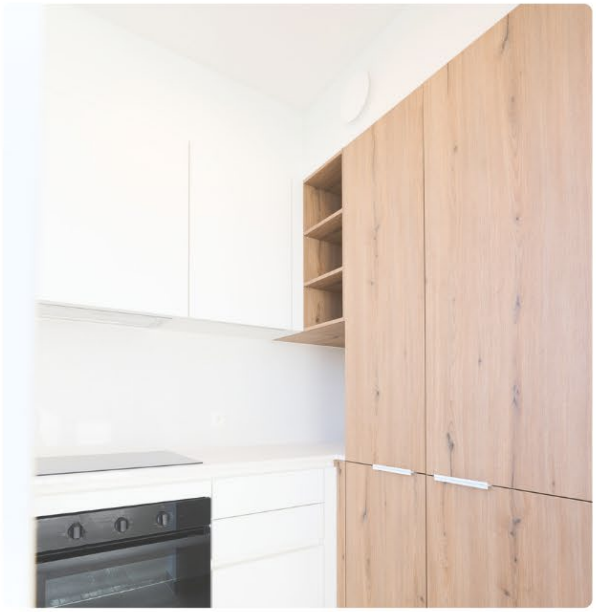
Resultaten 3de trimester 2026

12/11/2026 17:40

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE









Home Invest Belgium

RESULTATEN 3DE TRIMESTER 2026

- **Kwalitatieve residentiële vastgoedportefeuille**

- Reële waarde van de vastgoedportefeuille van € 979,06 miljoen op 30 september 2026.
- De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bestaan voor 92,0% 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.
- Afronding grondige renovatie van het gebouw Charles Woeste te Brussel, bestaande uit 92 energie-efficiënte huurwoningen.
- Realisatie sociaal geconventioneerd woonproject te Turnhout, bestaande uit 92 energie-efficiënte huurwoningen.

- **Optimalisatie van de vastgoedportefeuille**

- Home Invest Belgium heeft in de eerste 9 maanden van 2026 de verkoop gerealiseerd 56 woningen, voor een netto verkoopprijs van in totaal € 12,87 miljoen.
- De afgelopen jaren optimaliseerde HOMI zijn portefeuille door niet-strategisch vastgoed te verkopen. In de periode 2024-2026 werd in totaal meer dan € 60 miljoen aan vastgoedbeleggingen verkocht, gemiddeld 14% boven de geschatte waarde.

- **Akkoord verlenging zakelijke rechten in Louvain-la-Neuve**

- Verlenging zakelijke rechten met UCL in Louvain-la-Neuve, met behoud van € 3,6 miljoen contractuele huren en een positieve impact op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

- **Continue verbetering van de gemiddelde energieconsumptie van de woningportefeuille en behalen van de duurzaamheidsdoelstellingen**

- De woningen in de vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium hebben op 30 september 2026 een gemiddeld primair energieverbruik van 94 kWh/m²/jaar.
- Daarmee heeft Home Invest Belgium vroegtijdig zijn duurzaamheidsdoelstelling behaald om het gemiddeld primair energieverbruik van de woningportefeuille te reduceren tot <100 kWh/m²/jaar tegen 31 december 2026.
- Ter vergelijking, de gemiddelde energieprestatie, zoals vastgelegd op basis van de EPB-certificaten die in 2025 zijn opgesteld voor de Brusselse woningmarkt, bedraagt 256 kWh/m²/jaar. Slechts 20%van de markt zit onder 150 kWh/m²/jaar; slechts 8% 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 98,3% in de eerste negen maanden van 2026.
- Lfl (like-for-like) huurgroei van 3,1% in de eerste negen maanden van 2026.

- **Verdere toename van de operationele marge**

- Toename van de operationele marge naar 76,2% in de eerste negen maanden van 2026 (ten opzichte van 74,0% in de eerste 9 maanden van 2025).

- **Verderzetting groei van het EPRA resultaat**

- Toename van het EPRA resultaat met 7,4% naar € 18,63 miljoen in de eerste negen maanden van 2026 (ten opzichte van € 17,35 miljoen in de eerste negen maanden van 2025).

- Toename van het EPRA resultaat per aandeel met 7,6% naar € 0,94 in de eerste negen maanden van 2026 (ten opzichte van € 0,87 in de eerste negen maanden van 2025).

• Toename netto actiefwaarde per aandeel

- Toename van de EPRA NTA per aandeel met 0,8% naar € 25,84 in de eerste negen maanden van 2026 (ten opzichte van € 25,63 op 31 december 2025).

• Evenwichtige balansstructuur en sterke liquiditeitspositie

- Schuldgraad van 48,11% (GVV-KB) en 47,30% (IFRS) op 30 september 2026.
- De gemiddelde financieringskost in de eerste negen maanden van 2026 bedraagt 2,38%.
- 71,94% van de financiële schulden hebben een vaste interestvoet met een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 3,4 jaar.
- Home Invest Belgium beschikt over € 49 miljoen vrij beschikbare kredietlijnen.
- Geen vervaldagen van kredietlijnen of obligatieleningen in 2026 en de eerste helft van 2027. De lopende ontwikkelingspijplijn is volledig gefinancierd.

• Vooruitzichten 2026 en uitkering aan de aandeelhouders

- Voor 2026 verwacht Home Invest Belgium een stijging van het EPRA resultaat per aandeel naar € 1,25 (ten opzichte van € 1,21 in 2025).
- De Algemene Vergadering en de Buitengewone Algemene Vergadering hebben op 5 mei 2026 voor boekjaar 2025 een totale uitkering aan de aandeelhouders goedgekeurd voor een bedrag van € 1,16 per aandeel (ten opzichte van € 1,14 voor 2024), hetzij een stijging voor het 26ste opeenvolgende jaar.
- 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 negen maanden van 2026 11
4.1. Verhuuractiviteiten 11
4.2 Renovatie- en ontwikkelingsprojecten 11
4.3 Energie-efficientie van de woningportefeuille 13
4.4 Akkoord verlenging zakelijke rechten in Louvain-la-Neuve 13
4.5 Verkopen 13
5. Uitkering aan de aandeelhouders 14
6. Vooruitzichten 15
7. APM – Alternatieve prestatiemaatstaven 16
8. Agenda van de aandeelhouder 20

1. VASTGOEDPORTEFEUILLE

Op 30 september 2026 heeft Home Invest Belgium een vastgoedportefeuille[1] van € 979,06 miljoen (tegenover € 966,97 miljoen op 31 december 2025).

VASTGOEDPORTEFEUILLE	30/09/2026	31/12/2025
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen	€ 893,93 m	€ 885,81 m
Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur	€ 878,77 m	€ 877,59 m
Projectontwikkelingen	€ 15,16 m	€ 8,22 m
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	€ 30,04 m	€ 29,41 m
Voorschotten	€ 55,08 m	€ 51,76 m
TOTAAL	**€ 979,06 m**	**€ 966,97 m**

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bedraagt € 893,93 miljoen en bestaat uit 43 sites.

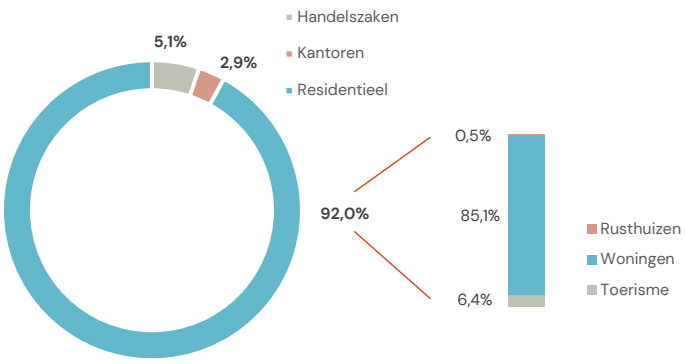
De som van de contractuele huren op jaarbasis en de geschatte huurwaarde op de leegstaande ruimten bedraagt € 42,16 miljoen op 30 september 2026.

De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur worden door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen gewaardeerd aan een gemiddeld bruto huurrendement[2] van 4,8%.

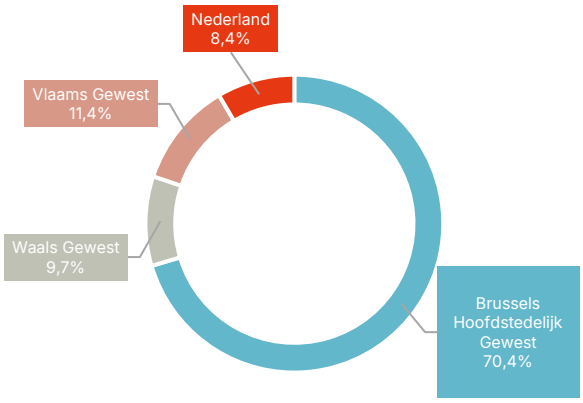
De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bestaan op 30 september 2026 voor 92,0% uit residentieel vastgoed.

De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur zijn voor 70,4% gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 9,7% in het Waals gewest, 11,4% in het Vlaams Gewest en 8,4% in Nederland.

Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur – spreiding per type



Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur – geografische spreiding



[1] De vastgoedportefeuille bestaat uit (i) de vastgoedbeleggingen, (ii) de deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie, en (iii) voorschotten betaald in het kader van acquisities.

[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	**30/09/2026**	**30/09/2025**
NETTO HUURRESULTAAT	**32.406**	**28.257**
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	**24.695**	**20.909**
OPERATIONELE MARGE[3]	**76,2%**	**74,0%**
XVI. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	939	4.615
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	6.606	8.918
XIX. Ander portefeuilleresultaat	-524	-828
PORTEFEUILLERESULTAAT	**7.021**	**12.705**
OPERATIONEEL RESULTAAT	**31.716**	**33.614**
XX. Financiële inkomsten	58	92
XXI. Netto interestkosten	-6.912	-4.484
XXII. Andere financiële kosten	-64	-59
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	4.596	-1.805
FINANCIEEL RESULTAAT	**-2.323**	**-6.257**
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	2.062	1.692
BELASTINGEN	**-300**	**-258**
NETTO RESULTAAT	**31.155**	**28.791**
Uitsluiting van het portefeuilleresultaat	-7.021	-12.705
Uitsluiting van de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-4.596	+1.805
Uitsluiting van de niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-909	-540
EPRA RESULTAAT[4]	**18.630**	**17.351**
Gemiddeld aantal aandelen[5]	19.906.323	19.953.561
NETTORESULTAAT PER AANDEEL (in €)	**1,57**	**1,44**
EPRA RESULTAAT PER AANDEEL (in €)	**0,94**	**0,87**

[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	30/09/2026	31/12/2025
Eigen vermogen (toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap)	527.428	518.818
Totaal activa	1.010.946	987.481
Schuldgraad (GVV-KB)[6]	48,11%	48,14%
Schuldgraad (IFRS)[7]	47,30%	47,35%

PER AANDEEL	30/09/2026	31/12/2025
Aantal aandelen op afsluitdatum[8]	19.911.885	19.895.902
Beurskoers op afsluitdatum	17,46	18,38
IFRS NAV per aandeel[9]	26,49	26,08
Premie ten opzichte van IFRS NAV (op afsluitdatum)	-34,1%	-29,5%
EPRA NTA per aandeel[10]	25,84	25,63
Premie ten opzichte van EPRA NTA (op afsluitdatum)	-32,4%	-28,3%

[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 reconcilieerbaar 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 9 maanden van 2026 bedroeg het netto huurresultaat € 32,41 miljoen (ten opzichte van € 28,26 miljoen in de eerste 9 maanden van 2025).

OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE

Het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille bedroeg € 24,70 miljoen in de eerste 9 maanden van 2026 (ten opzichte van € 20,91 miljoen in de eerste 9 maanden van 2025).

De operationele marge[11] bedroeg 76,2% in de eerste 9 maanden van 2026 (ten opzichte van 74,0% in de eerste 9 maanden van 2025).

PORTEFEUILLERESULTAAT

Home Invest Belgium heeft in de eerste 9 maanden van 2026 een portefeuilleresultaat gerealiseerd van € 7,02 miljoen.

Het resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen bedroeg € 0,94 miljoen in de eerste 9 maanden van 2026. Home Invest Belgium heeft in deze periode vastgoedbeleggingen verkocht voor een netto verkoopwaarde van € 12,87 miljoen. De nettoverkoopwaarde lag 7,9% boven de laatste reële waarde zoals geschat door de onafhankelijke vastgoeddeskundige.

Daarnaast heeft Home Invest Belgium in de eerste 9 maanden van 2026 positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen opgetekend voor een bedrag van € 6,61 miljoen. Deze variaties bestaan uit:

- een positieve variatie van € 5,21 miljoen in België; en
- een positieve variatie van € 1,40 miljoen in Nederland.

Het ander portefeuilleresultaat bedroeg € -0,52 miljoen. In deze post worden de variaties in uitgestelde belastingen opgenomen.

FINANCIEEL RESULTAAT

De netto interestkosten in de eerste 9 maanden van 2026 bedroegen € 6,91 miljoen. De gemiddelde financieringskost[12] bedroeg 2,38% over dezelfde periode.

De variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva bedroegen € 4,60 miljoen in de eerste 9 maanden van 2026. Deze variaties zijn het gevolg van een wijziging in de reële waarde van de interest rate swaps.

[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.

BELASTINGEN

De belastingen bedroegen € 0,30 miljoen in de eerste 9 maanden van 2026 (ten opzichte van € 0,26 miljoen in de eerste 9 maanden van 2025).

NETTO RESULTAAT

Het netto resultaat van Home Invest Belgium bedroeg € 31,16 miljoen in de eerste 9 maanden van 2026, hetzij € 1,57 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 € 18,63 miljoen over de eerst 9 maanden van 2026, een stijging met 7,4% (ten opzichte van € 17,35 miljoen in de eerste 9 maanden van 2025).

Het EPRA resultaat per aandeel is gestegen met 7,6% naar € 0,94 in de eerste 9 maanden van 2026.

3.2. GECONSOLIDEERDE BALANS

EIGEN VERMOGEN EN NAV PER AANDEEL

Op 30 september 2026 bedroeg het eigen vermogen van de groep € 527,43 miljoen, een stijging met 0,8% ten opzichte van 31 december 2025.

De IFRS NAV per aandeel is gestegen met 1,6% naar € 26,49 op 30 september 2026 (ten opzichte van € 26,08 op 31 december 2025).

De EPRA NTA per aandeel is gestegen met 0,8% naar € 25,84 op 30 september 2026 (ten opzichte van € 25,63 op 31 december 2025).

3.3. FINANCIERINGSSTRUCTUUR

SCHULDGRAAD

De schuldgraad (GVV-KB) bedraagt 48,11% op 30 september 2026. De schuldgraad (IFRS) bedraagt 47,30%.

Rekening houdende met een maximale schuldgraad van 65%, heeft Home Invest Belgium nog een bijkomende schuldcapaciteit van € 483,73 miljoen, zoals bepaald door de GVV-Wet, om nieuwe investeringen te financieren.

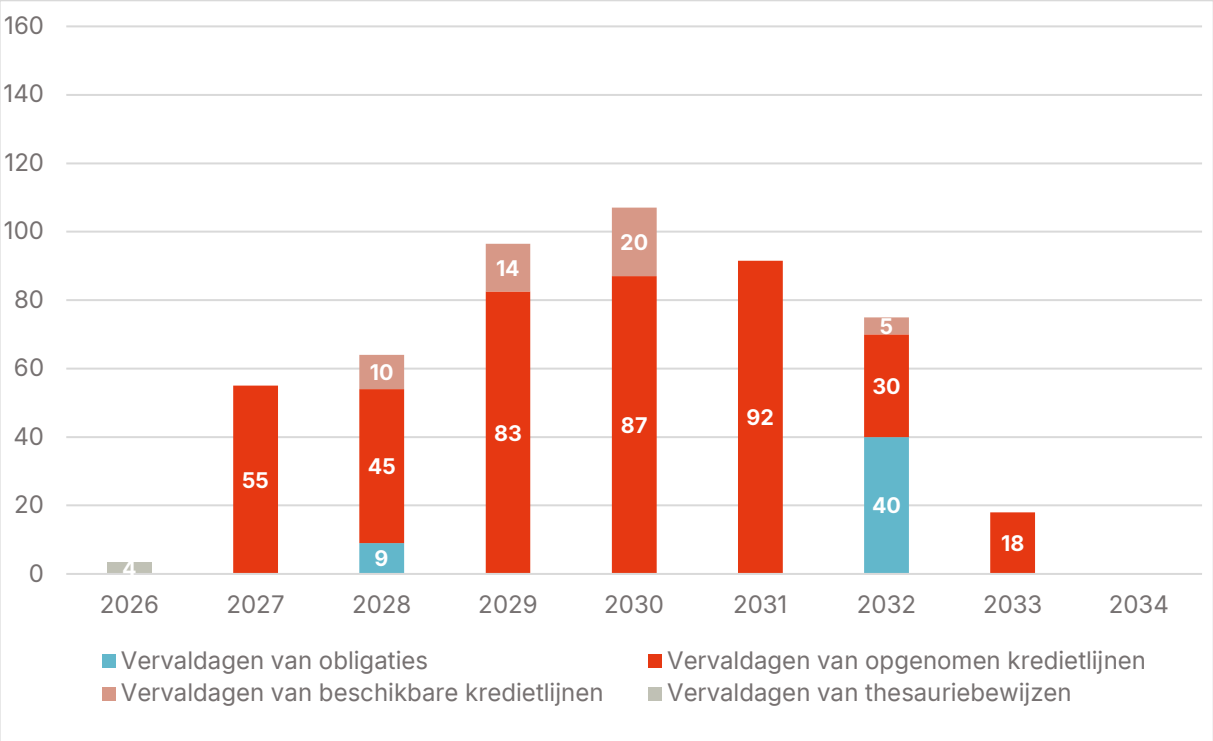
Rekening houdend met de strategie van Home Invest Belgium om de schuldgraad op middellange en lange termijn beneden 55% te houden, beschikt Home Invest Belgium nog over een bijkomende schuldcapaciteit van € 152,30 miljoen om nieuwe investeringen te financieren.

SAMENSTELLING VAN DE SCHULDEN

Op 30 september 2026 had Home Invest Belgium € 461,50 miljoen financiële schulden bestaande uit:

- Bilaterale kredietlijnen opgenomen voor een bedrag van € 409,00 miljoen. De opgenomen bilaterale kredietlijnen zijn afgesloten met 7 verschillende financiële instellingen met goed gespreide vervaldagen tot in 2033. Er zijn geen vervaldagen in 2026. De eerstvolgende vervaldag ligt in de tweede helft van 2027;
- Obligatieleningen voor een bedrag van € 49,00 miljoen met looptijden tussen 2028 en 2032;
- Korte termijn thesauriebewijzen ('commercial paper') voor een bedrag van € 3,50 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 3,7 jaar.

Home Invest Belgium beschikte op 30 september 2026 over € 49,00 miljoen niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen waarvan:

- € 3,50 miljoen lange termijn back-up lines ter indekking van de korte termijn uitstaande thesauriebewijzen;
- € 45,50 miljoen vrij beschikbare kredietlijnen.

RENTE-INDEKKINGEN

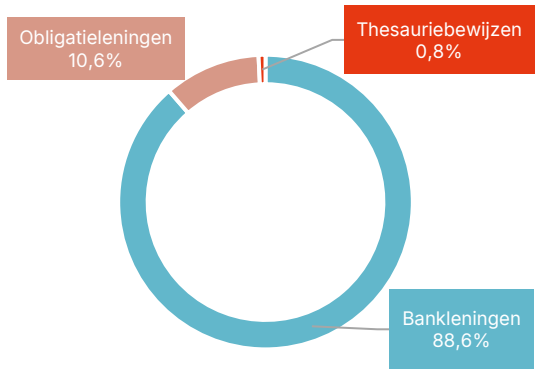
Op 30 september 2026 hadden de financiële schulden voor 71,94% (hetzij ten belope van € 332,00 miljoen) een vaste interestvoet, onder meer door gebruik te maken van Interest Rate Swaps als indekkingsinstrument.

De vaste interestvoeten hebben een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 3,4 jaar.

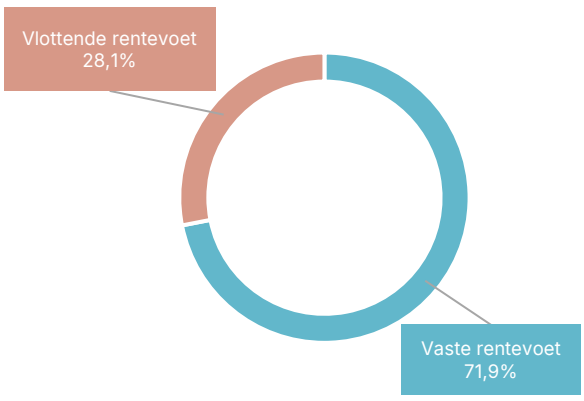
De totale waarde van de indekkingen op afsluitdatum was positief voor een bedrag van € 17,05 miljoen door een stijging van de interestvoeten na de afsluiting van de indekkingen.

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

Type schulden



Vaste/variabele rentevoeten



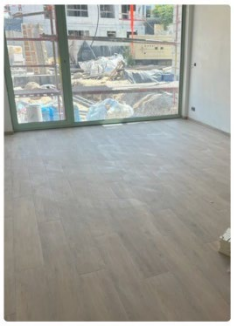
4. ACTIVITEITEN IN DE EERSTE NEGEN MAANDEN VAN 2026

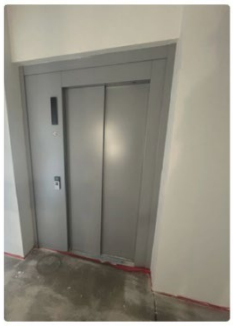
4.1. VERHUURACTIVITEITEN

Home Invest Belgium zag in de eerste negen maanden van 2026 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 bezettingsgraad[13] van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bedraagt 98,3% in de eerste negen maanden van 2026. De lfl (*like-for-like)* huurgroei bedroeg 3,1% in de eerste 9 maanden van 2026.

4.2 RENOVATIE- EN ONTWIKKELINGSPROJECTEN

Woonproject Jardin Leopold – Brussel – België



In januari 2025 verwierf Home Invest Belgium het ontwikkelingsproject Jardin Leopold in Laken (Brussel), bestaande uit een terrein met twee loodsen en een stedenbouwkundige vergunning. Het project voorziet de ontwikkeling van twee nieuwe residentiële gebouwen (blok A en blok B) met in totaal 56 wooneenheden.

Duurzaamheid vormt een belangrijke pijler binnen het project. Jardin Leopold combineert geothermie en warmtepompen met hernieuwbare energieproductie, klimaatbestendig waterbeheer en een ruime groene buitenomgeving. Het project draagt zo bij aan een energiezuinige en toekomstgerichte woonomgeving, met bijzondere aandacht voor woonkwaliteit en integratie in een stedelijke omgeving.

De oplevering is gepland voor Q1 2027.

Renovatie gebouw Giotto – Brussel – België

De renovatiewerken aan het gebouw Giotto in Evere (Brussel) vorderen goed.

Giotto omvat 85 appartementen en 86 parkeerplaatsen. Het gebouw werd gebouwd in 2005 en maakt sindsdien deel uit van de vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium.

Met deze renovatie verbetert Home Invest Belgium de energieprestatie van het gebouw en het wooncomfort voor de huurders. Dankzij de plaatsing van nieuwe ramen, een verbeterd ventilatiesysteem, gevelisolatie en zonnepanelen wordt een aanzienlijke verbetering van de energieprestatie van gebouw Giotto verwacht. HOMI schat dat het gemiddeld primair energieverbruik van de appartementen na renovatie met 39% zal reduceren naar 86 kWh/m²/jaar.

De renovatiewerken zullen naar verwachting tegen Q3 2027 worden afgerond.

[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.

Oplevering gebouw Charles Woeste - Brussel - België



In het eerste kwartaal van 2026 heeft HOMI de grondige renovatie afgerond van het gebouw Charles Woeste. Het gebouw, gelegen in Jette (Brussel), bestaat uit 92 huurwoningen en 30 parkeerplaatsen en maakt al meer dan 20 jaar deel uit van HOMI's vastgoedportefeuille.

Na twee decennia van sterke verhuur was het gebouw toe aan een upgrade, zowel op het vlak van energie-efficiëntie als huurderscomfort. De appartementen werden volledig gerenoveerd met aandacht voor hedendaags wooncomfort, duurzaamheid en functionaliteit.

Het gemiddeld primair energieverbruik van de appartementen werd met 29% gereduceerd naar 86 kWh/m²/jaar.

HOMI realiseert met dit project een positieve maatschappelijke impact. Dankzij de oplevering van 92 huurwoningen draagt HOMI bij tot het oplossen van het enorme tekort op de Brusselse huurmarkt, waar de vraag naar kwalitatieve en energie-efficiënte huurwoningen veel groter is dan het aanbod.

Realisatie sociaal en geconventioneerd woonproject – Turnhout - België



In juni 2023 heeft HOMI een nieuwbouwproject opgeleverd, bestaande uit 92 energie-efficiënte huurwoningen, in het centrum van Turnhout.

De appartementen werden tot eind 2025 aangeboden op de reguliere huurmarkt.[14]

HOMI heeft met de woonmaatschappij Woonboog een lange termijn huurovereenkomst afgesloten van 27 jaar op basis van een jaarlijks geïndexeerd vast huurniveau voor 56 woningen (+/- 60% van de woningen in het gebouw). Deze woningen zullen door Woonboog aangeboden worden als sociale huurwoningen.

De overige 36 woningen (+/- 40% van de woningen in het gebouw) zullen door HOMI aangeboden worden als geconventioneerde huurwoningen in het betaalbare segment.

Er is een enorm tekort aan sociale huurwoningen in Vlaanderen. Vlaanderen telt ongeveer 178.000 sociale huurwoningen. Daarnaast bestaat een wachtlijst met opnieuw ongeveer 187.000 kandidaat huurders die wachten op een sociale woning. De gemiddelde wachttijd om een woning toegewezen te krijgen bedraagt in Vlaanderen 4,8 jaar.[15]

Sinds de hervormingen van het Vlaamse woonbeleid in 2023, kunnen private initiatiefnemers sociale en geconventioneerde woningen bouwen en verhuren in samenwerking met lokale woonmaatschappijen in Vlaanderen. Dit project bewijst dat privéspelers, binnen het juiste kader, met de publieke sector kunnen samenwerken om maatschappelijke noden op te lossen.

Alle appartementen hebben een energielabel A met een gunstig gemiddeld primair energieverbruik van 51 kWh/m²/jaar.

[14] Het gebouw was volledig verhuurd aan Terranovis, een operator die de appartementen verhuurde op de reguliere huurmarkt. De huurovereenkomst met Terranovis werd beëindigd eind 2025.

[15] Bronnen: Wonen in Vlaanderen (Jaarverslag 2024) en Statistiek Vlaanderen (cijfers eind 2024).

4.3 ENERGIE-EFFICIENTIE VAN DE WONINGPORTEFEUILLE

De woningen in de vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium hebben op 30 september 2026 een gemiddeld primair energieverbruik van 94 kWh/m²/jaar.

Home Invest Belgium heeft in Q2 2026 vroegtijdig zijn duurzaamheidsdoelstelling behaald om het gemiddelde primair energieverbruik van de woningportefeuille te reduceren tot <100 kWh/m²/jaar tegen 31 december 2026. Ter vergelijking, de gemiddelde energieprestatie, zoals vastgelegd op basis van de EPB-certificaten die in 2025 zijn opgesteld voor de Brusselse woningmarkt, bedraagt 256 kWh/m²/jaar Slechts 20% van de markt zit onder 150 kWh/m²/jaar; slechts 8% van de markt zit onder 95 kWh/m²/jaar.[16]

De sterke energieprestaties van de portefeuille van HOMI vertalen zich rechtstreeks in een lagere energiefactuur voor onze huurders. Vergeleken met een bewoner van een gemiddeld Brussels appartement met een EPC-score van 254 kWh/m² per jaar in 2024, bespaart een huurder van een gemiddeld appartement van HOMI naar schatting ongeveer € 130[17] per maand, wat overeenkomt met een vermindering van de energiekosten met meer dan 50%.

Deze besparing draagt aanzienlijk bij aan de totale woonbetaalbaarheid (huur en nutsvoorzieningen) voor de huurder. Hiernaast bieden energie-efficiënte woningen ook meer wooncomfort, een betere luchtkwaliteit en een gezondere leefomgeving.

4.4 AKKOORD VERLENGING ZAKELIJKE RECHTEN IN LOUVAIN-LA-NEUVE

HOMI heeft op 25 januari 2013 de opstalrechten verworven op de gebouwen CV9, CV10, CV18a en CV18b in Louvain-la-Neuve.[18] Deze opstalrechten hadden een residuele looptijd tot en met 7 juni 2026.

HOMI en UCL hebben een bindend akkoord bereikt om de zakelijke rechten voor een gedeelte van de gebouwen te verlengen. Meer bepaald zal voor de gebouwen:

- CV18a het zakelijk recht verlengd worden voor een periode van 6 jaar;
- CV10-18b een nieuw zakelijk recht gevestigd worden voor een periode van 99 jaar;
- CV9 het zakelijk recht niet verlengd worden.

Dankzij dit akkoord zal HOMI de contractuele huren behouden voor een bedrag van € 3,6 miljoen op jaarbasis (in vergelijking met de contractuele huren voor de totaliteit van de gebouwen die voordien € 4,2 miljoen op jaarbasis bedroegen).

4.5 VERKOPEN

In de eerste 9 maanden van 2026 heeft Home Invest Belgium de verkoop van 56 woningen afgerond, voor een netto verkoopprijs van in totaal € 12,87 miljoen. Op deze verkopen werd een netto meerwaarde gerealiseerd van € 0,94 miljoen ten opzichte van de laatste reële waarde en een uitkeerbare meerwaarde van € 4,81 miljoen ten opzichte van de aanschafwaarde (vermeerderd met de geactiveerde investeringen).

De afgelopen jaren optimaliseerde HOMI zijn portefeuille door niet-strategisch vastgoed te verkopen dat niet langer aansloot bij de duurzaamheidsambities en de waarde propositie op lange termijn voor HOMI en zijn huurders. In de periode 2024-2026 werd in totaal meer dan € 60 miljoen aan vastgoedbeleggingen verkocht, gemiddeld 14% boven de geschatte waarde.

De gerealiseerde meerwaarde ten opzichte van de aanschafwaarde (vermeerderd met de geactiveerde investeringen) draagt positief bij tot het uitkeerbaar resultaat van de vennootschap dat de basis vormt voor de uitkering van het dividend.

[16] Statistieken over EPB-certificaten voor woningen I Brussels Hoofdstedelijk Gewest

[17] Dit betreft een theoretische besparing berekend op basis van de volgende assumpties: (i) een consumptieverschil van 159 kWh/m²/jaar (= 254 kWh/m²/jaar – 95 kWh/m²/jaar), (ii) een gemiddelde oppervlakte per appartement van 70 m², (iii) een energieprijs en energiemix elektriciteit/gas variabele contracten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in 2024 volgens het Brugel jaarverslag.

[18] Zie persbericht “Acquisitie van alle zakelijke rechten van het vastgoedcertificaat - Louvain La Neuve 1976” van 4 december 2012.

5. UITKERING AAN DE AANDEELHOUDERS

Gelet op de solide operationele resultaten van de vennootschap herbevestigt de raad van bestuur haar 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 pijplijn 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 negen maanden van 2026 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 energie-efficiënte 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 2026 verwacht Home Invest Belgium een stijging van het EPRA resultaat per aandeel naar € 1,25 (ten opzichte van € 1,21 in 2025).

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)	30/09/2026	31/12/2025
Vastrentende financiële schulden	74.000	89.000
Financiële schulden met variabele interestvoet omgezet vastrentende schulden via IRS-contracten	258.000	268.000
Totaal van de vastrentende financiële schulden	**332.000**	**357.000**
Financiële schulden met variabele interestvoet	129.500	49.000
Totaal van de financiële schulden	**461.500**	**456.500**
Afdekkingsratio	**71,94%**	**78,20%**

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)	30/09/2026	30/09/2025
Netto interestkosten (rubriek XXI)	6.912	4.484
Geactiveerde intercalaire interesten	1.276	2.083
Totale kostprijs van de financiële schulden	**8.188**	**6.567**
Gewogen gemiddelde schuld	344.481	305.449
Gemiddelde financieringskost	**2,38%**	**2,15%**

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:

		30/09/2026		
(in € k)		EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NDV
IFRS NAV (aandeelhouders van de groep)		527.428	527.428	527.428
(v)	Uitgestelde belastingen mbt stijgingen van de reële waarde van vastgoedbeleggingen	4.515	4.515	
(vi)	Reële waarde van de financiële instrumenten	-17.047	-17.047	
(viii.b)	Immateriële vaste activa	-291		
(x)	Reële waarde van de schulden met een vaste rentevoet			3.190
(xi)	Overdrachtsbelastingen		48.973	
NAV		514.605	563.869	530.618
	Aantal aandelen op einde periode	19.911.885	19.911.885	19.911.885
NAV per aandeel		25,84	28,32	26,65

		31/12/2025		
(in € k)		EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NDV
IFRS NAV (aandeelhouders van de groep)		518.818	518.818	518.818
(v)	Uitgestelde belastingen mbt stijgingen van de reële waarde van vastgoedbeleggingen	3.991	3.991	
(vi)	Reële waarde van de financiële instrumenten	-12.451	-12.451	
(viii.b)	Immateriële vaste activa	-418		
(x)	Reële waarde van de schulden met een vaste rentevoet			3.249
(xi)	Overdrachtsbelastingen		49.793	
NAV		509.940	560.150	522.067
	Aantal aandelen op einde periode	19.895.902	19.895.902	19.895.902
NAV per aandeel		25,63	28,15	26,24

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)	30/09/2026	30/09/2025
NETTO RESULTAAT (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP) (IFRS)	31.155	28.791
- Uitsluiting : Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen (ii)	-939	-4.615
- Uitsluiting : Variaties in de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen (i)	-6.606	-8.918
- Uitsluiting : Ander portefeuilleresultaat (viii)	+524	+828
- Uitsluiting : Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (vi)	-4.596	+1.805
- Uitsluiting : niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures (ix)	-909	-540
EPRA RESULTAAT	**18.630**	**17.351**
Gemiddeld aantal aandelen	19.906.323	19.953.561
EPRA RESULTAAT PER AANDEEL	**0,94**	**0,87**

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)	30/09/2026	30/09/2025
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille	24.695	20.909
Netto huurresultaat	32.406	28.257
Operationele marge	**76,20%**	**74,00%**

8. AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER

2027	
Jaarlijks persbericht over het boekjaar 2026	woensdag 17 februari 2027
Online plaatsen van het jaarlijks financieel verslag op de website	vrijdag 2 april 2027
Gewone algemene verjaardag van het boekjaar 2026	dinsdag 4 mei 2027
Dividend boekjaar 2026 – Ex date	maandag 10 mei 2027
Dividend boekjaar 2026 – Record date	dinsdag 11 mei 2027
Dividend boekjaar 2026 – Payment date	woensdag 12 mei 2027
Tussentijdse verklaring resultaten: resultaten op 31 maart 2027	woensdag 19 mei 2027
Halfjaarlijks financieel verslag: resultaten op 30 juni 2027	woensdag 1 september 2027
Tussentijds verklaring: resultaten op 30 september 2027	Donderdag 18 november 2027

VOOR BIJKOMENDE INFORMATIE

Preben Bruggeman
Chief Executive Officer

Ingrid Quinet
Chief Legal Officer

Tel: +32 (0)2 899 43 21
E-mail: investors@homeinvest.be
www.homeinvestbelgium.be

Home Invest Belgium
Woluwedal 46, Bus 11
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, 43 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 energie-efficiënte huurwoningen, gemeenschappelijke ruimtes en diensten voor huurders en marktconforme huurprijzen.

Home Invest Belgium is een Belgische openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap (GVV of BE-REIT) gespecialiseerd in aankoop, ontwikkeling, verhuur en beheer van residentieel vastgoed. Op 30 september 2026 beschikte Home Invest Belgium over een vastgoedportefeuille van € 979 miljoen in België en Nederland.

Home Invest Belgium is sinds 1999 genoteerd op Euronext Brussel [HOMI]. Op 30 september 2026 bedroeg de marktkapitalisatie € 353 miljoen. Het aandeel maakt deel uit van de BEL Small Index en de FTSE EPRA NAREIT Global Real Estate Index.