



RESULTATS
DU 3^E
TRIMESTRE
2022

Sous embargo jusqu'au 17/11/2022, 17h40
Information réglementée

COMMUNIQUÉ DE PRESSE: RESULTATS DU 3^E TRIMESTRE 2022

- **Portefeuille immobilier résidentiel de qualité**

- Augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier à € 754,52 millions au 30 septembre 2022.
- Les immeubles de placement disponibles à la location se composent à 91,7% d'immobilier résidentiel.
- Plus de 50 % des immeubles de placement ont moins de 10 ans ; plus de 70 % des immeubles de placement ont moins de 20 ans.
- Livraison du projet résidentiel The Fairview comprenant 42 unités résidentielles à Woluwe-Saint-Lambert (Bruxelles).
- Livraison du projet de rénovation RQE de 38 appartements et un co-living de 24 chambres situé dans le quartier européen de Bruxelles.
- Obtention du permis de construire pour le redéveloppement d'un bureau existant situé Rue Jourdan 95 à Saint-Gilles (Bruxelles) en 46 nouveaux logements.
- Compromis signé pour le Bloc D, un projet résidentiel composé de 37 logements, dans le Quartier Bleu à Hasselt.

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

- Marché locatif résidentiel solide avec une forte demande de logements de qualité.
- Grâce à la bonne performance énergétique du portefeuille immobilier de Home Invest Belgium, les mesures temporaires récemment introduites par les 3 régions en Belgique pour limiter les indexations des loyers des immeubles à forte consommation d'énergie ont un impact annuel de seulement 0,2% sur les revenus locatifs totaux.
- Hausse du taux d'occupation moyen à 98,0% au cours des 9 premiers mois de 2022 (contre 96,9% au cours des 9 premiers mois de 2021).

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

- Augmentation du résultat EPRA de 12,5% à € 12,94 millions durant les 9 premiers mois de 2022 (par rapport à € 11,50 millions durant les 9 premiers mois de 2021).
- Augmentation du résultat EPRA par action de 9,6% à € 0,77 durant les 9 premiers mois de 2022 (par rapport à € 0,70 durant les 9 premiers mois de 2021).

Résultat EPRA par action	2019	2020	2021	2022
Premiers 9 mois	€ 0,50	€ 0,60	€ 0,70	€ 0,77
Exercice complet	€ 0,77	€ 0,89	€ 0,99	

- **Augmentation de la valeur nette d'inventaire par action**

- Augmentation de l'EPRA NTA par action à € 21,74 au 30 septembre 2022 (+3,6% par rapport à € 20,99 au 31 décembre 2021).

- **Split des actions Home Invest Belgium**

- En vue d'augmenter la liquidité, l'accessibilité et l'attractivité de l'action Home Invest Belgium, l'action a été divisée par 5 le 15 juin 2022.

- **ABB – Renforcement des fonds propres de € 30,00 millions**

- Le 28 juin 2022, la société a émis 1.417.770 actions nouvelles dans le cadre d'une augmentation de capital sous la forme d'un placement accéléré (ABB). Le produit brut de la transaction s'est élevé à € 30,00 millions.

- **Intégration de l'action HOMI dans l'indice EPRA**

- le 19 septembre 2022, l'action HOMI a été incluse dans l'indice FTSE EPRA NAREIT Global Real Estate.

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

- Le taux d'endettement s'élève à 50,33% (AR-SIR) et à 49,07% (IFRS) au 30 septembre 2022.
- Le coût moyen de financement au cours des 9 premiers mois de 2022 s'élève à 1,71%.
- Home Invest Belgium dispose de € 34 millions de lignes de crédit disponibles.
- Aucune ligne de crédit ou emprunt obligataire vient à maturité en 2022. Les prochaines échéances se situent au second semestre de 2023.

- **Perspectives 2022 et distribution aux actionnaires**

- Pour 2022, Home Invest Belgium s'attend à une augmentation du résultat EPRA par action à € 1,04 (par rapport à € 0,99 en 2021).
- Au vu des bons résultats opérationnels de la société, le conseil d'administration a décidé de verser un acompte sur dividende de 0,85 € brut par action en décembre 2022.
- Pour l'exercice complet 2022 et les exercices suivants, le conseil d'administration prévoit une politique de distribution basée sur une augmentation moyenne égale ou supérieure à l'inflation.

CONTENU

1. PORTEFEUILLE IMMOBILIER.....	4
2. COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ.....	5
3. COMMENTAIRES SUR LES CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS.....	7
3.1. Commentaires sur le compte de résultats consolidés.....	7
3.2. Bilan consolidé.....	8
3.3. Structure de financement.....	9
4. ACTIVITÉS DURANT LES NEUF PREMIERS MOIS DE 2022.....	11
4.1 Locations.....	11
4.2 Acquisitions.....	11
4.3 Projets de rénovation et de développement.....	12
4.4 Division des actions.....	14
4.5 ABB – renforcement des fonds propres de € 30,00 millions.....	14
4.6 Action HOMI incluse dans l'indice EPRA.....	14
5. DISTRIBUTION AUX ACTIONNAIRES.....	15
6. PERSPECTIVES.....	15
7. IAP – INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE.....	16
8. AGENDA DE L'ACTIONNAIRE.....	20

1. PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Au 30 septembre 2022, Home Invest Belgium détient un portefeuille immobilier¹ de € 754,52 millions, contre € 725,47 millions 31 décembre 2021, soit une hausse de 4,0%.

PORTEFEUILLE IMMOBILIER	30/09/2022	31/12/2021
Juste valeur des immeubles de placement	€ 728,84 m	€ 702,23 m
Immeubles de placement disponibles à la location	€ 690,43 m	€ 659,81 m
Projets de développement	€ 38,41 m	€ 42,42 m
Participations dans des entreprises associées et coentreprises	€ 25,68 m	€ 23,23 m
TOTAL	€ 754,52 m	€ 725,47 m

La juste valeur des immeubles de placement disponibles à la location s'élève à € 690,43 millions répartis sur 50 sites.

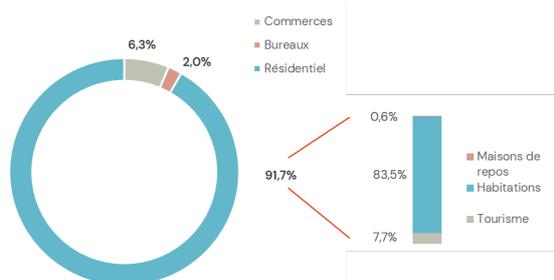
La somme des loyers contractuels sur base annuelle et de la valeur locative estimée sur les espaces inoccupés s'élève à € 34,19 millions au 30 septembre 2022.

Les immeubles de placement disponibles à la location sont évalués par les experts immobiliers indépendants à un rendement brut moyen² de 5,0%.

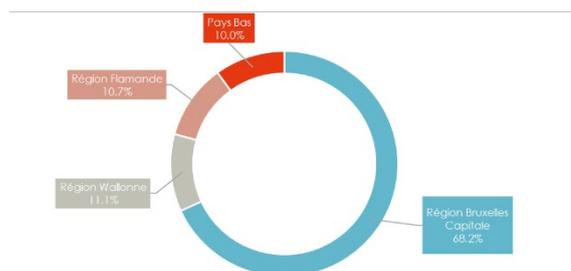
Au 30 septembre 2022, les immeubles de placement disponibles à la location se composent à 91,7% uit d'immobilier résidentiel.

68,2% des immeubles de placement disponibles à la location sont situés en Région de Bruxelles-Capitale, 11,1% en Région wallonne, 10,7% en Région flamande et 10,0% aux Pays-Bas.

Immeubles de placement disponibles à la location Répartition par type



Immeubles de placement disponibles à la location Distribution géographique



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

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

2. COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ

CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS		(en k €)	
COMPTE DE RÉSULTATS	30/09/2022	30/09/2021	
RÉSULTAT LOCATIF NET	22.872	20.015	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE	15.888	13.848	
MARGE OPÉRATIONNELLE³	69,5%	69,2%	
XVI. Résultats sur vente d'immeubles de placement	-33	431	
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	1.615	17.609	
XIX. Autres résultats sur portefeuille	-802	756	
RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	780	18.796	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	16.669	32.644	
XX. Revenus financiers	55	46	
XXI. Charges d'intérêts nettes	-3.895	-3.312	
XXII. Autres charges financières	-66	-75	
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	31.920	2.107	
RÉSULTAT FINANCIER	28.014	-1.234	
XXIV. Participation dans des entreprises associées et coentreprises	3.679	1.629	
IMPÔTS	-192	-162	
RÉSULTAT NET	48.170	32.876	
Exclusion résultat sur portefeuille	-780	-18.796	
Exclusion de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-31.920	-2.107	
Exclusion des éléments non EPRA de la participation dans des entreprises associées et coentreprises	-2.526	-471	
RÉSULTAT EPRA⁴	12.944	11.502	
Nombre moyen d'actions ⁵	16.877.831	16.442.507	
RESULTAT NET PAR ACTION (en €)	2,85	2,00	
RÉSULTAT EPRA PAR ACTION (en €)	0,77	0,70	

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

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

5 Le nombre moyen d'actions est calculé en excluant les 131.275 actions détenues par la société.

BILAN	30/09/2022	31/12/2021
Capital propre (attribué aux actionnaires de la maison mère)	415.874	342.950
Total de l'actif	798.928	737.012
Taux d'endettement (AR-SIR) ⁶	50,33%	53,65%
Taux d'endettement (IFRS) ⁷	49,07%	52,49%

PAR ACTION	30/09/2022	31/12/2021
Nombre d'actions à la date de clôture ⁸	17.785.785	16.433.930
Cours de bourse à la date de clôture	25,56	24,40
IFRS NAV par action ⁹	23,38	20,87
Prime par rapport à IFRS NAV (à la date de clôture)	9,3%	16,9%
EPRA NTA par action ¹⁰	21,74	20,99
Prime par rapport à EPRA NTA (à la date de clôture)	17,6%	16,2%

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

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

8 Le nombre d'actions à la date de clôture est calculé à l'exclusion des 131.275 actions propres détenues par la société.

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

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

3. COMMENTAIRES SUR LES CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS

3.1. COMMENTAIRES SUR LE COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS

RÉSULTAT LOCATIF NET

Au cours des 9 premiers mois de 2022 le résultat locatif net a augmenté à € 22,87 millions (par rapport à € 20,02 millions lors des 9 premiers mois de 2021).

RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE

Le résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille s'élève à € 15,89 millions durant les 9 premiers mois de 2022 (par rapport à € 13,89 millions lors des 9 premiers mois de 2021).

La marge opérationnelle¹¹ est passée à 69,5% les 9 premiers mois de 2022 (par rapport aux 69,2% les 9 premiers mois de 2021).

RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE

Home Invest Belgium a réalisé un résultat sur portefeuille de € 0,78 au cours du troisième trimestre de 2022.

Le résultat sur cessions d'immeubles de placement s'est élevé à € -0,03 million au cours des 9 premiers mois de 2022.

En outre, Home Invest Belgium a enregistré des variations positives de la juste valeur des immeubles de placement au cours des 9 premiers mois de 2022 pour un montant de € 1,62 million.

L'autre résultat sur portefeuille s'élève à € -0,80 million. Les variations d'impôts différés sont incluses dans ce poste.

RÉSULTAT FINANCIER

Les 9 premiers mois de 2022 les charges d'intérêts nettes s'élèvent à 3,90 millions. Le coût de financement moyen¹² s'élève à 1,71% pour la même période.

Les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers s'élevaient à € 31,92 millions durant les 9 premiers mois de 2022. Ces variations résultent d'une variation de la juste valeur des contrats d'échange de taux d'intérêt (interest rate swaps).

IMPÔTS

Les impôts s'élevaient à € -0,19 million les 9 premiers mois de 2022 (contre € -0,16 million les 9 premiers mois de 2021).

RÉSULTAT NET

Le résultat net de Home Invest Belgium s'élevait à € 48,17 millions lors des 9 premiers mois de 2022, soit € 2,85 par action.

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

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.

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 € 12,94 millions durant les 9 premiers mois de l'année 2022, soit une hausse de 12,5% (par rapport au résultat de € 11,50 millions pour les 9 premiers mois de l'année 2021).

Le résultat EPRA par action a augmenté de 9,6% de € 0,70 au cours des 9 premiers mois de 2021 à € 0,77 au cours des 9 premiers mois 2022.

3.2. BILAN CONSOLIDÉ

CAPITAUX PROPRES ET NAV PAR ACTION

Au 30 septembre 2022, les capitaux propres du groupe s'élèvent à € 415,87 millions, soit une augmentation de 21,3% par rapport aux € 342,95 millions au 31 décembre 2021.

La NAV IFRS par action a augmenté de 12,0% pour passer à € 23,38 au 30 septembre 2022 (contre € 20,87 au 31 décembre 2021).

La EPRA NTA par action a augmenté de 3,6% pour passer à € 21,74 au 30 septembre 2022 (contre € 20,99 au 31 décembre 2021).

3.3. STRUCTURE DE FINANCEMENT

TAUX D'ENDETTEMENT

Le taux d'endettement (AR-SIR) s'élevait à 50,33% au 30 septembre 2022. Le taux d'endettement IFRS s'élève à 49,07%.

Compte tenu d'un taux d'endettement maximal de 65%, Home Invest Belgium dispose d'une capacité d'endettement supplémentaire de € 328,97 millions, telle que déterminée par la loi SIR, pour financer de nouveaux investissements.

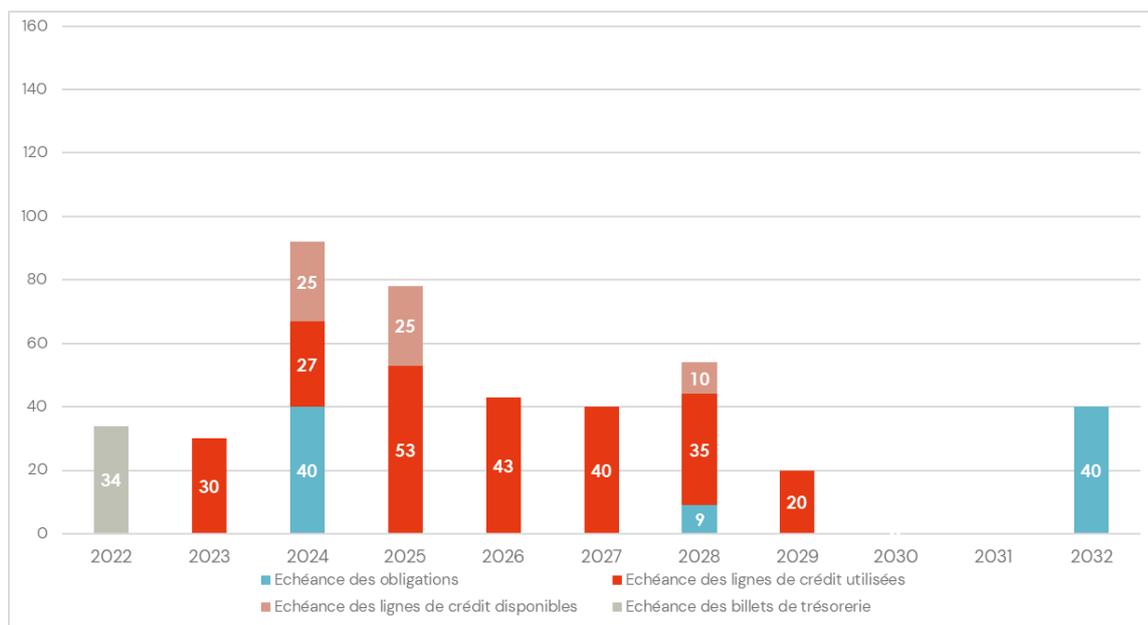
Compte tenu de la stratégie de Home Invest Belgium visant à maintenir le taux d'endettement en dessous de 55% à moyen et long terme, Home Invest Belgium dispose toujours d'une capacité d'endettement supplémentaire de € 81,37 millions pour financer de nouveaux investissements.

COMPOSITION DES DETTES

O Au 30 septembre 2022, Home Invest Belgium avait un encours de dettes financières de € € 371,00 millions, qui se compose de :

- Lignes de crédit bilatérales prélevées pour un montant de van € 248,00 millions. L'encours de lignes de crédit bilatérales est conclu avec 6 institutions financières avec des échéances bien étalées jusqu'en 2029. Il n'y a pas d'échéance en 2022. Les prochaines échéances sont au second semestre 2023 ;
- Des emprunts obligataires à concurrence de € 89,00 millions avec des échéances jusqu'en 2032 ;
- Billets de trésorerie court terme (*commercial paper*) pour un montant de € 34,00 millions. Nonobstant le caractère court terme des *commercial paper*, le montant total est couvert par des lignes de crédit long terme (*back-up lines*).

Echéance des dettes (€ mio)



La moyenne pondérée de la durée résiduelle des dettes financières s'élève à 4,8 ans.

Au 30 septembre 2022, Home Invest Belgium disposait de € 60,00 millions de lignes de crédit disponibles non tirées au, dont :

- € 26,00 millions de lignes back-up long terme pour couvrir les encours de billets de trésorerie à court terme ;
- € 34,00 millions de lignes de crédit librement disponibles.

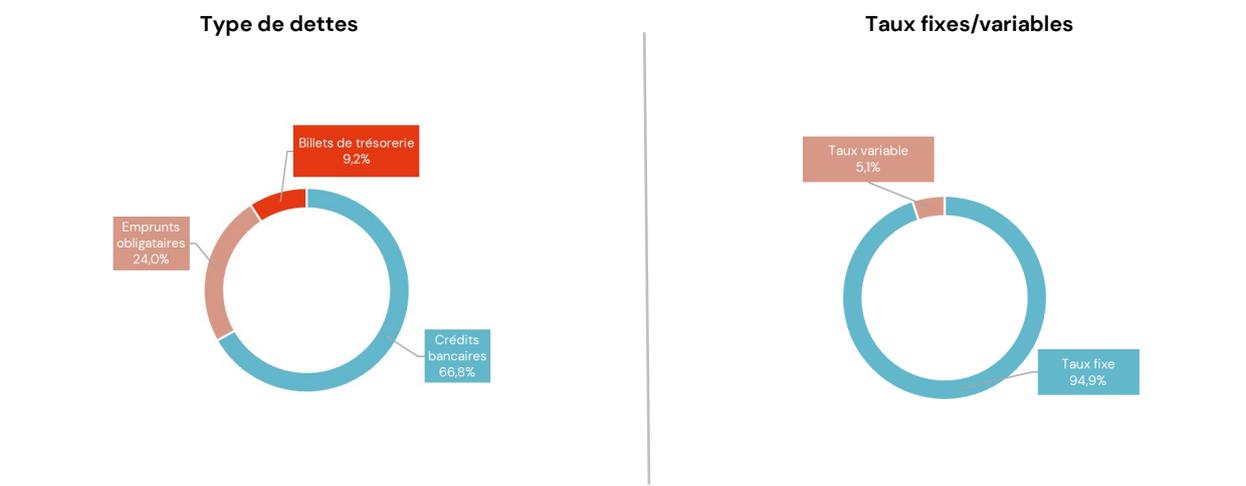
COUVERTURE DES INTÉRÊTS

Au 30 septembre 2022, 94,9% des dettes financières (soit un montant de € 352,0 millions) avaient un taux d'intérêt fixe, notamment grâce à l'utilisation de contrats d'échange de taux d'intérêt (interest rate swaps) comme instrument de couverture.

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

La valeur totale des couvertures à la date de clôture est positive pour un montant de € 31,00 millions en raison d'une hausse des taux d'intérêt après la clôture des couvertures.

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



4. ACTIVITÉS DURANT LES NEUF PREMIERS MOIS DE 2022

4.1 LOCATIONS

Le taux d'occupation moyen¹³ des immeubles de placement disponibles à la location s'élevait à 98,0% durant les 9 premiers mois de 2022 (contre 96,9% sur les 9 premiers mois de 2021).

4.2 ACQUISITIONS

Acquisition du projet résidentiel Quartier Bleu – Hasselt

En octobre 2022, Home Invest Belgium a signé un compromis avec le promoteur Matexi pour l'immeuble "Block D" du nouveau quartier Quartier Bleu à Hasselt. Le bâtiment, idéalement situé sur le *Kanaalkom* à Hasselt, fait partie d'un vaste projet sur le Blauwe Boulevard. Le bloc D offre un espace pour 37 unités résidentielles et dispose d'un jardin sur le toit commun. Les appartements seront achetés casco et Home Invest Belgium se chargera des finitions ultérieures. Le revenu locatif annuel en pleine occupation est estimé à ± 450.000 €. La valeur totale de l'investissement, y compris les finitions, s'élèvera à environ 10,5 millions d'euros. L'achèvement est prévu pour 2023.



¹³ Le taux moyen d'occupation représente le pourcentage moyen, déterminé sur une période donnée, des loyers contractuels des espaces loués par rapport à la somme des loyers contractuels des espaces loués, augmentée de la valeur locative estimée des espaces non loués. Le taux d'occupation est calculé sans prise en compte (i) des bâtiments en cours de rénovation, (ii) des bâtiments qui font l'objet d'une première commercialisation et (iii) des bâtiments qui sont en vente.

4.3 PROJETS DE RÉNOVATION ET DE DÉVELOPPEMENT

Livraison de l'immeuble The Fairview – Woluwe–Saint–Lambert (Bruxelles)

Le projet The Fairview (Avenue Marcel Thiry 204 à 1200 Woluwe–Saint–Lambert) a été achevé en mars 2022. Il s'agit d'un nouveau projet de construction constitué de 42 appartements spacieux avec parking. Le projet répond à la forte demande de logements de qualité et durables dans un cadre de vie agréable. Le bâtiment est très économe en énergie avec une consommation énergétique attendue de seulement 44 kW/m² par an et un label PEB A.



Livraison de la résidence RQE – Bruxelles

En juin 2022, Home Invest Belgium a achevé la rénovation complète de la résidence RQE. Le projet est situé dans le quartier européen à Bruxelles, et est constitué de 3 immeubles mitoyens situés Rue Joseph II 82–86, Rue Stevin 19–23 et Rue Philippe Le Bon 6–10.

La résidence se compose de 39 appartements, d'un espace de co-living de 24 chambres et de 50 places de parking couvertes. La zone de co-living est exploitée par Colonies sur la base d'un bail emphytéotique de longue durée fixe. Les unités résidentielles sont chauffées avec des pompes à chaleur, ce qui permet d'économiser de l'énergie et d'éviter les combustibles fossiles.



Permis Jourdan 95 – Saint-Gilles (Bruxelles)

En juin 2022, Home Invest Belgium a obtenu le permis de construire pour le redéveloppement d'un immeuble de bureaux existant en 46 appartements et 61 places de parking situé Rue Jourdan 95, 1060 Saint-Gilles.

L'achèvement du projet est prévu pour le Q4 2024.

Anderlecht (Bruxelles) – City Dox (Lot 4)

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

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

La construction bat son plein et l'achèvement est prévu pour le Q4 2024.



Anderlecht (Bruxelles) – Key West (Bâtiment A)

En juin 2021, Home Invest Belgium a conclu un accord avec Immobil et BPI Real Estate, les promoteurs du projet Key West en vue de l'acquisition du bâtiment A, sous la condition suspensive usuelle d'obtention du permis.

Le site qui borde le bassin Biestebroek, fait partie d'un projet mixte idéalement situé à l'entrée du coeur de ville. L'immeuble « A » propose 101 unités de logements et 840 m² de surface commerciale.

Samberstraat 8-12 – Anvers

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

Home Invest Belgium a commencé les travaux et prévoit une livraison au Q4 2023.



Niefhout – Turnhout

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

La réception provisoire des travaux est prévue pour le Q2 2023.

L'Angelot - Namur

Home Invest Belgium a entamé la rénovation complète de la partie résidentielle (superficie de 4.323 m²) de la Galerie de l'Ange à Namur (rue de la Monnaie 4-20 à 5000 Namur). Au total, 57 unités sont en cours de rénovation.

La livraison est prévue au Q2 2023.



4.4 DIVISION DES ACTIONS

Afin de favoriser la liquidité de l'action, la société a divisé son action par un facteur de 5 le 15 juin 2022.

4.5 ABB – RENFORCEMENT DES FONDS PROPRES DE € 30,00 MILLIONS

Le 28 juin 2022 la société a émis 1 417 770 actions nouvelles dans le cadre d'une augmentation de capital par placement accéléré (ABB). Le produit brut de la transaction s'est élevé à € 30,00 millions. Le prix d'émission était de € 21,16 ce qui représente une décote de 4,0% par rapport au cours de clôture de Home Invest Belgium de la veille du lancement de l'offre, et qui correspond à l'EPRA NTA par action du 31 mars 2022.

4.6 ACTION HOMI INCLUSE DANS L'INDICE EPRA

Le 29 septembre 2022, l'action HOMI a été incluse dans l'indice FTSE EPRA NAREIT Global Real Estate (indice EPRA). L'intégration de l'action HOMI dans l'indice EPRA contribuera à la visibilité et à la négociabilité de l'action.

5. DISTRIBUTION AUX ACTIONNAIRES

Compte tenu des bons résultats d'exploitation de la société, le conseil d'administration a décidé de verser un acompte sur dividende de 0,8500 € par action. Plus précisément, le coupon n° 35 donnera droit à un acompte sur dividende de 0,8500 € brut ou 0,5950 € net par action (après déduction du précompte mobilier de 30 % en vigueur). L'acompte sur dividende sera mis en paiement le 9 décembre 2022.

Le solde du dividende sera décidé en mai 2023 par l'assemblée générale annuelle, sur la proposition du conseil d'administration.

Pour l'ensemble de l'exercice 2022 et pour les années à venir, le conseil d'administration prévoit une politique de distribution basée sur une augmentation moyenne égale ou supérieure à l'inflation. Le conseil d'administration se base sur les éléments suivants :

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

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

6. PERSPECTIVES

Au cours des 9 premiers mois de 2022 les résultats opérationnels de Home Invest Belgium ont évolué positivement.

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

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

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

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

Pour 2022, Home Invest Belgium s'attend à une augmentation du résultat EPRA par action à € 1,04 (par rapport à € 0,99 en 2021).

7. IAP – INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE

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

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

TAUX DE COUVERTURE

Définition :

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

Objectif :

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

Réconciliation:

(en € k)	30/09/2022	31/12/2021
Dettes financières à taux fixe	129.000	129.000
Dettes financières à taux variable transformées en dette à taux fixe via des contrats IRS	223.000	223.000
Total des dettes financières à taux fixe		
Dettes financières à taux variable	352.000	352.000
Total des dettes financières	19.000	30.000
Taux de couverture	94,88%	92,15%
Dettes financières à taux fixe		

COÛT DE FINANCEMENT MOYEN

Définition:

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

Objectif:

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

Réconciliation:

(en € k)	30/09/2022	30/09/2021
Charges d'intérêts nettes (rubrique XXI)	3.895	3.312
Intérêts intercalaires activés	935	585
Coût total des dettes financières	4.830	3.897
Dettes moyennes pondérées	282.238	246.167
Coût de financement moyen	1,71%	1,58%

INDICATEURS EPRA NAV

Définition:

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

Objectif:

- EPRA NRV : l'objectif de l'indicateur est de refléter ce qui serait nécessaire pour reconstituer l'entreprise à travers divers marchés d'investissement en fonction de la structure actuelle du capital et des financements, y compris les droits de mutation immobilière ;
- EPRA NTA : Il s'agit de l'actif net réévalué, retraité pour inclure les immeubles et les autres investissements en juste valeur et exclure certains éléments peu susceptibles d'être inclus durablement dans un modèle d'exploitation d'immeubles de placement à long terme ;
- EPRA NDV : l'EPRA Net Disposal Value fournit au lecteur un 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)	30/09/2022		
	EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NDV
IFRS NAV (actionnaires du groupe)	415.874	415.874	415.874
(v) Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	2.448	2.448	
(vi) Juste valeur des instruments financiers	-31.085	-31.085	
(viii.b) Immobilisations incorporelles	-578		
(x) Juste valeur des dettes financières à taux fixe			-2.264
(xi) Droits de mutation		23.617	
NAV	386.659	410.854	413.610
Nombre d'actions	17.785.785	17.785.785	17.785.785
NAV par action	21,74	23,10	23,26

(en € k)	31/12/2021		
	EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NDV
IFRS NAV (actionnaires du groupe)	342.950	342.950	342.950
(v) Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	1.634	1.634	
(vi) Juste valeur des instruments financiers	890	890	
(viii.b) Immobilisations incorporelles	-493		
(x) Juste valeur des dettes financières à taux fixe			-2.264
(xi) Droits de mutation		21.834	
NAV	344.981	367.317	340.686
Nombre d'actions	16.440.930	16.440.930	16.440.930
NAV par action	20,99	22,27	20,73

RÉSULTAT EPRA (PAR ACTION)

Définition :

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

Objectifs :

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

Réconciliation :

(en € k)	30/09/2021	30/09/2021
RÉSULTAT NET (ACTIONNAIRES DU GROUPE) (IFRS)	48.170	32.876
- Exclusion : résultat sur vente des immeubles de placement (ii)	+33	-431
- Exclusion : variation de la juste valeur des immeubles de placement (i)	-1.615	-17.609
- Exclusion : autre résultat du portefeuille (viii)	+802	-756
- Exclusion : variation de la juste valeur des actifs et passif financiers (vi)	-31.920	-2.107
- Exclusion : éléments non EPRA de la participation dans le résultat des entreprises associées et coentreprises (iii)	-2.526	-471
RÉSULTAT EPRA	12.944	11.502
- Nombre moyen d'actions	16.877.831	16.442.507
RÉSULTAT EPRA PAR ACTION	0,77	0,70

MARGE OPERATIONNELLE

Définition :

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

Objectif :

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

Réconciliation:

(en € k)	30/09/2022	30/09/2021
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	15.888	13.848
Résultat locatif net	22.872	20.015
Marge opérationnelle	69,47%	69,19%

8. AGENDA DE L'ACTIONNAIRE

2022

Déclaration intermédiaire : résultat au 30 septembre 2022	jeudi 17 novembre 2022
Acompte sur dividende exercice 2022 – Ex date	mercredi 7 décembre 2022
Acompte sur dividende exercice 2022 – Record date	jeudi 8 décembre 2022
Acompte sur dividende exercice 2022 – Payment date	vendredi 9 décembre 2022

2023

Communiqué annuel relatif à l'exercice 2022	jeudi 16 février 2023
Mise en ligne du rapport financier annuel sur le site web	vendredi 31 mars 2023
Assemblée générale ordinaire de l'exercice 2022	mardi 2 mai 2023
Dividende final de l'exercice 2022 – Ex date	lundi 8 mai 2023
Dividende final de l'exercice 2022 – Record date	mardi 9 mai 2023
Dividende final de l'exercice 2022 – Payment date	mercredi 10 mai 2023
Déclaration intermédiaire : résultats au 31 mars 2023	mercredi 17 mai 2023
Rapport financier semestriel : résultats au 30 juin 2023	mercredi 6 septembre 2023
Déclaration intermédiaire : résultats au 30 septembre 2023	mercredi 15 novembre 2023

POUR TOUTE INFORMATION COMPLÉMENTAIRE

Sven Janssens **Preben Bruggeman**
Chief Executive Officer Chief Financial Officer

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



Over Home Invest Belgium

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

Avec plus de 20 ans d'expérience, 50 sites en portefeuille – dont la moitié ont moins de dix ans – et plus de 2.400 logements, Home Invest Belgium dispose d'une large gamme et d'une expertise approfondie. L'entreprise s'en sert pour réaliser son ambition claire : être le « propriétaire de choix » pour tous les locataires, quelle que soit leur étape de vie ou leur style de vie. Cela se traduit par des logements locatifs de qualité et durables, des espaces communs et des services pour les locataires à des loyers compétitifs.

Home Invest Belgium est une société immobilière réglementée publique (SIR ou BE-REIT) spécialisée dans l'achat, le développement, la location et la gestion de biens immobiliers résidentiels. Au 30 septembre 2022, Home Invest Belgium détenait un portefeuille immobilier d'une valeur de € 755 millions en Belgique et aux Pays-Bas.

Home Invest Belgium est cotée sur le marché Euronext Brussels [HOM] depuis 1999. Au 30 septembre 2022, sa capitalisation boursière s'élevait à € 458 millions. L'action fait partie du BEL Mid Index et du FTSE EPRA NAREIT Global Real Estate Index.