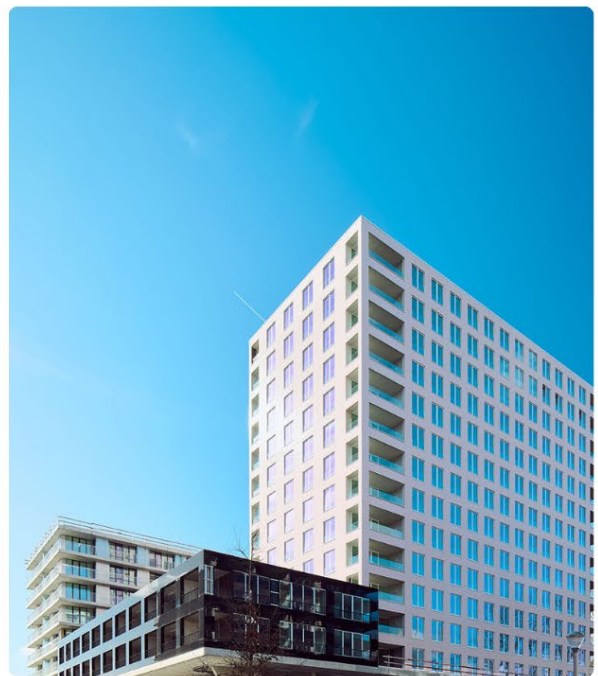


Résultats du 3^e trimestre 2025

13/11/2025 17h40

INFORMATION RÉGLEMENTÉE



Home Invest
Belgium

RESULTATS DU 3^E TRIMESTRE 2025

- **Portefeuille immobilier résidentiel de qualité**

- La juste valeur du portefeuille immobilier est de € 937,35 millions au 30 septembre 2025.
- Les immeubles de placement disponibles à la location se composent à 91,4% d'immobilier résidentiel.
- Plus de 50% des immeubles de placement ont moins de 10 ans; plus de 80% des immeubles de placement ont moins de 20 ans.
- Achèvement du projet résidentiel Jourdan 95 à Bruxelles (Saint-Gilles) avec 48 logements locatifs durables.
- Achat du projet de développement Jardin Leopold à Bruxelles (Laeken) comprenant 56 logements locatifs durables.
- Accord définitif avec Cityforward pour l'acquisition et la reconversion future de 8 projets dans le quartier européen de Bruxelles en quelques 700 logements locatifs durables.

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

- Les logements du portefeuille immobilier de Home Invest Belgium ont une consommation moyenne d'énergie primaire de 104 kWh/m²/an au 30 septembre 2025.
- L'ambition de Home Invest Belgium est de réduire encore la consommation moyenne d'énergie primaire du portefeuille résidentiel à <100 kWh/m²/an au 31 décembre 2026.
- À titre de comparaison, la consommation moyenne d'énergie du marché résidentiel est de 294 kWh/m²/an dans la Région de Bruxelles-Capitale. Seuls 17% du marché se situent en dessous de 150 kWh/m²/an ; seuls 6% du marché se situent en dessous de 95 kWh/m²/an.

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

- Marché locatif résidentiel solide avec une forte demande de logements de qualité.
- Un taux d'occupation moyen à 98,3% au cours des 9 premiers mois de 2025.
- Croissance des loyers Lfl (like-for-like) de 4,4% au cours des 9 premiers mois de 2025.

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

- Augmentation du résultat EPRA de 3,2% à € 17,35 millions durant les 9 premiers mois de 2025 (par rapport à € 16,82 millions au cours des 9 premiers mois de 2024).
- Augmentation du résultat EPRA par action de 2,5% à € 0,87 durant les 9 premiers mois de 2025.

- **Finalisation de vente City Gardens Louvain**

- Finalisation de la vente de City Gardens à Louvain Le prix de vente net de cette transaction s'élève à € 34,0 millions, soit 16% de plus que la dernière estimation de la juste valeur au 31 décembre 2024.

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

- Augmentation de L'EPRA NTA par action de 2,1% à € 24,07 au cours des 9 premiers mois de 2025 (par rapport à € 23,56 au 31 décembre 2024).

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

- Le taux d'endettement s'élève à 49,86% (AR-SIR) et à 49,09% (IFRS) au 30 septembre 2025.
- Le coût moyen de financement au cours des 9 premiers mois de 2025 s'élève à 2,15%.
- 77,8% des dettes financières ont un taux d'intérêt fixe avec une durée résiduelle moyenne pondérée de 4,6 ans.
- Home Invest Belgium dispose de € 48,00 millions de lignes de crédit disponibles.
- Il n'y a pas d'échéances pour les lignes de crédit ou les emprunts obligataires en 2025 et dans le premier semestre de 2026. Les prochaines échéances sont prévues pour le second semestre 2026. Le pipeline de développement en cours est entièrement financé.

- **Perspectives 2025 et distribution aux actionnaires**

- Pour 2025, Home Invest Belgium s'attend à une augmentation du résultat EPRA par action à € 1,20 (par rapport à 1,16 en 2024).
- L'Assemblée Générale et l'Assemblée Générale Extraordinaire ont approuvé, le 6 mai 2025, une distribution totale aux actionnaires d'un montant de € 1,14 par action (contre € 1,12 pour 2023), soit une augmentation pour la 25e année consécutive.
- Le conseil d'administration prévoit une politique de distribution basée sur une augmentation moyenne égale ou supérieure à l'inflation à long terme.

CONTENU

1. PORTEFEUILLE IMMOBILIER.....	4
2. CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS	5
3. COMMENTAIRES SUR LES CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS	7
3.1. Commentaires sur le compte de résultats consolidé.....	7
3.2. Bilan consolidé.....	8
3.3. Structure de financement	9
4. ACTIVITÉS DURANT LES TROIS PREMIERS MOIS DE 2025.....	11
4.1 Locations	11
4.2 Acquisitions	11
4.3 Projets de rénovation et de développement	13
4.4 Ventes	15
4.5 Efficacité énergétique du portefeuille résidentiel.....	15
4.6 Expiration des droits d'emphytéose à Louvain-La-Neuve le 7 juin 2026.....	15
5. DISTRIBUTION AUX ACTIONNAIRES.....	16
6. PERSPECTIVES.....	17
7. IAP - INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE	18
8. AGENDA DE L'ACTIONNAIRE	22

1. PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Au 30 septembre 2025, Home Invest Belgium détient un portefeuille immobilier¹ de € 937,35 millions (contre € 881,79 millions 31 décembre 2024).

PORTEFEUILLE IMMOBILIER	30/09/2025	31/12/2024
Juste valeur des immeubles de placement	€ 857,41 m	€ 852,98 m
Immeubles de placement disponibles à la location	€ 793,67 m	€ 786,43 m
Projets de développement	€ 63,74 m	€ 66,55 m
Avances	€ 50,67 m	€ 0,00 m
Participations dans des entreprises associées et coentreprises	€ 29,27 m	€ 28,81 m
TOTAL	€ 937,35 m	€ 881,79 m

La juste valeur des immeubles de placement disponibles à la location s'élève à € 793,67 millions répartis sur 45 sites.

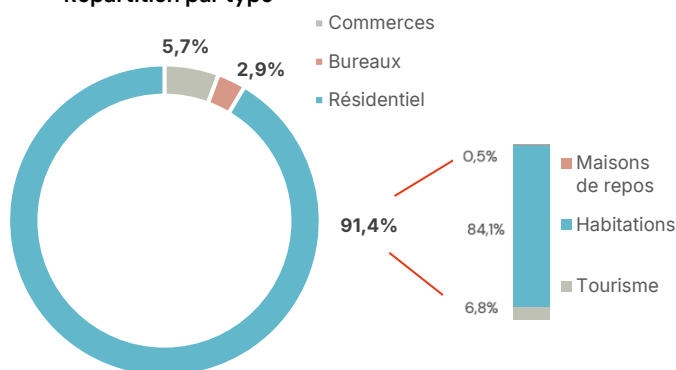
Le montant total des loyers contractuels annuels et la valeur locative estimée des espaces inoccupés s'élèvent à € 39,99 millions au 30 septembre 2025.

Les immeubles de placement disponibles à la location sont évalués par les experts immobiliers indépendants à un rendement brut² moyen de 5,0%.

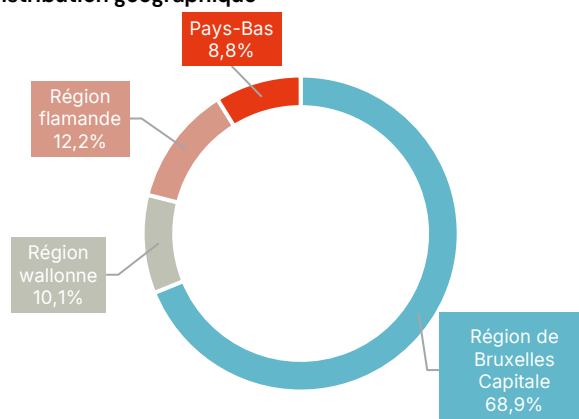
Au 30 septembre 2025, les immeubles de placement disponibles à la location se composent de 91,4% d'immobilier résidentiel.

68,9% des immeubles de placement disponibles à la location sont situés en Région de Bruxelles-Capitale, 10,1% en Région wallonne, 12,2% en Région flamande et 8,8% 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, (ii) des participations dans des entreprises associées et coentreprises – mise en équivalence, et (iii) les avances versées dans le cadre d'acquisitions.

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

2. CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS

CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS		(en k €)
COMPTE DE RÉSULTATS	30/09/2025	30/09/2024
RÉSULTAT LOCATIF NET	28.257	27.085
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE	20.909	20.218
MARGE OPÉRATIONNELLE ³	74,0%	74,6%
XVI. Résultats sur vente d'immeubles de placement	4.615	1.892
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	8.918	47.458
XIX. Autres résultats sur portefeuille	-828	-324
RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	12.705	49.026
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	33.614	69.244
XX. Revenus financiers	92	63
XXI. Charges d'intérêts nettes	-4.484	-4.369
XXII. Autres charges financières	-59	-55
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-1.805	-5.434
RÉSULTAT FINANCIER	-6.257	-9.795
XXIV. Participation dans des entreprises associées et coentreprises	1.692	1.222
IMPÔTS	-258	-270
RÉSULTAT NET	28.791	60.401
Exclusion résultat sur portefeuille	-12.705	-49.026
Exclusion de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	+1.805	+5.434
Exclusion des éléments non EPRA de la participation dans des entreprises associées et coentreprises	-540	+8
RÉSULTAT EPRA ⁴	17.351	16.817
Nombre moyen d'actions ⁵	19.953.561	19.819.369
RÉSULTAT NET PAR ACTION (en €)	1,44	3,05
RÉSULTAT EPRA PAR ACTION (en €)	0,87	0,85

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

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

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

BILAN	30/09/2025	31/12/2024
Capital propre (attribué aux actionnaires de la maison mère)	487.713	484.437
Total de l'actif	959.171	901.069
Taux d'endettement (AR-SIR) ⁶	49,86%	47,19%
Taux d'endettement (IFRS) ⁷	49,09%	46,30%

PAR ACTION	30/09/2025	31/12/2024
Nombre d'actions à la date de clôture ⁸	19.895.902	20.066.379
Cours de bourse à la date de clôture	19,62	17,16
IFRS NAV par action ⁹	24,51	24,14
Prime par rapport à IFRS NAV (à la date de clôture)	-20,0%	-28,9%
EPRA NTA par action ¹⁰	24,07	23,56
Prime par rapport à EPRA NTA (à la date de clôture)	-18,5%	-27,2%

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 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 2025 le résultat locatif net s'élève à € 28,26 millions (par rapport à € 27,09 millions lors des 9 premiers mois de 2024).

RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE

Le résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille s'élève à € 20,91 millions durant les 9 premiers mois de 2025 (par rapport à € 20,22 millions lors des 9 premiers mois de 2024).

La marge opérationnelle¹¹ s'élève à 74,0% les 9 premiers mois de 2025 (par rapport à 74,6% les 9 premiers mois de 2024).

RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE

Home Invest Belgium a réalisé un résultat sur portefeuille de € 12,71 au cours des 9 premiers mois de 2025.

Le résultat des ventes d'immeubles de placement s'est élevé à € 4,62 millions au cours des 9 premiers mois de 2025. Home Invest Belgium a vendu des immeubles de placement au cours de cette période pour une valeur de vente nette de € 35,11 millions. La valeur de vente nette était supérieure de 15,2% à la dernière juste valeur estimée par l'expert immobilier indépendant.

En outre, Home Invest Belgium a enregistré des variations positives de la juste valeur des immeubles de placement au cours des 9 premiers mois de 2025 pour un montant de € 8,92 millions. Ces variations se composent de :

Une variation positive de € 6,50 millions en Belgique ; et

Une variation positive de € 2,42 million aux Pays-Bas.

L'autre résultat sur portefeuille s'élève à - € 0,82 million. Les variations d'impôts différés sont incluses dans ce poste.

RÉSULTAT FINANCIER

Les 9 premiers mois de 2025 les charges d'intérêts nettes s'élèvent à € 4,48 millions. Le coût de financement moyen¹² s'élève à 2,15% pour la même période.

Les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers s'élevaient à € -1,81 millions durant les 9 premiers mois de 2025. 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 € -0,26 million les 9 premiers mois de 2025 (contre € -0,27 million les 9 premiers mois de 2024).

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 NET

Le résultat net de Home Invest Belgium s'élevait à € 28,79 millions lors des 9 premiers mois de 2025, soit € 1,44 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 € 17,35 millions durant les 9 premiers mois de l'année 2025, soit une hausse de 3,2% (par rapport au résultat de € 16,82 millions pour les 9 premiers mois de l'année 2024).

Le résultat EPRA par action a augmenté de 2,5% à € 0,87 au cours des 9 premiers mois de 2025.

3.2. BILAN CONSOLIDE

CAPITAUX PROPRES ET NAV PAR ACTION

Au 30 septembre 2025, les capitaux propres du groupe s'élèvent à € 487,13 millions, soit une augmentation de 0,7% par rapport au 31 décembre 2024.

La NAV IFRS par action a augmenté de 1,5% pour passer à € 24,51 au 30 septembre 2025 (contre € 24,14 au 31 décembre 2024).

La EPRA NTA par action a augmenté de 2,1% pour passer à € 24,07 au 30 septembre 2025 (contre € 23,56 au 31 décembre 2024).

3.3. STRUCTURE DE FINANCEMENT

TAUX D'ENDETTEMENT

Le taux d'endettement (AR-SIR) s'élevait à 49,86% au 30 septembre 2025. Le taux d'endettement IFRS s'élève à 49,09%.

Compte tenu d'un taux d'endettement maximal de 65%, Home Invest Belgium dispose d'une capacité d'endettement supplémentaire de € 416,18 millions, telle que déterminée par la loi SIR, pour financer de nouveaux investissements.

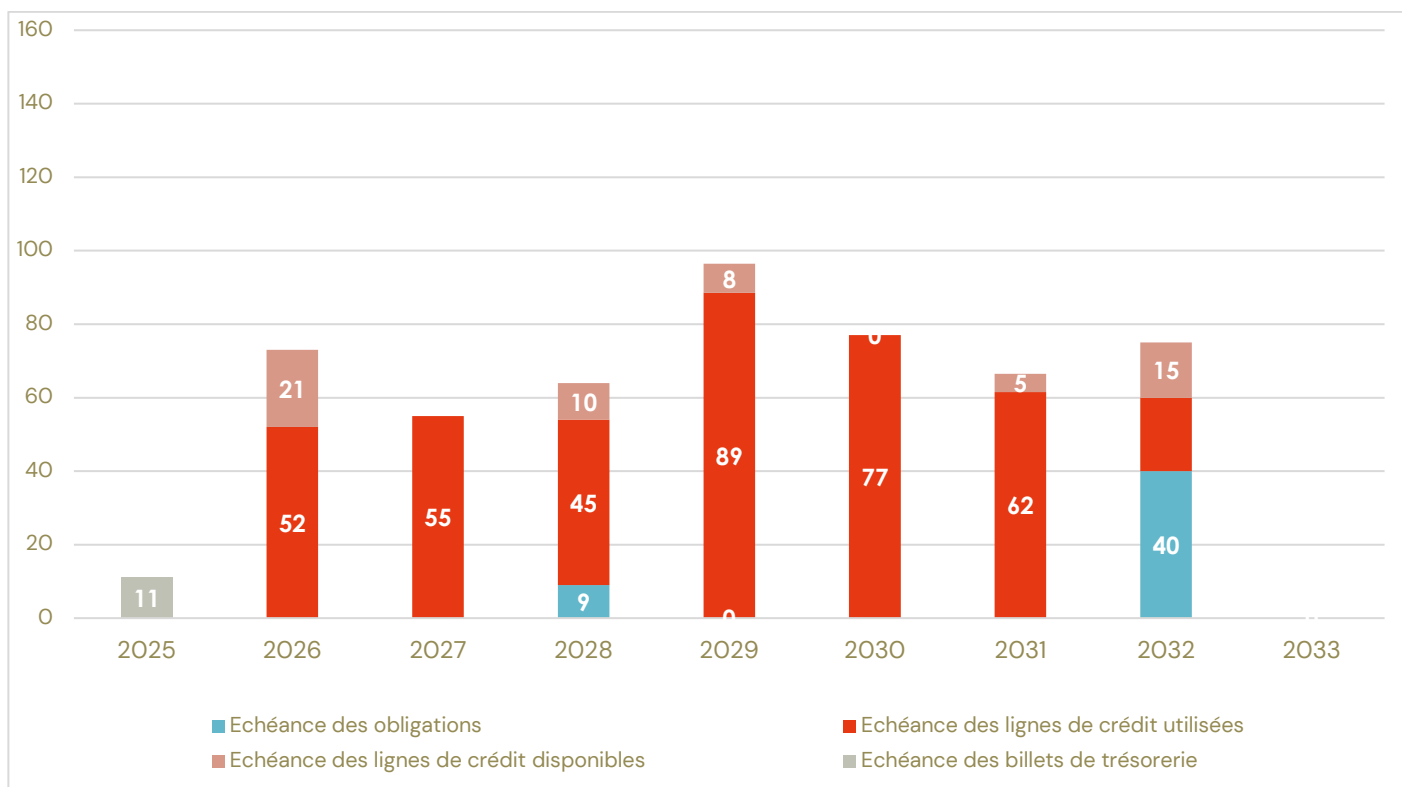
Compte tenu de la stratégie de Home Invest Belgium visant à maintenir le taux d'endettement en dessous de 55% à moyen et long terme, Home Invest Belgium dispose toujours d'une capacité d'endettement supplémentaire de € 109,84 millions pour financer de nouveaux investissements.

COMPOSITION DES DETTES

Au 30 septembre 2025, Home Invest Belgium avait un encours de dettes financières de € 459,00 millions, qui se compose de :

- Lignes de crédit bilatérales prélevées pour un montant de van € 399,00 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 d'échéance en 2025. La prochaine échéance se situe au second semestre 2026 ;
- Des emprunts obligataires à concurrence de € 49,00 millions avec des échéances entre 2028 et 2032 ;
- Billets de trésorerie court terme (*commercial paper*) pour un montant de € 11,00 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 3,5 ans.

Au 30 septembre 2025, Home Invest Belgium disposait de € 59,00 millions de lignes de crédit disponibles non tirées, dont :

- € 11,00 millions de lignes back-up long terme pour couvrir les encours de billets de trésorerie à court terme ;
- € 48,00 millions de lignes de crédit librement disponibles.

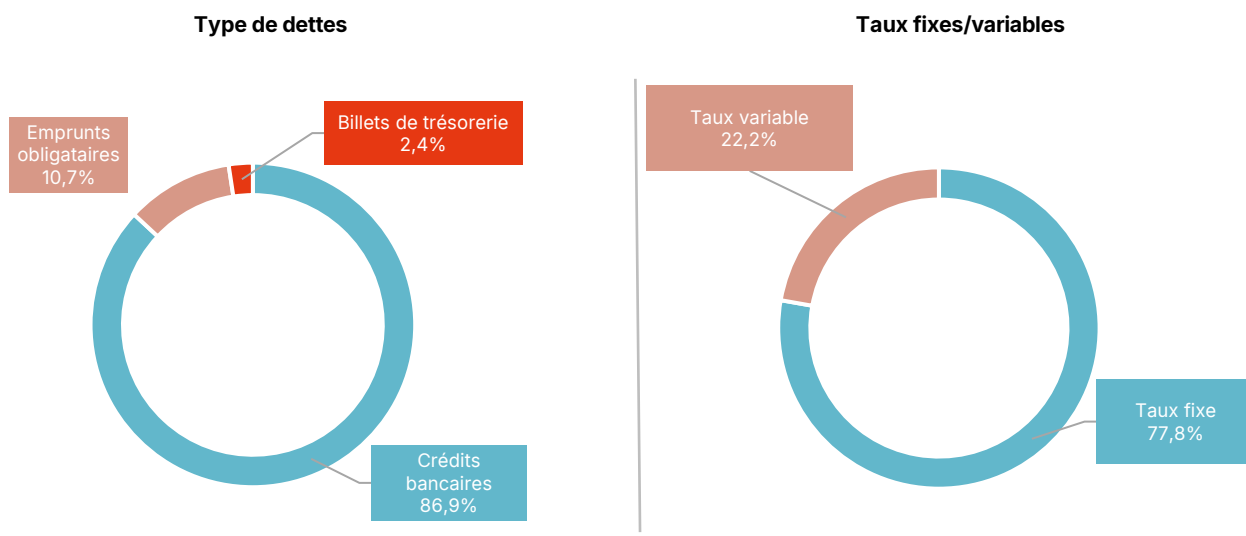
COUVERTURE DES INTÉRÊTS

Au 30 septembre 2025, 77,8% des dettes financières (soit un montant de € 357,0 millions) avaient un taux d'intérêt fixe, notamment grâce à l'utilisation de contrats d'échange de taux d'intérêt (interest rate swaps) comme instrument de couverture.

La moyenne pondérée de la durée résiduelle des taux d'intérêt fixes est de 4,9 ans.

La valeur totale des couvertures à la date de clôture est positive pour un montant de € 11,95 millions en raison d'une augmentation 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 TROIS PREMIERS MOIS DE 2025

4.1 LOCATIONS

Home Invest Belgium a connu un marché locatif sain au cours des 9 premiers mois de 2025, avec une forte demande de logements de qualité dans les régions où elle opère. Il en résulte un taux d'occupation très élevé. Le taux d'occupation moyen¹³ des immeubles de placement disponibles à la location s'élevait à 98,3% durant les 9 premiers mois de 2025. La croissance des loyers lfl (like-for-like) a été de 4,4% au cours des 9 premiers mois de 2025.

4.2 ACQUISITIONS

Acquisition projet résidentiel durable Jardin Leopold - Bruxelles Belgique

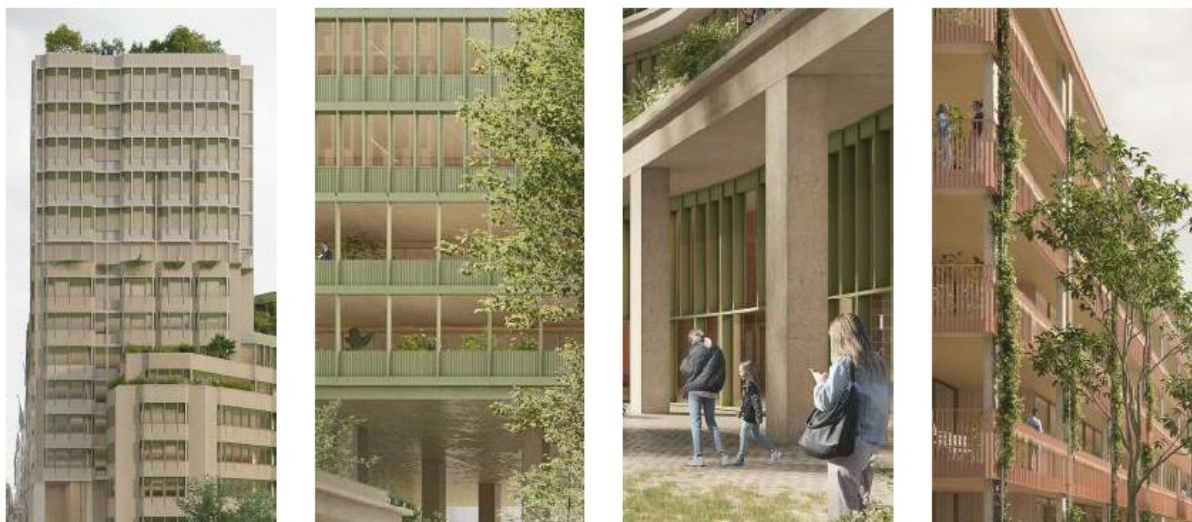
Home Invest Belgium a acquis le projet de développement Jardin Leopold à Bruxelles (Laeken) en janvier 2025. La transaction concerne l'acquisition d'un site avec 2 anciens hangars et un permis d'urbanisme. Home Invest Belgium y construira un nouveau projet de logement comprenant 56 appartements locatifs. L'investissement total dans le projet s'élèvera à environ € 18,0 millions. Le rendement initial brut est estimé à environ 4,7%. Le projet devrait être achevé à la fin de 2026.



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.

Acquisition du portefeuille de développement résidentiel Cityforward – Bruxelles – Belgique

Le 5 août 2025, Home Invest Belgium a signé un accord définitif avec Cityforward pour l'acquisition de 8 projets (répartis sur 3 clusters majeurs), représentant un programme de développement d'environ 70.000 m². Tous les projets sont situés dans des emplacements de qualité dans le centre de Bruxelles, et plus particulièrement dans le quartier européen. L'accord porte sur le développement d'un portefeuille immobilier dont Cityforward a acquis les droits d'emphytéose de SFPIM en 2024.¹⁴



HOMI acquerra la pleine propriété¹⁵ des projets (chacun séparément) après l'obtention d'un permis d'urbanisme définitif et exécutoire et la réalisation d'un certain nombre de conditions suspensives. HOMI reconvertira ensuite les immeubles de bureaux en projets résidentiels afin de les conserver à long terme et les louer.

Dans le cadre de la future acquisition des projets, HOMI a versé à Cityforward un acompte d'un montant total de € 50,0 millions. 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).

En fonction des dossiers de permis définitifs, HOMI estime le montant total des investissements de ces projets (y compris l'acompte) à environ € 280 millions. La réalisation de ces projets devrait s'étaler sur une période de 7 à 9 ans. Les loyers estimés en cas d'occupation complète devraient s'élever à + € 14 millions. Le rendement de départ brut (Yield on Cost) devrait s'établir à environ 5,0 %. HOMI prévoit d'internaliser sur cet investissement une marge de développement conforme au marché qui contribuera aux fonds propres et à l'EPRA NTA de la société.

¹⁴ Les droits d'emphytéoses du portefeuille ont été transférés de la SFPIM à Cityforward ; la SFPIM a conservé les droits résiduels.

¹⁵ HOMI reprendra également les droits résiduels des biens immobiliers de SFPIM.

4.3 PROJETS DE RÉNOVATION ET DE DÉVELOPPEMENT

Livraison de Jourdan 95 - Bruxelles - Belgique

En mars 2025, Home Invest Belgium a achevé le projet résidentiel Jourdan 95 à Bruxelles (Saint-Gilles). Le projet se compose de 48 logements locatifs durables, stratégiquement situés entre la Porte de Hal et l'avenue Louise à Bruxelles.

Fin 2022, HOMI a reçu le permis pour transformer un immeuble de bureaux vétuste en logements locatifs de qualité.¹⁶ Le résultat est un complexe moderne de 48 appartements répartis sur six étages. Les logements vont de studios efficaces à des appartements spacieux de quatre chambres à coucher, dont beaucoup sont dotés de terrasses privatives. En outre, l'immeuble dispose d'une salle de sport commune, d'une buanderie, d'un local à vélos et de 55 places de parking souterrains. Au rez-de-chaussée, les résidents disposent d'un jardin commun, tandis qu'une crèche est déjà en service, ce qui contribue à l'animation du quartier.

Le choix de rénover plutôt que de démolir le bâtiment existant s'inscrit parfaitement dans les objectifs de durabilité de HOMI. Cette approche permet de réduire considérablement l'empreinte écologique.

Ce projet a été réalisé en collaboration avec le bureau d'architectes A2RC.



La durabilité et la qualité de vie étaient au cœur de la rénovation de Jourdan 95. Le bâtiment est entièrement chauffé sans combustibles fossiles. L'eau chaude sanitaire et le chauffage sont produits par 3 pompes à chaleur air-eau collectives. Une centaine de panneaux solaires assurent la production d'électricité verte. La consommation moyenne d'énergie primaire des logements est estimée à 42 kWh/m²/an (Certificat PEB A).

Voir le communiqué de presse du 16 septembre 2022 : « Home Invest Belgium décroche son permis d'urbanisme pour le projet Jourdan à Saint-Gilles ».

Avancement du projet City Dox (Lot 4) - Bruxelles – Belgique

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

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.



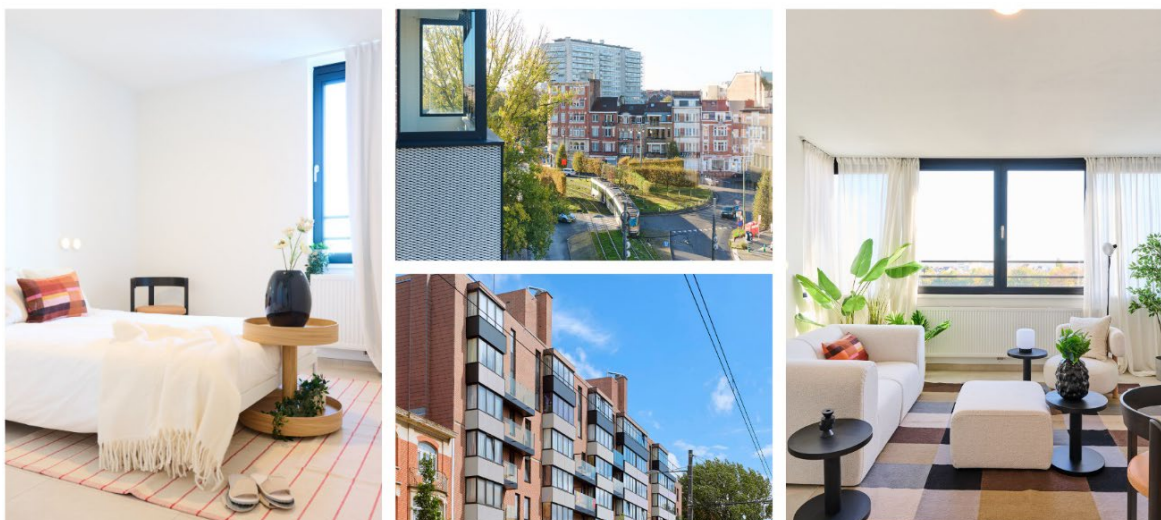
Les travaux sont en voie d'achèvement et les dernières finitions sont effectuées avant la réception.

Rénovation de l'immeuble Charles Woeste - Bruxelles - Belgique.

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

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

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



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

4.4 VENTES

Le 29 janvier 2024, Home Invest Belgium a annoncé avoir conclu un accord, sous les conditions suspensives habituelles, pour la vente de l'immeuble City Gardens situé à Louvain.¹⁷ Home Invest Belgium a signé l'acte notarié le 17 janvier 2025, concluant ainsi la vente avec succès.

Le prix de vente net s'élève à € 34,0 millions et est supérieur de 16% à la dernière juste valeur estimée par l'expert immobilier au 31 décembre 2024.

Cet investissement illustre parfaitement le modèle d'entreprise de Home Invest Belgium, qui contrôle l'ensemble de la chaîne de valeur (de la construction ou la rénovation à la gestion, la location et l'entretien, jusqu'à la vente finale d'un immeuble).

L'immeuble City Gardens comprend 138 appartements, 2 magasins et 92 places de parking. Home Invest Belgium a acquis l'immeuble en 2009 et l'a entièrement rénové en 2010. Home Invest Belgium a ensuite conservé l'immeuble dans son portefeuille pendant 15 ans et l'a exploité sur le marché locatif. En 2025, Home Invest Belgium a vendu le bâtiment et réalisé une plus-value de € 15,6 millions (soit 85 %) par rapport à la valeur d'achat historique (plus les dépenses de Capex).

4.5 EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE DU PORTEFEUILLE RÉSIDENTIEL

Les habitations du portefeuille immobilier de Home Invest Belgium ont une consommation moyenne d'énergie primaire de 104 kWh/m²/an au 30 septembre 2025.

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

À titre de comparaison, la consommation moyenne d'énergie du marché résidentiel est de 294 kWh/m²/an dans la Région de Bruxelles-Capitale. Seulement 17% du marché est inférieur à 150 kWh/m²/an ; seulement 6% du marché est inférieur à 95 kWh/m²/an.¹⁸

4.6 EXPIRATION DES DROITS D'EMPHYTEOSE A LOUVAIN-LA-NEUVE LE 7 JUIN 2026

Home Invest Belgium a acquis le 25 janvier 2013 des droits d'emphytéose sur les bâtiments CV9, CV10 et CV18 à Louvain-La-Neuve.¹⁹ Les droits de superficie a une durée résiduelle jusqu'au 7 juin 2026 inclus.

À l'échéance des droits de superficie, l'UCL (en tant que concédant) a la possibilité :

- (i) Soit de payer à HOMI la valeur vénale des constructions ;
- (ii) Soit de prolonger le droit de superficie pour une durée de 49 ans sous la forme d'un bail emphytéotique.

L'UCL a informé HOMI qu'elle ne prolongerait pas les droits de superficie et qu'elle opérerait donc pour le paiement de la valeur vénale des constructions. Sur la base de rapports d'évaluation externes, la valeur vénale des constructions est estimée à environs € 50 millions.

Le 7 juin 2026, les loyers contractuels liés aux droits de superficie prendront fin et HOMI aura une créance sur l'UCL à concurrence de la valeur vénale des constructions. Les loyers contractuels annuels sur ces constructions s'élèvent à € 4,4 millions au 30 juin 2025.

¹⁷ Voir le communiqué de presse du 29 janvier 2024 : « Home Invest Belgium vend City Gardens à Louvain ».

¹⁸ Source : Bruxelles Environnement, "Certification PEB des habitations individuelles" (données 2021).

¹⁹ Voir le communiqué de presse « Acquisition de l'ensemble des droits réels du certificat immobilier - Louvain La Neuve 1976 - » du 4 décembre 2012.

5. DISTRIBUTION AUX ACTIONNAIRES

Compte tenu des bons résultats d'exploitation de la société, le conseil d'administration réaffirme sa politique de distribution basée sur une augmentation moyenne égale ou supérieure à l'inflation long terme. Le conseil d'administration se base sur les éléments suivants :

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

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

6. PERSPECTIVES

Au cours des 9 premiers mois de 2025 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. 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 2025, Home Invest Belgium s'attend à une augmentation du résultat EPRA par action à € 1,20 (par rapport à € 1,16 en 2024).

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)	30/09/2025	31/12/2024
Dettes financières à taux fixe	89.000	89.000
Dettes financières à taux variable transformées en dette à taux fixe via des contrats IRS	268.000	268.000
Total des dettes financières à taux fixe	357.000	357.000
Dettes financières à taux variable	102.000	49.000
Total des dettes financières	459.000	406.000
Taux de couverture	77,78%	87,93%

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)	30/09/2025	30/09/2024
Charges d'intérêts nettes (rubrique XXI)	4.484	4.369
Intérêts intercalaires activés	2.083	1.959
Coût total des dettes financières	6.567	6.328
Dettes moyennes pondérées	305.449	291.140
Coût de financement moyen	2,15%	2,17%

INDICATEURS EPRA NAV

Définition :

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

Objectif :

- EPRA NRV : l'objectif de l'indicateur est de refléter ce qui serait nécessaire pour reconstituer l'entreprise à travers divers marchés d'investissement en fonction de la structure actuelle du capital et des financements, y compris les droits de mutation immobilière ;
- EPRA NTA : Il s'agit de l'actif net réévalué, retraité pour inclure les immeubles et les autres investissements en juste valeur et exclure certains éléments peu susceptibles d'être inclus durablement dans un modèle d'exploitation d'immeubles de placement à long terme ;
- EPRA NDV : l'EPRA Net Disposal Value fournit au lecteur un 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)	30/09/2025		
	EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NDV
IFRS NAV (actionnaires du groupe)	487.713	487.713	487.713
(v) Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	3.514	3.514	
(vi) Juste valeur des instruments financiers	-11.954	-11.954	
(viii.b) Immobilisations incorporelles	-461		
(x) Juste valeur des dettes financières à taux fixe			3.496
(xi) Droits de mutation		45.263	
NAV	478.813	524.537	491.209
Nombre d'actions	19.895.902	19.895.902	19.895.902
NAV par action	24,07	26,36	24,69

(en € k)	31/12/2024		
	EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NDV
IFRS NAV (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	-570		
(x) Juste valeur des dettes financières à taux fixe			5.300
(xi) Droits de mutation		45.323	
NAV	472.793	518.687	489.737
Nombre d'actions en fin de période	20.066.379	20.066.379	20.066.379
NAV par action	23,56	25,85	24,41

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)	30/09/2025	30/09/2024
RÉSULTAT NET (ACTIONNAIRES DU GROUPE) (IFRS)	28.791	60.401
- Exclusion : résultat sur vente des immeubles de placement (ii)	-4.615	-1.892
- Exclusion : variation de la juste valeur des immeubles de placement (i)	-8.918	-47.458
- Exclusion : autre résultat du portefeuille (viii)	+828	+324
- Exclusion : variation de la juste valeur des actifs et passif financiers (vi)	+1.805	+5.434
- Exclusion : éléments non EPRA de la participation dans le résultat des entreprises associées et coentreprises (ix)	-540	+8
RÉSULTAT EPRA	17.351	16.817
Nombre moyen d'actions	19.953.561	19.819.369
RÉSULTAT EPRA PAR ACTION	0,87	0,85

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)	30/09/2025	30/09/2024
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	20.909	20.218
Résultat locatif net	28.257	27.085
Marge opérationnelle	74,00%	74,64%

8. AGENDA DE L'ACTIONNAIRE

2026

Communiqué annuel relatif à l'exercice 2025	jeudi 12 février 2026
Mise en ligne du rapport financier annuel sur le site web	vendredi 3 avril 2026
Assemblée générale ordinaire de l'exercice 2025	mardi 5 mai 2026
Dividende de l'exercice 2025 – Ex date	lundi 11 mai 2026
Dividende de l'exercice 2025 – Record date	mardi 12 mai 2026
Dividende de l'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

POUR TOUTE INFORMATION COMPLEMENTAIRE

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

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



À PROPOS DE HOME INVEST BELGIUM

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

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

Home Invest Belgium est une société immobilière réglementée publique (SIR ou BE-REIT) spécialisée dans l'achat, le développement, la location et la gestion de biens immobiliers résidentiels. Au 30 septembre 2025, Home Invest Belgium détenait un portefeuille immobilier d'une valeur de € 937 millions en Belgique et aux Pays-Bas.

Home Invest Belgium est cotée sur le marché Euronext Brussels [HOMI] depuis 1999. Au 30 septembre 2025, sa capitalisation boursière s'élevait à € 396 millions. L'action fait partie du BEL Small Index et du FTSE EPRA NAREIT Global Real Estate Index.