

**RÉSULTATS
ANNUELS
2024**

13/02/2025 17h40
Information réglementée

RÉSULTATS ANNUELS 2024

• Portefeuille immobilier résidentiel de qualité

- Augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier à € 881,79 millions au 31 décembre 2024.
- Les immeubles de placement disponibles à la location se composent à 91,5% d'immobilier résidentiel.
- Livraison du projet Den Dam à Anvers avec 37 unités résidentielles durables.
- Livraison du projet City Square à Hasselt avec 37 unités résidentielles durables.
- 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 de Home Invest Belgium ont une consommation moyenne d'énergie primaire de 114 kWh/m²/an au 31 décembre 2024.
- 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 283 kWh/m²/an dans la Région de Bruxelles-Capitale. Seuls 22 % du marché se situent en dessous de 150 kWh/m²/an ; seuls 9% du marché se situent en dessous de 95 kWh/m²/an.

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

- Un marché locatif résidentiel important avec une forte demande de logements de qualité.
- Un taux d'occupation moyen de 98,2% en 2024.
- Croissance Lfl (like-for-like) des loyers de 3,3% en 2024.

• Poursuite de la croissance du résultat EPRA

- Hausse du résultat EPRA de 9,3% à € 23,16 millions en 2024 (contre € 21,18 millions en 2023).
- Hausse du résultat EPRA par action de 2,8% à € 1,16 en 2024 (contre € 1,13 en 2023).

Résultat EPRA par action	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Année fiscale complète	€ 0,77	€ 0,89	€ 0,99	€ 1,08	€ 1,13	€ 1,16

• Poursuite de l'augmentation de la marge opérationnelle

- Augmentation de la marge opérationnelle à 76,8 % en 2024 (contre 73,0 % en 2023).

Marge opérationnelle	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Année fiscale complète	63,7%	67,4%	71,9%	71,8%	73,0%	76,8%

• Augmentation de la valeur nette par action

- L'EPRA NTA par action a augmenté de 15,7% à € 23,56 au 31 décembre 2024 (par rapport à € 20,36 au 31 décembre 2023).

- **Transactions de vente annoncées pour un prix de vente net total de plus de € 45 millions**

- Transactions de vente annoncées pour un prix de vente net total de plus de € 45 millions. Le prix de vente net de ces transactions est supérieur de 23 % à la dernière juste valeur estimée (31 décembre 2023).

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

- Taux d'endettement de 47,19% (AR-SIR) et à 46,30% (IFRS) au 31 décembre 2024.
- Le coût de financement moyen s'élève à 2,18% en 2024.
- Home Invest Belgium dispose de € 61 millions de lignes de crédit disponibles.
- Aucune ligne de crédit ou emprunt obligataire vient à maturité en 2025 ou au premier semestre de 2026. Les prochaines échéances sont prévues pour le second semestre de 2026. Le pipeline de développement en cours est entièrement financé.

- **Perspectives 2025 et distribution aux actionnaires**

- Pour 2025, Home Invest Belgium prévoit un résultat EPRA par action à € 1,16 (ou au moins stable par rapport à 2024).
- Compte tenu des bons résultats d'exploitation de Home Invest Belgium, une distribution aux actionnaires de € 1,14 par action (contre € 1,12 pour 2023) sera proposée pour l'exercice 2024, soit une augmentation pour la 25^{ème} année consécutive.
- La distribution aux actionnaires consistera en la combinaison de :
 - o un dividende brut de € 1,02 par action (une augmentation de € 0,01 par rapport à € 1,01 pour l'exercice 2023) qui sera proposé à l'assemblée générale du 6 mai 2025.
 - o une réduction des capitaux propres de € 0,12 par action (une augmentation de € 0,01 par rapport à € 0,11 pour 2023) 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.....	14
	4.4 EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE DU PORTEFEUILLE RÉSIDENTIEL	14
5.	L'ACTION EN BOURSE.....	15
6.	RAPPORT DU COMMISSAIRE.....	17
7.	DISTRIBUTION AUX ACTIONNAIRES.....	17
8.	PERSPECTIVES.....	18
9.	ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 2024	19
10.	IAP – INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE.....	22
11.	AGENDA DE L'ACTIONNAIRE.....	26

1. PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Au 31 décembre 2024, Home Invest Belgium détient un portefeuille immobilier¹ de € 881,79 millions, contre € 780,93 millions au 31 décembre 2023, soit une augmentation de 12,9%.

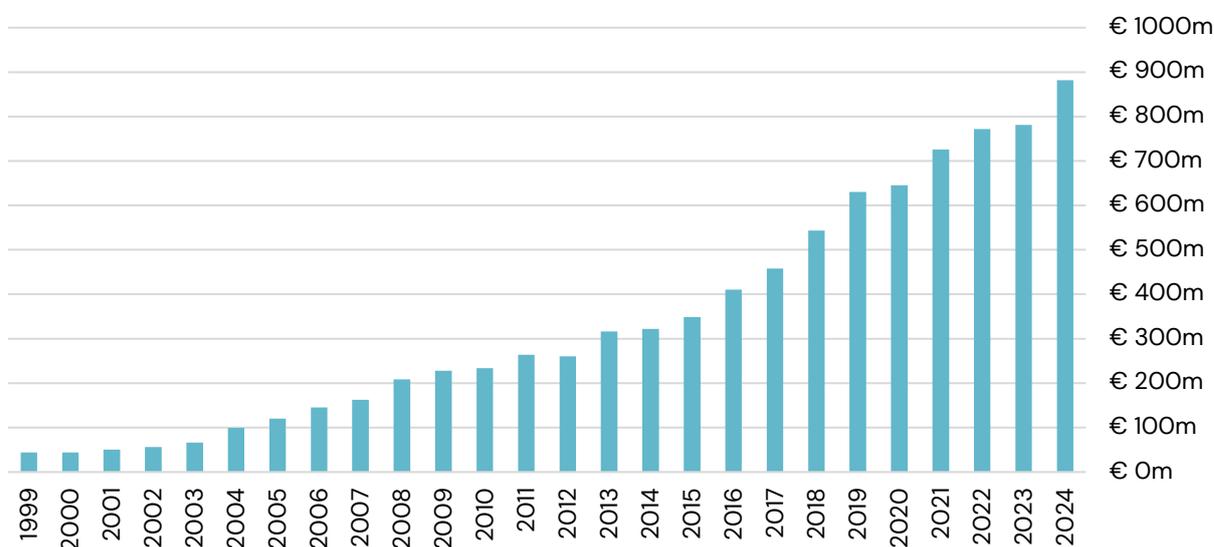
PORTEFEUILLE IMMOBILIER	31/12/2024	31/12/2023
Juste valeur du portefeuille immobilier	€ 852,98 m	€ 755,46 m
Immeubles de placement disponibles à la location	€ 786,43 m	€ 704,89 m
Projets de développement	€ 66,55 m	€ 50,57 m
Participations dans des entreprises associées, coentreprises et variation de capitaux propres	€ 28,81 m	€ 25,47 m
TOTAL	€ 881,79 m	€ 780,93 m

La juste valeur des immeubles de placement disponibles à la location s'élève à € 852,98 millions, répartis sur 45 sites.

La somme des loyers contractuels sur base annuelle et de la valeur locative estimée des espaces inoccupés s'élève à € 37,69 millions au 31 décembre 2024.

Les immeubles de placement disponibles à la location sont évalués par les experts immobiliers indépendants à un rendement locatif brut moyen² de 5,1%.

Evolution de la juste valeur du portefeuille immobilier



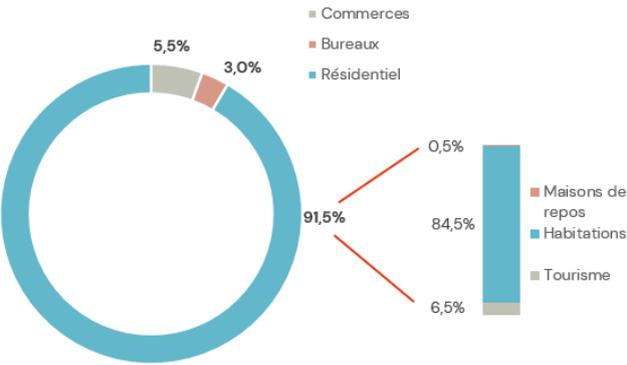
¹ Le portefeuille immobilier se compose (i) des immeubles de placement et (ii) des participations dans des entreprises associées et des coentreprises – mise en équivalence.

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).

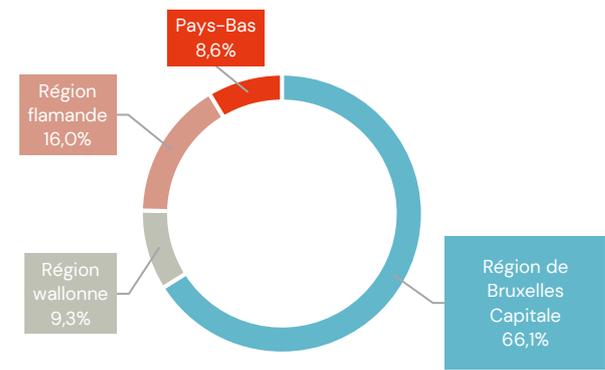
Au 31 décembre 2024, les immeubles de placement disponibles à la location se composent à 91,5% d'immobilier résidentiel.

Les immeubles de placement disponibles à la location se situent pour 66,1% en Région de Bruxelles-Capitale, pour 9,3% en Région wallonne, pour 16,0% en Région flamande et pour 8,6% 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	2024	2023	
REVENUS LOCATIFS NETS	36.351	34.596	
RESULTAT OPERATIONNEL AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	27.916	25.253	
MARGE OPÉRATIONNELLE ³	76,8%	73,0%	
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	1.892	28	
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	62.805	-23.793	
XIX. Autres résultats sur portefeuille	-463	363	
RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	64.234	-23.401	
RESULTAT D'EXPLOITATION	92.150	1.852	
XX. Revenus financiers	66	95	
XXI. Charges d'intérêts nettes	-5.851	-5.121	
XXII. Autres charges financières	-72	-96	
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-6.344	-11.330	
RESULTAT FINANCIER	-12.201	-16.452	
XXIV. Participation dans des entreprises associées et coentreprises	1.578	654	
IMPÔTS	-555	-335	
RESULTAT NET	80.972	-14.281	
Exclusion résultat sur portefeuille	-64.234	+23.401	
Exclusion de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	+6.344	+11.330	
Exclusion des éléments non EPRA de la participation dans des entreprises associées et coentreprises	+76	+730	
RESULTAT EPRA ⁴	23.159	21.181	
Nombre moyen d'actions ⁵	19.888.873	18.701.976	
RESULTAT NET PAR ACTION (en €)	4,07	-0,76	
RESULTAT EPRA PAR ACTION (en €)	1,16	1,13	

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 133.757 actions propres détenues par la société.

BILAN	31/12/2024	31/12/2023
Fonds propres (attribuables aux actionnaires de la société mère)	484.437	417.761
Total de l'actif	901.069	807.808
Taux d'endettement (AR SIR) ⁶	47,19%	50,02%
Taux d'endettement (IFRS) ⁷	46,30%	48,83%

PAR ACTION	31/12/2024	31/12/2023
Nombre d'actions à la date de clôture ⁸	20.066.379	19.615.078
Cours de bourse à la date de clôture	17,16	15,50
IFRS NAV par action ⁹	24,14	21,30
Prime par rapport à IFRS NAV (à la date de clôture)	-28,9%	-27,2%
EPRA NTA par action ¹⁰	23,56	20,36
Prime par rapport à EPRA NTA (à la date de clôture)	-27,2%	-23,9%

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 133.757 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 2024 s'élève à € 36,35 millions (par rapport à € 34,60 millions en 2023).

RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RESULTAT SUR PORTEFEUILLE

Le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille s'élève à € 27,92 millions en 2024 (contre € 25,25 millions en 2023).

La marge opérationnelle¹¹ s'est élevée à 76,8% en 2024 (par rapport à 73,0% en 2023).

RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE

Home Invest Belgium a réalisé un résultat sur portefeuille de € 64,23 millions en 2024.

Le résultat sur les ventes d'immeubles de placement s'élevait à € 1,89 million en 2024. Home Invest Belgium a vendu des immeubles de placement au cours de cette période pour une valeur de vente nette de € 11,66 millions. La valeur de vente nette était supérieure de 19,4% 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 en 2024 pour un montant de € 62,81 millions. Ces variations consistent en :

- Une variation positive de € 61,32 millions en Belgique, et
- Une variation positive de € 1,49 millions aux Pays-Bas.

Ces variations positives de la juste valeur des immeubles de placement sont dues à l'augmentation des loyers et à un ajustement de la méthodologie d'évaluation par les experts immobiliers indépendants.¹²

L'autre résultat sur portefeuille s'élève à - € 0,46 million. Ce poste comprend les variations des impôts différés.

RÉSULTAT FINANCIER

Les charges d'intérêts nettes s'élèvent en 2024 à € 5,85 millions. Le coût de financement moyen¹³ s'élève à 2,18% sur cette même période.

Les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers s'élevaient à € -6,34 millions en 2024. Ces variations résultent d'une modification de la juste valeur des contrats d'échange de taux d'intérêt (*interest rate swaps*).

IMPÔTS

Les impôts s'élèvent à € 0,56 million en 2024 (contre € 0,34 million en 2023).

¹¹ Marge d'exploitation = (résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille) / (résultat locatif net).

¹² Pour plus d'informations, veuillez vous référer au rapport semestriel 2024 disponible sur le site web « https://corporate.homeinvest.be/media/3rwj2ek2/half-year-results-2024_fr.pdf »

¹³ 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'élève à € 80,97 millions en 2024, soit € 4,07 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 € 23,16 millions en 2024, soit une hausse de 9,3% (par rapport à € 21,18 millions pour l'année 2023).

Le résultat EPRA par action a augmenté de 2,8%. Il est passé de € 1,13 en 2023 à € 1,16 en 2024.

3.2 BILAN CONSOLIDÉ

CAPITAUX PROPRES ET VALEUR NETTE PAR ACTION

Au 31 décembre 2024, les capitaux propres du groupe s'élèvent à € 484,43 millions, soit une augmentation de 16% par rapport au 31 décembre 2023.

L'IFRS NAV par action a diminué de 13,4% pour passer à € 24,14 au 31 décembre 2024 (contre € 21,30 au 31 décembre 2023).

L'EPRA NTA par action a diminué de 15,7% pour passer à € 23,56 au 31 décembre 2024 (contre € 20,36 au 31 décembre 2023).

3.3 STRUCTURE DE FINANCEMENT

TAUX D'ENDETTEMENT

Le taux d'endettement (AR-SIR) s'élève à 47,19% au 31 décembre 2024. Le taux d'endettement (IFRS) s'élève à 46,30%.

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 € 458,84 millions, pour financer de nouveaux investissements.

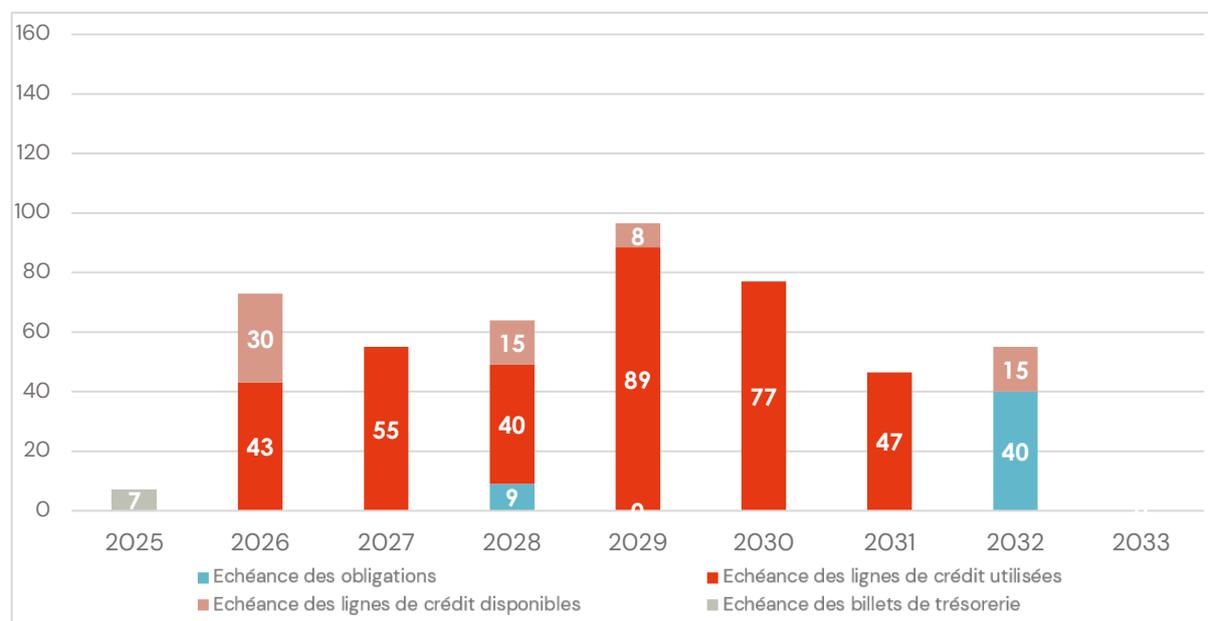
Compte tenu de la stratégie de Home Invest Belgium de maintenir le taux d'endettement à moyen et à long terme à moins de 55%, Home Invest Belgium dispose encore d'une capacité d'endettement de € 156,49 millions pour financer de nouveaux investissements.

COMPOSITION DES DETTES FINANCIÈRES

Au 31 décembre 2024, Home Invest Belgium avait un encours de dettes financières de € 406,00 millions qui se compose de :

- Lignes de crédit bilatérales prélevées pour un montant de € 350 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 2025. La prochaine date de maturité est au second semestre de 2026 ;
- Des emprunts obligataires à concurrence € 49,00 millions avec des dates de maturité entre 2028 et 2032 ;
- Billets de trésorerie à court terme ("*commercial paper*") pour un montant de € 7,00 millions. Nonobstant le caractère court terme des billets de trésorerie, 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 4,5 ans.

Au 31 décembre 2024, Home Invest Belgium disposait de € 68,00 millions de crédits disponibles non prélevés dont :

- € 7,00 millions de back-up lines à long terme, couvrant des billets de trésorerie et arrivant à échéance à court terme ;
- € 61,00 millions de lignes de crédit disponibles.

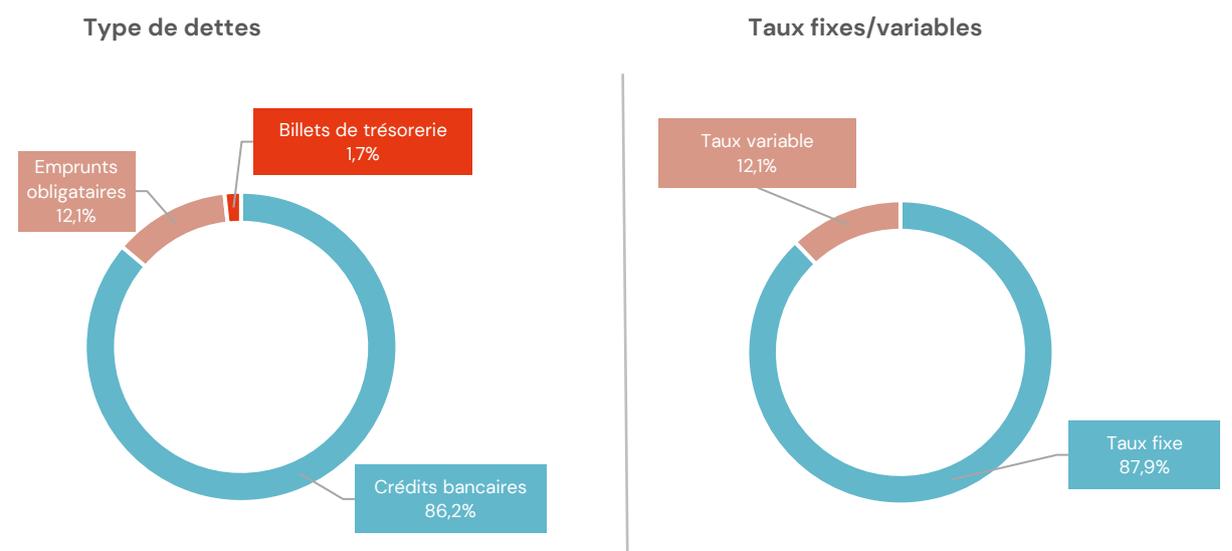
COUVERTURE DES INTÉRÊTS

Au 31 décembre 2024, 87,9% 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 était positive à concurrence de € 12,32 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 un marché locatif résidentiel solide au cours de l'exercice 2024 avec une forte demande pour des logements de qualité. Cela s'est traduit par un taux d'occupation élevé. Le taux d'occupation moyen¹⁴ des immeubles de placement disponibles à la location est de 98.2%. Le taux de croissance des loyers lfl (like-for-like) a été de 3,3 % en 2024.

4.2 PROJETS DE RÉNOVATION ET DE DEVELOPPEMENT

Achèvement de Den Dam – Anvers – Belgique

En mars 2024, Home Invest Belgium a livré le projet résidentiel Den Dam à Anvers. Le projet se compose de 37 logements au design contemporain et durable qui répond parfaitement aux besoins du marché locatif.

Le projet a une superficie locative totale de 3 719 m² et comprend 37 unités résidentielles (24 appartements, 9 studios et 4 maisons) et 1 espace commercial. Il y a 38 places de parking souterrain et 84 places de parking pour vélos. Le projet résidentiel comprend une cour commune.

Den Dam se trouve à proximité du parc Spoor Noord avec des aires de jeux, un skate park, une terrasse où des concerts sont organisés et entouré de restaurants et du Sportpaleis à d'Anvers.

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

La commercialisation a commencé mi-février 2024. A ce jour, tous les appartements sont loués.



¹⁴ 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.

Achèvement de City Square – Hasselt – Belgique

En juin 2024, Home Invest Belgium a livré le projet résidentiel City Square à Hasselt. Le projet comprend 37 unités résidentielles réparties sur cinq étages. La plupart des appartements donnent sur l'eau et tous les résidents ont accès au jardin privé sur le toit.

Le Kanaalkom, la « porte d'entrée » de Hasselt, propose des boutiques élégantes, des restaurants raffinés, des bars branchés et le parking souterrain Blue Boulevard. Des escaliers mécaniques et des ascenseurs permettent d'accéder aux quais autour du Kanaalkom ou le Gelatineboulevard, la Grand-Place étant accessible à pied.

La durabilité et la qualité de vie sont au cœur de ce projet. Aucun combustible fossile n'est utilisé pour produire de l'eau chaude sanitaire et du chauffage. Deux pompes à chaleur communes sont connectées au système géothermique KWO. Il s'agit d'une boucle urbaine souterraine avec transfert d'énergie été/hiver. L'avantage de ce système est de réduire considérablement l'empreinte carbone. Avec les panneaux solaires sur le toit vert, la consommation moyenne d'énergie primaire est estimée à 39,9 kWh/m²/an.



Progrès Jourdan 95 – Saint-Gilles (Bruxelles) – Belgique

Le projet Jourdan 95 concerne le réaménagement d'un immeuble de bureaux existant en 46 appartements et 61 places de parking, situé rue Jourdan 95, 1060 Saint-Gilles.

Les travaux structurels et techniques ont été achevés. Les travaux de finition sont en cours.

L'achèvement du projet est prévu pour le premier trimestre 2025.

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.

Les travaux de structure et de menuiserie extérieure sont terminés. Les travaux d'ingénierie et de finition sont en cours.

La construction bat son plein et l'achèvement est prévu pour le deuxième trimestre 2025. L'achèvement est prévu pour le deuxième trimestre 2025.





Rénovation de l'immeuble Charles Woeste - Jette (Bruxelles) Belgique

Home Invest Belgium a entamé la rénovation complète de son immeuble Charles Woeste situé à 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 cette 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.

4.3 VENTES

Home Invest Belgium a annoncé des transactions de vente en 2024 pour un prix de vente net total de plus de 45 millions d'euros. Le prix de vente net de ces transactions est supérieur de 23% à la dernière juste valeur estimée (31 décembre 2023).

Le 29 janvier 2024, Home Invest Belgium a annoncé avoir conclu un accord pour la vente de l'immeuble City Gardens situé à Louvain. L'accord a été conclu sous les conditions suspensives habituelles. La réalisation des conditions suspensives a depuis été achevée et la vente a été finalisée en janvier 2025.

Au cours de l'année 2024, Home Invest Belgium a vendu 5 immeubles non stratégiques situés à Gand, Liège et Bruxelles. Ces ventes ont été réalisées pour un prix de vente net de € 11,67 millions. Une plus-value nette de € 1,89 million a été réalisée sur ces ventes par rapport à la dernière juste valeur et une plus-value distribuable de € 2,80 millions par rapport à la valeur d'acquisition (plus les investissements capitalisés).

La plus-value réalisée par rapport à la valeur d'acquisition (plus les investissements capitalisés) contribue positivement au résultat distribuable de la société, qui constitue la base de la distribution du dividende.

4.4 EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE DU PORTEFEUILLE RÉSIDENTIEL

Les logements du portefeuille immobilier de Home Invest Belgium ont une consommation moyenne d'énergie primaire de 114 kWh/m²/an au 31 décembre 2024.

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 283 kWh/m²/an dans la Région de Bruxelles-Capitale. Seulement 22% du marché est en dessous de 150 kWh/m²/an ; seulement 9% du marché est en dessous de 95 kWh/m²/an.¹⁵

¹⁵ Source : Bruxelles Environnement, "Certification PEB des habitations individuelles" (données 2022).

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 2024, le cours de bourse de l'action Home Invest Belgium s'élevait à € 17,16 (contre € 15,50 au 31 décembre 2023).

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, la structure de l'actionariat de Home Invest Belgium se présente comme suit :

ACTIONNAIRES	NOMBRE D' ACTIONS	% DU CAPITAL
Groupe Van Overstraeten ¹⁶ (*)	6.122.785	30,3%
AXA SA ¹⁷ (*)	3.507.465	17,4%
Serge Van Overtveldt et Patriciat Henry de Frahan (*)	628.748	3,1%
Actions propres	133.757	0,7%
Autres actionnaires	9.807.381	48,6%
Total global	20.200.136	100,0%

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



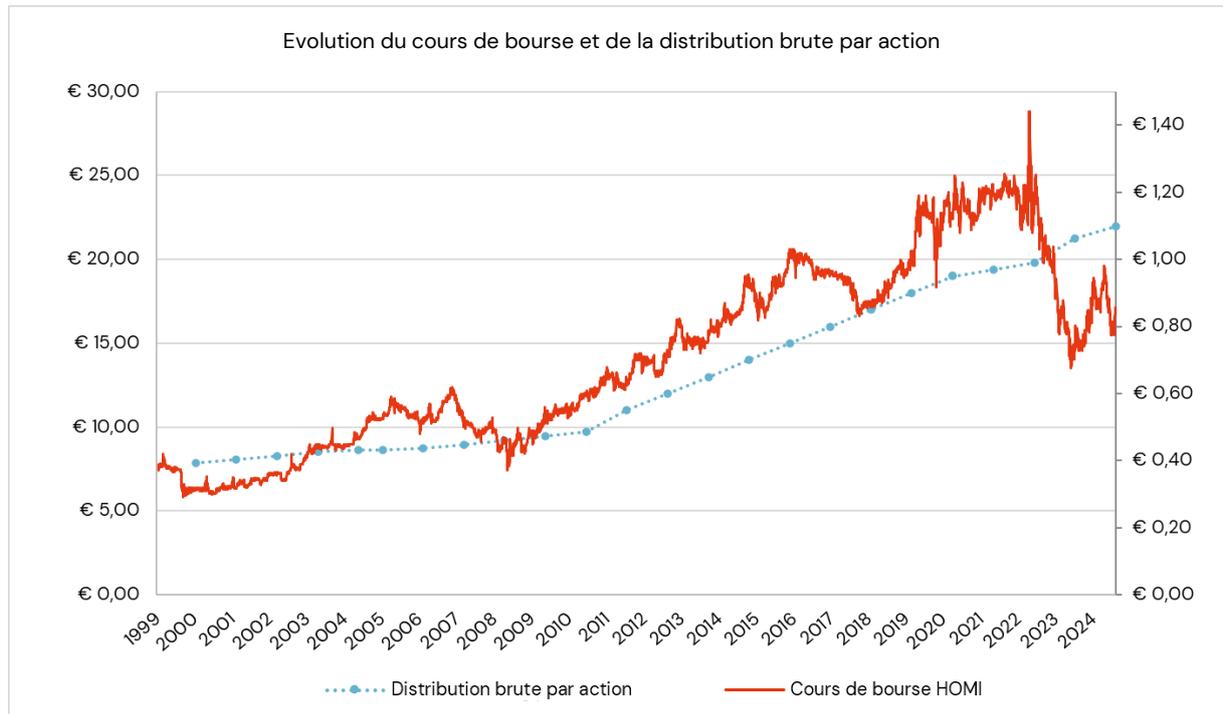
¹⁶ Stavos Real Estate SRL est contrôlée à 100% par la société BMVO 2014. La société BMVO 2014 est détenue à 100% par la Stichting Administratiekantoor Stavos, Stichting Administratiekantoor Stavos est contrôlée à 100% par Liévin, Hans, Johan et Bart Van Overstraeten.

¹⁷ 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 2024 à € 1,14 par action (contre € 1,12 en 2023), soit une augmentation pour la 25ème année consécutive.

La distribution aux actionnaires consistera en la combinaison de :

- un dividende brut de € 1,02 par action (une augmentation de € 0,01 par rapport à € 1,01 pour l'exercice 2023) qui sera proposé à l'assemblée générale du 6 mai 2025.
- une réduction des capitaux propres de € 0,12 par action (une augmentation de € 0,01 par rapport à € 0,11 pour l'exercice 2023) 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 2024, 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 2025, Home Invest Belgium prévoit un résultat EPRA par action à € 1,16 (ou au moins stable par rapport à 2024).

9. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

2024

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

(en k €)	2024	2023
I. Revenus locatifs	36.505	34.794
III. Charges relatives à la location	-154	-198
RESULTAT LOCATIF NET	36.351	34.596
IV. Récupération des charges immobilières	234	231
V. Récupération des charges locatives et des taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1.138	941
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-3.709	-3.643
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	0	0
RESULTAT IMMOBILIER	34.013	32.125
IX. Frais techniques	-1.026	-1.187
X. Frais commerciaux	-697	-583
XI. Frais et taxes sur immeubles non loués	-112	-177
XII. Frais de gestion immobilière	-1.490	-1.796
XIII. Autres charges immobilières	0	0
CHARGES IMMOBILIERES	-3.324	-3.743
RESULTAT D'EXPLOITATION	30.689	28.381
XIV. Frais généraux de la société	-3.029	-3.386
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	256	258
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	27.916	25.253
XVI. Résultat sur ventes d'immeubles de placement	1.892	28
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	62.805	-23.793
XIX. Autre résultat sur portefeuille	-463	363
RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	64.234	-23.401
RESULTAT D'EXPLOITATION	92.150	1.852
XX. Revenus financiers	66	95
XXI. Charges d'intérêts nettes	-5.851	-5.121
XXII. Autres charges financières	-72	-96
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-6.344	-11.330
RESULTAT FINANCIER	-12.201	-16.452
XXIV. Participation dans des entreprises associées et coentreprises	1.578	654
RESULTAT AVANT IMPOT	81.528	-13.946
XXV. Impôts des sociétés	-555	-335
XXVI. Exit tax	0	0
IMPÔTS	-555	-335
RESULTAT NET	80.937	-14.281
RESULTAT NET ATTRIBUABLE AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE MERE	80.937	-14.281
Exclusion du résultat sur portefeuille	-64.234	+23.401
Exclusion des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	+6.344	+11.330
Exclusion des éléments non-EPRA de la participation dans des entreprises associées et coentreprises	+76	+730
RESULTAT EPRA	23.159	21.181
Nombre d'actions moyen ¹⁸	19.888.873	18.701.796
RESULTAT NET PAR ACTION	4,07	-0,76
RESULTAT EPRA PAR ACTION	1,16	1,13

¹⁸ Le nombre moyen d'actions est calculé en excluant les actions propres détenues par la société.

	2024	2022
RESULTAT NET	80.937	-14.281
Autres éléments du résultat global	0	0
RESULTAT GLOBAL	80.937	-14.281

BILAN CONSOLIDÉ

(en k €)	31/12/2024	31/12/2023
ACTIF		
I. Actifs non courants	896.507	801.323
B. Immobilisations incorporelles	570	577
C. Immeubles de placement	852.978	755.460
D. Autres immobilisations corporelles	45	68
E. Actifs financiers non courants	14.103	19.678
F. Créances de location-financement	0	73
I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	28.811	25.468
II. Actifs courants	4.562	6.485
B. Actifs financiers courants	388	425
C. Créances de location-financement	73	69
D. Créances commerciales	1.283	1.732
E. Créances fiscales et autres actifs courants	1	159
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	1.252	2.609
G. Comptes de régularisation	1.566	1.491
TOTAL DE L'ACTIF	901.069	807.808
CAPITAUX PROPRES	484.437	417.761
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	484.437	417.761
A. Capital	102.042	101.810
B. Primes d'émission	70.441	64.633
C. Réserves	230.981	265.599
D. Résultat net de l'exercice	80.973	-14.281
II. Intérêts Minoritaires	0	0
PASSIF	416.633	390.047
I. Passifs non-courants	402.108	328.832
A. Provisions	0	0
B. Dettes financières non courantes	398.691	326.609
a. Etablissements de crédit	349.914	277.884
b. Leasing financier	0	0
c. Autres	48.777	48.725
C. Autres passifs financiers non courants	731	0
F. Passifs d'impôts différés	2.686	2.223
a. Exit Tax	0	0
b. Autres	2.686	2.223
II. Passifs courants	14.525	61.215
B. Dettes financières courantes	7.809	51.795
a. Etablissements de crédit	0	0
b. Leasing financier	0	0
c. Autres	7.809	51.795
C. Autres passifs financiers courants	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	3.873	6.121
b. Autres	3.873	6.121
E. Autres passifs courants	132	104
F. Comptes de régularisation	2.711	3.195
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS	901.070	807.808

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 €)	31/12/2024	31/12/2023
Dettes financières à taux fixe	89.000	129.000
Dettes financières à taux variable transformées en dette à taux fixe via des IRS	268.000	223.000
Total des dettes financières à taux fixe	352.000	352.000
Total des dettes financières à taux variable	357.000	352.000
Total des dettes financières	49.000	26.000
Ratio de couverture	87,93%	93,12%

CHARGES MOYENNES FINANCIÈRES

Définition :

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

Objectif :

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

Réconciliation :

(en k €)	31/12/2024	31/12/2023
Charges d'intérêts nettes (rubrique XXI)	5.851	5.121
Intérêts intercalaires activés	2.704	2.565
Coût total des dettes financières	8.555	7.686
Dettes moyennes pondérées	392.106	387.453
Coût moyen des charges financières	2,18%	1,98%

INDICATEURS EPRA NAV

Définition :

En octobre 2019, l'EPRA a publié les nouvelles Best Practice Recommendations en matière d'information financière des sociétés immobilières cotées. 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 €)	31/12/2024		
	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 selon le bilan IFRS	-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 à la fin de la période	20.066.379	20.066.379	20.066.379
NAV par action	23,56	25,85	24,39

(en k €)	31/12/2023		
	EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NDV
IFRS NAV (aandeelhouders van de groep)	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

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 €)	31/12/2024	31/12/2023
RÉSULTAT NET (ACTIONNAIRES DU GROUPE) (IFRS)	80.972	-14.281
- Exclusion : résultat sur vente des immeubles de placement (ii)	-1.892	-28
- Exclusion : variation de la juste valeur des immeubles de placement (i)	-62.805	+23.793
- Exclusion : autre résultat du portefeuille (viii)	+463	-363
- Exclusion : variation de la juste valeur des actifs et passif financiers (vi)	+6.344	+11.330
- Exclusion : éléments non EPRA de la quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises (ix)	+76	+730
RÉSULTAT EPRA	23.159	21.181
Nombre moyen d'actions	19.888.873	18.701.976
RÉSULTAT EPRA PAR ACTION	1,16	1,13

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 €)	31/12/2024	31/12/2023
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	27.916	25.253
Résultat immobilier	36.351	34.596
Marge opérationnelle	76,80%	73,00%

11. AGENDA DE L'ACTIONNAIRE

2025

Mise en ligne du rapport financier annuel sur le site web	vendredi 4 avril 2025
Assemblée générale ordinaire de l'exercice 2024	mardi 6 mai 2025
Dividende final exercice 2024 – <i>Ex-date</i>	lundi 12 mai 2025
Dividende final exercice 2024 – <i>Record date</i>	mardi 13 mai 2025
Dividende final exercice 2024 – <i>Payment date</i>	mercredi 14 mai 2025
Déclaration intermédiaire : résultats au 31 mars 2025	mercredi 21 mai 2025
Rapport financier semestriel : résultats au 30 juin 2025	mercredi 3 septembre 2025
Déclaration intermédiaire : résultats au 30 septembre 2025	jeudi 13 novembre 2025

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 25 ans d'expérience, 45 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 2024, Home Invest Belgium disposait d'un portefeuille immobilier de € 882 millions en Belgique et aux Pays-Bas.

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