



**RÉSULTATS
ANNUELS
2022**

Sous embargo jusqu'au 16/02/2023, 17h40
Information réglementée

RÉSULTATS ANNUELS 2022

• Portefeuille immobilier résidentiel de qualité

- Augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier à € 772,01 millions au 31 décembre 2022.
- Les immeubles de placement disponibles à la location se composent à 92,3% 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.
- Livraison du projet résidentiel The Fairview avec 42 unités résidentielles à Sint-Lambrechts-Woluwe (Bruxelles).
- Livraison du projet de rénovation RQE avec 38 unités résidentielles et un co-living de 24 chambres situé dans le quartier européen à Bruxelles.
- Obtention du permis d'urbanisme pour le réaménagement d'un bureau existant situé au 95 rue Jourdan à Saint-Gilles (Bruxelles) en 46 nouvelles unités résidentielles.
- Achat d'un nouveau projet de logement, le bloc D, composé de 37 unités résidentielles, dans le quartier Bleu à Hasselt.

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

- Accélération du marché locatif résidentiel avec une forte demande de logements de qualité.
- Grâce à la bonne performance énergétique du portefeuille immobilier de Home Invest Belgium, les mesures temporaires récemment introduites par les 3 régions de Belgique visant à limiter l'indexation des loyers pour les bâtiments à haute consommation énergétique n'ont un impact annualisé que de 0,2% sur le total des revenus locatifs.
- Hausse du taux d'occupation moyen à 98,1% en 2022 (contre 97,2% en 2021).

• Poursuite de la forte croissance du résultat EPRA

- Hausse du résultat EPRA de 13,4% à € 18,47 millions en 2022 (contre € 16,28 millions en 2021).
- Hausse du résultat EPRA par action de 9,0% à € 1,08 en 2022 (contre € 0,99 en 2021).

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

• Augmentation de la valeur nette par action

- Hausse de l'EPRA NTA par action à € 21,40 au 31 décembre 2022 (+2.0% par rapport à € 20,99 au 31 décembre 2021).

• Scission des actions Home Invest Belgium

- En vue d'augmenter la liquidité, l'accessibilité et l'attractivité de l'action Home Invest Belgium, l'action a été divisée par 5 le 15 juin 2022.

• ABB – Renforcement des fonds propres de € 30,00 millions

- Le 28 juin 2022, la société a émis 1.417.770 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 € 30,00 millions.

• Intégration de l'action HOMI dans l'indice EPRA

- Le 19 septembre 2022, l'action HOMI a été incluse dans l'indice FTSE EPRA NAREIT Global Real Estate.

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

- Taux d'endettement de 51,95% (AR-SIR) et à 50,77% (IFRS) au 31 décembre 2022.
- Le coût de financement moyen s'élève à 1,69% en 2022.
- Home Invest Belgium dispose de € 36 millions de lignes de crédit disponibles.
- Aucune ligne de crédit ou emprunt obligataire vient à maturité en 2023. Les prochaines échéances sont en 2024.

- **Perspectives 2023 et distribution aux actionnaires**

- Pour 2023, Home Invest Belgium s'attend à une augmentation de le résultat EPRA par action à € 1,10 (contre € 1,08 en 2022).
- Compte tenu des bons résultats d'exploitation de Home Invest Belgium et de l'évolution favorable des prix de l'immobilier ces dernières années, une distribution aux actionnaires de € 1,10 par action (contre € 1,06 pour 2021) sera proposée, soit une augmentation pour la 23^{ème} année consécutive.
- La distribution aux actionnaires consistera en la combinaison de :
 - o un dividende brut de € 1,00 par action (une augmentation de € 0,01 par rapport à € 0,99 pour l'exercice 2021) qui sera proposé à l'assemblée générale du 2 mai 2023.
 - o une réduction des capitaux propres de € 0,10 par action (une augmentation de € 0,03 par rapport à € 0,07 pour 2021) qui nécessite la décision d'une assemblée générale extraordinaire.
- Le conseil 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 ACQUISITIONS	12
4.3 PROJETS DE RÉNOVATION ET DE DEVELOPPEMENT	13
4.4 VENTES	15
4.5 DIVISION DES ACTIONS	15
4.6 ABB – RENFORCEMENT DES FONDS PROPRES DE € 30,00 MILLIONS	15
4.7 ACTION HOMI INCLUSE DANS L'INDICE EPRA	15
5. L'ACTION EN BOURSE	16
6. RAPPORT DU COMMISSAIRE	18
7. DISTRIBUTION AUX ACTIONNAIRES	18
8. PERSPECTIVES	19
9. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 2022	20
10. IAP – INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE	23
11. AGENDA DE L'ACTIONNAIRE	27

1. PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Au 31 décembre 2022, Home Invest Belgium détient un portefeuille immobilier¹ de € 772,01 millions, contre € 725,47 millions au 31 décembre 2021, soit une augmentation de 6,9%.

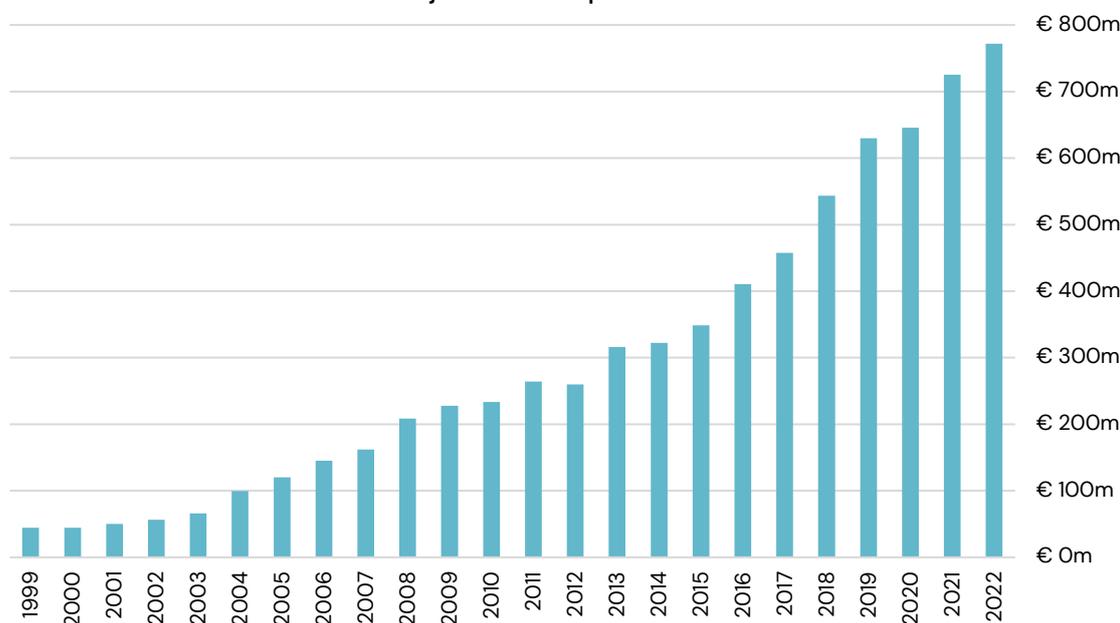
PORTEFEUILLE IMMOBILIER	31/12/2022	31/12/2021
Juste valeur du portefeuille immobilier	€ 745,96 m	€ 702,23 m
Immeubles de placement disponibles à la location	€ 693,97 m	€ 659,81 m
Projets de développement	€ 51,99 m	€ 42,42 m
Participations dans des entreprises associées et coentreprises	€ 26,05 m	€ 23,23 m
TOTAL	€ 772,01 m	€ 725,47 m

La juste valeur des immeubles de placement disponibles à la location s'élève à € 693,97 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 € 34,47 millions au 31 décembre 2022.

Les immeubles de placement disponibles à la location sont évalués par les experts immobiliers indépendants à un rendement locatif brut moyen² de 5,0%.

Evolution de la juste valeur du portefeuille immobilier



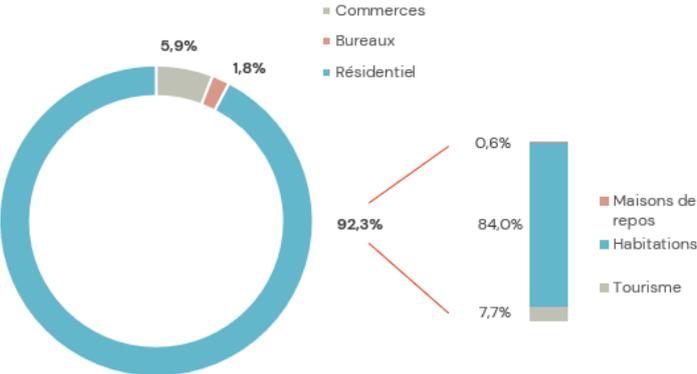
¹ Le portefeuille immobilier se compose (i) des immeubles de placement et (ii) des participations dans des entreprises associées et des coentreprises – mise en équivalence.

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).

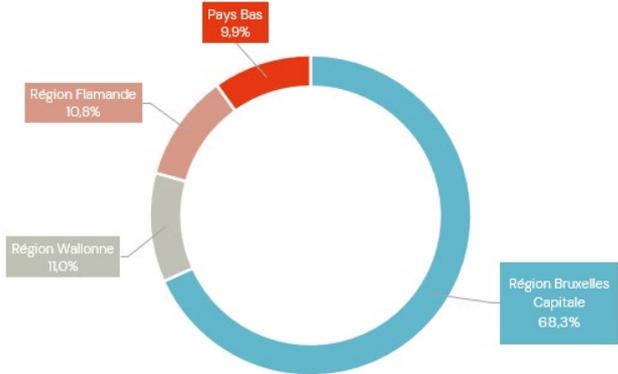
Au 31 décembre 2022, les immeubles de placement disponibles à la location se composent à 92,3% d'immobilier résidentiel.

Les immeubles de placement disponibles à la location se situent pour 68,3% en Région de Bruxelles-Capitale, pour 11,0% en Région wallonne, pour 10,8% en Région flamande et pour 9,9% 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	2022	2021	
REVENUS LOCATIFS NETS	31.074	27.202	
RESULTAT OPERATIONNEL AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	22.320	19.552	
MARGE OPÉRATIONNELLE³	71,8%	71,9%	
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	-15	431	
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	4.894	26.546	
XIX. Autres résultats sur portefeuille	-952	637	
RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	3.927	27.614	
RESULTAT D'EXPLOITATION	26.248	47.166	
XX. Revenus financiers	70	51	
XXI. Charges d'intérêts nettes	-5.110	-4.542	
XXII. Autres charges financières	-94	-92	
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	32.323	4.258	
RESULTAT FINANCIER	27.189	-325	
XXIV. Participation dans des entreprises associées et coentreprises	4.049	2.245	
IMPÔTS	-256	-221	
RESULTAT NET	57.230	48.866	
Exclusion résultat sur portefeuille	-3.927	-27.614	
Exclusion de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-32.323	-4.258	
Exclusion des éléments non EPRA de la participation dans des entreprises associées et coentreprises	-2.508	-711	
RESULTAT EPRA⁴	18.471	16.283	
Nombre moyen d'actions ⁵	17.106.685	16.442.734	
RESULTAT NET PAR ACTION (en €)	3,35	2,97	
RESULTAT EPRA PAR ACTION (en €)	1,08	0,99	

³ Marge opérationnelle = (Résultat opérationnel avant résultat sur portefeuille) / (Résultat locatif net).

⁴ L'EPRA earnings 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 131.275 actions propres détenues par la société.

BILAN	31/12/2022	31/12/2021
Fonds propres (attribuables aux actionnaires de la société mère)	410.064	342.950
Total de l'actif	812.362	737.012
Taux d'endettement (AR SIR) ⁶	51,95%	53,65%
Taux d'endettement (IFRS) ⁷	50,77%	52,49%

PAR ACTION	31/12/2022	31/12/2021
Nombre d'actions à la date de clôture ⁸	17.785.785	16.433.930
Cours de bourse à la date de clôture	21,80	24,40
IFRS NAV par action ⁹	23,06	20,87
Prime par rapport à IFRS NAV (à la date de clôture)	-5,5%	16,9%
EPRA NTA par action ¹⁰	21,40	20,99
Prime par rapport à EPRA NTA (à la date de clôture)	1,8%	16,2%

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

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

⁸ Le nombre moyen d'action est calculé en excluant les 131.275 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 = Net Tangible Assets 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 2022 s'élève à € 31,07 millions (par rapport à € 27,20 millions en 2021).

RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RESULTAT SUR PORTEFEUILLE

Le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille s'élève à € 22,32 millions en 2022 (contre € 19,55 millions en 2021).

La marge opérationnelle¹¹ s'est élevée à 71,8% en 2022 (par rapport à 71,9% en 2021).

RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE

Home Invest Belgium a réalisé un résultat sur portefeuille de € 3,93 millions en 2022.

Le résultat sur les ventes d'immeubles de placement s'élevait à € -0,01 million en 2022. Home Invest Belgium a vendu en 2022 des immeubles de placement pour € 0,48 millions.

En outre, Home Invest Belgium a enregistré des variations positives de la juste valeur des immeubles de placement en 2022 pour un montant de € 4,89 millions. Ces variations consistent en :

- Une variation positive de € 2,50 millions en Belgique, et
- Une variation positive de € 2,39 millions aux Pays-Bas.

L'autre résultat sur portefeuille s'élève à € -0,95 million. Ce poste comprend les variations des impôts différés.

RÉSULTAT FINANCIER

Les charges d'intérêts nettes s'élèvent en 2022 à € 5,11 millions. Le coût de financement moyen¹² s'élève à 1,69% sur cette même période.

Les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers s'élevaient à € 32,32 millions en 2022. 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 € -0,26 million en 2022 (contre € -0,22 million en 2021).

RÉSULTAT NET

Le résultat net de Home Invest Belgium s'élève à € 57,23 millions en 2022, soit € 3,35 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 € 18,47 millions en 2022, soit une hausse de 13,4% (par rapport à € 16,28 millions pour l'année 2021).

Le résultat EPRA par action a augmenté de 9,0%. Il est passé de € 0,99 en 2021 à € 1,08 en 2022.

3.2. BILAN CONSOLIDÉ

CAPITAUX PROPRES ET VALEUR NETTE PAR ACTION

Au 31 décembre 2022, les capitaux propres du groupe s'élèvent à € 410,06 millions, soit une augmentation de 19,6% par rapport au 31 décembre 2021.

L'IFRS NAV par action a augmenté de 10,5% pour passer à € 23,06 au 31 décembre 2022 (contre € 20,87 au 31 décembre 2021).

L'EPRA NTA par action a augmenté de 2,0% pour passer à € 21,40 au 31 décembre 2022 (contre € 20,99 au 31 décembre 2021).

3.3. STRUCTURE DE FINANCEMENT

TAUX D'ENDETTEMENT

Le taux d'endettement (AR-SIR) s'élève à 51,95% au 31 décembre 2022. Le taux d'endettement (IFRS) s'élève à 50,77%.

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 € 297,63 millions, pour financer de nouveaux investissements

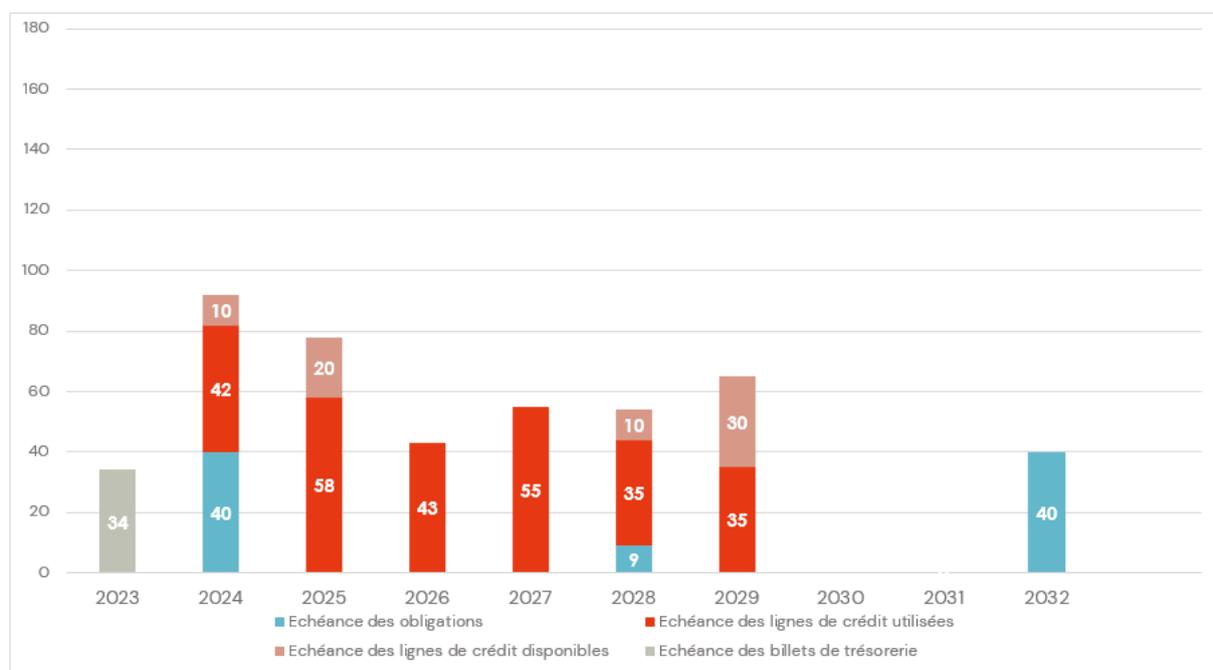
Compte tenu de la stratégie de Home Invest Belgium de maintenir le taux d'endettement à moyen et à long terme à moins de 55%, Home Invest Belgium dispose encore d'une capacité d'endettement de € 54,08 millions pour financer de nouveaux investissements.

COMPOSITION DES DETTES FINANCIÈRES

Au 31 décembre 2022, Home Invest Belgium avait un encours de dettes financières de € 391,00 millions qui se compose de :

- Lignes de crédit bilatérales prélevées pour un montant de € 268,00 millions. L'encours de lignes de crédit bilatérales est conclu avec 6 institutions financières avec des échéances bien étalées jusqu'en 2029. Il n'y a pas de dates de maturité en 2023. La prochaine date de maturité tombe en 2024 ;
- Des emprunts obligataires à concurrence € 89,00 millions avec des dates de maturité jusqu'en 2032.
- Billets de trésorerie à court terme ("*commercial paper*") pour un montant de € 34,00 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 4,8 ans.

Au 31 décembre 2022, Home Invest Belgium disposait de € 70,00 millions de crédits disponibles non prélevés dont :

- € 34,00 millions de back-up lines à long terme, couvrant des billets de trésorerie et arrivant à échéance à court terme ;
- € 36,00 millions de lignes de crédit disponibles.

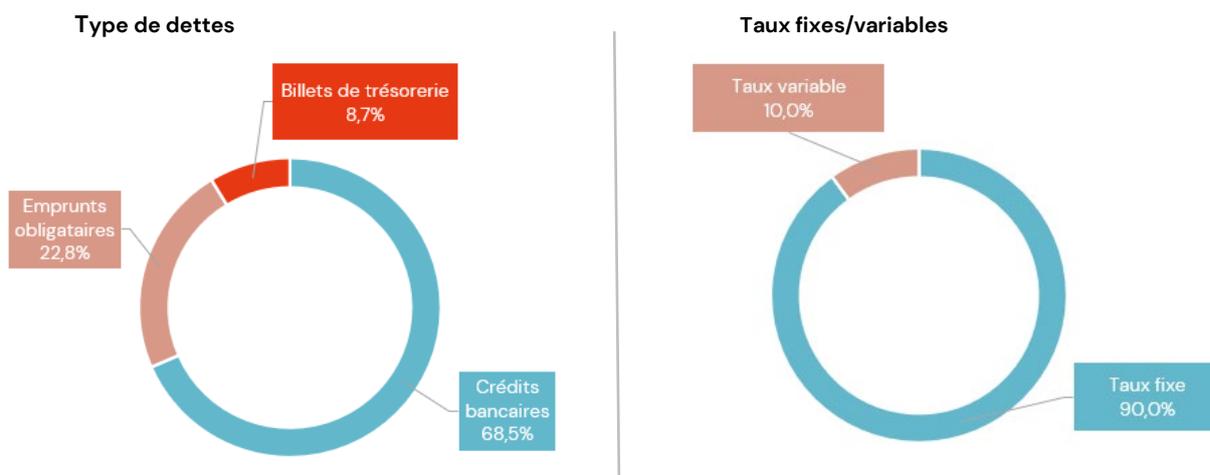
COUVERTURE DES INTÉRÊTS

Au 31 décembre 2022, 90,0% 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 5,3 ans.

La valeur totale des couvertures à la date de clôture était positive à concurrence de € 31,43 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 2022 avec une forte demande de logements de qualité. Cela s'est traduit par un taux d'occupation record. Le taux d'occupation¹³ moyen des immeubles de placement disponibles à la location a augmenté à 98.1% en 2022 (contre 97,2% en 2021).

4.2 ACQUISITIONS

Acquisition du projet résidentiel Quartier Bleu – Hasselt

En décembre 2022, Home Invest Belgium a acquis auprès de Matexi le gros œuvre de l'immeuble "Bloc D" situé dans le nouveau Quartier Bleu à Hasselt. Le bâtiment, idéalement situé sur le *Kanaalkom* à Hasselt, fait partie d'un vaste projet sur le Blauwe Boulevard. Le bloc D offre un espace pour 37 unités résidentielles et dispose d'un jardin commun sur le toit. Les appartements ont été achetés casco et Home Invest Belgium se charge des finitions ultérieures. Le revenu locatif annuel en pleine occupation est estimé à ± 450.000 €. La valeur totale de l'investissement, y compris les finitions, s'élèvera à environ 10,5 millions d'euros. L'achèvement est prévu pour 2023.



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.

4.3 PROJETS DE RÉNOVATION ET DE DEVELOPPEMENT

Livraison de The Fairview – Woluwe–Saint–Lambert (Bruxelles)

Le projet The Fairview (Avenue Marcel Thiry 204 à 1200 Woluwe–Saint–Lambert) a été achevé en mars 2022. Il s'agit d'un nouveau projet de construction constitué de 42 appartements spacieux avec parking. Le projet répond à la forte demande de logements de qualité et durables dans un cadre de vie agréable. Le bâtiment est très économe en énergie avec une consommation énergétique attendue de seulement 44 kW/m² par an et un label PEB A.



Livraison de la résidence RQE – Bruxelles

En juin 2022, Home Invest Belgium a achevé la rénovation complète de la résidence RQE. Le projet est situé dans le quartier européen à Bruxelles, et est constitué de 3 immeubles mitoyens situés Rue Joseph II 82–86, Rue Stevin 19–23 et Rue Philippe Le Bon 6–10.

La résidence se compose de 39 appartements, d'un espace de co-living de 24 chambres et de 50 places de parking couvertes. La zone de co-living est exploitée par Colonies sur la base d'un bail emphytéotique de longue durée fixe. Les unités résidentielles sont chauffées avec des pompes à chaleur, ce qui permet d'économiser de l'énergie et d'éviter les combustibles fossiles.



Permis Jourdan 95 – Saint–Gilles (Bruxelles)

En juin 2022, Home Invest Belgium a obtenu le permis de construire pour le redéveloppement d'un immeuble de bureaux existant en 46 appartements et 61 places de parking situé Rue Jourdan 95, 1060 Saint–Gilles.

L'achèvement du projet est prévu pour le Q4 2024.

Anderlecht (Bruxelles) – City Dox (Lot 4)

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

Le LOT 4, idéalement situé près de la Digue du Canal à Anderlecht, fait partie du projet d'envergure CITY DOX le long du canal Bruxelles-Charleroi. Le LOT 4 proposera 163 unités résidentielles et 2.700 m² d'activité productive.

La construction bat son plein et l'achèvement est prévu pour le Q4 2024.



Anderlecht (Bruxelles) – Key West (Bâtiment A)

En juin 2021, Home Invest Belgium a conclu un accord avec Immobil et BPI Real Estate, les promoteurs du projet Key West en vue de l'acquisition du bâtiment A, sous la condition suspensive usuelle d'obtention du permis.

Le site qui borde le bassin Biestebroek, fait partie d'un projet mixte idéalement situé à l'entrée du coeur de ville. L'immeuble « A » propose 101 unités de logements et 840 m² de surface commerciale.

Samberstraat 8-12 – Anvers

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.

Home Invest Belgium a commencé les travaux et prévoit une livraison au Q4 2023.



Niefhout – Turnhout

Le projet Niefhout consiste en un développement, en collaboration avec ION, d'un projet résidentiel, composé de 92 unités résidentielles, 47 places de parking, 32 abris à vélos et un local commercial.

La réception provisoire des travaux est prévue pour le Q2 2023.

L'Angelot - Namur

Home Invest Belgium a entamé la rénovation complète de la partie résidentielle (superficie de 4.323 m²) de la Galerie de l'Ange à Namur (rue de la Monnaie 4-20 à 5000 Namur). Au total, 51 unités sont en cours de rénovation.

La livraison est prévue au Q2 2023.



4.4 VENTES

En 2022, Home Invest Belgium a réalisé un nombre limité de ventes pour un prix de vente net total de € 0,48 million. Sur ces ventes, une moins-value nette de € -0,01 million a été réalisée par rapport à la dernière juste valeur et une plus-value distribuable de € 0,03 million par rapport à la valeur d'acquisition (plus 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.

4.5 DIVISION DES ACTIONS

Afin de favoriser la liquidité de l'action, la société a divisé son action par un facteur de 5 le 15 juin 2022.

4.6 ABB – RENFORCEMENT DES FONDS PROPRES DE € 30,00 MILLIONS

Le 28 juin 2022 la société a émis 1 417 770 actions nouvelles dans le cadre d'une augmentation de capital par placement accéléré (ABB). Le produit brut de la transaction s'est élevé à € 30,00 millions. Le prix d'émission était de € 21,16 ce qui représente une décote de 4,0% par rapport au cours de clôture de Home Invest Belgium de la veille du lancement de l'offre, et qui correspond à l'EPRA NTA par action du 31 mars 2022.

4.7 ACTION HOMI INCLUSE DANS L'INDICE EPRA

Le 29 septembre 2022, l'action HOMI a été incluse dans l'indice FTSE EPRA NAREIT Global Real Estate Index (indice EPRA). L'intégration de l'action HOMI dans l'indice EPRA contribuera à la visibilité et à la négociabilité de l'action.

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 Mid. depuis le 19 septembre 2022, l'action HOMI est reprise dans l'indice FTSE EPRA NAREIT Global Real Estate Index.

Au 31 décembre 2022, le cours de bourse de l'action Home Invest Belgium s'élevait à € 21,80 (contre € 24,40 au 31 décembre 2021).

La liquidité de l'action a augmenté pour atteindre une moyenne journalière de 11.736 actions en 2022 (contre 5.311 actions le 31 décembre 2021).

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 jusqu'au 31 décembre 2022, la structure de l'actionariat de Home Invest Belgium se présente comme suit :

ACTIONNAIRES ¹⁴	NOMBRE D' ACTIONS	% DU CAPITAL
Groupe Van Overstraeten ^{15 (*)}	4.936.909	27,6%
AXA SA ^{16 (**)}	2.609.150	14,6%
Époux Van Overtveldt – Henry de Frahan ^(**)	513.960	2,9%
Actions propres	131.275	0,7%
Autres actionnaires	9.725.766	54,3%
Total global	17.917.060	100,0%

(*) Sur la base des dernières informations connues du registre des actionnaires de la société.

(**) Sur la base de la dernière notification de transparence reçue. En supposant que le nombre d'actions n'a pas changé depuis la dernière notification de transparence et en tenant compte du nombre total d'actions en circulation de la société.



¹⁴ Actionnaires ayant procédé à une déclaration conformément à la Loi en matière de Transparence du 2 mai 2007.

¹⁵ Stavos Real Estate BV est contrôlée à 100% par la société BMVO 2014.

La société BMVO 2014 est détenue à 100% par la Stichting Administratiekantoor Stavos,

La Stichting Administratiekantoor Stavos est contrôlée à 100% par Liévin, Hans, Johan et Bart Van Overstraeten.

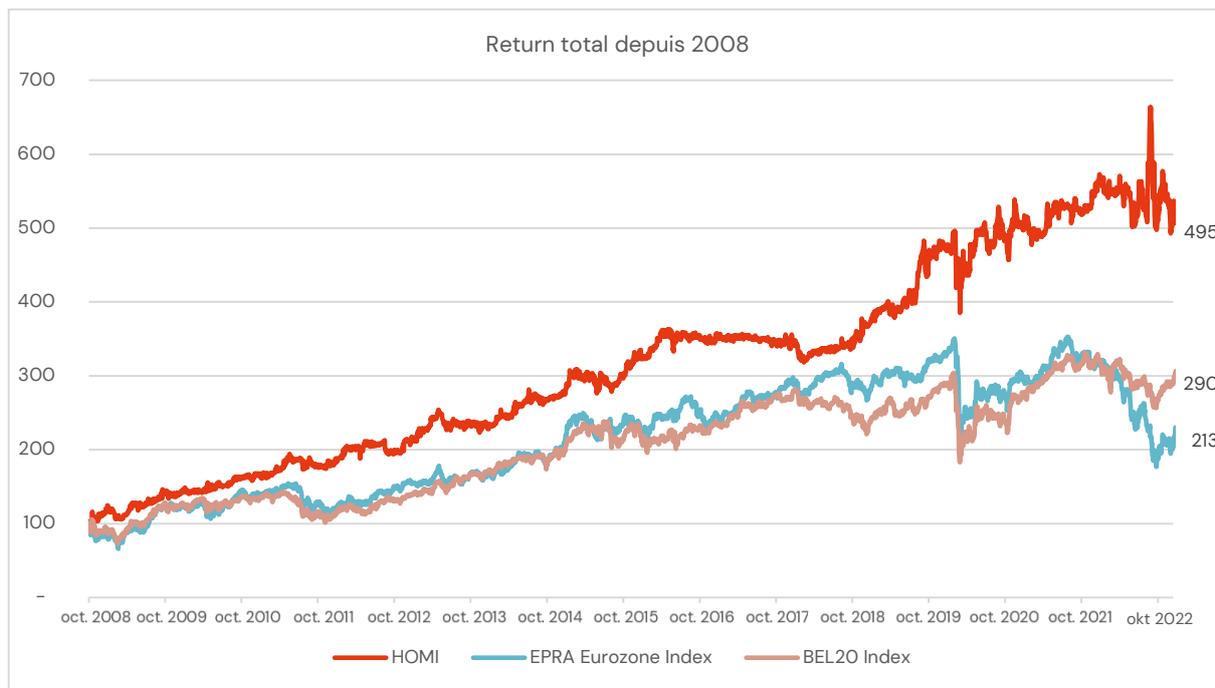
Cocky NV est contrôlée à 100% par BMVO 2014.

V.O.P. NV est contrôlée à 100% par Stavos Real Estate BV.

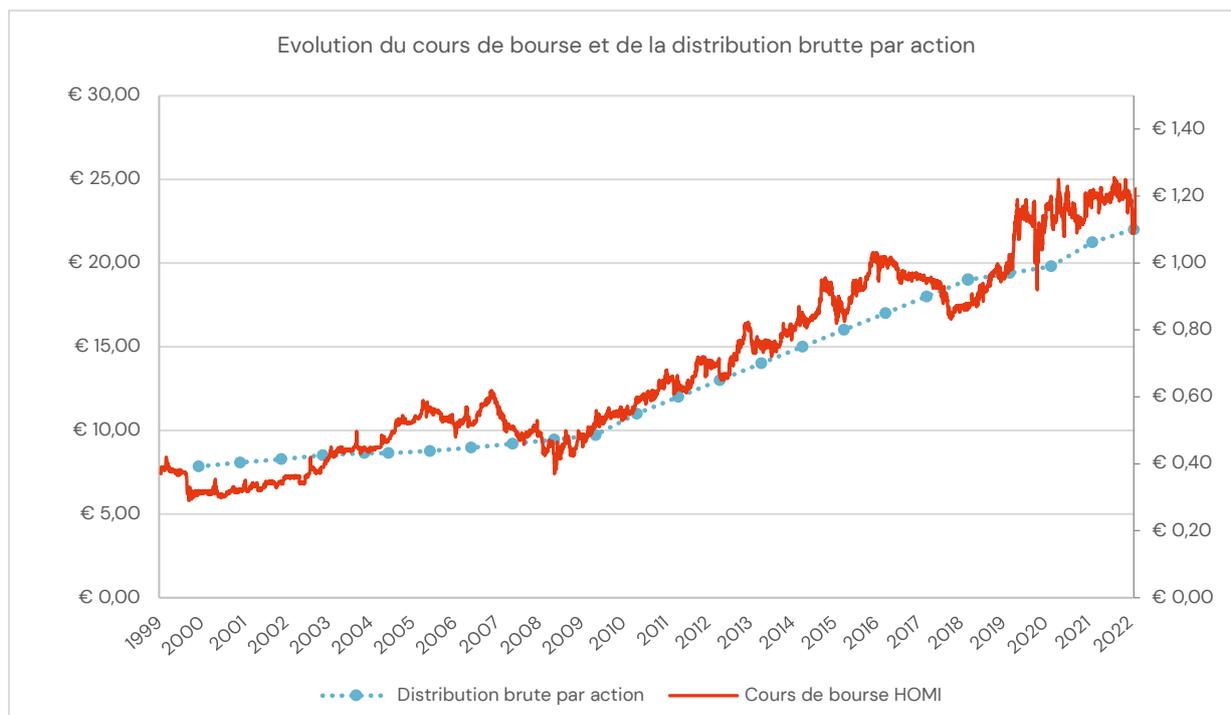
Sippelberg est contrôlée à 100% par V.O.P. NV.

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 Joeri Klaykens, confirme avoir procédé à l'entièreté du contrôle des comptes consolidés, établis selon les International Financial Reporting Standards tels qu'acceptés au sein de l'Union Européenne, et garantit qu'à l'issue des vérifications il n'a pu relever de corrections significatives devant être reprises ou adaptées dans l'information comptable, reprise du compte de résultats consolidé et repris dans ce communiqué de presse.

7. DISTRIBUTION AUX ACTIONNAIRES

Compte tenu des bons résultats d'exploitation de Home Invest Belgium et de l'évolution favorable des prix de l'immobilier ces dernières années, le conseil d'administration propose d'augmenter la distribution aux actionnaires pour l'exercice 2022 à € 1,10 par action sera proposée, soit une augmentation pour la 23^{ème} année consécutive.

La distribution aux actionnaires consistera en la combinaison de :

- un dividende brut de € 1,00 par action (une augmentation de € 0,01 par rapport à € 0,99 pour l'exercice 2021) qui sera proposé à l'assemblée générale du 2 mai 2023.
- une réduction des capitaux propres de € 0,10 par action (une augmentation de € 0,03 par rapport à € 0,07 pour l'exercice 2021) 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 9 décembre 2022, un acompte sur dividende de € 0,85 brut par action a été mis en paiement. Après approbation du dividende brut de € 1,00 par action par l'assemblée générale annuelle, le dividende final sera de € 0,15 brut par action.

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 2022, 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 2023, Home Invest Belgium s'attend à une augmentation du résultat EPRA par action à € 1,10 (par rapport à € 1,08 en 2022).

9. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

2022

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

(en k €)	2022	2021
I. Revenus locatifs	31.462	27.535
III. Charges relatives à la location	-388	-332
RESULTAT LOCATIF NET	31.074	27.202
IV. Récupération des charges immobilières	215	225
V. Récupération des charges locatives et des taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	874	1.395
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-3.086	-3.480
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	0	0
RESULTAT IMMOBILIER	29.077	25.342
IX. Frais techniques	-1.009	-861
X. Frais commerciaux	-556	-580
XI. Frais et taxes sur immeubles non loués	-215	-231
XII. Frais de gestion immobilière	-2.126	-1.677
XIII. Autres charges immobilières	0	0
CHARGES IMMOBILIERES	-3.906	-3.349
RESULTAT D'EXPLOITATION	25.171	21.993
XIV. Frais généraux de la société	-2.951	-2.545
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	100	103
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	22.320	19.552
XVI. Résultat sur ventes d'immeubles de placement	-15	431
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	4.894	26.546
XIX. Autre résultat sur portefeuille	-952	637
RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	3.927	27.614
RESULTAT D'EXPLOITATION	26.248	47.166
XX. Revenus financiers	70	51
XXI. Charges d'intérêts nettes	-5.110	-4.542
XXII. Autres charges financières	-94	-92
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	32.323	4.258
RESULTAT FINANCIER	27.189	-325
XXIV. Participation dans des entreprises associées et coentreprises	4.049	2.245
RESULTAT AVANT IMPOT	57.486	49.086
XXV. Impôts des sociétés	-256	-221
XXVI. Exit tax	0	0
IMPÔTS	-256	-221
RESULTAT NET	57.230	48.866
RESULTAT NET ATTRIBUABLE AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE MERE	57.230	48.866
Exclusion du résultat sur portefeuille	-3.927	-27.614
Exclusion des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-32.323	-4.258
Exclusion des éléments non-EPRA de la participation dans des entreprises associées et coentreprises	-2.508	-711
RESULTAT EPRA	18.471	16.283
Nombre d'actions moyen ¹⁷	17.106.685	16.442.734
RESULTAT NET PAR ACTION	3,35	2,97
RESULTAT EPRA PAR ACTION	1,08	0,99

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

	2022	2021
RESULTAT NET	57.230	48.866
Autres éléments du résultat global	0	0
RESULTAT GLOBAL	57.230	48.866

BILAN CONSOLIDÉ

(en k €)	31/12/2022	31/12/2021
ACTIF		
I. Actifs non courants	804.338	728.389
B. Immobilisations incorporelles	572	493
C. Immeubles de placement	745.962	702.234
D. Autres immobilisations corporelles	180	394
E. Actifs financiers non courants	31.433	1.825
F. Créances de location-financement	142	209
I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	26.048	23.234
II. Actifs courants	8.025	8.623
C. Créances de location-financement	66	64
D. Créances commerciales	1.916	2.858
E. Créances fiscales et autres actifs courants	1.076	1.072
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	4.284	4.186
G. Comptes de régularisation	682	443
TOTAL DE L'ACTIF	812.363	737.012
CAPITAUX PROPRES		
	410.064	342.950
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	410.064	342.950
A. Capital	94.136	87.999
B. Primes d'émission	47.346	24.903
C. Réserves	226.469	195.159
D. Résultat net de l'exercice	42.112	34.889
II. Intérêts Minoritaires	0	0
PASSIF		
	402.299	394.062
I. Passifs non-courants	359.154	347.147
A. Provisions	0	0
B. Dettes financières non courantes	356.568	341.657
a. Etablissements de crédit	267.887	252.859
b. Leasing financier	0	56
c. Autres	88.682	88.742
C. Autres passifs financiers non courants	0	2.655
F. Passifs d'impôts différés	2.586	2.835
a. Exit Tax	0	1.201
b. Autres	2.586	1.634
II. Passifs courants	43.145	46.915
B. Dettes financières courantes	34.580	40.649
a. Etablissements de crédit	0	0
b. Leasing financier	64	110
c. Autres	34.516	40.540
C. Autres passifs financiers courants	0	60
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	5.182	3.495
b. Autres	5.182	3.495
E. Autres passifs courants	129	128
F. Comptes de régularisation	3.254	2.583
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS	812.363	737.012

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 €)	31/12/2022	31/12/2021
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	39.000	30.000
Total des dettes financières	391.000	382.000
Ratio de couverture	90,03%	92,15%

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 €)	31/12/2022	31/12/2021
Charges d'intérêts nettes (rubrique XXI)	5110	4.541
Intérêts intercalaires activés	1.280	795
Coût total des dettes financières	6.390	5.336
Dettes moyennes pondérées	377.312	337.425
Coût moyen des charges financières	1,69%	1,58%

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 €)	31/12/2022		
	EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NDV
IFRS NAV (Actionnaires du groupe)	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

(en k €)	31/12/2021		
	EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NDV
IFRS NAV (aandeelhouders van de groep)	342.950	342.950	342.950
(v) Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	1.634	1.634	
(vi) Juste valeur des instruments financiers	890	890	
(viii.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS	-493		
(x) Juste valeur des dettes financières à taux fixe			-2.264
(xi) Droits de mutation		21.844	
NAV	344.980	367.318	340.686
Nombre d'actions à la fin de la période	16.433.930	16.433.930	16.433.930
NAV par action	20,99	22,35	20,73

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 €)	31/12/2022	31/12/2021
RÉSULTAT NET (ACTIONNAIRES DU GROUPE) (IFRS)	57.230	48.866
- Exclusion : résultat sur vente des immeubles de placement (ii)	+15	-431
- Exclusion : variation de la juste valeur des immeubles de placement (i)	-4.894	-26.546
- Exclusion : autre résultat du portefeuille (viii)	+952	-637
- Exclusion : variation de la juste valeur des actifs et passif financiers (vi)	-32.323	-4.258
- Exclusion : éléments non EPRA de la quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises (iii)	-2.508	-711
RÉSULTAT EPRA	18.471	16.283
Nombre moyen d'actions	17.106.685	16.442.734
RÉSULTAT EPRA PAR ACTION	1,08	0,99

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 €)	31/12/2022	31/12/2021
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	22.320	19.552
Résultat immobilier	31.074	27.202
Marge opérationnelle	71,83%	71,87%

11. AGENDA DE L'ACTIONNAIRE

2023

Communiqué de presse annuel relatif à l'exercice 2022	jeudi 16 février 2023
Mise en ligne du rapport financier annuel sur le site web	vendredi 31 mars 2023
Assemblée générale ordinaire de l'exercice 2022	mardi 2 mai 2023
Dividende final exercice 2022 – <i>Ex-date</i>	lundi 8 mai 2023
Dividende final exercice 2022 – <i>Record date</i>	mardi 9 mai 2023
Dividende final exercice 2022 – <i>Payment date</i>	mercredi 10 mai 2023
Déclaration intermédiaire : résultats au 31 mars 2023	mercredi 17 mai 2023
Rapport financier semestriel : résultats au 30 juin 2023	mercredi 6 septembre 2023
Déclaration intermédiaire : résultats au 30 septembre 2023	jeudi 16 novembre 2023

POUR TOUTE INFORMATION COMPLEMENTAIRE

Sven Janssens
Chief Executive Officer

Tel: +32.2.740.14.51
E-mail: investors@homeinvest.be
www.homeinvestbelgium.be

Preben Bruggeman
Chief Financial Officer

Home Invest Belgium
Woluwedal 46, Bus 11
B – 1200 Brussel



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 2 400 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 2022, Home Invest Belgium disposait d'un portefeuille immobilier de 772 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 2022, sa capitalisation boursière s'élevait à € 391 millions d'euros. L'action HOMI fait partie de l'indice BEL Mid et de l'indice FTSE EPRA NAREIT Global Real Estate depuis le 19 septembre 2022.