéfices nets générés par Home Invest Belgium à partir de 2018 résultant de ses investissements immobiliers aux Pays-Bas sont donc imposables aux Pays-Bas à l'impôt des sociétés au taux de 25 %. Un tarif réduit de 15 % s'applique sur la première tranche de € 395.000. Les bénéfices nets sont ensuite exonérés en Belgique.

Dividendes

Précompte mobilier	Les dividendes distribués par la société sont soumis à un précompte mobilier de 30 % (sous réserve des exonérations légales).
Personnes physiques belges	Les personnes physiques belges qui ont acquis les actions dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé et qui sont soumises à l'impôt des personnes physiques sont soumises au précompte mobilier susmentionné pour les dividendes versés par Home Invest Belgium. Pour les personnes physiques belges qui affecteraient leurs actions à leur activité professionnelle, les dividendes perçus seront intégrés dans leurs revenus professionnels imposables au taux normal de l'impôt des personnes physiques, le précompte mobilier étant alors imputable.
Personnes morales belges	Pour les contribuables assujettis à l'impôt des personnes morales, les dividendes distribués par Home Invest Belgium sont soumis au précompte mobilier mentionné ci-dessus.
Sociétés belges et sociétés étrangères ayant un établissement stable en Belgique	<p>Les dividendes distribués par Home Invest Belgium sont soumis au précompte mobilier mentionné ci-dessus.</p> <p>Les sociétés belges et les sociétés étrangères qui affectent leurs actions à un établissement stable en Belgique sont imposées sur les dividendes distribués par Home Invest Belgium au taux de l'impôt des sociétés, sans application du régime des «revenus définitivement taxés» (RDT), sous réserve de la quote-part de dividendes d'Home Invest Belgium afférente aux revenus immobiliers étrangers taxés et aux dividendes perçus et aux plus-values sur actions réalisées conformément à l'article 203, §1er, 2bis et §2, al. 2 CIR. Les dividendes sont donc soumis à l'impôt des sociétés ou à l'impôt des non-résidents au taux de 25 %. À certaines conditions, un taux réduit pourrait être applicable. Le précompte mobilier perçu à la source sera imputable et l'excédent éventuel restituable par le biais de la déclaration fiscale.</p>
Non-résidents/ non-résidentes, personnes physiques et sociétés étrangères sans établissement stable en Belgique	Pour les non-résidents, les dividendes distribués par Home Invest Belgium sont soumis à la retenue du précompte mobilier belge mentionné ci-dessus, qui peut, le cas échéant, sur demande de l'actionnaire, être réduit ou exonéré aux termes des conventions fiscales internationales préventives de double imposition ou conformément aux conditions prévues par la loi.

Plus- et moins-values

Personnes physiques belges

En Belgique, les plus-values réalisées par une personne physique lors de la vente d'actions dans le cadre de la gestion normale de son patrimoine privé ne sont pas imposables, tandis que les moins-values ne sont pas fiscalement déductibles. Les personnes physiques belges peuvent toutefois être soumises à une imposition à un tarif de 33 %, à majorer des centimes additionnels communaux dont le taux dépend de la commune de résidence, si les plus-values réalisées sont considérées comme réalisées en dehors de la gestion normale d'un patrimoine privé.

Les plus-values réalisées par une personne physique sur ses actions HOMI seront donc, en règle générale, exonérées au titre de gestion normale d'un patrimoine privé. Toutefois, il convient de noter que l'accord de coalition de février 2025 prévoit l'introduction d'une contribution de solidarité de 10 % sur les plus-values d'actions dépassant € 10.000 par an. Par ailleurs, les plus-values sont soumises à une imposition de 16,5 %, à majorer des centimes additionnels communaux dont le taux dépend de la commune de résidence, si les actions sont cédées à une société dont le siège social, le principal établissement ou le siège de direction ou d'administration n'est pas situé dans un État membre de l'Espace économique européen et pour autant que le cédant (et sa famille) a possédé, au cours des cinq dernières années, plus de 25 % des actions de la société dont les actions sont cédées.

Les personnes physiques belges affectant leurs actions à l'exercice de leur activité professionnelle sont imposées sur les plus-values qu'elles réalisent sur la vente de ces actions, aux taux progressifs ordinaires de l'impôt des personnes physiques ou à 16,5 % si les actions sont détenues depuis plus de cinq ans.

Personnes morales belges

Pour les personnes morales belges soumises à l'impôt des personnes morales, les plus-values réalisées lors de la vente d'actions Home Invest Belgium ne sont, en principe, pas imposables en Belgique. Les moins-values subies sur les actions ne sont pas fiscalement déductibles.

Sociétés belges et sociétés étrangères ayant un établissement stable en Belgique

Les plus-values réalisées par une société belge sur les actions Home Invest Belgium, ou par une société étrangère sur ses actions Home Invest Belgium affectées à son établissement stable en Belgique, sont entièrement imposables en Belgique au taux normal de l'impôt des sociétés. Les moins-values (exprimées ou réalisées) ne sont pas fiscalement déductibles.

Non-résidents/non-résidentes, personnes physiques ou sociétés sans établissement stable en Belgique

Les plus-values réalisées par des non-résidents, personnes physiques ou sociétés, sur des actions Home Invest Belgium (à l'exception des actions affectées par une société étrangère à un établissement belge) ne sont, en principe, pas imposables en Belgique. Par exception, une personne physique non résidente est susceptible d'être imposée sur des plus-values réalisées sur une participation familiale d'au moins 25 %, à l'occasion d'une cession à une société établie hors de l'Espace économique européen. Les moins-values ne sont pas fiscalement déductibles en Belgique.

Taxe sur les opérations de bourse

La souscription à des actions nouvelles (marché primaire) n'est pas soumise à la Taxe sur les Opérations de Bourse (TOB).

Par contre, l'achat et la vente, et toute autre cession à titre onéreux en Belgique, par l'entremise d'un intermédiaire professionnel/ une intermédiaire professionnelle, d'actions existantes (marché secondaire) fait l'objet d'une taxe sur les opérations boursières, s'élevant actuellement à 0,12 % du prix de la transaction. Le montant de la TOB est limité actuellement à €1.300 par transaction et par partie.

Sont exempté de la TOB :

- les intermédiaires professionnel/professionnelles visés/visées à l'article 2, 9° et 10° de la loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers, agissant pour leur propre compte ;
- les sociétés d'assurances visées à l'article 2 § 1er, de la loi du 9 juillet 1975 relative au contrôle des entreprises d'assurances, agissant pour leur propre compte ;
- les fonds de pension visés à l'article 2 § 3, 6°, de la loi du 9 juillet 1975 relative au contrôle des entreprises d'assurances, agissant pour leur propre compte ;
- les organismes de placement collectif visés par la loi du 4 décembre 1990, agissant pour leur propre compte ; ou
- les non-résidents (pour autant qu'ils remettent une attestation certifiant leur non-résidence en Belgique).

Taxe annuelle sur les comptes-titres

La Loi du 17 février 2021 (Moniteur belge du 26 février 2021) introduisant la taxe annuelle sur les comptes de titres ouverts par les particuliers auprès d'un établissement financier. Le taux de la taxe est de 0,15 %.

La base imposable est la valeur moyenne des instruments financiers imposables au cours de la période de référence. La taxe n'est due que si cette valeur moyenne dépasse € 1.000.000.

GLOSSAIRE GÉNÉRAL

Année de construction

L'année au cours de laquelle le bâtiment a été construit ou rénové en profondeur pour la dernière fois.

Date de référence

La date enregistrée à laquelle un actionnaire doit être détenteur des titres pour avoir droit au versement du dividende se rapportant aux titres qu'il possède à cette date.

Droits de mutation¹

En principe, la cession de la propriété d'un bien immobilier est soumise à des droits de mutation. Le montant dépend de l'emplacement géographique du bien, du mode de cession et de la qualité de l'acheteur.

Le taux de l'impôt effectif du droit de mutation peut osciller entre 0% et 12,5%.

Les modes de cession de biens immobiliers et les droits y afférents sont principalement les suivants :

- les contrats de vente : 12,5% pour les biens immobiliers situés en Région Bruxelles-Capitale et en Région wallonne et 10% pour les biens immobiliers situés en Région flamande ;
- apport en nature de biens immobiliers contre l'émission de nouvelles actions en faveur de l'apporteur : exonération des droits ;
- fusions, scissions : exonération des droits ;
- contrat de vente des actions d'une société immobilière : absence de droits ;
- établissement de droits de superficie et de droits d'emphytéose : 5% ;
- vente de biens immobiliers sous le régime de marchand de biens : 4% ou 8% selon la Région.

EPRA VAN par action

C'est la valeur de l'Actif Net ou la valeur nette par action, selon les « Best Practices Recommendations » de l'EPRA.

Ex-date

Date de détachement du coupon.

Exit tax

Les sociétés qui demandent leur agrément de SIR ou qui fusionnent avec une SIR sont soumises à une

imposition spécifique, l'exit tax. L'exit tax s'élève à l'heure actuelle à 12,75%. Ce pourcentage sera porté à 15 % à partir de l'exercice d'imposition 2021.

Free float

Le pourcentage d'actions aux mains du public. Il s'agit des actions pour lesquelles Home Invest Belgium n'a pas reçu de déclaration de transparence ou qui ne sont pas en possession de Home Invest Belgium.

IFRS VAN par action

C'est la valeur nette de l'actif par action selon les normes IFRS.

Interest Rate Swap (IRS)

Un Interest Rate Swap est un contrat entre des parties visant à échanger des taux d'intérêt pendant une période définie au préalable. Les IRS sont souvent utilisés pour se prémunir contre les hausses de taux d'intérêt : dans ce cas, un taux d'intérêt variable est converti en taux d'intérêt fixe.

Juste valeur (fair value)

Cette valeur est égale à la valeur d'investissement (voir la définition auparavant), après déduction des droits de mutation.

Normes IFRS

Les normes internationales d'information financière (IFRS) sont un ensemble de principes comptables et de règles d'évaluation élaborées par le Bureau international des normes comptables (International Accounting Standards Board) qui servent à faciliter une comparaison internationale des entreprises européennes cotées en bourse. Les sociétés européennes cotées en bourse doivent appliquer ces normes dans leurs comptes consolidés à compter de l'exercice comptable qui commence après le 1er janvier 2005. Les SIR belges doivent également appliquer ces normes dans leurs comptes statutaires à compter de l'exercice comptable qui commence au 1er janvier 2007.

Pay-out ratio

(Total brut du dividende pour l'exercice)/(résultat distribuable).

¹ Ces 2,5 % résultent d'une analyse (demandée par BEAMA (Belgian Asset Managers Association) par les experts immobiliers indépendants d'un grand nombre de transactions sur le marché et constituent un pourcentage moyen des coûts réels payés pour les transactions. Ce pourcentage a été publié sur le site web de la BEAMA le 8 février 2006 et a également été confirmé dans une communication de la Be-Reit Association (l'association professionnelle des SIR belges) le 10 novembre 2016.

Portefeuille immobilier

Les immeubles de placement, en ce compris les bâtiments destinés à la vente et les projets de développements.

Réglementation SIR

L'Arrêté royal du 13 juillet 2014 portant exécution de la loi du 12 mai 2014 relative aux Sociétés Immobilières Réglementées telle que modifiée par la loi du 22 octobre 2017 et l'Arrêté royal du 23 avril 2018.

Rendement en dividende brut

(Dividende brut de l'exercice) / (Cours de bourse au dernier jour de cotation de l'exercice).

Rendement en loyer brut

(Loyers contractuels bruts sur base annuelle + valeur locative estimée sur les espaces vacants) / valeur réelle des immeubles de placement disponibles à la location.

Return

Le return pour les actionnaires est égal au dividende pour l'exercice majoré de l'augmentation de la valeur nette au cours de l'exercice financier.

Résultat EPRA

C'est le résultat net (groupe d'action) excluant (i) le résultat du portefeuille, (ii) les variations de la valeur réelle 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 le « Best Practices Recommendations » de l'EPRA.

Taux d'endettement (AR SIR).

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.

Taux d'endettement (IFRS)

Il 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.

Taux de rotation

Volume total des actions négociées pendant l'exercice comptable divisé par le nombre total d'actions.

Taux d'occupation

Le taux d'occupation exprime le pourcentage des loyers contractuels des biens occupés, augmentés des garanties locatives sur les biens inoccupés, par rapport à la somme des loyers des biens occupés et de la valeur locative estimée des biens inoccupés. Tous les immeubles de placement du portefeuille sont repris dans le calcul du taux d'occupation.

Il est ici fait référence aux actifs en exploitation à l'exception de ceux qui : – i: ont fait l'objet d'une première commercialisation dans le courant de l'exercice comptable concerné – ii: les actifs en rénovation – iii: les actifs en vente.

Valeur d'acquisition

La valeur d'acquisition est la valeur convenue entre les parties en fonction de laquelle la transaction est effectuée. Si des droits de mutation ont été payés, ils sont compris dans la valeur d'acquisition.

Valeur de l'actif net (VAN) ou net asset value (NAV) par action

Les fonds propres divisés par le nombre d'actions en circulation (après déduction des actions propres).

Valeur d'investissement

La valeur d'investissement est définie par l'expert immobilier comme la valeur la plus probable pouvant être obtenue à la date de l'évaluation dans des conditions normales de vente entre des parties consentantes et bien informées, sans déduction des frais de mutation, auparavant appelée « contrat en mains ».

Valeur locative estimée (VLE)

La valeur locative estimée (VLE) est la valeur locative qui correspond au loyer sur le marché selon l'expert immobilier.

APM – INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE

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

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

Toutes les informations relatives aux IAP reprises au présent document d'enregistrement ont été vérifiées par le commissaire aux comptes.

Taux de couverture

Définition :

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

Objectif :

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

Réconciliation :

(en € k)	31/12/2024	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 IRS	268.000	223.000
Total des dettes financières à taux fixe	357.000	352.000
Total des dettes financières à taux variable	49.000	26.000
Total des dettes financières	406.000	378.000
Ratio de couverture	87,93%	93,12%

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)	31/12/2024	31/12/2023
Charges d'intérêts nettes (rubrique XXI)	5.851	5.121
Intérêts intercalaires activés	2.704	2.565
Coût total des dettes financières	8.555	7.686
Dettes moyennes pondérées	392.106	387.453
Coût moyen des charges financières	2,18%	1,69%

Indicateurs EPRA VAN

Définition :

En octobre 2019, l'EPRA a publié les nouvelles Best Practice Recommendations en matière d'information financière des sociétés immobilières cotées. EPRA VAN 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 VAN apportent des ajustements IFRS VAN afin de fournir aux parties prenantes les informations les plus pertinentes sur la juste valeur des actifs et passifs de la société.

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

- EPRA NRV : l'objectif de l'indicateur est également de refléter ce qui serait nécessaire pour reconstituer

l'entreprise à travers divers marchés d'investissement en fonction de la structure actuelle du capital et de financement, y compris les droits de mutation immobilière.

- EPRA NTA : Il s'agit de l'actif net réévalué, retraité pour inclure les immeubles et les autres investissements en juste valeur et exclure certains éléments peu susceptibles d'être inclus durablement dans un modèle d'exploitation d'immeubles de placement à long terme.
- EPRA NDV : l'EPRA Net Disposal Value fournit au lecteur un 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)	31/12/2024		
	EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NDV
IFRS VAN (actionnaires du groupe)	484.437	484.437	484.437
(v) Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	2.686	2.686	
(vi) Juste valeur des instruments financiers	-13.759	-13.759	
(viii.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS	-570		
(x) Juste valeur des dettes financières à taux fixe			5.300
(xi) Droits de mutation		45.323	
VAN	472.793	518.687	489.737
Nombre d'actions	20.066.379	20.066.379	20.066.379
VAN par action	23,56	25,85	24,39

(en € k)	31/12/2023		
	EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NDV
IFRS VAN (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 selon le bilan IFRS	-576		
(x) Juste valeur des dettes financières à taux fixe			5.067
(xi) Droits de mutation		25.303	
VAN	399.305	425.184	422.828
Nombre d'actions	19.615.078	19.615.078	19.615.078
VAN 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 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)	31/12/2024	31/12/2023
Résultat net (actionnaires du groupe) (IFRS)	80.972	-14.281
- Exclusion: résultat sur vente des immeubles de placement (ii)	-1.892	-28
- Exclusion: variation de la juste valeur des immeubles de placement (i)	-62.805	+23.793
- Exclusion: autre résultat du portefeuille (viii)	+463	-363
- Exclusion: variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers (vi)	+6.344	+11.330
- Exclusion: éléments non EPRA de la quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises (ix)	+76	+730
Résultat EPRA	23.159	21.181
Nombre moyen d'actions	19.888.873	18.701.976
Résultat EPRA par action (en €)	1,16	1,13

Operationele marge

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)	31/12/2024	31/12/2023
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	27.916	25.253
Résultat immobilier	36.351	34.596
Marge opérationnelle	76,80%	73,00%

AGENDA DE L'ACTIONNAIRE

2025

Communiqué de presse annuel relatif à l'exercice 2024	Jeudi 13 février 2025
Mise en ligne du rapport financier annuel sur le site Internet	Vendredi 4 avril 2025
Assemblée générale ordinaire de l'exercice 2024	Mardi 6 mai 2025
Dividende exercice 2024 – Ex Date	Lundi 12 mai 2025
Dividende exercice 2024 – Record Date	Mardi 13 mai 2025
Dividende 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

2026

Communiqué de presse annuel relatif à l'exercice 2025	Vendredi 13 février 2026
Mise en ligne du rapport financier annuel sur le site Internet	Vendredi 3 avril 2026
Assemblée générale ordinaire de l'exercice 2025	Mardi 5 mai 2026
Dividende exercice 2025 – Ex Date	Lundi 11 mai 2026
Dividende exercice 2025 – Record Date	Mardi 12 mai 2026
Dividende exercice 2025 – Payment Date	Mercredi 13 mai 2026
Déclaration intermédiaire : résultats au 31 mars 2026	Mercredi 20 mai 2026
Rapport financier semestriel : résultats au 30 juin 2026	Mercredi 2 septembre 2026
Déclaration intermédiaire : résultats au 30 septembre 2026	Jeudi 12 novembre 2026

Investor relations

Home Invest Belgium ayant opté pour le néerlandais comme langue officielle, seul le rapport financier annuel en néerlandais a valeur officielle et fait foi.

Les versions française et anglaise constituent des traductions établies sous la responsabilité de Home Invest Belgium.

POUR TOUTE INFORMATION COMPLÉMENTAIRE

Preben Bruggeman
Chief Executive Officer

Ingrid Quinet
Chief Legal Officer

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

Home Invest Belgium
Boulevard de la Woluwe 46/11
B – 1200 Bruxelles



Home Invest Belgium SA

SIR publique résidentielle de droit belge

Boulevard de la Woluwe 46/11

B-1200 Bruxelles

T +32 2 740 14 50

investors@homeinvest.be

www.homeinvestbelgium.be

RPM: 0420.767.885. ISIN BE 003760742