



**RESULTATEN
1^{STE}
TRIMESTER
2025**

21/05/2025 17:40

Gereguleerde informatie



**Home Invest
Belgium**

RESULTATEN 1STE TRIMESTER 2025

- **Kwalitatieve residentiële vastgoedportefeuille**

- Reële waarde van de vastgoedportefeuille van € 879,10 miljoen op 31 maart 2025.
- De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bestaan voor 91,4% uit residentieel vastgoed.
- Meer dan 50% van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur is jonger dan 10 jaar; meer dan 80% van de vastgoedbeleggingen is jonger dan 20 jaar.
- Oplevering van het woonproject Jourdan 95 in Brussel (Sint-Gillis) met 48 duurzame huurwoningen.
- Aankoop ontwikkelingsproject Jardin Leopold in Brussel (Laken) met 56 duurzame huurwoningen.

- **Lage gemiddelde energieconsumptie van de woningportefeuille**

- De woningen in de vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium hebben op 31 maart 2025 een gemiddeld primair energieverbruik van 107 kWh/m²/jaar.
- Home Invest Belgium heeft de ambitie het gemiddeld primair energieverbruik van de woningportefeuille verder te reduceren tot <100 kWh/m²/jaar tegen 31 december 2026.
- Ter vergelijking, het gemiddeld energieverbruik van de woningmarkt bedraagt 294 kWh/m²/jaar in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Slechts 17% van de markt zit onder 150 kWh/m²/jaar; slechts 6% van de markt zit onder 95 kWh/m²/jaar.

- **Sterke huurmarkt resulteert in een hoge bezettingsgraad**

- Sterke residentiële huurmarkt met een grote vraag naar kwalitatieve woningen.
- Een gemiddelde bezettingsgraad van 98,4% in de eerste drie maanden van 2025.
- Lfl (like-for-like) huurgroei van 4,2% in de eerste drie maanden van 2025.

- **Verderzetting groei van het EPRA resultaat**

- Toename van het EPRA resultaat met 5,9% naar € 3,68 miljoen in de eerste drie maanden van 2025 (ten opzichte van € 3,47 miljoen in de eerste drie maanden van 2024).
- Toename van het EPRA resultaat per aandeel met 3,5% naar € 0,18 in de eerste drie maanden van 2025.

- **Afronding verkoop City Gardens te Leuven**

- De netto verkoopprijs van deze verkooptransactie bedraagt € 34,0 miljoen en ligt 16% boven de laatste geschatte reële waarde op 31 december 2024.

- **Toename netto actiefwaarde per aandeel**

- Toename van de EPRA NTA per aandeel met 4,4% naar € 24,59 in de eerste drie maanden van 2025 (ten opzichte van € 23,56 op 31 december 2024).

- **Evenwichtige balansstructuur en sterke liquiditeitspositie**

- Schuldgraad van 45,43% (GVV-KB) en 44,52% (IFRS) op 31 maart 2025.
- De gemiddelde financieringskost in de eerste drie maanden van 2025 bedraagt 2,11%.
- 92,5% van de financiële schulden hebben een vaste interestvoet met een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 4,9 jaar.
- Home Invest Belgium beschikt over € 81,00 miljoen vrij beschikbare kredietlijnen.
- Geen vervaldagen van kredietlijnen of obligatieleningen in 2025 en de eerste helft van 2026. De eerstvolgende vervaldagen liggen in de tweede helft van 2026. De lopende ontwikkelingspijplijn is volledig gefinancierd.

- **Vooruitzichten 2025 en uitkering aan de aandeelhouders**

- Voor 2025 verwacht Home Invest Belgium een EPRA resultaat per aandeel van € 1,16 (hetzij minstens stabiel ten opzichte van 2024).
- De Algemene Vergadering en de Buitengewone Algemene Vergadering hebben op 6 mei 2025 een totale uitkering aan de aandeelhouders goedgekeurd voor een bedrag van € 1,14 per aandeel (ten opzichte van € 1,12 voor 2023), hetzij een stijging voor het 25^{ste} opeenvolgende jaar.

De uitkering aan de aandeelhouders bestaat uit een combinatie van:

- o Een bruto dividend van € 1,02 per aandeel (een toename met € 0,01 ten opzichte van € 1,01 voor 2023);
- o Een vermindering van het eigen vermogen met € 0,12 per aandeel (een toename met € 0,01 ten opzichte van € 0,11 voor 2023).
- De raad van bestuur voorziet een uitkeringspolitiek gebaseerd op een gemiddelde stijging gelijk aan of groter dan de langjarige inflatie.

INHOUD

1. VASTGOEDPORTEFEUILLE.....	4
2. GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS	5
3. TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS	7
3.1. TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING.....	7
3.2. GECONSOLIDEERDE BALANS	8
3.3. FINANCIERINGSSTRUCTUUR	9
4. ACTIVITEITEN IN DE EERSTE DRIE MAANDEN VAN 2025.....	11
4.1. VERHUURACTIVITEITEN.....	11
4.2. ACQUISITIES	11
4.3. RENOVATIE EN ONTWIKKELINGSPROJECTEN.....	11
4.4. VERKOPEN.....	13
4.5. ENERGIE-EFFICIENTIE VAN DE WONINGPORTEFEUILLE.....	13
5. UITKERING AAN DE AANDEELHOUDERS	14
6. VOORUITZICHTEN.....	15
7. APM – ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN	16
8. AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER	20

1. VASTGOEDPORTEFEUILLE

Op 31 maart 2025 heeft Home Invest Belgium een vastgoedportefeuille¹ van € 879,10 miljoen (tegenover € 881,79 miljoen op 31 december 2024).

VASTGOEDPORTEFEUILLE	31/03/2025	31/12/2024
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen	€ 849,81 m	€ 852,98 m
Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur	€ 791,60 m	€ 786,43 m
Projectontwikkelingen	€ 58,21 m	€ 66,55 m
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	€ 29,29 m	€ 28,81 m
TOTAAL	€ 879,10 m	€ 881,79 m

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bedraagt € 791,60 miljoen en bestaat uit 45 sites.

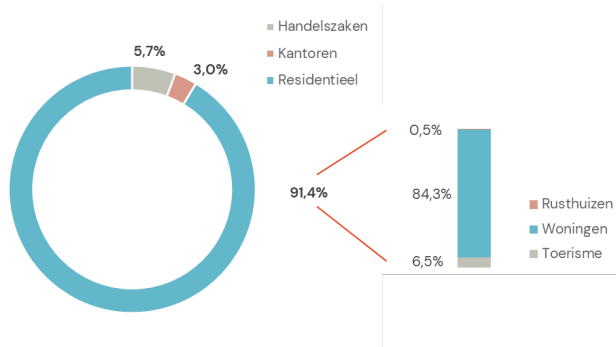
De som van de contractuele huren op jaarbasis en de geschatte huurwaarde op de leegstaande ruimten bedraagt € 36,43 miljoen op 31 maart 2025.

De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur worden door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen gewaardeerd aan een gemiddeld bruto huurrendement² van 5,0%.

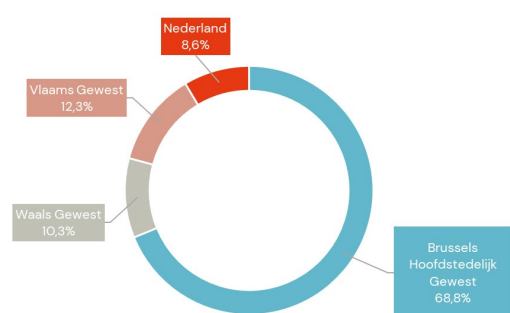
De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bestaan op 31 maart 2025 voor 91,4% uit residentieel vastgoed.

De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur zijn voor 68,8% gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 10,3% in het Waals gewest, 12,3% in het Vlaams Gewest en 8,6% in Nederland.

**Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur
spreiding per type**



**Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur
geografische spreiding**



¹ De vastgoedportefeuille bestaat uit (i) de vastgoedbeleggingen en (ii) de deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie.

² Bruto huurrendement = (contractuele brutohuren op jaarbasis + geschatte huurwaarde op de leegstaande ruimtes) / (reële waarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur).

2. GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS		(in k €)
RESULTATENREKENING	31/03/2025	31/03/2024
NETTO HUURRESULTAAT	9.119	9.002
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	4.730	4.612
OPERATIONELE MARGE ³	51,9%	51,2%
XVI. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	4.691	2.138
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	10.939	50.775
XIX. Ander portefeuilleresultaat	-134	-69
PORTEFEUILLERESULTAAT	15.496	52.843
OPERATIONEEL RESULTAAT	20.226	57.455
XX. Financiële inkomsten	7	2
XXI. Netto interestkosten	-1.374	-1.428
XXII. Andere financiële kosten	-42	-23
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	1.185	883
FINANCIEEL RESULTAAT	-223	-567
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	479	520
BELASTINGEN	-26	-93
NETTO RESULTAAT	20.455	57.316
Uitsluiting van het portefeuilleresultaat	-15.496	-52.843
Uitsluiting van de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-1.185	-883
Uitsluiting van de niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-98	-118
EPRA RESULTAAT ⁴	3.675	3.471
Gemiddeld aantal aandelen ⁵	20.066.379	19.615.078
NETTORESULTAAT PER AANDEEL (in €)	1,02	2,92
EPRA RESULTAAT PER AANDEEL (in €)	0,18	0,18

³ Operationele marge = (Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille) / (Netto huurresultaat).

⁴ Het EPRA resultaat is het netto resultaat met uitsluiting van (i) het portefeuilleresultaat, (ii) de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en (iii) de niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures. Deze term wordt gebruikt in overeenstemming met de Best Practices recommendations van EPRA.

⁵ Het gemiddeld aantal aandelen werd berekend met uitsluiting van de eigen aandelen aangehouden door de vennootschap.

BALANS	31/03/2025	31/12/2024
Eigen vermogen (toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap)	502.148	484.437
Totaal activa	901.844	901.069
Schuldgraad (GVV-KB) ⁶	45,43%	47,19%
Schuldgraad (IFRS) ⁷	44,52%	46,30%

PER AANDEEL	31/03/2025	31/12/2024
Aantal aandelen op afsluitdatum ⁸	19.906.952	20.066.379
Beurskoers op afsluitdatum	17,96	17,16
IFRS NAV per aandeel ⁹	25,22	24,14
Premie ten opzichte van IFRS NAV (op afsluitdatum)	-28,8%	-28,9%
EPRA NTA per aandeel ¹⁰	24,59	23,56
Premie ten opzichte van EPRA NTA (op afsluitdatum)	-27,0%	-27,2%

⁶ De schuldgraad (GVV-KB) is de schuldgraad berekend in overeenstemming met het GVV-KB. Dit betekent dat deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures voor doeleinden van de berekening van de schuldgraad verwerkt worden volgens de proportionele consolidatiemethode.

⁷ De schuldgraad (IFRS) wordt op dezelfde manier berekend als de schuldgraad (GVV-KB), maar gebaseerd op en reconcileerbaar met de geconsolideerde balans die in overeenstemming is met IFRS waarin deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures verwerkt worden via vermogensmutatie.

⁸ Het aantal aandelen werd berekend met uitsluiting van de eigen aandelen aangehouden door de vennootschap.

⁹ IFRS NAV per aandeel = Net Asset Value of Nettowaarde per aandeel volgens IFRS.

¹⁰ EPRA NTA per aandeel = Net Tangible Assets per aandeel volgens de Best Practices Recommendations van EPRA.

3. TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

3.1. TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

NETTO HUURRESULTAAT

Over de eerste 3 maanden van 2025 bedroeg het netto huurresultaat € 9,12 miljoen (ten opzichte van € 9,00 miljoen in de eerste 3 maanden van 2024).

OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE

Het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille bedroeg € 4,73 miljoen in de eerste 3 maanden van 2025 (ten opzichte van € 4,61 miljoen in de eerste 3 maanden van 2024).

De operationele marge¹¹ bedroeg 51,9% in de eerste 3 maanden van 2025 (ten opzichte van 51,2% in de eerste 3 maanden van 2024).

PORTEFEUILLERESULTAAT

Home Invest Belgium heeft in de eerste 3 maanden van 2025 een portefeuilleresultaat gerealiseerd van € 15,50 miljoen.

Het resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen bedroeg € 4,69 miljoen in de eerste 3 maanden van 2025. Home Invest Belgium heeft in deze periode vastgoedbeleggingen verkocht voor een netto verkoopwaarde van € 34,03 miljoen. De nettoverkoopwaarde lag 16,0% boven de laatste reële waarde zoals geschat door de onafhankelijke vastgoeddeskundige.

Daarnaast heeft Home Invest Belgium in de eerste 3 maanden van 2025 positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen opgetekend voor een bedrag van € 10,94 miljoen. Deze variaties bestaan uit:

- Een positieve variatie van € 10,71 miljoen in België; en
- Een positieve variatie van € 0,23 miljoen in Nederland.

Het ander portefeuilleresultaat bedroeg - € 0,13 miljoen. In deze post worden de variaties in uitgestelde belastingen opgenomen.

FINANCIEEL RESULTAAT

De netto interestkosten in de eerste 3 maanden van 2025 bedroegen € 1,37 miljoen. De gemiddelde financieringskost¹² bedroeg 2,11% over dezelfde periode.

De variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva bedroegen € 1,19 miljoen in de eerste 3 maanden van 2025. Deze variaties zijn het gevolg van een wijziging in de reële waarde van de interest rate swaps.

BELASTINGEN

De belastingen bedroegen € -0,03 miljoen in de eerste 3 maanden van 2025 (ten opzichte van € -0,09 miljoen in de eerste 3 maanden van 2024).

¹¹ Operationele marge = (Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille) / (Netto huurresultaat).

¹² De gemiddelde financieringskost = de interestkosten met inbegrip van de kredietmarge en de kost van de afdekkingsinstrumenten en vermeerderd met geactiveerde intercalaire interesten gedeeld door de gewogen gemiddelde financiële schuld over de betreffende periode.

NETTO RESULTAAT

Het netto resultaat van Home Invest Belgium bedroeg € 20,46 miljoen in de eerste 3 maanden van 2025, hetzij € 1,02 per aandeel.

EPRA RESULTAAT

Na aanpassing van het netto resultaat voor (i) het portefeuilleresultaat, (ii) de variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva, en (iii) de niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures, bedroeg het EPRA resultaat € 3,68 miljoen over de eerste 3 maanden van 2025, een stijging met 5,9% (ten opzichte van € 3,47 miljoen in de eerste 3 maanden van 2024).

Het EPRA resultaat per aandeel is gestegen met 3,5% naar € 0,18 in de eerste 3 maanden van 2025.

3.2. GECONSOLIDEERDE BALANS

EIGEN VERMOGEN EN NAV PER AANDEEL

Op 31 maart 2025 bedroeg het eigen vermogen van de groep € 502,15 miljoen, een stijging met 3,7% ten opzichte van 31 december 2024.

De IFRS NAV per aandeel is gestegen met 4,5% naar € 25,22 op 31 maart 2025 (ten opzichte van € 24,14 op 31 december 2024).

De EPRA NTA per aandeel is gestegen met 4,4% naar € 24,59 op 31 maart 2025 (ten opzichte van € 23,56 op 31 december 2024).

3.3. FINANCIERINGSSTRUCTUUR

SCHULDGRAAD

De schuldgraad (GVV-KB) bedraagt 45,43% op 31 maart 2025. De schuldgraad (IFRS) bedraagt 44,52%.

Rekening houdende met een maximale schuldgraad van 65%, heeft Home Invest Belgium nog een bijkomende schuldcapaciteit van € 504,46 miljoen, zoals bepaald door de GVV-Wet, om nieuwe investeringen te financieren.

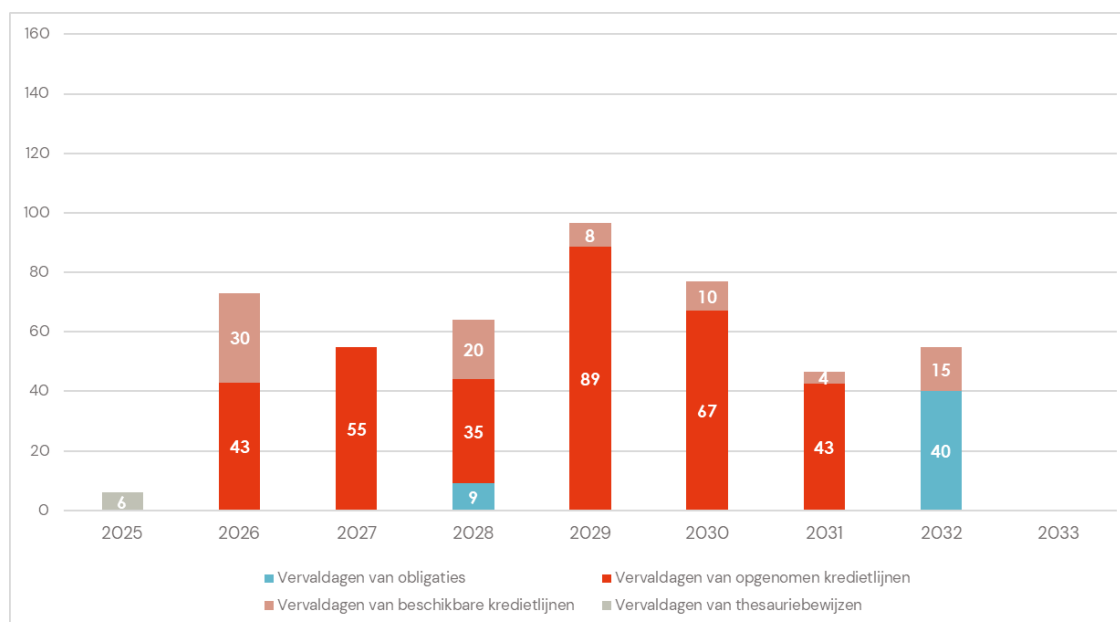
Rekening houdend met de strategie van Home Invest Belgium om de schuldgraad op middellange en lange termijn beneden 55% te houden, beschikt Home Invest Belgium nog over een bijkomende schuldcapaciteit van € 191,88 miljoen om nieuwe investeringen te financieren.

SAMENSTELLING VAN DE SCHULDEN

Op 31 maart 2025 had Home Invest Belgium € 386,00 miljoen financiële schulden bestaande uit:

- Bilaterale kredietlijnen opgenomen voor een bedrag van € 331,00 miljoen. De opgenomen bilaterale kredietlijnen zijn afgesloten met 7 verschillende financiële instellingen met goed gespreide vervaldagen tot in 2031. Er zijn geen vervaldagen in 2025. De eerstvolgende vervaldag ligt in de tweede helft van 2026;
- Obligatieleningen voor een bedrag van € 49,00 miljoen met looptijden tussen 2028 en 2032;
- Korte termijn thesauriebewijzen ('commercial paper') voor een bedrag van € 6,00 miljoen. Niettegenstaande het korte termijn karakter van de uitstaande thesauriebewijzen, wordt het volledige uitstaande bedrag gedekt door beschikbare lange termijn kredietlijnen (*back-up lines*).

VERVALDAGEN VAN DE FINANCIËLE SCHULDEN (IN € MILJOEN)



De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden bedraagt 4,4 jaar.

Home Invest Belgium beschikte op 31 maart 2025 over € 87,00 miljoen niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen waarvan:

- € 6,00 miljoen lange termijn back-up lines ter indekking van de korte termijn uitstaande thesauriebewijzen;
- € 81,00 miljoen vrij beschikbare kredietlijnen.

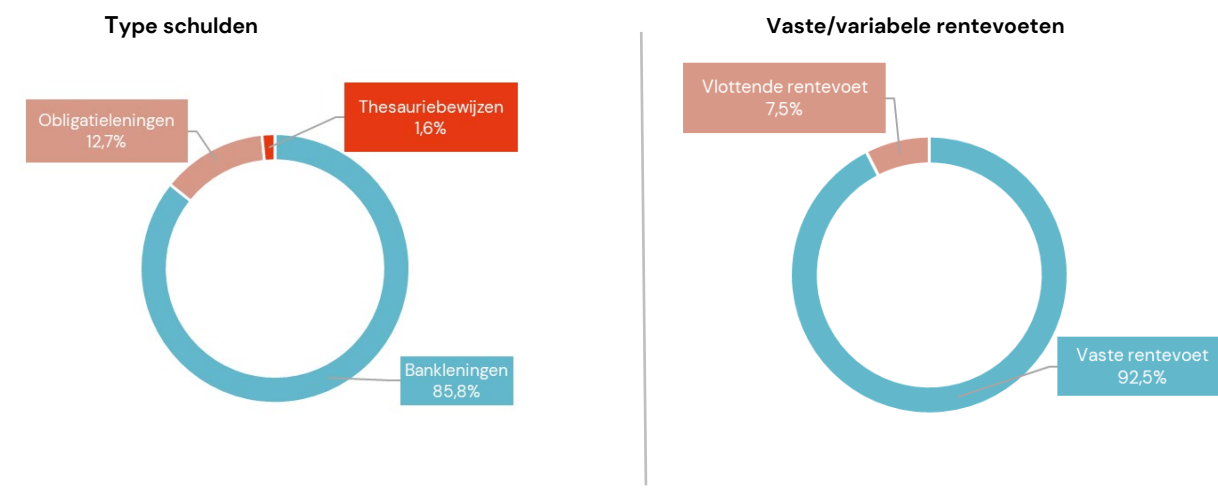
RENTE-INDEKKINGEN

Op 31 maart 2025 hadden de financiële schulden voor 92,5% (hetzij ten belope van € 357,00 miljoen) een vaste interestvoet, onder meer door gebruik te maken van Interest Rate Swaps als indekkingsinstrument.

De vaste interestvoeten hebben een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 4,9 jaar.

De totale waarde van de indekkingen op afsluitdatum was positief voor een bedrag van € 14,94 miljoen door een daling van de interestvoeten na de afsluiting van de indekkingen.

De raad van bestuur wenst door haar indekkingspolitiek de vennootschap te beschermen tegen een eventuele rentestijging.



4. ACTIVITEITEN IN DE EERSTE DRIE MAANDEN VAN 2025

4.1 VERHUURACTIVITEITEN

Home Invest Belgium zag in de eerste drie maanden van 2025 een gezonde huurmarkt met een sterke vraag naar kwalitatieve woningen in de regio's waarin zij actief is. Dit resulteerde in een zeer hoge bezettingsgraad. De gemiddelde bezettingsgraad¹³ van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bedraagt 98,4% in de eerste drie maanden van 2025. De lfl (*like-for-like*) huurgroei bedroeg 4,2% in de eerste 3 maanden van 2025.

4.2 ACQUISITIES

Verwerving duurzaam woonproject Jardin Leopold – Brussel – België

Home Invest Belgium heeft in januari 2025 het ontwikkelingsproject Jardin Leopold verworven in Brussel (Laken). De transactie betreft de overname van een terrein met 2 oude loodsen en een stedenbouwkundige vergunning. Home Invest Belgium zal op het terrein een nieuwbouwproject realiseren dat bestaat uit 56 huurappartementen. De totale investering in het project zal ongeveer €18,0 miljoen bedragen. Het bruto aanvangsrendement wordt geschat op ongeveer 4,7%. Het project zal naar verwachting opgeleverd worden tegen het einde van 2026.



4.3 RENOVATIE- EN ONTWIKKELINGSPROJECTEN

Oplevering van Jourdan 95 – Brussel – België

In maart 2025 heeft Home Invest Belgium het woonproject Jourdan 95 in Brussel (Sint-Gillis) opgeleverd. Het project bestaat uit 48 duurzame huurwoningen, strategisch gelegen tussen de Hallepoort en de Louizalaan in Brussel.

Eind 2022 ontving HOMI de vergunning om een verouderd kantoorgebouw te transformeren tot hoogwaardige huurwoningen.¹⁴ Het resultaat is een modern complex van 48 appartementen, verspreid over 6 verdiepingen. De woningen variëren van efficiënte studio's tot ruime appartementen met vier slaapkamers, waarbij een groot deel beschikt over een eigen terras. Daarnaast biedt het gebouw een gemeenschappelijke fitnessruimte, een wasruimte, fietsstalling en 55 ondergrondse parkings. Op het gelijkvloers beschikken de bewoners over een gemeenschappelijke tuin, terwijl een crèche al in gebruik is genomen, wat bijdraagt aan de levendigheid van de buurt.

De keuze om het bestaande gebouw te renoveren in plaats van te slopen, sluit naadloos aan bij de duurzaamheidsdoelstellingen van HOMI. Deze aanpak beperkt de ecologische voetafdruk aanzienlijk.

Voor dit project werd samengewerkt met het architectenbureau A2RC.

¹³ De gemiddelde bezettingsgraad staat voor het gemiddelde percentage over een bepaalde periode van de contractuele huurgelden van de verhuurde ruimten, in verhouding tot de som van de contractuele huurgelden van de verhuurde ruimten vermeerderd met geraamde huurwaarde van de niet-verhuurde ruimten. De bezettingsgraad wordt berekend met uitsluiting van (i) de gebouwen in renovatie, (ii) de gebouwen die het voorwerp uitmaken van een eerste commercialisering en (iii) de gebouwen in verkoop.

¹⁴ Zie persbericht van 16 september 2022: "Home Invest Belgium verkrijgt bouwvergunning voor het project Jourdan 95 in Sint-Gillis".



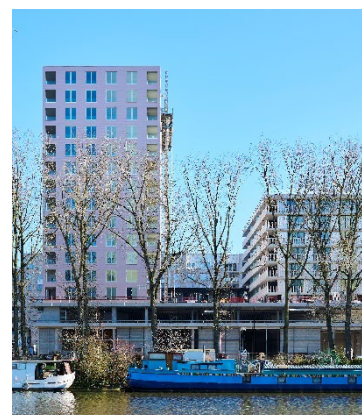
Duurzaamheid en levenskwaliteit stonden centraal tijdens de renovatie van Jourdan 95. Het gebouw wordt volledig verwarmd zonder gebruik van fossiele brandstoffen. De productie van sanitair warm water en verwarming gebeurt door 3 collectieve lucht-waterwarmtepompen. Een honderdtal zonnepanelen zorgen voor de productie van groene elektriciteit. De woningen hebben een geschat gemiddeld primair energieverbruik van 42 kWh/m²/jaar (energielabel A).

Voortgang project City Dox (Lot 4) – Brussel – België

In november 2021 heeft Home Invest Belgium van Atenor bouwgrond LOT 4 aangekocht van het project CITY DOX te Brussel (Anderlecht).

LOT 4 heeft een ideale ligging vlak aan de Vaartdijk in Anderlecht, en maakt deel uit van het grootschalige project CITY DOX langs het kanaal Brussel-Charleroi. LOT 4 zal ontwikkeld worden tot 163 wooneenheden en 2.700 m² ruimte voor productie.

De werkzaamheden naderen hun voltooiing en de laatste afwerkingen worden uitgevoerd voor de oplevering.



Renovatie gebouw Charles Woeste – Brussel – België

Home Invest Belgium is gestart aan de grondige renovatie van haar gebouw Charles Woeste gelegen in Brussel (Jette).

Het gebouw, dat sinds 1999 deel uitmaakt van de vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium, bestaat uit 2 blokken met in totaal 92 appartementen en 30 parkings.

De renovatie gebeurt in 2 fasen: blok 1 betreft 48 appartementen; blok 2 betreft 42 appartementen. Met de renovatie beoogt Home Invest Belgium zowel de energieprestatie van het gebouw als het wooncomfort in de appartementen te verbeteren.

De oplevering van het renovatieproject is voorzien voor Q1 2026.

4.4 VERKOPEN

Op 29 januari 2024 heeft Home Invest Belgium aangekondigd een overeenkomst te hebben gesloten, onder gebruikelijke opschortende voorwaarden, voor de verkoop van het gebouw City Gardens gelegen in Leuven¹⁵. Home Invest Belgium heeft op 17 januari 2025 de notariële akte verleden en de verkoop aldus succesvol afgerond.

Het gebouw bestaat uit 138 appartementen, 2 winkels en 92 parkeerplaatsen. Home Invest Belgium heeft het gebouw verworven in 2009 en in 2010 volledig gerenoveerd.

De netto verkoopprijs bedraagt € 34,0 miljoen en ligt 16% boven de laatste reële waarde zoals geschat door de vastgoeddeskundige op 31 december 2024.

Home Invest Belgium realiseert op het gebouw een meerwaarde van € 15,6 miljoen ten opzichte van de historische aanschafwaarde (vermeerderd met Capex uitgaven).

4.5 ENERGIE-EFFICIENTIE VAN DE WONINGPORTEFEUILLE

De woningen in de vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium hebben op 31 maart 2025 een gemiddeld primair energieverbruik van 107 kWh/m²/jaar.

Home Invest Belgium heeft de ambitie het gemiddeld primair energieverbruik van de woningportefeuille verder te reduceren tot <100 kWh/m²/jaar tegen 31 december 2026.

Ter vergelijking, het gemiddeld energieverbruik van de woningmarkt bedraagt 294 kWh/m²/jaar in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Slechts 17% van de markt zit onder 150 kWh/m²/jaar; slechts 6% van de markt zit onder 95 kWh/m²/jaar.¹⁶

¹⁵ Zie persbericht "Home Invest Belgium verkoopt City Gardens in Leuven" van 29 januari 2024.

¹⁶ Bron: Bruxelles Environnement, "Certification PEB des habitations individuelles" (données 2021).

5. UITKERING AAN DE AANDEELHOUDERS

De Algemene Vergadering en de Buitengewone Algemene Vergadering hebben op 6 mei 2025 een totale uitkering aan de aandeelhouders goedgekeurd voor een bedrag van € 1,14 per aandeel (ten opzichte van € 1,12 voor 2023), hetzij een stijging voor het 25^{ste} opeenvolgende jaar.

De uitkering aan de aandeelhouders bestaat uit de combinatie van:

- een bruto dividend van € 1,02 per aandeel (een toename met € 0,01 ten opzichte van € 1,01 voor 2023).
- een vermindering van het eigen vermogen met € 0,12 per aandeel. Deze uitkering zal op haar beurt bestaan uit een gedeelte kapitaalvermindering en een gedeelte uitkering uit de reserves (in overeenstemming met Artikel 18 lid 7 WIB).

Onderstaand worden de bedragen en de data van de uitkeringen aan de aandeelhouders schematisch voorgesteld:

Uitkering aan de aandeelhouders: Dividend	€ 1,02 bruto	Kalender
Dividend boekjaar 2024 (coupon n°8) – Ex date		maandag 12 mei 2025
Dividend boekjaar 2024 (coupon n°8) – Record date		dinsdag 13 mei 2025
Dividend boekjaar 2024 (coupon n°8) – Payment date	€ 1,02 bruto	woensdag 14 mei 2025

Uitkering aan de aandeelhouders: Vermindering eigen vermogen	€ 0,12 bruto	Kalender
Kapitaalvermindering (coupon n°9) – Ex date		maandag 12 mei 2025
Kapitaalvermindering (coupon n°9) – Record date		dinsdag 13 mei 2025
Kapitaalvermindering (coupon n°9) – Payment date	€ 0,10 bruto	donderdag 24 juli 2025
Uitkering uit de reserves (coupon n°10) – Ex date		maandag 12 mei 2025
Uitkering uit de reserves (coupon n°10) – Record date		dinsdag 13 mei 2025
Uitkering uit de reserves (coupon n°10) – Payment date	€ 0,02 bruto	donderdag 24 juli 2025

De raad van bestuur voorziet een uitkeringspolitiek gebaseerd op een gemiddelde stijging gelijk aan of groter dan de langjarige inflatie. De raad van bestuur stoelt daarvoor op:

- de constante geïndexeerde huurstroom uit bestaande vastgoedbeleggingen;
- de beheersing van de operationele kosten van de vennootschap;
- de indekkingspolitiek van de vennootschap die een goede visibiliteit geeft op de interestlasten en deze op middellange termijn evalueerbaar maakt;
- de bestaande pijn van projectontwikkelingen.

Verder wijst de raad van bestuur op de belangrijke reserves die de vennootschap doorheen de jaren heeft opgebouwd als veiligheidsbuffer voor de toekomst.

6. VOORUITZICHTEN

In de eerste drie maanden van 2025 zijn de operationele resultaten van Home Invest Belgium verder positief geëvolueerd.

De residentiële huurmarkt blijft zich gunstig ontwikkelen in de steden waarin Home Invest Belgium actief is, voornamelijk als gevolg van:

- een lange termijn trend van urbanisatie, gekenmerkt door demografische toename in de grootsteden, zowel van jongeren als van ouderen, die leidt tot een stijgende vraag naar woongelegenheid;
- een groeiend aandeel huurders in de grootsteden, door onder meer een toenemende nood aan flexibiliteit en een wijzigende houding tegenover privé-eigendom en deelconcepten.

Home Invest Belgium beschikt over een duurzame vastgoedportefeuille gezien de jonge leeftijd ervan. Meer dan 50% van de vastgoedportefeuille is jonger dan 10 jaar. Gegeven deze kwaliteit en de ligging in overwegend grootstedelijk gebied is Home Invest Belgium goed gepositioneerd om een leidende rol te nemen in de gunstige marktontwikkelingen.

Tegen deze achtergrond bevestigt de raad van bestuur zijn vertrouwen in de lange termijn vooruitzichten van de vennootschap.

Voor 2025 verwacht Home Invest Belgium een EPRA resultaat per aandeel van € 1,16 (hetzij minstens stabiel ten opzichte van 2024).

7. APM – ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN

Home Invest Belgium maakt in haar financiële communicatie gebruik van Alternatieve Prestatiemaatstaven (APM's) in overeenstemming met de ESMA-richtlijnen van 5 oktober 2015. Een aantal van die APM's wordt aanbevolen door de Europese Vereniging van Beursgenoteerde Vastgoedvennootschappen (European Public Real Estate Association, EPRA), sommige werden vastgelegd door de sector of door Home Invest Belgium zelf om de lezer een beter inzicht te verschaffen in de resultaten en de prestaties van de onderneming.

Prestatiemaatstaven die door IFRS-regels of bij wet zijn bepaald en de maatstaven die niet gebaseerd zijn op rubrieken van de resultatenrekening of de balans, worden niet als APM's beschouwd.

AFDEKKINGSRATIO

Definitie:

Het betreft het percentage van de vastrentende financiële schulden versus de totale financiële schulden. De teller komt overeen met de som van de vastrentende financiële schulden verhoogd met de financiële schulden met variabele interest die omgezet zijn in vastrentende schulden via IRS-contracten op afsluitingsdatum. De noemer komt overeen met het totale bedrag van de opgenomen financiële schulden op afsluitingsdatum.

Doel:

Een aanzienlijk deel van de financiële schulden van de vennootschap zijn afgesloten tegen variabele interestvoet. Met behulp van deze APM kan het risico in verband met interestschommelingen alsook de mogelijke impact ervan op de resultaten gemeten worden.

Reconciliatie:

(in € k)	31/03/2025	31/12/2024
Vastrentende financiële schulden	89.000	89.000
Financiële schulden met variabele interestvoet omgezet vastrentende schulden via IRS-contracten	268.000	268.000
Totaal van de vastrentende financiële schulden	357.000	357.000
Financiële schulden met variabele interestvoet	29.000	49.000
Totaal van de financiële schulden	386.000	406.000
Afdekkingsratio	92,49%	87,93%

GEMIDDELDE FINANCIERINGSKOST

Definitie:

De interestkosten (inclusief de kredietmarge en de kost van de afdekkingsinstrumenten) gedeeld door de gewogen gemiddelde financiële schuld over de periode in kwestie. De teller komt overeen met de som van de netto interestkosten vermeld in rubriek XXI van de resultatenrekening na toevoeging van de geactiveerde intercalaire interesten. De noemer komt overeen met de gemiddelde financiële schuld over de betreffende periode.

Doel:

De vennootschap wordt deels gefinancierd door het aangaan van financiële schulden. Deze APM meet de gemiddelde financieringskost die gepaard gaat met deze schulden.

Reconciliatie:

(in € k)	31/03/2025	31/03/2024
Netto interestkosten (rubriek XXI)	1.374	1.428
Geactiveerde intercalaire interesten	656	540
Totale kostprijs van de financiële schulden	2.029	1.968
Gewogen gemiddelde schuld	96.047	93.496
Gemiddelde financieringskost	2,11%	2,10%

EPRA NAV INDICATOREN

Definitie:

In oktober 2019 publiceerde EPRA de nieuwe Best Practice Recommendations voor financiële disclosures van beursgenoteerde vastgoedvennootschappen. EPRA NAV wordt vervangen door drie nieuwe Net Asset Value indicatoren: EPRA Net Reinstatement Value (NRV), EPRA Net Tangible Assets (NTA) en EPRA Net Disposal Value (NDV). De EPRA NAV indicatoren worden bekomen door de IFRS NAV zodanig aan te passen dat stakeholders de meest relevante informatie krijgen over de waarde van de activa en passiva van de vennootschap.

Doel:

- EPRA NRV: het weergeven van de nodige middelen om de vennootschap weder samen te stellen via de investeringsmarkten op basis van de huidige kapitaal- en financieringsstructuur, inclusief overdrachtsbelastingen.
- EPRA NTA: het weergeven van een NAV waarin het vastgoed en overige investeringen geherwaardeerd zijn naar hun respectievelijke reële waarden, met uitsluiting van bepaalde posten welke zich naar verwachting niet zullen materialiseren in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn.
- EPRA NDV: geeft de NAV van de vennootschap weer in een scenario van verkoop van alle activa, dit scenario heeft tot gevolg dat waarde van de uitgestelde belastingen, schulden en financiële instrumenten gerealiseerd wordt.

Reconciliatie:

(in € k)	31/03/2025		
	EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NDV
IFRS NAV (aandeelhouders van de groep)	502.148	502.148	502.148
(v) Uitgestelde belastingen mbt stijgingen van de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2.820	2.820	
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	-14.944	-14.944	
(viii.b) Immateriële vaste activa	-544		
(x) Reële waarde van de schulden met een vaste rentevoet			5.300
(xi) Overdrachtsbelastingen		45.040	
NAV	489.480	535.064	507.448
Aantal aandelen op einde periode	19.906.952	19.906.952	19.906.952
NAV per aandeel	24,59	26,88	25,49

(in € k)	31/12/2024		
	EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NDV
IFRS NAV (aandeelhouders van de groep)	484.437	484.437	484.437
(v) Uitgestelde belastingen mbt stijgingen van de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2.686	2.686	
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	-13.759	-13.759	
(viii.b) Immateriële vaste activa	-570		
(x) Reële waarde van de schulden met een vaste rentevoet			5.300
(xi) Overdrachtsbelastingen		45.323	
NAV	472.793	518.687	489.737
Aantal aandelen op einde periode	20.066.379	20.066.379	20.066.379
NAV per aandeel	23,56	25,85	24,41

EPRA RESULTAAT (PER AANDEEL)

Definitie:

Het EPRA resultaat is het netto resultaat (aandeel groep) met uitsluiting van (i) het portefeuilleresultaat, (ii) de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en (iii) de niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures. Deze term wordt gebruikt in overeenstemming met de Best Practices Recommendations van EPRA.

Doel:

Deze APM meet de onderliggende operationele resultaten van de vennootschap, met uitsluiting van het resultaat dat voortvloeit uit waardeschommelingen van activa of passiva, meer- of minwaarden gerealiseerd op de verkopen van vastgoedbeleggingen en het andere portefeuille resultaat.

Reconciliatie:

(in € k)	31/03/2025	31/03/2024
NETTO RESULTAAT (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP) (IFRS)	20.455	57.316
- Uitsluiting : Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen (ii)	-4.691	-2.138
- Uitsluiting : Variaties in de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen (i)	-10.939	-50.775
- Uitsluiting : Ander portefeuilleresultaat (viii)	+134	+69
- Uitsluiting : Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (vi)	-1.185	-883
- Uitsluiting : niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures (ix)	-98	-118
EPRA RESULTAAT	3.675	3.471
Gemiddeld aantal aandelen	20.066.379	19.615.078
EPRA RESULTAAT PER AANDEEL	0,18	0,18

OPERATIONELE MARGE

Definitie:

Deze alternatieve prestatiemaatstaf meet de operationele rendabiliteit van de vennootschap als een percentage van de huurinkomsten en wordt berekend door het "Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille" te delen door het "Netto huurresultaat".

Doel:

Deze APM meet de operationele rendabiliteit van de vennootschap.

Reconciliatie:

(in € k)	31/03/2025	31/03/2024
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille	4.730	4.612
Netto huurresultaat	9.119	9.002
Operationele marge	51,86%	51,23%

8. AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER

2025

Tussentijdse verklaring: resultaten op 31 maart 2025

woensdag 21 mei 2025

Halfjaarlijks financieel verslag: resultaten op 30 juni 2025

woensdag 3 september 2025

Tussentijdse verklaring: resultaten op 30 september 2025

donderdag 13 november 2025

VOOR BIJKOMENDE INFORMATIE

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

Tel: +32.2.740.14.51 Home Invest Belgium
E-mail: investors@homeinvest.be Woluwedal 46, Bus 11
www.homeinvestbelgium.be B – 1200 Brussel



OVER HOME INVEST BELGIUM

Home Invest Belgium is de grootste verhuurder van residentieel vastgoed in België. Het bedrijf bouwt, verhuurt en onderhoudt het merendeel van zijn gebouwen in eigen beheer. Als bouwheer én lange termijn eigenaar garandeert Home Invest Belgium een kwalitatieve woonervaring voor haar huurders.

Met meer dan 25 jaar ervaring, 45 sites in de portefeuille – waarvan de helft jonger is dan tien jaar – en meer dan 2.500 woningen beschikt Home Invest Belgium over een uitgebreid aanbod en een diepgaande expertise. Die gebruikt het bedrijf om haar uitgesproken ambitie waar te maken: de *'landlord of choice'* zijn voor alle huurders ongeacht de levensfase of -wijze. Dat vertaalt zich in hoogwaardige en duurzame huurwoningen, gemeenschappelijke ruimtes en diensten voor huurders en marktconforme huurprijzen.

Home Invest Belgium is een Belgische openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV of BE-REIT) gespecialiseerd in aankoop, ontwikkeling, verhuur en beheer van residentieel vastgoed. Op 31 maart 2025 beschikte Home Invest Belgium over een vastgoedportefeuille van € 879 miljoen in België en Nederland.

Home Invest Belgium is sinds 1999 genoteerd op Euronext Brussel [HOMI]. Op 31 maart 2025 bedroeg de marktkapitalisatie € 363 miljoen. Het aandeel maakt deel uit van de BEL Small Index en de FTSE EPRA NAREIT Global Real Estate Index.