



**RESULTATS
DU 1^{ER}
TRIMESTRE
2024**

22/05/2024, 17h40
Information réglementée

RESULTATS DU 1ER TRIMESTRE 2024

• Portefeuille immobilier résidentiel de qualité

- Augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier à € 837,31 millions au 31 mars 2024.
- Les immeubles de placement disponibles à la location se composent à 91,0 % d'immobilier résidentiel.
- Plus de 50 % des immeubles de placement disponibles à la location ont moins de 10 ans ; plus de 80 % des immeubles de placement ont moins de 20 ans.
- Achèvement du projet résidentiel Den Dam à Anvers avec 37 logements contemporains et durables.

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

- Un marché locatif résidentiel solide avec une forte demande pour des logements de qualité.
- Un taux d'occupation moyen de 98,4% durant les 3 premiers mois de 2024.
- Croissance des loyers Lfl (like-for-like) de 3,5 % au cours des trois premiers mois de 2024.

• Poursuite de la croissance du résultat EPRA

- Augmentation du résultat EPRA de 11,9% à € 3,47 millions durant les 3 premiers mois de 2024 (par rapport à € 3,10 millions durant les 3 premiers mois de 2023).
- Augmentation du résultat EPRA par action de 1,5% à € 0,18 durant les 3 premiers mois de 2024 (par rapport à € 0,17 durant les 3 premiers mois de 2023).

• Transactions de vente annoncées en pour un prix de vente net total de € 40,6 millions

- Transactions de vente annoncées pour un prix de vente net total de € 40,6 millions. Le prix de vente net de ces transactions est supérieur de 25,0% à la dernière juste valeur expertisée (31 décembre 2023).

• Augmentation de la valeur nette par action

- Augmentation de l'EPRA NTA par action de 14,2% à € 23,24 au cours des trois premiers mois de 2024 (par rapport à € 20,36 au 31 décembre 2023).

• Structure de bilan équilibrée et position de liquidité forte

- Taux d'endettement de 47,13% (AR-SIR) et 46,00% (IFRS) au 31 mars 2024.
- Le coût de financement moyen s'élève à 2,10% durant les 3 premiers mois de 2024.
- 91,7% des dettes financières ont un taux d'intérêt fixe avec une échéance moyenne pondérée de 5,1 ans.
- Home Invest Belgium dispose de € 68,00 millions de lignes de crédit disponibles.
- Aucune ligne de crédit ou emprunt obligataire vient à maturité en 2024 et au premier semestre 2025. Les prochaines échéances sont prévues pour le second semestre 2025. Le pipeline de développement en cours est entièrement financé.

• Prévisions 2024 et distribution aux actionnaires

- Pour 2024, Home Invest Belgium s'attend à une augmentation du résultat EPRA par action à € 1,15 (par rapport à € 1,13 en 2023) malgré l'émission de 10,0% de nouvelles actions en juillet 2023 (ABB 2023).
- L'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 7 mai 2024 ont approuvé une distribution totale de € 1,12 par action (comparé à € 1,10 pour 2022), soit une augmentation pour la 24^{ième} année consécutive.

La distribution consiste en une combinaison :

-
- d'une part d'un dividende brut de € 1,01 par action (une augmentation de € 0,01 comparé à € 1,00 pour 2022) ;
 - et d'autre part d'une réduction des fonds propres de € 0,11 par action (une augmentation de € 0,01 comparé à € 0,10 pour 2022).
- Le conseil d'administration prévoit une politique de dividendes basée sur une augmentation moyenne égale ou supérieure à l'inflation à long terme.

CONTENU

1. PORTEFEUILLE IMMOBILIER	4
2. CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS	5
3. COMMENTAIRES SUR LES CHIFFRES CLES CONSOLIDES.....	7
3.1. COMMENTAIRES SUR LE COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ.....	7
3.2.BILAN CONSOLIDÉ	8
3.3.STUCTURE DE FINANCEMENT.....	9
4. ACTIVITÉS DU PREMIER TRIMESTRE 2024	11
4.1 ACTIVITÉS DE LOCATION	11
4.2 PROJETS DE RÉNOVATION ET DE DÉVELOPPEMENT.....	11
4.3 VENTES.....	12
5. DISTRIBUTION AUX ACTIONNAIRES.....	13
6. PERSPECTIVES	14
7. IAP – INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE	15
8. AGENDA DE L'ACTIONNAIRE	19

1. PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Au 31 mars 2024, Home Invest Belgium détient un portefeuille immobilier¹ de € 837,31 millions (contre € 780,93 millions au 31 décembre 2023).

PORTEFEUILLE IMMOBILIER	31/03/2024	31/12/2023
Juste valeur du portefeuille immobilier	€ 811,33 m	€ 755,46 m
Immeubles de placement disponibles à la location	€ 761,02 m	€ 704,89 m
Projets de développement	€ 50,31 m	€ 50,57 m
Participation dans des entreprises associées et coentreprises	€ 25,99 m	€ 25,47 m
TOTAL	€ 837,31 m	€ 780,93 m

La juste valeur des immeubles de placement disponibles à la location s'élève à € 761,02 millions répartis sur 46 sites.

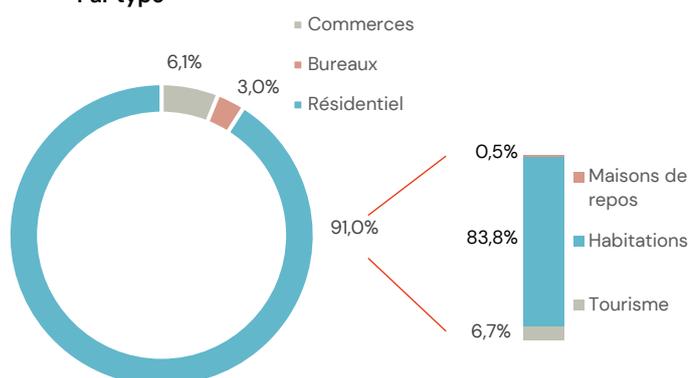
La somme des loyers contractuels sur base annuelle et de la valeur locative estimée sur les espaces inoccupés s'élève à € 37,64 millions au 31 mars 2024.

Les immeubles de placement disponibles à la location sont évalués par les experts immobiliers indépendants à un rendement brut moyen² de 4,9%.

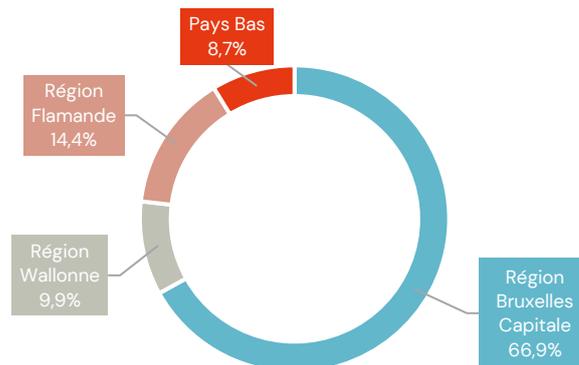
Au 31 mars 2024, les immeubles de placement disponibles à la location se composent à 91,0% d'immobilier résidentiel.

Les immeubles de placement disponibles à la location se situent pour 66,9% en Région de Bruxelles-Capitale, pour 9,9% en Région Wallonne, pour 14,4% en Région Flamande et pour 8,7% aux Pays-Bas.

Immeubles de placement disponibles à la location
Par type



Immeubles de placement disponibles à la location
Distribution géographique



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

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

2. CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS

CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS		(en k €)	
COMPTE DE RESULTATS	31/03/2024	31/03/2023	
REVENUS LOCATIFS NETS	9.002	8.531	
RESULTAT OPERATIONNEL AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	4.612	4.081	
MARGE OPÉRATIONNELLE ³	51,2%	47,8%	
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	2.138	28	
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	50.775	-10.103	
XIX. Autres résultats sur portefeuille	-69	338	
RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	52.843	-9.738	
RESULTAT D'EXPLOITATION	57.455	-5.657	
XX. Revenus financiers	2	26	
XXI. Charges d'intérêts nettes	-1.428	-1.270	
XXII. Autres charges financières	-23	-41	
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	883	-2.408	
RESULTAT FINANCIER	-567	-3.693	
XXIV. Participation dans des entreprises associées et coentreprises	520	560	
IMPÔTS	-93	-86	
RESULTAT NET	57.316	-8.876	
Exclusion résultat sur portefeuille	-52.843	+9.738	
Exclusion de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-883	+2.408	
Exclusion des éléments non EPRA de la participation dans des entreprises associées et coentreprises	-118	-169	
RESULTAT EPRA ⁴	3.471	3.101	
Nombre moyen d'actions ⁵	19.615.078	17.785.785	
RESULTAT NET PAR ACTION (en €)	2,92	-0,50	
RESULTAT EPRA PAR ACTION (en €)	0,18	0,17	

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

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

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

BILAN	31/03/2024	31/12/2023
Fonds propres (attribuables aux actionnaires de la société mère)	475.184	417.761
Total de l'actif	873.004	807.808
Taux d'endettement (AR SIR) ⁶	47,13%	50,51%
Taux d'endettement (IFRS) ⁷	46,00%	48,83%

PAR ACTION	31/03/2024	31/12/2023
Nombre d'actions à la date de clôture ⁸	19.615.078	19.615.078
Cours de bourse à la date de clôture	16,54	15,50
IFRS NAV par action ⁹	24,23	21,30
Prime par rapport à IFRS NAV (à la date de clôture)	-31,7%	-27,2%
EPRA NTA par action ¹⁰	23,24	20,36
Prime par rapport à EPRA NTA (à la date de clôture)	-28,8%	-23,9%

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

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

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

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

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

3. COMMENTAIRES SUR LES CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS

3.1. COMMENTAIRES SUR LE COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ

RÉSULTAT LOCATIF NET

Au cours des 3 premiers mois de 2024, le résultat locatif s'élève à € 9,00 millions (par rapport à € 8,53 millions lors des 3 premiers mois de 2023).

RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RESULTAT SUR PORTEFEUILLE

Le résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille s'élève à € 4,61 millions durant les 3 premiers mois de 2024 (par rapport à € 4,08 millions lors des 3 premiers mois de 2023).

La marge opérationnelle¹ est de 51,2% au cours des trois premiers mois de 2024 (par rapport à 47,8% durant les trois premiers mois de 2023).

RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE

Home Invest Belgium a réalisé un résultat sur portefeuille de € 52,84 millions au cours des trois premiers mois de 2024.

Le résultat des ventes des placements immobiliers s'élève à € 2,14 millions durant les 3 premiers mois de 2024. Home Invest Belgium a vendu des immeubles de placement au cours de cette période pour une valeur de vente nette de € 6,62 millions. La valeur de vente nette était de 47,7% au-dessus de la juste valeur estimée par l'expert immobilier indépendant au 31 décembre 2023.

En outre, Home Invest Belgium a enregistré au cours des 3 premiers mois de 2024 une variation positive de la juste valeur des immeubles de placement d'un montant de € 50,78 millions. Ces variations se composent de :

- une variation positive de € 50,41 millions en Belgique ; et
- Une variation positive de € 0,36 millions aux Pays-Bas.

Ces variations positives de la juste valeur des immeubles de placement résultent de l'augmentation des loyers et d'un ajustement de la méthodologie d'évaluation par les experts immobiliers indépendants. La valeur locative des immeubles de placement disponibles à la location, telle qu'estimée par les évaluateurs immobiliers indépendants, a augmenté de 4,2 % au cours des 3 premiers mois de 2024 (31-03-2024 par rapport au 31-12-2023). Afin de mieux refléter la valeur de marché du portefeuille immobilier, les experts immobiliers prennent désormais partiellement en compte la valeur d'une vente à la pièce lorsqu'ils déterminent la juste valeur des biens immobiliers. Cette méthodologie adaptée et l'augmentation de la valeur locative se traduisent par une valorisation du portefeuille au 31 mars 2024 de 6,7%.

L'autre résultat sur portefeuille s'élève à - € 0,07 million. Ce poste comprend les variations des impôts différés.

RÉSULTAT FINANCIER

Les charges d'intérêts nettes s'élèvent à € 1,43 millions durant les trois premiers mois de 2024. Le coût de

¹La marge opérationnelle = (Résultat opérationnel avant résultat sur portefeuille) / (revenus locatifs nets).

financement moyen¹² s'élevait à 2,10% durant la même période.

Les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers s'élevaient à € 0,88 millions durant les trois premiers mois de 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'élevaient à € -0,09 million au cours des trois premiers mois de 2024 (comparé à € -0,08 million sur la même période en 2023).

RÉSULTAT NET

Le résultat net de Home Invest Belgium s'élève à € 57,32 millions lors des 3 premiers mois de 2024, soit € 2,92 par action.

RÉSULTAT EPRA

Après ajustement du résultat net pour (i) le résultat sur portefeuille, (ii) les variations de la juste valeur des actifs et des passifs financiers, et (iii) les éléments non EPRA de la participation dans le résultat des entreprises associées et coentreprises, le résultat EPRA s'élève à € 3,47 millions durant les trois premiers mois de l'année 2024, soit une hausse de 11,9% (par rapport au résultat de € 3,10 millions pour les trois premiers mois de l'année 2023).

Le résultat EPRA par action a augmenté de 1,5%. Il est passé de € 0,17 durant les 3 premiers mois de 2023 à € 0,18 au cours des 3 premiers mois de 2024.

3.2. BILAN CONSOLIDÉ

CAPITAUX PROPRES ET VALEUR NETTE PAR ACTION

Au 31 mars 2024, les capitaux propres du groupe s'élèvent à € 475,18 millions, soit une augmentation de 13,7% par rapport au 31 décembre 2023.

L'IFRS NAV par action a augmenté de 13,7% pour passer à € 24,23 au 31 mars 2024 (contre € 21,30 au 31 décembre 2023).

L'EPRA NTA par action a augmenté de 14,2% pour passer à € 23,24 au 31 mars 2024 (par rapport à € 20,36 au 31 décembre 2023).

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

3.3. STRUCTURE DE FINANCEMENT

TAUX D'ENDETTEMENT

Le taux d'endettement (AR-SIR) s'élève à 47,13% au 31 mars 2024. Le taux d'endettement (IFRS) s'élève à 46,00%.

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 € 443,55 millions, pour financer de nouveaux investissements.

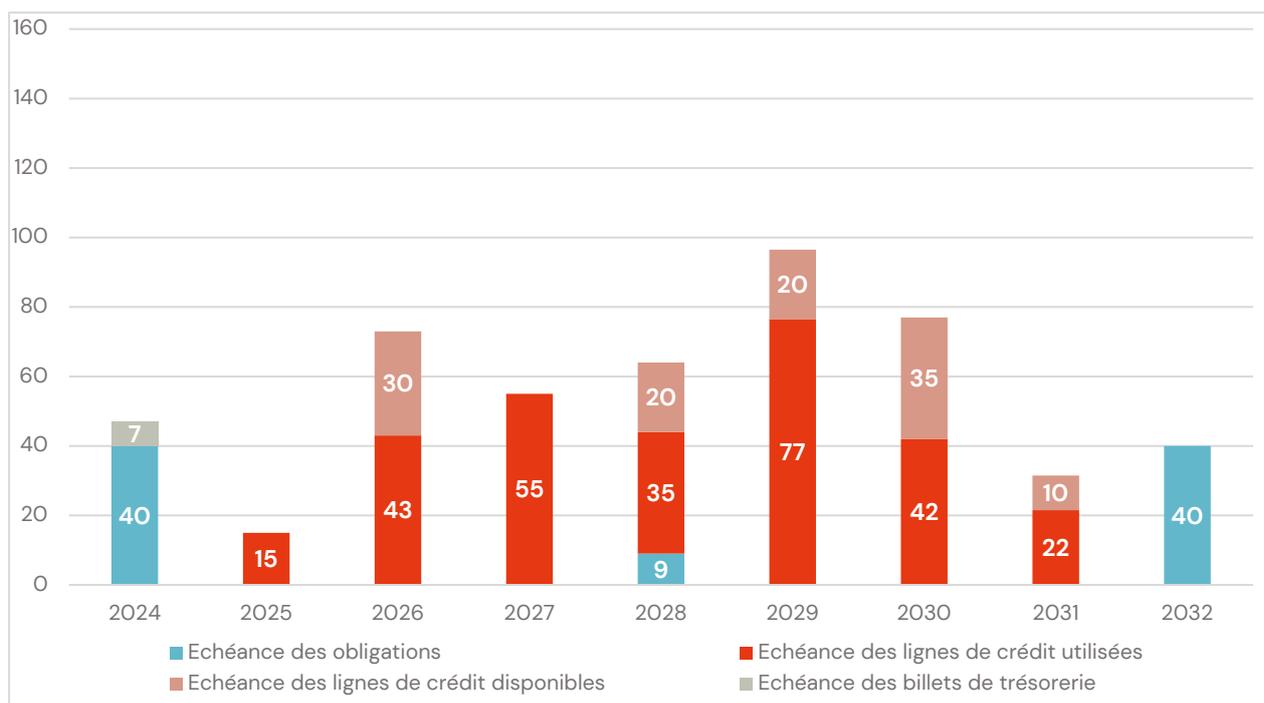
Compte tenu de la stratégie de Home Invest Belgium de maintenir le taux d'endettement à moyen et à long terme à moins de 55%, Home Invest Belgium dispose encore d'une capacité d'endettement de € 151,82 millions pour financer de nouveaux investissements.

COMPOSITION DES DETTES FINANCIÈRES

Au 31 mars 2024, Home Invest Belgium avait un encours de dettes financières de € 384,00 millions qui se compose de :

- Lignes de crédit bilatérales prélevées pour un montant de € 288,00 millions. L'encours de lignes de crédit bilatérales est conclu avec 7 institutions financières avec des échéances bien étalées jusqu'en 2030. Home Invest Belgium n'a pas de dates de maturité en 2024. Les prochaines dates de maturité tombent au second semestre de 2025 ;
- Des emprunts obligataires à concurrence € 49,00 millions avec des dates de maturité entre 2028 et 2032 ;
- Une obligation de € 40,00 millions arrivant à échéance en juin 2024 prête à être refinancée par des lignes de crédit bancaire à long terme;
- 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*).

ECHÉANCE DES DETTES (EN € MILLIONS)



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

Au 31 mars 2024, Home Invest Belgium disposait de € 115,00 millions de crédits disponibles non prélevés dont:

- € 7,00 millions de back-up lines à long terme, couvrant des billets de trésorerie à court terme ;
- € 40,00 millions de lignes de crédit à long terme pour refinancer l'emprunt obligataire arrivant à échéance en juin 2024 ;
- € 68,00 millions de lignes de crédit disponibles.

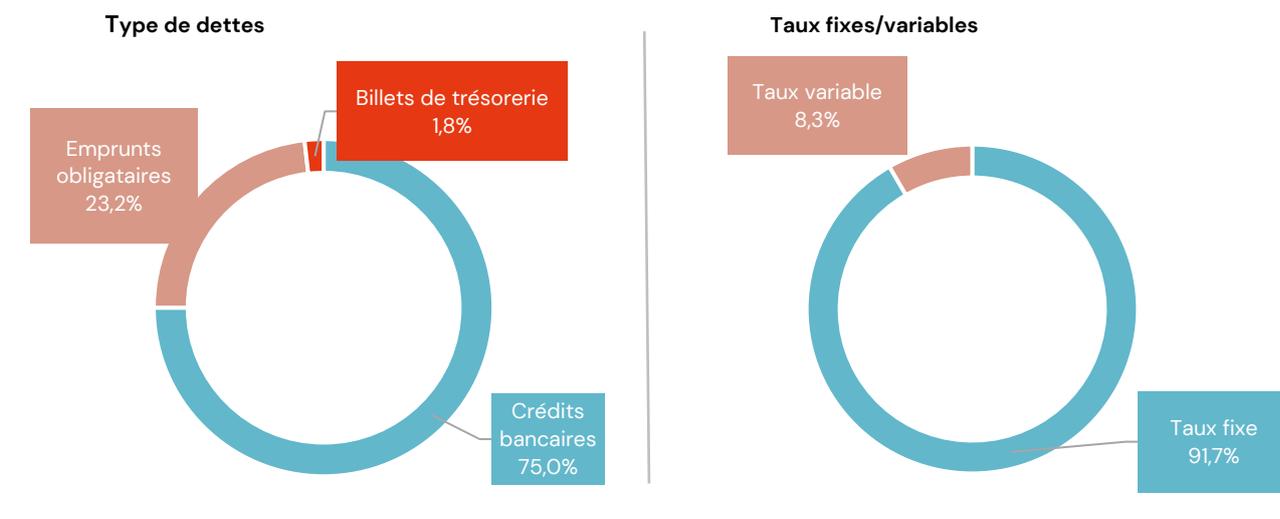
COUVERTURE DES INTÉRÊTS

Au 31 mars 2024, 91,7% des dettes financières (soit un montant de € 352,00 millions) avaient un taux d'intérêt fixe, notamment grâce à l'utilisation de contrats d'échange de taux d'intérêt (*interest rate swaps*) comme instrument de couverture.

La moyenne pondérée de la durée résiduelle des taux d'intérêt fixes est de 4,6 ans.

La valeur totale des couvertures à la date de clôture était positive à concurrence de € 20,99 millions en raison d'une diminution des taux d'intérêt après la conclusion des couvertures.

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



4. ACTIVITÉS DU PREMIER TRIMESTRE 2024

4.1 ACTIVITÉS DE LOCATION

Home Invest Belgium a vu le marché locatif résidentiel sain au cours des trois premiers mois de 2024 avec une forte demande de logements de qualité dans les régions où elle opère. Cela s'est traduit par un taux d'occupation élevé. Le taux d'occupation moyen¹³ des immeubles de placement disponibles à la location est de 98,4% au premier trimestre 2024.

4.2 PROJETS DE RÉNOVATION ET DE DÉVELOPPEMENT

Livraison 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 d'Anvers.

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

La commercialisation a commencé mi-février 2024. A ce jour, 65% des appartements ont déjà été loués.



¹³ Le taux d'occupation moyen représente le pourcentage moyen sur une certaine période des loyers contractuels de l'espace loué, au prorata de la somme des loyers contractuels de l'espace loué plus la valeur locative estimée de l'espace non loué. Le taux d'occupation est calculé hors (i) immeubles en cours de rénovation, (ii) immeubles faisant l'objet d'une première commercialisation et (iii) immeubles en vente.



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 de structure sont en grande partie terminés. Les travaux techniques et de finition sont actuellement en cours.

L'achèvement du projet est prévu pour le quatrième trimestre 2024.

Progrès 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 sont en phase finale. Les travaux d'ingénierie et de menuiserie extérieure sont en cours. La construction bat son plein et l'achèvement est prévu pour le deuxième trimestre 2025.



Progrès City Square, Quartier Bleu (Blok D) – Hasselt – Belgique

En décembre 2022, Home Invest Belgium a acheté à Matexi le bâtiment de gros œuvre « Block D » dans le nouveau Quartier Bleu au Kanaalkom à Hasselt.

Le bloc D offre de l'espace pour 37 unités résidentielles et dispose d'un jardin commun sur le toit.

L'achèvement est prévu pour le deuxième trimestre 2024.

4.3 VENTES

Home Invest Belgium a annoncé des transactions de vente au cours du premier trimestre 2024 pour un prix de vente net total de € 40,6 millions. Le prix de vente net de ces transactions de vente est supérieur de 25,0% à la dernière juste valeur expertisée (31 décembre 2023).

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

Le 29 mars 2024, Home Invest Belgium a annoncé la vente de deux immeubles non stratégiques situés à Gand et à Liège. Ces ventes ont été réalisées pour un prix de vente net de € 6,62 millions. Une plus-value nette de € 2,14 millions a été réalisée sur ces ventes par rapport à la dernière juste valeur et une plus-value distribuable de € 2,10 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.

5. DISTRIBUTION AUX ACTIONNAIRES

L'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 7 mai 2024 ont approuvé une distribution totale brute de € 1,12 par action (comparé à € 1,10 pour 2022), soit une augmentation pour la 24^{ième} année consécutive.

La distribution aux actionnaires consistera en la combinaison de :

- un dividende brut de € 1,01 par action (une augmentation de € 0,01 comparé à € 1,00 pour 2022).
- une réduction des fonds propres de € 0,11 par action. Cette distribution consistera à son tour en partie en une réduction de capital et en partie en la distribution des réserves (conformément à l'article 18 alinéa 7 WIB).

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

Distribution aux actionnaires : Dividende	€ 1,01 brut	Calendrier
Dividende de l'exercice 2023 (coupon n°5) – Ex date		lundi 13 mai 2024
Dividende de l'exercice 2023 (coupon n°5) – Record date		Mardi 14 mai 2024
Dividende de l'exercice 2023 (coupon n°5) – Payment date	€ 1,01 brut	jeudi 13 juin 2024

Distribution aux actionnaires : Réduction des fonds propres	€ 0,11 brut	Calendrier
Réduction de capital (coupon n°6) – Ex date		lundi 13 mai 2024
Réduction de capital (coupon n°6) – Record date		mardi 14 mai 2024
Réduction de capital (coupon n°6) – Payment date	€ 0,10 brut	Jeudi 25 juillet 2024
Distribution à partir des réserves (coupon n°7) – Ex date		lundi 13 mai 2024
Distribution à partir des réserves (coupon n°7) – Record date		mardi 14 mai 2024
Distribution à partir des réserves (coupon n°7) – Payment date	€ 0,01 brut	jeudi 25 juillet 2024

Le conseil d'administration prévoit une politique de dividendes basée sur une augmentation moyenne égale ou supérieure à l'inflation à long terme. Le conseil d'administration se base sur les éléments suivants :

- le revenu locatif indexé constant des immeubles de placement existants ;
- la gestion des coûts opérationnels de la société ;
- la politique de couverture de la société qui donne une bonne visibilité sur les charges d'intérêt et les rend évaluables à moyen terme ;
- le pipeline existant de projets de développements ;

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

6. PERSPECTIVES

Au cours des trois premiers mois de 2024, les résultats d'exploitation de Home Invest Belgium ont continué d'évoluer positivement.

Le marché locatif résidentiel continue à se développer de façon favorable dans les villes où Home Invest Belgium est active, principalement pour les raisons suivantes :

- une tendance à long terme à l'urbanisation caractérisée par l'accroissement démographique dans les grandes villes, tant des jeunes générations que des plus âgées, qui entraîne une croissance de la demande de logements ;
- une augmentation de la proportion de locataires dans les grandes villes, qui s'explique entre autres par un besoin croissant de flexibilité et un changement d'attitude à l'égard de la propriété privée et des concepts axés sur le partage.

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

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

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

7. IAP – INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE

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

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

TAUX DE COUVERTURE

Définition :

Il s'agit du pourcentage des dettes financières à taux fixe par rapport au total des dettes financières. Le numérateur correspond à la somme des dettes financières à taux fixe majorée des dettes financières à taux variable après conversion en dette à taux fixe au moyen de contrats IRS en vigueur à la clôture de l'exercice comptable. Le dénominateur correspond au montant total des dettes financières inscrites à la date de clôture.

Objectif :

Une partie considérable des dettes financières de la société ont été contractées à taux variable. Grâce à cet IAP, le risque lié à des variations de taux d'intérêt ainsi que leur impact éventuel sur les résultats peuvent être mesurés.

Réconciliation :

(En € k)	31/03/2024	31/12/2023
Dettes financières à taux fixe	129.000	129.000
Dettes financières à taux variable transformées en dette à taux fixe via des IRS	223.000	223.000
Total des dettes financières à taux fixe	352.000	352.000
Total des dettes financières à taux variable	32.000	26.000
Total des dettes financières	384.000	378.000
Ratio de couverture	91,67%	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 IAP mesure le coût moyen d'emprunt associé à ces dettes.

Réconciliation :

(en k €)	31/03/2024	31/03/2023
Charges d'intérêts nettes (rubrique XXI)	1.428	1.270
Intérêts intercalaires activés	540	568
Coût total des dettes financières	1.968	1.838
Dettes moyennes pondérées	93.496	97.368
Coût moyen des charges financières	2,10%	1,88%

INDICATEURS EPRA NAV

Définition :

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

Objectif :

- EPRA NRV : l'objectif de cet indicateur est de refléter ce qui serait nécessaire pour reconstituer l'entreprise à travers divers marchés d'investissement en fonction de la structure actuelle du capital et des financements, y compris les droits de mutation immobilière.
- EPRA NTA : il s'agit de l'actif net réévalué, retraité pour inclure les immeubles et les autres investissements en juste valeur et exclure certains éléments peu susceptibles d'être inclus durablement dans un modèle d'exploitation d'immeubles de placement à long terme.
- EPRA NDV : il fournit au lecteur un scénario de cession des actifs de l'entreprise entraînant le règlement d'impôts différés et la liquidation de la dette et des instruments financiers.

Réconciliation :

(en € k)		31/03/2024		
		EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NDV
IFRS NAV (actionnaires du groupe)		475.184	475.184	475.184
(v)	Impôts différés liés aux augmentations de la juste valeur des immeubles de placement	2.292	2.292	
(vi)	Juste valeur des instruments financiers	-20.986	-20.986	
(viii.b)	Immobilisations incorporelles	-570		
(x)	Juste valeur des dettes financières à taux fixe			5.067
(xi)	Droits de mutation		45.509	
NAV		455.920	501.999	480.251
Nombre d'actions à la fin de la période		19.615.078	19.615.078	19.615.078
NAV par action		23,24	25,59	24,48

(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 aux augmentations de la juste valeur des immeubles de placement	2.223	2.223	
(vi)	Juste valeur des instruments financiers	-20.103	-20.103	
(viii.b)	Immobilisations incorporelles	-576		
(x)	Juste valeur des dettes financières à taux fixe			5.067
(xi)	Droits de mutation		25.303	
NAV		399.305	425.184	422.828
Nombre d'actions à la fin de la période		19.615.078	19.615.078	19.615.078
NAV par action		20,36	21,68	21,56

RÉSULTAT EPRA (PAR ACTION)

Définition :

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

Objectif :

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

Réconciliation :

(en € k)	31/03/2024	31/03/2023
RÉSULTAT NET (ACTIONNAIRES DU GROUPE) (IFRS)	57.316	-8.876
- Exclusion : résultat sur vente des immeubles de placement (ii)	-2.138	-28
- Exclusion : variation de la juste valeur des immeubles de placement (i)	-50.775	+10.103
- Exclusion : autre résultat du portefeuille (viii)	+69	-388
- Exclusion : variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers (vi)	-883	+2.408
- Exclusion : éléments non EPRA de la quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises (iii)	-118	-169
RÉSULTAT EPRA	3.471	3.101
Nombre moyen d'actions	19.615.078	17.785.785
RÉSULTAT EPRA PAR ACTION	0,18	0,17

MARGE OPÉRATIONNELLE

Définition :

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

Objectif :

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

Réconciliation :

(en € k)	31/03/2024	31/03/2023
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	4.612	4.081
Résultat immobilier	9.002	8.531
Marge opérationnelle	51,23%	47,84%

8. AGENDA DE L'ACTIONNAIRE

2024

Déclaration intermédiaire : résultats au 31 mars 2024

mercredi 22 mai 2024

Rapport financier semestriel : résultats au 30 juin 2024

mercredi 4 septembre 2024

Déclaration intermédiaire : résultats au 30 septembre 2024

jeudi 14 novembre 2024

POUR TOUTE INFORMATION COMPLÉMENTAIRE

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

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



À PROPOS DE HOME INVEST BELGIUM

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

Avec 20 ans d'expérience, 46 sites en portefeuille – dont la moitié a moins de 10 ans – et plus de 2.500 unités résidentielles, Home Invest Belgium dispose d'un portefeuille diversifié et d'une expertise approfondie. L'entreprise les utilise pour réaliser son ambition déclarée : être le "landlord of choice" pour tous ses locataires, quelle que soit leur étape ou leur style de vie. Cela se traduit par des logements locatifs durables et de qualité, des espaces et des services communs pour les locataires et des loyers conformes au marché.

Home Invest Belgium est une société immobilière réglementée publique de droit belge (SIR ou BE-REIT) spécialisée dans l'acquisition, le développement, la location et la gestion de biens immobiliers résidentiels. Au 31 mars 2024, Home Invest Belgium disposait d'un portefeuille immobilier de € 837 millions en Belgique et aux Pays-Bas.

Home Invest Belgium est cotée sur le marché Euronext Bruxelles [HOMI] depuis 1999. Au 31 mars 2024, sa capitalisation boursière s'élevait à € 326 millions. L'action fait partie de l'indice BEL Mid et de l'indice FTSE EPRA NAREIT Global Real Estate.