

## Home Invest Belgium signe un accord de principe avec Cityforward pour la construction d'environ 800 logements durables dans le quartier européen de Bruxelles

Bruxelles, 5 mars 2025 – Home Invest Belgium, le leader du marché belge dans la location de biens immobiliers résidentiels coté en bourse, acquiert<sup>1</sup> un portefeuille de développement résidentiel unique dans le quartier européen de Bruxelles, composé de 9 projets. Ensemble, ils offrent un potentiel de développement de quelques 800 logements durables, représentant environ 75.000 m<sup>2</sup>.<sup>2</sup>

Grâce à cette transaction stratégique, Home Invest Belgium renforce sa position d'acteur institutionnel de référence sur le marché résidentiel en Belgique.

**Preben Bruggeman, CEO de Home Invest Belgium :**

*« Nous sommes fiers de participer à ce projet de développement d'une importance sociétale particulière dans un emplacement de premier ordre à Bruxelles. La construction de logements durables, économes en énergie et de qualité à des prix abordables s'inscrit parfaitement dans la stratégie de Home Invest Belgium (« HOMI ») et répond aux besoins de la ville en matière de logement.*

*Avec ce projet, HOMI apporte un meilleur équilibre social à l'offre locative bruxelloise et, grâce aux équipements publics prévus, contribue à la qualité de vie dans le quartier européen.*

*Nous sommes impatients, en étroite collaboration avec Cityforward et les autorités concernées, de réaliser le repositionnement de ce portefeuille unique. »*

### 1. UNE COLLABORATION STRATÉGIQUE ET UNE TRANSACTION MARQUANTE

Home Invest Belgium (« HOMI ») franchit une étape importante dans la croissance de son portefeuille immobilier en signant un accord de principe<sup>3</sup> avec Cityforward pour l'acquisition de 9 projets, représentant un programme de développement total d'environ 75.000 m<sup>2</sup>. Tous les projets sont situés à des emplacements de qualité dans le centre de Bruxelles, et plus particulièrement dans le quartier européen.

<sup>1</sup> Par le biais d'options parallèles sur les biens immobiliers concernés sous diverses conditions suspensives.

<sup>2</sup> Ince que les permis nécessaires sont obtenus pour les projets respectifs, conformément aux conditions requises par HOMI.

<sup>3</sup> La conclusion d'accords définitifs sur la transaction avec Cityforward dépend, entre autres, de l'issue satisfaisante d'une due diligence en cours.

L'accord porte sur le développement d'un portefeuille immobilier dont Cityforward a acquis les droits d'emphytéose de SFPIM en 2024<sup>4</sup>. Cela concerne 17 immeubles de bureaux dans le quartier européen qui sont ou ont été loués à la Commission européenne. Cityforward a l'intention de redévelopper ces immeubles de bureaux obsolètes pour en faire un nouveau quartier européen durable et dynamique avec un mélange de bureaux, de logements, d'espaces commerciaux et d'équipements publics.

Cityforward se concentrera sur le développement de la partie bureaux du portefeuille. HOMI, après avoir obtenu les permis d'urbanisme définitifs et exécutoires, s'occupera de la partie résidentielle du portefeuille, qui comprend les logements ainsi que les espaces commerciaux et les équipements publics en pied d'immeuble. HOMI prévoit de réaliser au total environ 800 nouveaux logements répartis sur une période de 7 à 9 ans.

En ajoutant de nouveaux bâtiments, qui répondront aux normes ESG strictes de HOMI, l'entreprise fera également un pas important pour rendre son portefeuille immobilier plus durable.

**Preben Bruggeman, CEO de Home Invest Belgium :**

*« Cette collaboration est importante pour HOMI en tant qu'entreprise, mais elle sert également un objectif sociétal plus large. Nous construisons des logements de qualité, économes en énergie, à des loyers abordables, dans des lieux uniques du centre-ville de Bruxelles. »*



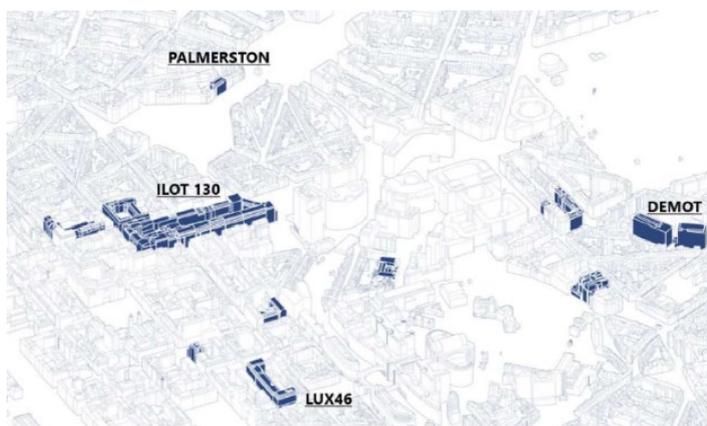
ILOT-cluster

<sup>4</sup> Les droits de location du portefeuille ont été transférés de la SFPIM à Cityforward ; la SFPIM a conservé la propriété résiduelle.

## 2. PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Le portefeuille de Cityforward comprend 17 immeubles de bureaux dans le quartier européen. Neuf d'entre eux sont éligibles à un développement résidentiel, répartis en quatre groupes. Ensemble, ils représentent environ 75.000 m<sup>2</sup>, offrant de l'espace pour le développement résidentiel, les parkings, les équipements publics et les magasins.

Asset	Total
ILOT-cluster	27.500 m <sup>2</sup>
1. Spa 3 (ILOT 130)	
2. Joseph 73 (ILOT 130)	
3. Joseph 79 (ILOT 130)	
4. Joseph 99 (ILOT 130)	
5. Spa 1 (ILOT 130)	
LUX-cluster	17.500 m <sup>2</sup>
6. Luxembourg 46	
Demot-cluster	26.500 m <sup>2</sup>
7. Demot 24	
8. Demot 28	
Palmerston-cluster	4.000 m <sup>2</sup>
9. Palmerston	
<b>TOTAL</b>	<b>75.500 m<sup>2</sup></b>



Avec ce projet, HOMI et Cityforward s'engagent conjointement pour le renouvellement et la durabilité du quartier européen. HOMI et Cityforward ont des ambitions communes concernant les critères « ESG » (*Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance*). HOMI inclura ses ambitions dans une charte de durabilité qui, en plus de l'efficacité énergétique, se concentrera également sur des logements de qualité, des logements abordables, l'accessibilité pour les familles et la diversité des locataires.

Cityforward, en étroite collaboration avec HOMI et les autorités compétentes, continuera à s'occuper de la procédure de l'obtention de permis qui a déjà commencé pour certains bâtiments (et pour le reste du portefeuille).

La sélection de l'équipe de conception pour chaque pôle se fera par le biais d'un concours publié par Bouwmeester-Maître-Architecte (BMA).

Les clusters Palmerston et Ilot sont aujourd'hui en phase de conception. Cityforward s'attend à ce que les premiers permis pour ces clusters soient obtenus en 2026, après quoi les premiers appartements pourraient être livrés en 2028.



### 3. DÉTAILS DE LA TRANSACTION

HOMI acquerra la pleine propriété<sup>5</sup> des projets (séparément) après l'obtention d'un permis de construire définitif et exécutoire et la réalisation d'un certain nombre de conditions suspensives. HOMI construira ensuite les projets résidentiels pour les conserver et les louer à long terme. Le rendement initial brut attendu de la transaction est supérieur à 5,0 %.

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

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

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

Au 31 décembre 2024, le ratio d'endettement de HOMI était de 47,2 %. En tenant compte (i) du paiement de l'acompte de € 50,0 millions à la date de la signature, (ii) de l'exécution complète du pipeline composé de 3 projets avec un total de 265 nouveaux logements<sup>6</sup>, et (iii) de la vente de l'immeuble City Gardens à Louvain pour une valeur de vente nette de € 34,0 millions<sup>7</sup>, le ratio d'endettement pro-forma (tous les autres éléments restant égaux) augmentera à 50,3%.

---

<sup>5</sup> HOMI reprendra également la nue-propriété des biens immobiliers de SFPIM.

<sup>6</sup> La réserve de licences comprend les trois projets suivants : Jourdan 95 (Saint-Gilles – Bruxelles), City Dox (Anderlecht – Bruxelles), et Jardin Leopold (Laeken – Bruxelles).

<sup>7</sup> Voir le communiqué de presse du 17 janvier 2025 « Home Invest Belgium finalise la vente de City Gardens à Louvain ».

## POUR TOUTE INFORMATION COMPLÉMENTAIRE

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

Tel: +32.2.740.14.51 Home Invest Belgium  
E-mail: [investors@homeinvest.be](mailto:investors@homeinvest.be) Boulevard de la Woluwe 46, Boîte 11  
[www.homeinvestbelgium.be](http://www.homeinvestbelgium.be) B – 1200 Brussel



### À PROPOS DE HOME INVEST BELGIUM

Home Invest Belgium est le plus grand bailleur belge de biens immobiliers résidentiels coté en bourse. 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 « *Landlord of choice* » 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 31 décembre 2024, Home Invest Belgium détenait un portefeuille immobilier d'une valeur de € 882 millions en Belgique et aux Pays-Bas.

Home Invest Belgium est cotée sur le marché Euronext Brussels [HOMI] depuis 1999. Au 31 décembre 2024, sa capitalisation boursière s'élevait à € 347 millions. L'action fait partie du BEL Small Index et du FTSE EPRA NAREIT Global Real Estate Index.