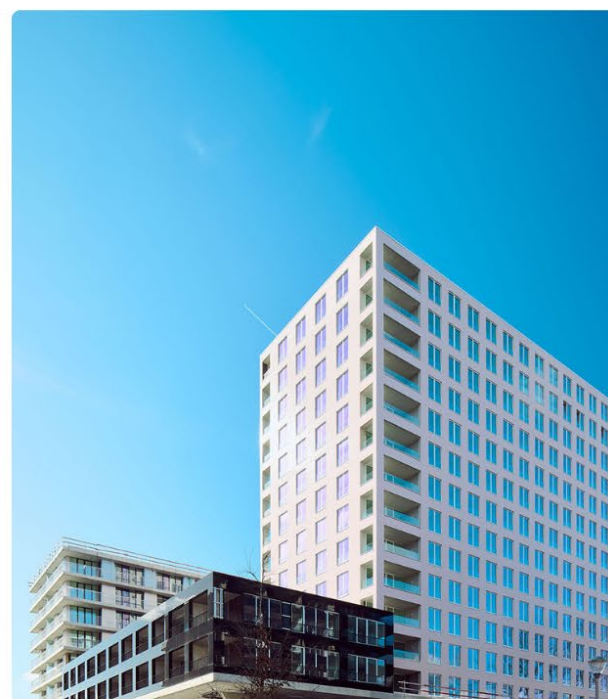


Résultats du 1^{er} trimestre 2026

20/05/2026 17h40

INFORMATION RÉGLEMENTÉE



RÉSULTATS DU 1^{ER} TRIMESTRE 2026

- **Portefeuille immobilier résidentiel de qualité**

- La juste valeur du portefeuille immobilier est de € 969,15 millions au 31 mars 2026.
- Les immeubles de placement disponibles à la location se composent à 91,7% d'immobilier résidentiel.
- Plus de 50% des immeubles de placement ont moins de 10 ans ; plus de 80% des immeubles de placement ont moins de 20 ans.
- Achèvement de la rénovation complète du bâtiment Charles Woeste à Bruxelles, comprenant 92 logements locatifs durables.
- Réalisation du projet immobilier social et conventionné à Turnhout, comprenant 92 logements locatifs durables.

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

- Les logements du portefeuille immobilier de Home Invest Belgium ont une consommation moyenne d'énergie primaire de 101 kWh/m²/an au 31 mars 2026.
- L'ambition de Home Invest Belgium est de réduire encore la consommation moyenne d'énergie primaire du portefeuille résidentiel à <100 kWh/m²/an au 31 décembre 2026.
- À titre de comparaison, la consommation moyenne d'énergie du marché résidentiel est de 294 kWh/m²/an dans la Région de Bruxelles-Capitale. Seuls 17% du marché se situent en dessous de 150 kWh/m²/an ; seuls 6% du marché se situent en dessous de 95 kWh/m²/an.

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

- Marché locatif résidentiel solide avec une forte demande de logements de qualité.
- Un taux d'occupation moyen à 98,3% au cours des 3 premiers mois de 2026.
- Croissance des loyers Lfl (like-for-like) de 3,0% au cours des 3 premiers mois de 2026.

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

- Augmentation du résultat EPRA de 17,5% à € 4,32 millions durant les 3 premiers mois de 2026 (par rapport à € 3,68 millions au cours des 3 premiers mois de 2025).
- Augmentation du résultat EPRA par action de 18,5% à € 0,22 durant les 3 premiers mois de 2026.

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

- Augmentation de L'EPRA NTA par action de 0,5% à € 25,76 au cours des 3 premiers mois de 2026 (par rapport à € 25,63 au 31 décembre 2025).

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

- Le taux d'endettement s'élève à 48,15% (AR-SIR) et à 47,36% (IFRS) au 31 mars 2026.
- Le coût moyen de financement au cours des 3 premiers mois de 2026 s'élève à 2,33%.
- 78,4% des dettes financières ont un taux d'intérêt fixe avec une durée résiduelle moyenne pondérée de 3,6 ans.
- Home Invest Belgium dispose de € 60,00 millions de lignes de crédit disponibles.
- Il n'y a pas d'échéances pour les lignes de crédit ou les emprunts obligataires en 2026 et dans le premier semestre de 2027. Les prochaines échéances sont prévues pour le second semestre 2027.

- **Perspectives 2026 et distribution aux actionnaires**

- Pour 2026, Home Invest Belgium s'attend à une augmentation du résultat EPRA par action à € 1,23 (par rapport à € 1,21 pour 2025).
- L'Assemblée Générale et l'Assemblée Générale Extraordinaire ont approuvé, le 5 mai 2026, une distribution totale aux actionnaires d'un montant de € 1,16 par action (par rapport à € 1,14 pour 2024), soit une augmentation pour la 26e année consécutive.

La distribution aux actionnaires se compose d'une combinaison :

- d'un dividende brut de € 1,03 par action (soit une augmentation de € 0,01 par rapport à € 1,02 pour 2024) ;
 - une réduction des capitaux propres de € 0,13 par action (soit une augmentation de € 0,01 par rapport à € 0,12 pour 2024).
- Le conseil d'administration prévoit une politique de distribution basée sur une augmentation moyenne égale ou supérieure à l'inflation à long terme.

CONTENU

1. PORTEFEUILLE IMMOBILIER.....	4
2. CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS	5
3. COMMENTAIRES SUR LES CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS	7
3.1. Commentaires sur le compte de résultats consolidé.....	7
3.2. Bilan consolidé.....	8
3.3. Structure de financement.....	9
4. ACTIVITÉS DURANT LES TROIS PREMIERS MOIS DE 2026	11
4.1 Locations	11
4.2 Projets de rénovation et de développement	11
4.3 Efficacité énergétique du portefeuille résidentiel.....	13
5. DISTRIBUTION AUX ACTIONNAIRES.....	14
6. PERSPECTIVES	15
7. IAP - INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE	16
8. AGENDA DE L'ACTIONNAIRE.....	20

1. PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Au 31 mars 2026, Home Invest Belgium détient un portefeuille immobilier¹ de € 969,15 millions (contre € 966,97 millions 31 décembre 2025).

PORTEFEUILLE IMMOBILIER	31/03/2026	31/12/2025
Juste valeur des immeubles de placement	€ 886,14 m	€ 885,81 m
Immeubles de placement disponibles à la location	€ 877,68 m	€ 877,56 m
Projets de développement	€ 10,46 m	€ 8,22 m
Avances	€ 52,86 m	€ 51,76 m
Participations dans des entreprises associées et coentreprises	€ 30,16 m	€ 29,41 m
TOTAL	€ 969,15 m	€ 966,97 m

La juste valeur des immeubles de placement disponibles à la location s'élève à € 877,68 millions répartis sur 46 sites.

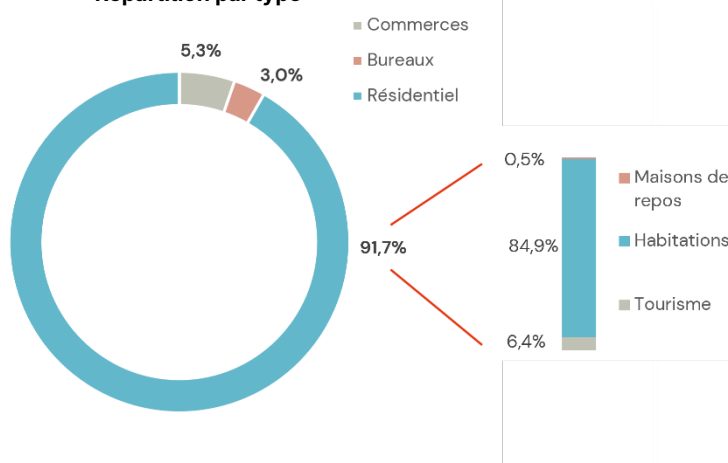
Le montant total des loyers contractuels annuels et la valeur locative estimée des espaces inoccupés s'élèvent à € 42,62 millions au 31 mars 2026.

Les immeubles de placement disponibles à la location sont évalués par les experts immobiliers indépendants à un rendement brut² moyen de 4,9%.

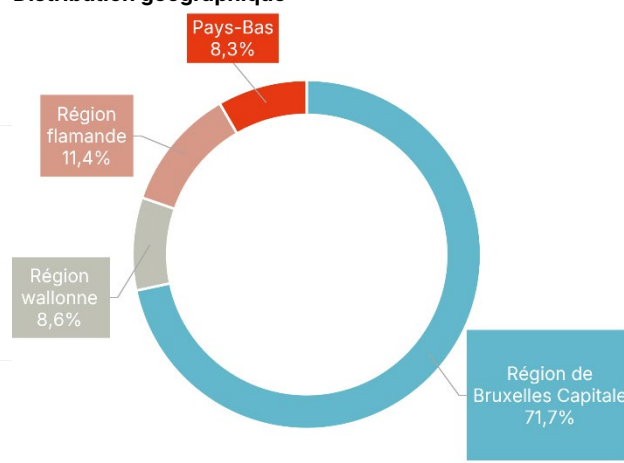
Au 31 mars 2026, les immeubles de placement disponibles à la location se composent de 91,7% d'immobilier résidentiel.

71,7% des immeubles de placement disponibles à la location sont situés en Région de Bruxelles-Capitale, 8,6% en Région wallonne, 11,4% en Région flamande et 8,3% aux Pays-Bas.

Immeubles de placement disponibles à la location
Répartition par type



Immeubles de placement disponibles à la location
Distribution géographique



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

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

2. CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS

CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS		(en k €)	
COMPTE DE RÉSULTATS	31/03/2026	31/03/2025	
RÉSULTAT LOCATIF NET	10.516	9.119	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE	5.683	4.730	
MARGE OPÉRATIONNELLE³	54,0%	51,9%	
XVI. Résultats sur vente d'immeubles de placement	361	4.691	
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-2.823	10.939	
XIX. Autres résultats sur portefeuille	-147	-134	
RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	-2.609	15.496	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	4.662	20.226	
XX. Revenus financiers	55	7	
XXI. Charges d'intérêts nettes	-1.694	-1.374	
XXII. Autres charges financières	-11	-42	
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	2.057	1.185	
RÉSULTAT FINANCIER	408	-223	
XXIV. Participation dans des entreprises associées et coentreprises	747	479	
IMPÔTS	-100	-26	
RÉSULTAT NET	4.129	20.455	
Exclusion résultat sur portefeuille	2.609	-15.496	
Exclusion de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-2.057	-1.185	
Exclusion des éléments non EPRA de la participation dans des entreprises associées et coentreprises	-363	-98	
RÉSULTAT EPRA⁴	4.319	3.675	
Nombre moyen d'actions ⁵	19.895.902	20.066.379	
RÉSULTAT NET PAR ACTION (en €)	0,21	1,02	
RÉSULTAT EPRA PAR ACTION (en €)	0,22	0,18	

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

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

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

BILAN	31/03/2026	31/12/2025
Capital propre (attribué aux actionnaires de la maison mère)	523.200	518.818
Total de l'actif	993.405	987.481
Taux d'endettement (AR-SIR) ⁶	48,15%	48,14%
Taux d'endettement (IFRS) ⁷	47,36%	47,33%

PAR ACTION	31/03/2026	31/12/2025
Nombre d'actions à la date de clôture ⁸	19.895.902	19.895.902
Cours de bourse à la date de clôture	18,40	18,38
IFRS NAV par action ⁹	26,30	26,08
Prime par rapport à IFRS NAV (à la date de clôture)	-30,0%	-29,5%
EPRA NTA par action ¹⁰	25,76	25,63
Prime par rapport à EPRA NTA (à la date de clôture)	-28,6%	-28,3%

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

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

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

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

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

3. COMMENTAIRES SUR LES CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS

3.1. COMMENTAIRES SUR LE COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS

RÉSULTAT LOCATIF NET

Au cours des 3 premiers mois de 2026 le résultat locatif net a augmenté à € 10,52 millions (par rapport à € 9,12 millions lors des 3 premiers mois de 2025).

RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE

Le résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille s'élève à € 5,68 millions durant les 3 premiers mois de 2026 (par rapport à € 4,73 millions lors des 3 premiers mois de 2025).

La marge opérationnelle¹¹ est passée à 54,0% les 3 premiers mois de 2026 (par rapport à 51,9% les 3 premiers mois de 2025).

RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE

Home Invest Belgium a réalisé un résultat sur portefeuille de € -2,61 millions au cours des 3 premiers mois de 2026.

Home Invest Belgium a enregistré des variations de la juste valeur des immeubles de placement au cours des 3 premiers mois de 2026 pour un montant de € -2,82 millions. Ces variations se composent de :

- Une variation négative de € -3,02 millions en Belgique ; et
- Une variation positive de € 0,20 million aux Pays-Bas.

L'autre résultat sur portefeuille s'élève à € - 0,15 million. Les variations d'impôts différés sont incluses dans ce poste.

RÉSULTAT FINANCIER

Les 3 premiers mois de 2026 les charges d'intérêts nettes s'élèvent à € 1,69 millions. Le coût de financement moyen¹² s'élève à 2,33% pour la même période.

Les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers s'élevaient à € 2,06 millions durant les 3 premiers mois de 2026. Ces variations résultent d'une variation de la juste valeur des contrats d'échange de taux d'intérêt (interest rate swaps).

IMPÔTS

Les impôts s'élevaient à € -0,10 million les 3 premiers mois de 2026 (contre € -0,03 million les 3 premiers mois de 2025).

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

¹² Le coût de financement moyen = le coût des intérêts, y compris la marge de crédit et le coût des instruments de couverture, augmenté des intérêts intercalaires activés, divisé par la dette financière moyenne pondérée sur la période concernée.

RÉSULTAT NET

Le résultat net de Home Invest Belgium s'élevait à € 4,32 millions lors des 3 premiers mois de 2026, soit € 0,21 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 € 4,32 millions durant les 3 premiers mois de l'année 2026, soit une hausse de 17,5% (par rapport au résultat de € 3,68 millions pour les 3 premiers mois de l'année 2025).

Le résultat EPRA par action a augmenté de 18,5% à € 0,22 au cours des 3 premiers mois de 2026.

3.2. BILAN CONSOLIDÉ

CAPITAUX PROPRES ET NAV PAR ACTION

Au 31 mars 2026, les capitaux propres du groupe s'élèvent à € 523,20 millions, soit une augmentation de 0,8% par rapport au 31 décembre 2025.

La NAV IFRS par action a augmenté de 0,8% pour passer à € 26,30 au 31 mars 2026 (contre € 26,08 au 31 décembre 2025).

La EPRA NTA par action a augmenté de 0,5% pour passer à € 25,76 au 31 mars 2026 (contre € 25,63 au 31 décembre 2025).

3.3. STRUCTURE DE FINANCEMENT

TAUX D'ENDETTEMENT

Le taux d'endettement (AR-SIR) s'élevait à 48,15% au 31 mars 2026. Le taux d'endettement IFRS s'élève à 47,36%.

Compte tenu d'un taux d'endettement maximal de 65%, Home Invest Belgium dispose d'une capacité d'endettement supplémentaire de € 478,63 millions, telle que déterminée par la loi SIR, pour financer de nouveaux investissements.

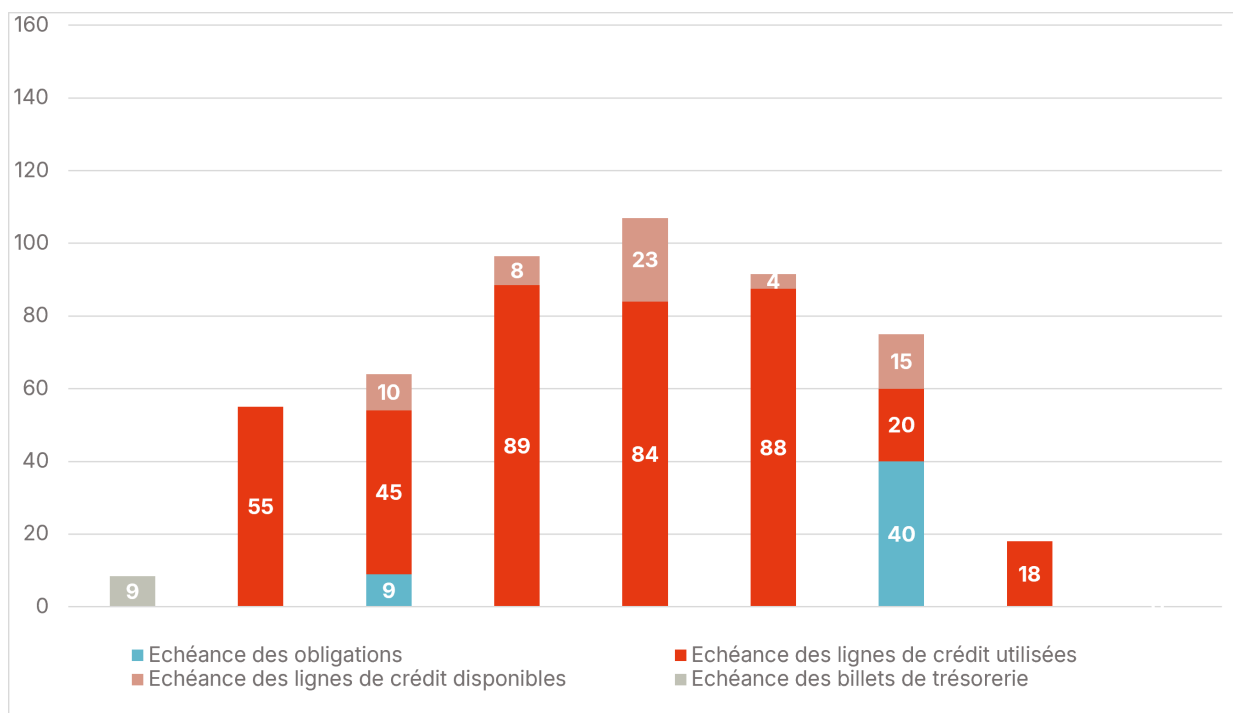
Compte tenu de la stratégie de Home Invest Belgium visant à maintenir le taux d'endettement en dessous de 55% à moyen et long terme, Home Invest Belgium dispose toujours d'une capacité d'endettement supplémentaire de € 153,37 millions pour financer de nouveaux investissements.

COMPOSITION DES DETTES

Au 31 mars 2026, Home Invest Belgium avait un encours de dettes financières de € 455,50 millions, qui se compose de :

- Lignes de crédit bilatérales prélevées pour un montant de van € 398,00 millions. L'encours de lignes de crédit bilatérales est conclu avec 7 institutions financières avec des échéances bien étalées jusqu'en 2033. Il n'y a pas d'échéance en 2026. La prochaine échéance se situe au second semestre 2027 ;
- Des emprunts obligataires à concurrence de € 49,00 millions avec des échéances entre 2028 et 2032 ;
- Billets de trésorerie court terme (*commercial paper*) pour un montant de € 8,50 millions. Nonobstant le caractère court terme des *commercial paper*, le montant total est couvert par des lignes de crédit long terme (*back-up lines*).

ECHÉANCE DES DETTES (€ MIO)



La moyenne pondérée de la durée résiduelle des dettes financières s'élève à 3,9 ans.

Au 31 mars 2026, Home Invest Belgium disposait de € 60,00 millions de lignes de crédit disponibles non tirées, dont :

- € 8,50 millions de lignes back-up long terme pour couvrir les encours de billets de trésorerie à court terme ;
- € 51,50 millions de lignes de crédit librement disponibles.

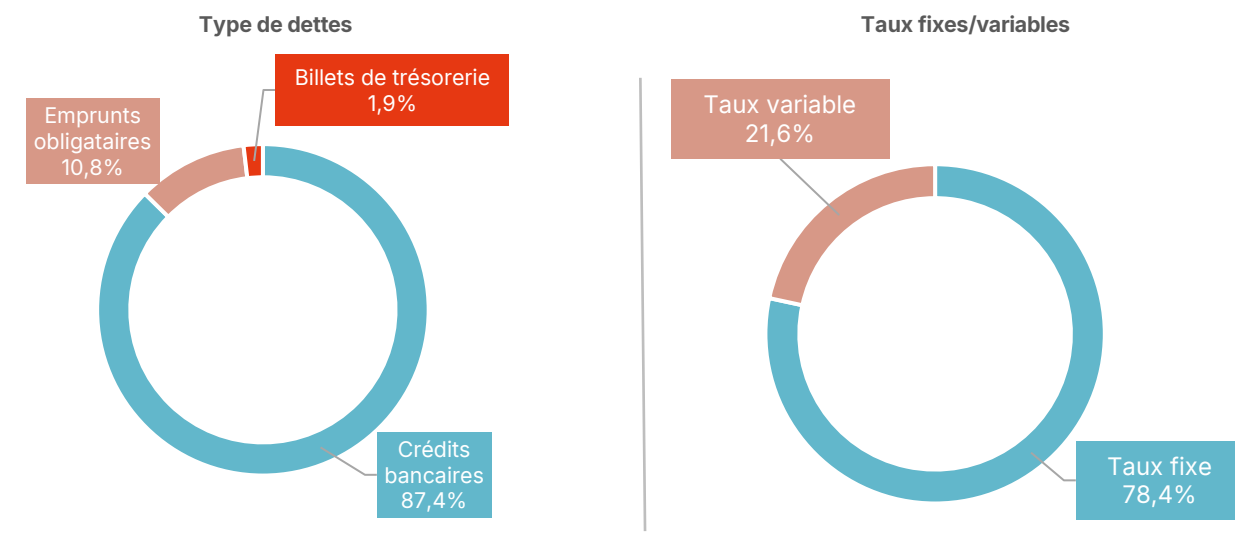
COUVERTURE DES INTÉRÊTS

Au 31 mars 2026, 78,4% 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 3,6 ans.

La valeur totale des couvertures à la date de clôture est positive pour un montant de € 14,51 millions en raison d'une hausse des taux d'intérêt après la clôture des couvertures.

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



4. ACTIVITÉS DURANT LES TROIS PREMIERS MOIS DE 2026

4.1 LOCATIONS

Home Invest Belgium a connu un marché locatif sain au cours des 3 premiers mois de 2026, avec une forte demande de logements de qualité dans les régions où elle opère. Il en résulte un taux d'occupation très élevé. Le taux d'occupation moyen¹³ des immeubles de placement disponibles à la location s'élevait à 98,3% durant les 3 premiers mois de 2026. La croissance des loyers lfl (like-for-like) a été de 3,0% au cours des 3 premiers mois de 2026.

4.2 PROJETS DE RÉNOVATION ET DE DÉVELOPPEMENT

Projet immobilier Jardin Léopold - Bruxelles - Belgique



En janvier 2025, Home Invest Belgium a acquis le projet de développement Jardin Léopold à Bruxelles (Laeken). La transaction porte sur l'acquisition d'un terrain comprenant deux anciens hangars et un permis d'urbanisme. Home Invest Belgium réalisera sur ce terrain un nouveau projet de construction comprenant 56 logements locatifs. L'investissement total dans le projet s'élèvera à environ € 18,0 millions. Le rendement brut initial est estimé à environ 4,7%. Le projet devrait être achevé d'ici la fin de l'année 2026.

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

Au cours du premier trimestre 2026, HOMI a achevé la rénovation complète du bâtiment Charles Woeste. Situé à Bruxelles (Jette), ce bâtiment comprend 92 logements locatifs et 30 places de parking. Il fait partie du portefeuille immobilier de HOMI depuis plus de 20 ans.

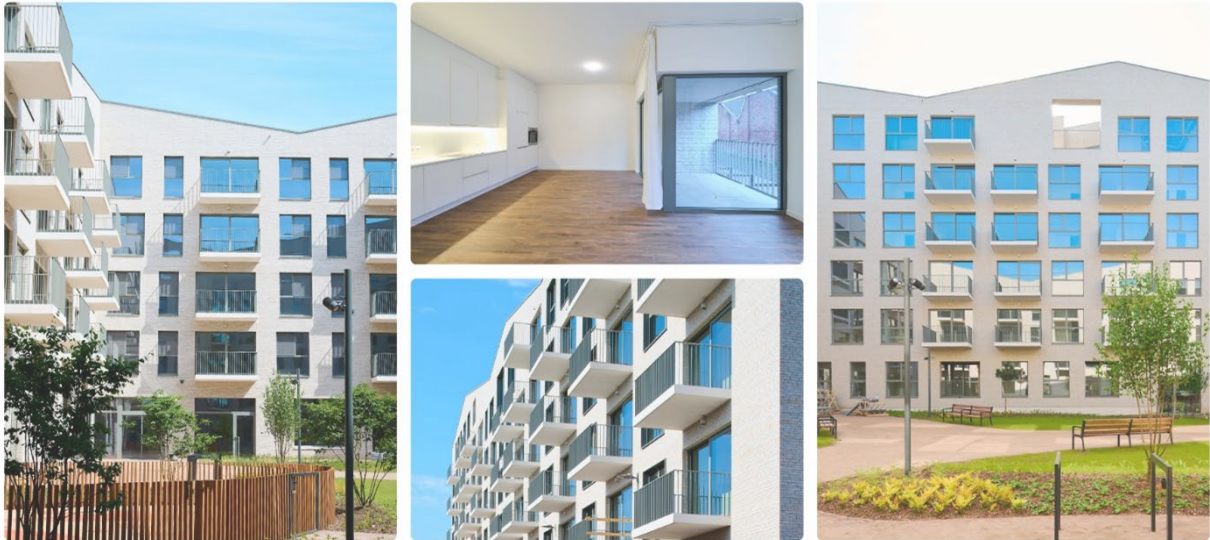


¹³ Le taux moyen d'occupation représente le pourcentage moyen, déterminé sur une période donnée, des loyers contractuels des espaces loués par rapport à la somme des loyers contractuels des espaces loués, augmentée de la valeur locative estimée des espaces non loués. Le taux d'occupation est calculé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

Après deux décennies de forte occupation, le bâtiment avait besoin d'une modernisation, tant en matière d'efficacité énergétique que de confort des locataires. Les appartements ont été entièrement rénovés en mettant l'accent sur le confort de vie contemporain, la durabilité et la fonctionnalité.

Avec ce projet, HOMI réalise un impact social positif. Grâce à la livraison de 92 logements locatifs, HOMI contribue à pallier l'énorme pénurie qui touche le marché locatif bruxellois, où la demande en logements locatifs de qualité et durables est bien supérieure à l'offre.

Réalisation du projet immobilier social et conventionné en Flandre – Turnhout – Belgique



En juin 2023, HOMI a livré un immeuble neuf comprenant 92 logements locatifs durables dans le centre de Turnhout. Les appartements ont été proposés sur le marché locatif classique jusqu'à fin 2025.¹⁴

HOMI a conclu avec la société immobilière Woonboog un contrat de location à long terme de 27 ans avec un loyer fixe indexé annuellement pour 56 logements (+/- 60% des logements dans le bâtiment). Ces logements seront proposés par Woonboog comme logements sociaux.

Les 36 logements restants (+/- 40% des logements dans le bâtiment) seront proposés par HOMI comme logements locatifs conventionnés dans le segment abordable.

Il existe une pénurie considérable de logements sociaux en Flandre. La Flandre compte environ 178.000 logements sociaux. En outre, il existe une liste d'attente d'environ 187.000 candidats locataires qui attendent un logement social. Le temps d'attente moyen pour obtenir un logement social en Flandre est de 4,8 ans.¹⁵

Depuis les réformes de la politique flamande du logement en 2023, les promoteurs privés peuvent construire et louer des logements sociaux et conventionnés en collaboration avec des sociétés de logement locales en Flandre. Ce projet démontre que, dans un cadre approprié, les acteurs privés peuvent collaborer avec les pouvoirs publics pour répondre aux besoins de la société.

Tous les appartements ont un label énergétique A avec une consommation énergétique primaire moyenne avantageuse de 51 kWh/m²/an.

¹⁴ Le bâtiment était entièrement loué à Terranovis, un opérateur qui louait les appartements sur le marché locatif classique. Le contrat de location avec Terranovis a pris fin au terme de l'année 2025.
¹⁵ Sources: "Wonen in Vlaanderen" (Rapport annuel 2024) et "Statistiek Vlaanderen" (chiffres fin 2024).

4.3 EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE DU PORTEFEUILLE RÉSIDENTIEL

Les habitations du portefeuille immobilier de Home Invest Belgium ont une consommation moyenne d'énergie primaire de 101 kWh/m²/an au 31 mars 2026.

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

À titre de comparaison, la performance énergétique moyenne, telle qu'elle est définie sur la base des certificats PEB établis en 2024 pour le marché immobilier bruxellois, s'élève à 254 kWh/m²/an¹⁶. Seulement 19%¹⁷ du marché est en dessous de 150 kWh/m²/an ; seulement 7% du marché est en dessous de 95 kWh/m²/an.

¹⁶ Source : Performance du bâti | Citoyen - Bruxelles environnement
¹⁷ Source : Les statistiques des certificats PEB | Région de Bruxelles-Capitale

5. DISTRIBUTION AUX ACTIONNAIRES

Le 5 mai 2026, l'Assemblée Générale et l'Assemblée générale extraordinaire ont approuvé une distribution totale aux actionnaires de € 1,16 par action (contre € 1,14 pour l'exercice 2024), soit une augmentation pour la 26ème année consécutive.

La distribution aux actionnaires consistera en la combinaison de :

- un dividende brut de € 1,03 par action (une augmentation de € 0,01 par rapport à € 1,02 pour l'exercice 2024) ;
- une réduction des fonds propres de € 0,13 par action. Cette distribution consistera à son tour en partie en une réduction de capital et en partie en une distribution des réserves (conformément à l'article 18 alinéa 7 du CIR).

Les montants et les dates des distributions aux actionnaires sont présentés ci-dessous :

Distribution aux actionnaires : Dividende	€ 1,03 brut	Calendrier
Dividende de l'exercice 2025 (coupon n°11) – <i>Ex date</i>		lundi 11 mai 2026
Dividende de l'exercice 2025 (coupon n°11) – <i>Record date</i>		mardi 12 mai 2026
Dividende de l'exercice 2025 (coupon n°11) – <i>Payment date</i>	€ 1,03 brut	mercredi 13 mai 2026

Distribution aux actionnaires : Réduction des fonds propres	€ 0,13 brut	Calendrier
Réduction de capital (coupon n°12) – <i>Ex date</i>		lundi 11 mai 2026
Réduction de capital (coupon n°12) – <i>Record date</i>		mardi 12 mai 2026
Réduction de capital (coupon n°12) – <i>Payment date</i>	€ 0,10 brut	lundi 27 juillet 2026
Distribution à partir des réserves (coupon n°13) – <i>Ex date</i>		lundi 11 mai 2026
Distribution à partir des réserves (coupon n°13) – <i>Record date</i>		mardi 12 mai 2026
Distribution à partir des réserves (coupon n°13) – <i>Payment date</i>	€ 0,03 brut	lundi 27 juillet 2026

Le conseil d'administration prévoit une politique de distribution basée sur une augmentation moyenne égale ou supérieure à l'inflation long terme. Le conseil d'administration se base sur les éléments suivants :

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

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

6. PERSPECTIVES

Au cours des 3 premiers mois de 2026 les résultats opérationnels de Home Invest Belgium ont évolué positivement.

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

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

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

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

Pour 2026, Home Invest Belgium s'attend à une augmentation du résultat EPRA par action à € 1,23.

7.IAP – INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE

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

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

TAUX DE COUVERTURE

Définition :

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

Objectif :

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

Réconciliation:

(en € k)	31/03/2026	31/12/2025
Dettes financières à taux fixe	89.000	89.000
Dettes financières à taux variable transformées en dette à taux fixe via des contrats IRS	268.000	268.000
Total des dettes financières à taux fixe	357.000	357.000
Dettes financières à taux variable	98.500	99.500
Total des dettes financières	455.500	456.500
Taux de couverture	78,38%	78,20%

COÛT DE FINANCEMENT MOYEN

Définition:

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

Objectif:

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

Réconciliation:

(en € k)	31/03/2026	31/03/2025
Charges d'intérêts nettes (rubrique XXI)	1.694	1.374
Intérêts intercalaires activés	923	656
Coût total des dettes financières	2.617	2.029
Dettes moyennes pondérées	112.167	96.047
Coût de financement moyen	2,33%	2,11%

INDICATEURS EPRA NAV

Définition:

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

Objectif:

- EPRA NRV : l'objectif de l'indicateur est de refléter ce qui serait nécessaire pour reconstituer l'entreprise à travers divers marchés d'investissement en fonction de la structure actuelle du capital et des financements, y compris les droits de mutation immobilière ;
- EPRA NTA : Il s'agit de l'actif net réévalué, retraité pour inclure les immeubles et les autres investissements en juste valeur et exclure certains éléments peu susceptibles d'être inclus durablement dans un modèle d'exploitation d'immeubles de placement à long terme ;
- EPRA NDV : l'EPRA Net Disposal Value fournit au lecteur un scénario de cession des actifs de l'entreprise entraînant le règlement d'impôts différés et la liquidation de la dette et des instruments financiers.

Réconciliation:

(en € k)	31/03/2026		
	EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NDV
IFRS NAV (actionnaires du groupe)	523.200	523.200	523.200
(v) Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	4.137	4.137	
(vi) Juste valeur des instruments financiers	-14.508	-14.508	
(viii.b) Immobilisations incorporelles	-376		
(x) Juste valeur des dettes financières à taux fixe			3.249
(xi) Droits de mutation		48.748	
NAV	512.453	561.577	526.449
Nombre d'actions en fin de période	19.895.902	19.895.902	19.895.902
NAV par action	25,76	28,23	26,46

(en € k)	31/12/2025		
	EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NDV
IFRS NAV (actionnaires du groupe)	518.818	518.818	518.818
(v) Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	3.991	3.991	
(vi) Juste valeur des instruments financiers	-12.451	-12.451	
(viii.b) Immobilisations incorporelles	-418		
(x) Juste valeur des dettes financières à taux fixe			3.249
(xi) Droits de mutation		49.793	
NAV	509.940	560.151	522.067
Nombre d'actions en fin de période	19.895.902	19.895.902	19.895.902
NAV par action	25,63	28,15	26,24

RÉSULTAT EPRA (PAR ACTION)

Définition :

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

Objectifs :

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

Réconciliation :

(en € k)	31/03/2026	31/03/2025
RÉSULTAT NET (ACTIONNAIRES DU GROUPE) (IFRS)	4.129	20.455
- Exclusion : résultat sur vente des immeubles de placement (ii)	-361	-4.691
- Exclusion : variation de la juste valeur des immeubles de placement (i)	+2.823	-10.939
- Exclusion : autre résultat du portefeuille (viii)	+174	+134
- Exclusion : variation de la juste valeur des actifs et passif financiers (vi)	-2.057	-1.185
- Exclusion : éléments non EPRA de la participation dans le résultat des entreprises associées et coentreprises (ix)	-363	-98
RÉSULTAT EPRA	4.319	3.675
Nombre moyen d'actions	19.895.902	20.066.379
RÉSULTAT EPRA PAR ACTION	0,22	0,18

MARGE OPERATIONNELLE

Définition :

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

Objectif :

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

Réconciliation :

(en € k)	31/03/2026	31/03/2025
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	5.683	4.730
Résultat locatif net	10.516	9.119
Marge opérationnelle	54,04%	51,86%

8. AGENDA DE L'ACTIONNAIRE

2026

Déclaration intermédiaire : résultats au 31 mars 2026

mercredi 20 mai 2026

Rapport financier semestriel : résultats au 30 juin 2026

mercredi 2 septembre 2026

Déclaration intermédiaire : résultats au 30 septembre 2026

jeudi 12 novembre 2026

POUR TOUTE INFORMATION COMPLEMENTAIRE

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

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



À PROPOS DE HOME INVEST BELGIUM

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

Avec plus de 25 ans d'expérience, 46 sites en portefeuille – dont la moitié ont moins de dix ans – et plus de 2.500 logements, Home Invest Belgium dispose d'une large gamme et d'une expertise approfondie. L'entreprise s'en sert pour réaliser son ambition claire : être le « *propriétaire de choix* » pour tous les locataires, quelle que soit leur étape de vie ou leur style de vie. Cela se traduit par des logements locatifs de qualité et durables, des espaces communs et des services pour les locataires à des loyers compétitifs.

Home Invest Belgium est une société immobilière réglementée publique (SIR ou BE-REIT) spécialisée dans l'achat, le développement, la location et la gestion de biens immobiliers résidentiels. Au 31 mars 2026, Home Invest Belgium détenait un portefeuille immobilier d'une valeur de € 970 millions en Belgique et aux Pays-Bas.

Home Invest Belgium est cotée sur le marché Euronext Brussels [HOMI] depuis 1999. Au 31 mars 2026, sa capitalisation boursière s'élevait à € 372 millions. L'action fait partie du BEL Small Index et du FTSE EPRA NAREIT Global Real Estate Index.