



**RÉSULTATS
ANNUELS
2023**

15/02/2024 17h40
Information réglementée

RÉSULTATS ANNUELS 2023

• Portefeuille immobilier résidentiel de qualité

- Augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier à € 780,93 millions au 31 décembre 2023.
- Les immeubles de placement disponibles à la location se composent à 90,1% d'immobilier résidentiel.
- Livraison du projet de rénovation totale de L'Angelot à Namur avec 51 unités résidentielles qualitatives et durables.
- Livraison du projet Niefhout à Turnhout avec 92 appartements neufs.
- Plus de 50% des immeubles de placement ont moins de 10 ans ; plus de 80% des immeubles de placement ont moins de 20 ans.

• Faible consommation moyenne d'énergie du portefeuille immobilier

- Les logements du portefeuille immobilier ont une consommation moyenne d'énergie primaire de 121 kWh/m²/an au 31 décembre 2023.
- L'ambition de Home Invest Belgium est de réduire encore la consommation moyenne d'énergie primaire du portefeuille résidentiel à <100 kWh/m²/an au 31 décembre 2026.
- En comparaison, la consommation moyenne d'énergie du marché résidentiel est de 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 résultant en un taux d'occupation élevé

- Accélération du marché locatif résidentiel avec une forte demande de logements de qualité.
- Hausse du taux d'occupation moyen à 98,5% en 2023 (contre 98,1% en 2022).
- Lfl (like-for-like) croissance des loyers de 7,2% en 2023.

• Poursuite de la croissance du résultat EPRA

- Hausse du résultat EPRA de 14,7% à € 21,18 millions en 2023 (contre € 18,47 millions en 2022).
- Hausse du résultat EPRA par action de 4,89% à € 1,13 en 2023 (contre € 1,08 en 2022).

Résultat EPRA par action	2019	2020	2021	2022	2023
Année fiscale complète	€ 0,77	€ 0,89	€ 0,99	€ 1,08	€ 1,13

• Valeur nette par action

- L'EPRA NTA par action est de € 20,36 au 31 décembre 2023 (par rapport à € 21,40 au 31 décembre 2022).

• ABB – Renforcement des fonds propres de € 26,70 millions

- Le 3 juillet 2023, la société a émis 1.791.706 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 € 26,70 millions.

• Structure de bilan équilibrée et position de liquidité forte

- Taux d'endettement de 50,02% (AR-SIR) et à 48,83% (IFRS) au 31 décembre 2023.
- Le coût de financement moyen s'élève à 1,98% en 2023.
- Home Invest Belgium dispose de € 125 millions de lignes de crédit disponibles.

-
- Aucune ligne de crédit ou emprunt obligataire vient à maturité en 2024 ou au premier trimestre de 2025. Les prochaines échéances sont prévues pour le second semestre de 2025. Le pipeline de développement en cours est entièrement financé.

- **Perspectives 2024 et distribution aux actionnaires**

- Pour 2024, Home Invest Belgium s'attend à une augmentation du résultat EPRA par action à € 1,15 (contre € 1,13 en 2023) malgré l'émission de 10,0 % d'actions nouvelles en juillet 2023 (ABB 2023).
- Compte tenu des bons résultats d'exploitation de Home Invest Belgium, une distribution aux actionnaires de € 1,12 par action (contre € 1,10 pour 2022) sera proposée pour l'exercice 2023, soit une augmentation pour la 24^{ème} année consécutive.
- La distribution aux actionnaires consistera en la combinaison de :
 - o un dividende brut de € 1,01 par action (une augmentation de € 0,01 par rapport à € 1,00 pour l'exercice 2022) qui sera proposé à l'assemblée générale du 7 mai 2024.
 - o une réduction des capitaux propres de € 0,11 par action (une augmentation de € 0,01 par rapport à € 0,10 pour 2022) qui nécessite la décision d'une assemblée générale extraordinaire.
- Pour les années à venir, le conseil d'administration envisage une politique de paiement basée sur une augmentation moyenne égale ou supérieure à l'inflation à long-terme.

CONTENU

1.	PORTEFEUILLE IMMOBILIER.....	4
2.	CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS.....	6
3.	COMMENTAIRES SUR LES CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS.....	8
	3.1 COMMENTAIRES SUR LE COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ.....	8
	3.2 BILAN CONSOLIDÉ.....	9
	3.3 STRUCTURE DE FINANCEMENT.....	10
4.	RAPPORT D'ACTIVITÉS.....	12
	4.1 ACTIVITÉS DE LOCATION.....	12
	4.2 PROJETS DE RÉNOVATION ET DE DEVELOPPEMENT.....	12
	4.3 VENTES.....	15
	4.4 EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE DU PORTEFEUILLE RÉSIDENTIEL.....	15
	4.5 ABB – RENFORCEMENT DES FONDS PROPRES DE € 26,70 MILLIONS.....	15
5.	L'ACTION EN BOURSE.....	16
6.	RAPPORT DU COMMISSAIRE.....	18
7.	DISTRIBUTION AUX ACTIONNAIRES.....	18
8.	PERSPECTIVES.....	19
9.	ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 2023.....	20
10.	IAP – INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE.....	23
11.	AGENDA DE L'ACTIONNAIRE.....	27

1. PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Au 31 décembre 2023, Home Invest Belgium détient un portefeuille immobilier¹ de € 780,93 millions, contre € 772,01 millions au 31 décembre 2022, soit une augmentation de 1,2%.

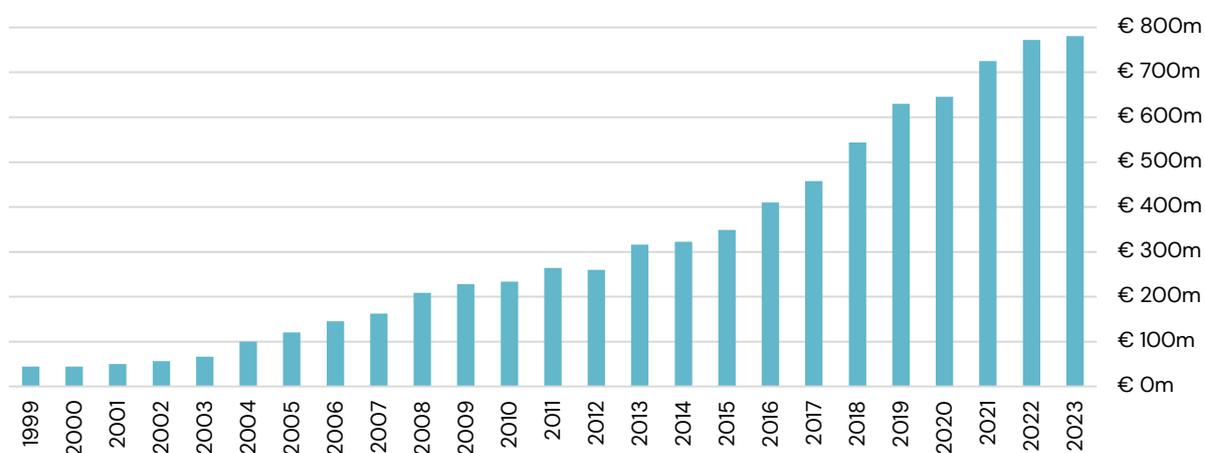
PORTEFEUILLE IMMOBILIER	31/12/2023	31/12/2022
Juste valeur du portefeuille immobilier	€ 755,46 m	€ 745,96 m
Immeubles de placement disponibles à la location	€ 704,89 m	€ 693,97 m
Projets de développement	€ 50,57 m	€ 52,00 m
Participations dans des entreprises associées, coentreprises et variation de capitaux propres	€ 25,47 m	€ 26,05 m
TOTAL	€ 780,93 m	€ 772,01 m

La juste valeur des immeubles de placement disponibles à la location s'élève à € 704,89 millions, répartis sur 48 sites.

La somme des loyers contractuels sur base annuelle et de la valeur locative estimée des espaces inoccupés s'élève à € 36,94 millions au 31 décembre 2023.

Les immeubles de placement disponibles à la location sont évalués par les experts immobiliers indépendants à un rendement locatif brut moyen² de 5,2%.

Evolution de la juste valeur du portefeuille immobilier



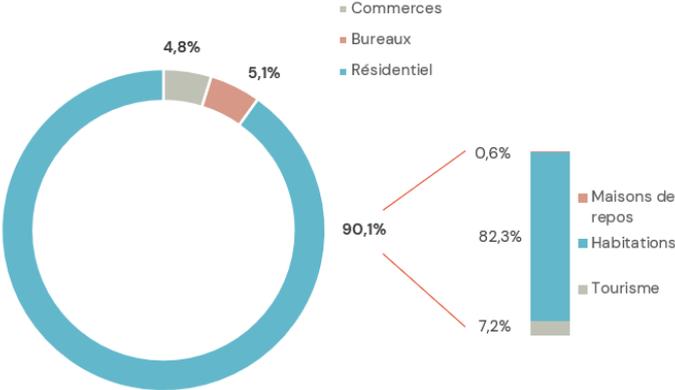
¹ Le portefeuille immobilier se compose (i) des immeubles de placement et (ii) des participations dans des entreprises associées et des coentreprises – mise en équivalence.

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

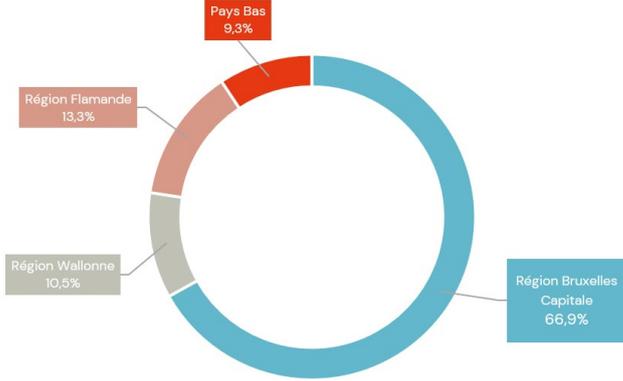
Au 31 décembre 2023, les immeubles de placement disponibles à la location se composent à 90,1% d'immobilier résidentiel.

Les immeubles de placement disponibles à la location se situent pour 66,9% en Région de Bruxelles-Capitale, pour 10,5% en Région wallonne, pour 13,3% en Région flamande et pour 9,3% aux Pays-Bas.

Immeubles de placement disponibles à la location
Répartition par type



Immeubles de placement disponibles à la location
Répartition géographique



2. CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS

CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS		(en k €)	
COMPTE DE RESULTATS	2023	2022	
REVENUS LOCATIFS NETS	34.596	31.074	
RESULTAT OPERATIONNEL AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	25.253	22.320	
MARGE OPÉRATIONNELLE³	73,0%	71,8%	
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	28	-15	
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-23.793	4.894	
XIX. Autres résultats sur portefeuille	363	-952	
RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	-23.401	3.927	
RESULTAT D'EXPLOITATION	1.852	26.248	
XX. Revenus financiers	95	70	
XXI. Charges d'intérêts nettes	-5.121	-5.110	
XXII. Autres charges financières	-96	-94	
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-11.330	32.323	
RESULTAT FINANCIER	-16.452	27.189	
XXIV. Participation dans des entreprises associées et coentreprises	654	4.049	
IMPÔTS	-335	-256	
RESULTAT NET	-14.281	57.230	
Exclusion résultat sur portefeuille	+23.401	-3.927	
Exclusion de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	+11.330	-32.323	
Exclusion des éléments non EPRA de la participation dans des entreprises associées et coentreprises	+730	-2.508	
RESULTAT EPRA⁴	21.181	18.471	
Nombre moyen d'actions ⁵	18.701.976	17.106.685	
RESULTAT NET PAR ACTION (en €)	-0,76	3,35	
RESULTAT EPRA PAR ACTION (en €)	1,13	1,08	

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) les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et (iii) les éléments non EPRA des participations dans des entreprises associées et coentreprises. Ce terme est utilisé en accord avec les Best practices Recommandations de l'EPRA.

⁵ Le nombre moyen d'action est calculé en excluant les 93.688 actions propres détenues par la société.

BILAN	31/12/2023	31/12/2022
Fonds propres (attribuables aux actionnaires de la société mère)	417.761	410.064
Total de l'actif	807.808	812.362
Taux d'endettement (AR SIR) ⁶	50,02%	51,95%
Taux d'endettement (IFRS) ⁷	48,83%	50,77%

PAR ACTION	31/12/2023	31/12/2022
Nombre d'actions à la date de clôture ⁸	19.615.078	17.785.785
Cours de bourse à la date de clôture	15,50	21,80
IFRS NAV par action ⁹	21,30	23,06
Prime par rapport à IFRS NAV (à la date de clôture)	-27,2%	-5,5%
EPRA NTA par action ¹⁰	20,36	21,40
Prime par rapport à EPRA NTA (à la date de clôture)	-23,9%	1,8%

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

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

⁸ Le nombre moyen d'action est calculé en excluant les 93.688 actions propres détenues par la société.

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

¹⁰ EPRA NTA par action = Valeur Nette des Actifs 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 CONSOLIDÉ

RÉSULTAT LOCATIF NET

Le résultat locatif net en 2023 s'élève à € 34,60 millions (par rapport à € 31,07 millions en 2022).

RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RESULTAT SUR PORTEFEUILLE

Le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille s'élève à € 25,25 millions en 2023 (contre € 22,32 millions en 2022).

La marge opérationnelle¹¹ s'est élevé à 73,0% en 2023 (par rapport à 71,8% en 2022).

RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE

Home Invest Belgium a réalisé un résultat sur portefeuille de € -23,40 millions en 2023.

Le résultat sur les ventes d'immeubles de placement s'élevait à € 0,03 million en 2023. Home Invest Belgium a vendu en 2023 des immeubles de placement pour € 0,16 millions.

En outre, Home Invest Belgium a enregistré des variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement en 2023 pour un montant de € 23,79 millions. Ces variations consistent en :

- Une variation négative de € 20,11 millions en Belgique, principalement due à une augmentation des coûts de construction pour les projets de développement en cours et
- Une variation négative de € 3,68 millions aux Pays-Bas, en partie due à une augmentation de la taxe de transfert de 8,00% à 10,40%.

L'autre résultat sur portefeuille s'élève à € 0,36 million. Ce poste comprend les variations des impôts différés.

RÉSULTAT FINANCIER

Les charges d'intérêts nettes s'élèvent en 2023 à € 5,12 millions. Le coût de financement moyen¹² s'élève à 1,98% sur cette même période.

Les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers s'élevaient à € -11,33 millions en 2023. Ces variations résultent d'une modification de la juste valeur des contrats d'échange de taux d'intérêt (*interest rate swaps*).

IMPÔTS

Les impôts s'élèvent à € 0,34 million en 2023 (contre € 0,26 million en 2022).

RÉSULTAT NET

Le résultat net de Home Invest Belgium s'élève à € -14,28 millions en 2023, soit € -0,76 par action.

¹¹ Marge d'exploitation = (résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille) / (résultat locatif 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 € 21,18 millions en 2023, soit une hausse de 14,7% (par rapport à € 18,47 millions pour l'année 2022).

Le résultat EPRA par action a augmenté de 4,89%. Il est passé de € 1,08 en 2022 à € 1,13 en 2023.

3.2 BILAN CONSOLIDÉ

CAPITAUX PROPRES ET VALEUR NETTE PAR ACTION

Au 31 décembre 2023, les capitaux propres du groupe s'élèvent à € 417,76 millions, soit une augmentation de 1,9% par rapport au 31 décembre 2022.

L'IFRS NAV par action a diminué de 7,6% pour passer à € 21,30 au 31 décembre 2023 (contre € 23,06 au 31 décembre 2022).

L'EPRA NTA par action a diminué de 4,9% pour passer à € 20,36 au 31 décembre 2023 (contre € 21,40 au 31 décembre 2022).

3.3 STRUCTURE DE FINANCEMENT

TAUX D'ENDETTEMENT

Le taux d'endettement (AR-SIR) s'élève à 50,02% au 31 décembre 2023. Le taux d'endettement (IFRS) s'élève à 48,83%.

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 € 344,66 millions, pour financer de nouveaux investissements

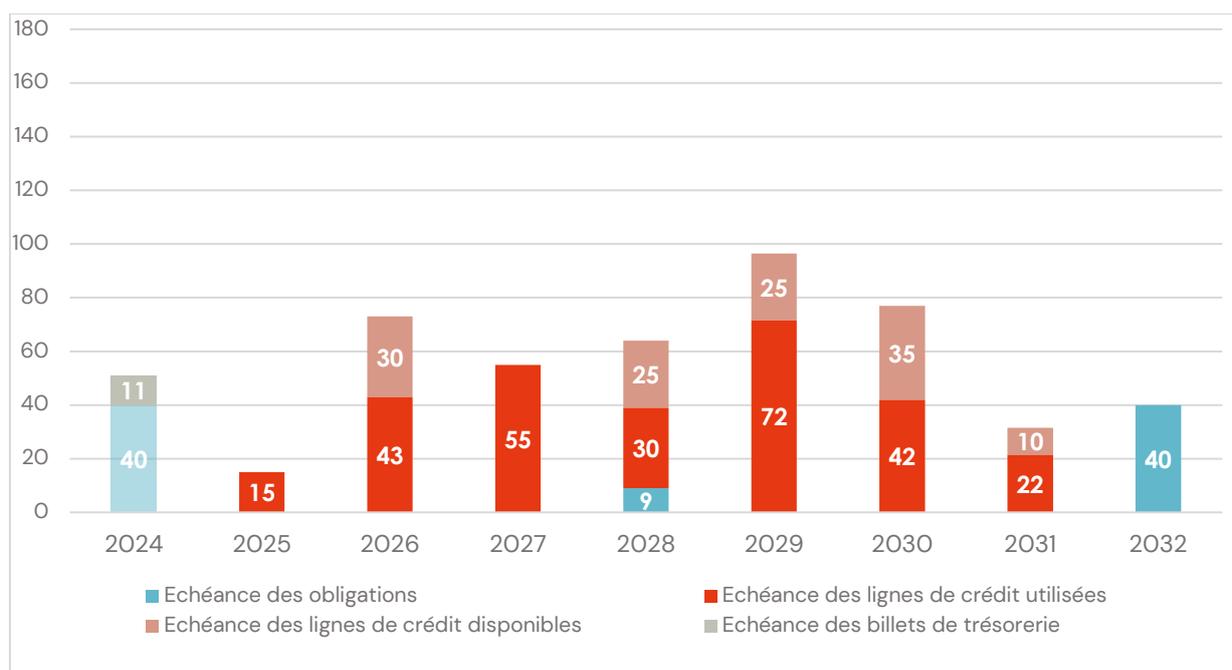
Compte tenu de la stratégie de Home Invest Belgium de maintenir le taux d'endettement à moyen et à long terme à moins de 55%, Home Invest Belgium dispose encore d'une capacité d'endettement de € 89,09 millions pour financer de nouveaux investissements.

COMPOSITION DES DETTES FINANCIÈRES

Au 31 décembre 2023, Home Invest Belgium avait un encours de dettes financières de € 378,00 millions qui se compose de :

- Lignes de crédit bilatérales prélevées pour un montant de € 278,00 millions. L'encours de lignes de crédit bilatérales est conclu avec 7 institutions financières avec des échéances bien étalées jusqu'en 2031. Il n'y a pas de dates de maturité en 2024. La prochaine date de maturité est au second semestre de 2025 ;
- Des emprunts obligataires à concurrence € 49,00 millions avec des dates de maturité entre 2028 et 2032 ;
- Un emprunt obligataire de 40,00 millions d'euros arrivant à échéance en juin 2024 pour lequel des lignes de crédit bancaire à long terme sont déjà prêtes à être refinancées ;
- Billets de trésorerie à 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 financières (en € millions)



La moyenne pondérée de la durée résiduelle des dettes financières s'élève à 4,7 ans.

Au 31 décembre 2023, Home Invest Belgium disposait de € 125,00 millions de crédits disponibles non prélevés dont :

- € 11,00 millions de back-up lines à long terme, couvrant des billets de trésorerie et arrivant à échéance à court terme ;
- € 40,00 millions de lignes de crédit à long terme pour refinancer l'emprunt obligataire arrivant à échéance en juin 2024 ;
- € 74,00 millions de lignes de crédit disponibles.

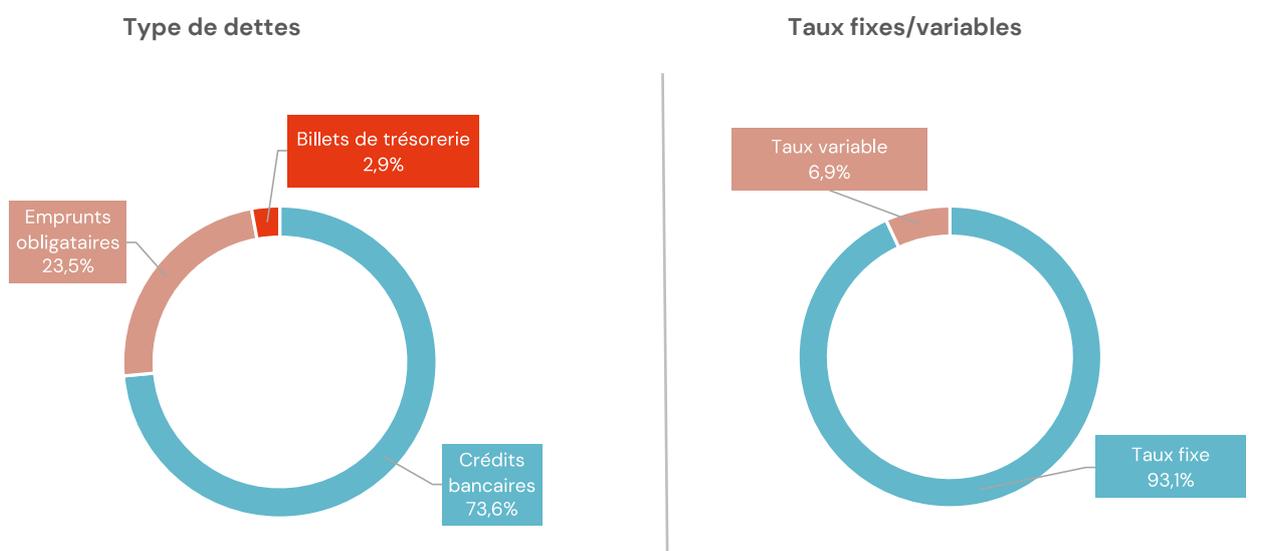
COUVERTURE DES INTÉRÊTS

Au 31 décembre 2023, 93,1% 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 4,9 ans.

La valeur totale des couvertures à la date de clôture était positive à concurrence de € 20,10 millions en raison d'une hausse 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. RAPPORT D'ACTIVITÉS

4.1 ACTIVITÉS DE LOCATION

Home Invest Belgium a vu le marché locatif résidentiel s'accélérer au cours de l'exercice 2023 avec une forte demande pour des logements de qualité. Cela s'est traduit par un taux d'occupation élevé. Le taux d'occupation moyen¹³ des immeubles de placement disponibles à la location a augmenté à 98,5% en 2023 (contre 98,1% en 2022). Le taux de croissance des loyers lfl (like-for-like) a été de 7,2 % en 2023.

4.2 PROJETS DE RÉNOVATION ET DE DEVELOPPEMENT

Achèvement de la rénovation de L'Angelot - Namur - Belgique

En juin 2023, Home Invest Belgium a achevé la rénovation totale de L'Angelot à Namur, ajoutant 51 unités résidentielles durables et de haute qualité à son portefeuille immobilier.

L'Angelot est un immeuble d'angle historique situé au cœur de Namur, près du Beffroi et de la Place de l'Ange. Il fait partie du portefeuille immobilier de Home Invest Belgium depuis sa création en 1999.

L'immeuble se compose d'un socle commercial composé de plusieurs magasins et au-dessus se situent les appartements et les studios.

Compte tenu de la bonne localisation du bâtiment et de la politique de durabilité de Home Invest Belgium, la société a décidé de ne pas vendre le bien en 2019, mais d'entreprendre une rénovation totale.

Depuis lors, les appartements et studios ont été rénovés avec des matériaux de haute qualité, offrant tout le confort moderne et avec une attention particulière à l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

Une grande attention a également été portée à l'efficacité énergétique. Après la rénovation, la consommation d'énergie primaire du bâtiment a été réduite de 60 %.

Les appartements et les studios sont entièrement 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.

Réception du projet Niefhout – Turnhout – Belgique

En juin 2023, Home Invest Belgium a achevé le projet résidentiel Niefhout à Turnhout. Le projet se compose de 92 appartements et d'un vaste espace de rencontre public. Ce nouveau projet de construction avec un label énergétique A est en parfaite adéquation avec les objectifs ESG de Home Invest Belgium.

En décembre 2020, Home Invest Belgium a acquis, en partenariat avec ION, un projet de construction neuve faisant partie d'un projet de grande envergure dans le centre de Turnhout. Le projet a été achevé en juin 2023.

Le nouveau bâtiment a une superficie totale de 6.925 m², dont 6.339 m² d'appartements, 311 m² d'espace commun et un espace commercial de 275 m². La partie résidentielle comprend 92 appartements, dont 10 studios, 69 appartements d'une chambre, 9 appartements de deux chambres et 4 appartements de trois chambres. Les appartements disposent de terrasses spacieuses et de grandes fenêtres pour un maximum de lumière. En outre, le projet résidentiel Niefhout dispose d'une cour commune, d'un jardin agréable, d'une salle de yoga, de 47 places de parking souterrain, de bornes de recharge pour les voitures électriques, d'un parking souterrain fermé pour les vélos et d'un ascenseur à vélos pour accéder au rez-de-chaussée.

Le projet est situé dans un environnement sans voiture et est entouré de 20 000 m² d'espace public et de nature, ce qui garantit la tranquillité et le bien-être de nos locataires. Niefhout se trouve également à distance de marche du centre de Turnhout et de Nieuwe Kaai.

Cet immeuble s'inscrit parfaitement dans la politique de durabilité de Home Invest Belgium. Le bâtiment est relié à un réseau de chaleur, ce qui évite l'utilisation d'énergies fossiles. Il y a également des panneaux solaires et un toit vert qui permet de retarder et de réduire les rejets dans le réseau d'égouts. Tous les appartements ont un score énergétique A avec une consommation moyenne d'énergie primaire de 32 Kwh/m²/an.

Le bâtiment est entièrement loué.



Résiliation de l'acquisition Key West (Bâtiment A) – Anderlecht – Belgique

En juin 2021, Home Invest Belgium a conclu un accord avec Immobil et BPI Real Estate, les promoteurs du projet Key West, pour l'acquisition du bâtiment A, sous réserve de plusieurs conditions suspensives, dont l'obtention d'un permis d'urbanisme définitivement exécutoire et d'un permis d'environnement dans un délai convenu.

Les conditions suspensives convenues n'ayant pas été remplies à temps, Home Invest Belgium a décidé de ne pas acquérir le projet en juillet 2023.



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.

Après les travaux de démolition, les travaux structurels sont dans leur phase finale et les techniques et finitions ont déjà été entamées.

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

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

En novembre 2021, Home Invest Belgium a acheté à Atenor le lot 4 du projet CITY DOX à Anderlecht.

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

Actuellement, les travaux de gros œuvre sont en cours, mais le projet a été retardé en raison d'études de stabilité supplémentaires. Celles-ci ont depuis été achevées et les travaux ont repris.

L'achèvement est prévu pour le deuxième trimestre 2025.



Progrès Samberstraat 8-12 – Anvers – Belgique

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.

Le projet sera achevé en février 2024.

Progress Quartier Bleu (Bloc D) – Hasselt – Belgique

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

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

Il s'agit d'un bâtiment fermé dont les finitions sont en cours et la livraison est prévue pour le premier trimestre 2024.



4.3 VENTES

En 2023, Home Invest Belgium a réalisé un nombre limité de ventes pour un prix de vente net de 0,16 million d'euros. Sur ces ventes, une plus-value nette de 0,03 million d'euros a été réalisée par rapport à la dernière juste valeur et une plus-value distribuable de 0,06 million d'euros par rapport à la valeur d'acquisition (plus les investissements capitalisés).

Les plus-values réalisées par rapport à la valeur d'acquisition (plus les investissements capitalisés) contribuent positivement au résultat distribuable de la société, qui constitue la base du paiement du dividende.

4.4 EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE DU PORTEFEUILLE RÉSIDENTIEL

Les logements du portefeuille immobilier de Home Invest Belgium ont une consommation moyenne d'énergie primaire de 121 kWh/m²/an au 31 décembre 2023.

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

En comparaison, la consommation moyenne d'énergie du marché résidentiel est de 294 kWh/m²/an dans la Région de Bruxelles-Capitale. Seulement 17% du marché est en dessous de 150 kWh/m²/an ; seulement 6% du marché est en dessous de 95 kWh/m²/an.¹⁴

4.5 ABB – RENFORCEMENT DES FONDs PROPRES DE € 26,70 MILLIONS

Le 3 juillet 2023 la société a émis 1 791 706 actions nouvelles dans le cadre d'une augmentation de capital par placement accéléré (ABB). Le produit brut de la transaction s'est élevé à € 26,70 millions. Le prix d'émission était de € 14,90 ce qui représente une décote de 5,7% par rapport au cours de clôture de Home Invest Belgium de la veille du lancement de l'offre.

¹⁴ Source: Bruxelles Environnement, "Certification PEB des habitations individuelles" (données 2021).

5. L'ACTION EN BOURSE

EVOLUTION DU COURS DE BOURSE

L'action de Home Invest Belgium est cotée sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles depuis le 16 juin 1999. L'action fait partie de l'indice BEL Small. depuis le 19 septembre 2022, l'action HOMI est reprise dans l'indice FTSE EPRA NAREIT Global Real Estate Index.

Au 31 décembre 2023, le cours de bourse de l'action Home Invest Belgium s'élevait à € 15,50 (contre € 21,80 au 31 décembre 2022).

La liquidité de l'action a diminué pour atteindre une moyenne journalière de 9.932 actions en 2023 (contre 11.736 actions en 2022).

STRUCUTRE DE L'ACTIONNARIAT

Le tableau ci-dessous mentionne les actionnaires de Home Invest Belgium qui détiennent plus de 3% des parts. Les notifications dans le cadre de la réglementation en matière de transparence (Loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes) sont publiées sur le site internet de la société.

Selon les déclarations de transparence reçues, des informations du registre des actionnaires et des informations reçues des actionnaires à la date du présent rapport semestriel, après la réalisation de l'augmentation de capital du 3 juillet 2023 (ABB 2023), la structure de l'actionariat de Home Invest Belgium se présente comme suit :

ACTIONNAIRES	NOMBRE D' ACTIONS	% DU CAPITAL
Groupe Van Overstraeten ¹⁵ (*)	5.818.254	29,5%
AXA SA ¹⁶ (*)	3.425.226	17,4%
Serge Van Overtveldt et Patriciat Henry de Frahan (*)	613.977	3,1%
Actions propres	93.688	0,5%
Autres actionnaires	9.757.621	49,4%
Total global	19.708.766	100,0%

(*) Sur la base des dernières informations reçues de l'actionnaire.



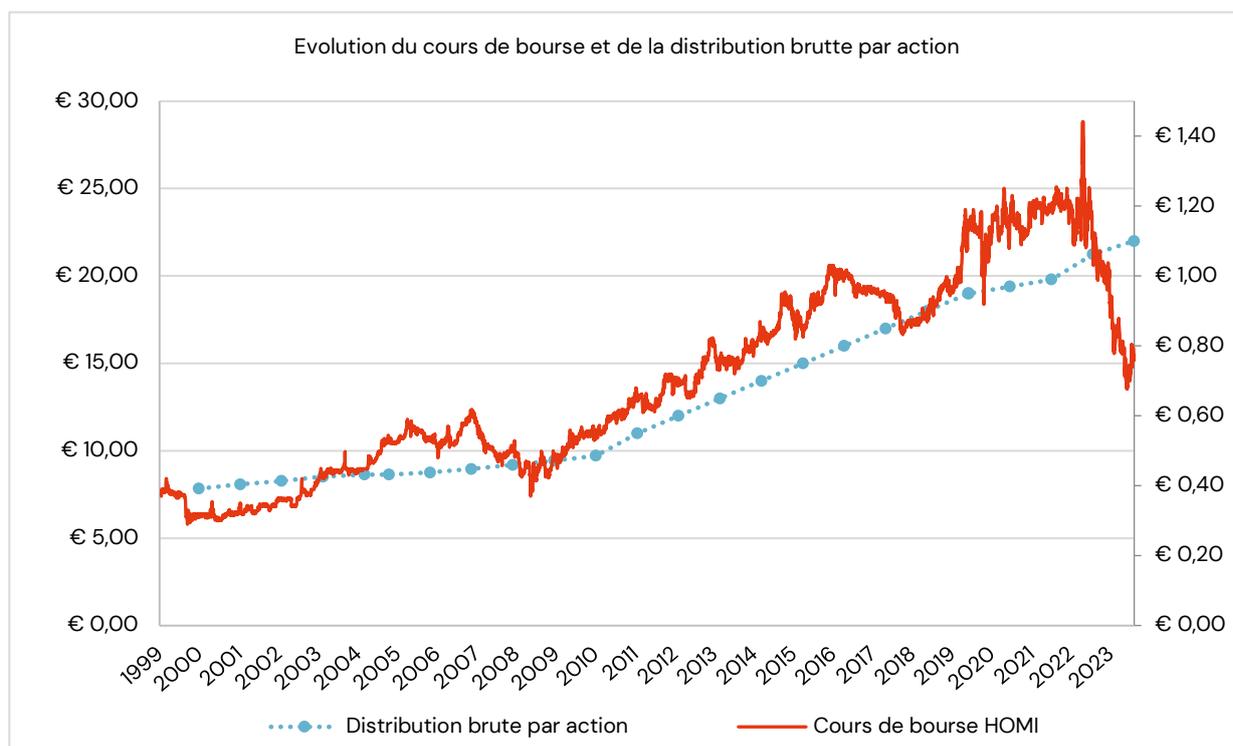
¹⁵ Stavos Real Estate SRL est contrôlée à 100% par la société BMVO 2014. La société BMVO 2014 est détenue à 100% par la Stichting Administratiekantoor Stavos, Stichting Administratiekantoor Stavos est contrôlée à 100% par Liévin, Hans, Johan et Bart Van Overstraeten. Cocky SA est contrôlée à 100% par Stavos Real Estate SRL, BMVO 2014, V.O.P. SA et Cocky SA. Van Overstraeten Real Estate SA (abrégé V.O.R.E. SA) est contrôlée à 100 % par Stavos Real Estate SRL. Van Overstaeten Sport SA (en abrégé V.O.S. SA) est contrôlée à 100 % par Stavos Real Estate SRL. Van Overstraeten Patrimonium SA (abrégé V.O.P. SA) est contrôlée à 100 % par Stavos Real Estate SRL.

¹⁶ AXA Belgium SA est une filiale d'AXA Holdings Belgium SA, elle-même filiale d'AXA SA.

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



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



6. RAPPORT DU COMMISSAIRE

Le Commissaire, EY, représenté par M. Joeri Klaykens, confirme avoir procédé à l'entièreté du contrôle des comptes consolidés et statutaires, établis selon les International Financial Reporting Standards tels qu'acceptés au sein de l'Union Européenne. Il garantit qu'à l'issue de ses vérifications, il n'a relevé aucune correction significative à opérer dans les comptes consolidés repris dans le présent communiqué de presse.

7. DISTRIBUTION AUX ACTIONNAIRES

Compte tenu des bons résultats d'exploitation de Home Invest Belgium, le conseil d'administration propose d'augmenter la distribution aux actionnaires pour l'exercice 2023 à € 1,12 par action (contre € 1,10 en 2022), soit une augmentation pour la 23ème année consécutive.

La distribution aux actionnaires consistera en la combinaison de :

- un dividende brut de € 1,01 par action (une augmentation de € 0,01 par rapport à € 1,00 pour l'exercice 2022) qui sera proposé à l'assemblée générale du 7 mai 2024.
- une réduction des capitaux propres de € 0,11 par action (une augmentation de € 0,1 par rapport à € 0,10 pour l'exercice 2022) qui nécessite la décision d'une assemblée générale extraordinaire. Cette distribution consistera à son tour en partie à une réduction de capital et en partie à la distribution des réserves (conformément à l'article 18 alinéa 7 WIB).

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 des projets de développements.

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

8. PERSPECTIVES

En 2023, les résultats opérationnels de Home Invest Belgium ont évolué positivement

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

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

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

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

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

9. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

2023

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

(en k €)	2023	2022
I. Revenus locatifs	34.794	31.462
III. Charges relatives à la location	-198	-388
RESULTAT LOCATIF NET	34.596	31.074
IV. Récupération des charges immobilières	231	215
V. Récupération des charges locatives et des taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	941	874
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-3.643	-3.086
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	0	0
RESULTAT IMMOBILIER	32.125	29.077
IX. Frais techniques	-1.187	-1.009
X. Frais commerciaux	-583	-556
XI. Frais et taxes sur immeubles non loués	-177	-215
XII. Frais de gestion immobilière	-1.796	-2.126
XIII. Autres charges immobilières	0	0
CHARGES IMMOBILIERES	-3.743	-3.906
RESULTAT D'EXPLOITATION	28.381	25.171
XIV. Frais généraux de la société	-3.386	-2.951
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	258	100
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	25.253	22.320
XVI. Résultat sur ventes d'immeubles de placement	28	-15
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-23.793	4.894
XIX. Autre résultat sur portefeuille	363	-952
RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	-23.401	3.927
RESULTAT D'EXPLOITATION	1.852	26.248
XX. Revenus financiers	95	70
XXI. Charges d'intérêts nettes	-5.121	-5.110
XXII. Autres charges financières	-96	-94
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-11.330	32.323
RESULTAT FINANCIER	-16.452	27.189
XXIV. Participation dans des entreprises associées et coentreprises	654	4.049
RESULTAT AVANT IMPOT	-13.946	57.486
XXV. Impôts des sociétés	-335	-256
XXVI. Exit tax	0	0
IMPÔTS	-335	-256
RESULTAT NET	-14.281	57.230
RESULTAT NET ATTRIBUABLE AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE MERE	-14.281	57.230
Exclusion du résultat sur portefeuille	+23.401	-3.927
Exclusion des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	+11.330	-32.323
Exclusion des éléments non-EPRA de la participation dans des entreprises associées et coentreprises	+730	-2.508
RESULTAT EPRA	21.181	18.471
Nombre d'actions moyen ¹⁷	18.701.796	17.106.685
RESULTAT NET PAR ACTION	-0,76	3,35
RESULTAT EPRA PAR ACTION	1,13	1,08

¹⁷ Le nombre moyen d'actions est calculé en excluant les actions propres détenues par la société.

	2023	2022
RESULTAT NET	-14.281	57.230
Autres éléments du résultat global	0	0
RESULTAT GLOBAL	-14.281	57.230

BILAN CONSOLIDÉ

(en k €)	31/12/2023	31/12/2022
ACTIF		
I. Actifs non courants	801.323	804.338
B. Immobilisations incorporelles	577	572
C. Immeubles de placement	755.460	745.962
D. Autres immobilisations corporelles	68	180
E. Actifs financiers non courants	19.678	31.433
F. Créances de location-financement	73	142
I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	25.468	26.048
II. Actifs courants	6.485	8.025
B. Actifs financiers courants	425	0
C. Créances de location-financement	69	66
D. Créances commerciales	1.732	1.916
E. Créances fiscales et autres actifs courants	159	1.076
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.609	4.284
G. Comptes de régularisation	1.491	682
TOTAL DE L'ACTIF	807.808	812.363
CAPITAUX PROPRES		
	417.761	410.064
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	417.761	410.064
A. Capital	101.810	94.136
B. Primes d'émission	64.633	47.346
C. Réserves	265.599	226.469
D. Résultat net de l'exercice	-14.281	42.112
II. Intérêts Minoritaires	0	0
PASSIF		
	390.047	402.299
I. Passifs non-courants	328.832	359.154
A. Provisions	0	0
B. Dettes financières non courantes	326.609	356.568
a. Etablissements de crédit	277.884	267.887
b. Leasing financier	0	0
c. Autres	48.725	88.682
C. Autres passifs financiers non courants	0	0
F. Passifs d'impôts différés	2.223	2.586
a. Exit Tax	0	0
b. Autres	2.223	2.586
II. Passifs courants	61.215	43.145
B. Dettes financières courantes	51.795	34.580
a. Etablissements de crédit	0	0
b. Leasing financier	0	64
c. Autres	51.795	34.516
C. Autres passifs financiers courants	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	6.121	5.182
b. Autres	6.121	5.182
E. Autres passifs courants	104	129
F. Comptes de régularisation	3.195	3.254
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS	807.808	812.363

10.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 prélevées à la date de clôture.

Objectif :

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

Réconciliation :

(en k €)	31/12/2023	31/12/2022
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	26.000	39.000
Total des dettes financières	378.000	391.000
Ratio de couverture	93,12%	90,03%

CHARGES MOYENNES FINANCIÈRES

Définition :

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

Objectif :

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

Réconciliation :

(en k €)	31/12/2023	31/12/2022
Charges d'intérêts nettes (rubrique XXI)	5.121	5.110
Intérêts intercalaires activés	2.565	1.280
Coût total des dettes financières	7.686	6.390
Dettes moyennes pondérées	387.453	377.312
Coût moyen des charges financières	1,98%	1,69%

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

(en k €)	31/12/2022		
	EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NDV
IFRS NAV (aandeelhouders van de groep)	410.064	410.064	410.064
(v) Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	2.586	2.586	
(vi) Juste valeur des instruments financiers	-31.433	-31.433	
(viii.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS	-572		
(x) Juste valeur des dettes financières à taux fixe			618
(xi) Droits de mutation		23.789	
NAV	380.645	405.006	410.682
Nombre d'actions à la fin de la période	17.785.785	17.785.785	17.785.785
NAV par action	21,40	22,77	23,09

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 participation dans le résultat des entreprises associées et coentreprises. Ce terme est utilisé en accord avec les *Best practices Recommendations* de l'EPRA.

Objectif :

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

Réconciliation :

(en k €)	31/12/2023	31/12/2022
RÉSULTAT NET (ACTIONNAIRES DU GROUPE) (IFRS)	-14.281	57.230
- Exclusion : résultat sur vente des immeubles de placement (ii)	-28	+15
- Exclusion : variation de la juste valeur des immeubles de placement (i)	+23.793	-4.894
- Exclusion : autre résultat du portefeuille (viii)	-363	+952
- Exclusion : variation de la juste valeur des actifs et passif financiers (vi)	+11.330	-32.323
- Exclusion : éléments non EPRA de la quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises (ix)	+730	-2.508
RÉSULTAT EPRA	21.181	18.471
Nombre moyen d'actions	18.701.976	17.106.685
RÉSULTAT EPRA PAR ACTION	1,13	1,08

MARGE OPÉRATIONNELLE

Définition :

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

Objectif :

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

Réconciliation :

(en k €)	31/12/202	31/12/2022
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	25.253	22.320
Résultat immobilier	34.596	31.074
Marge opérationnelle	73,00%	71,83%

11. AGENDA DE L'ACTIONNAIRE

2024

Mise en ligne du rapport financier annuel sur le site web	Vendredi 29 mars 2024
Assemblée générale ordinaire de l'exercice 2023	Mardi 7 mai 2024
Dividende final exercice 2023 – <i>Ex-date</i>	Lundi 13 mai 2024
Dividende final exercice 2023 – <i>Record date</i>	Mardi 14 mai 2024
Dividende final exercice 2023 – <i>Payment date</i>	Mercredi 15 mai 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 COMPLEMENTAIRE

Preben Bruggeman **Ingrid Quinet**
Chief Financial 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 plus de 20 ans d'expérience, 48 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 décembre 2023, Home Invest Belgium disposait d'un portefeuille immobilier de 781 millions d'euros en Belgique et aux Pays-Bas.

Home Invest Belgium est cotée sur le marché Euronext Bruxelles [HOMI] depuis 1999. Au 31 décembre 2023, sa capitalisation boursière s'élevait à € 305 millions. L'action HOMI fait partie de l'indice BEL Mid et de l'indice FTSE EPRA NAREIT Global Real Estate.