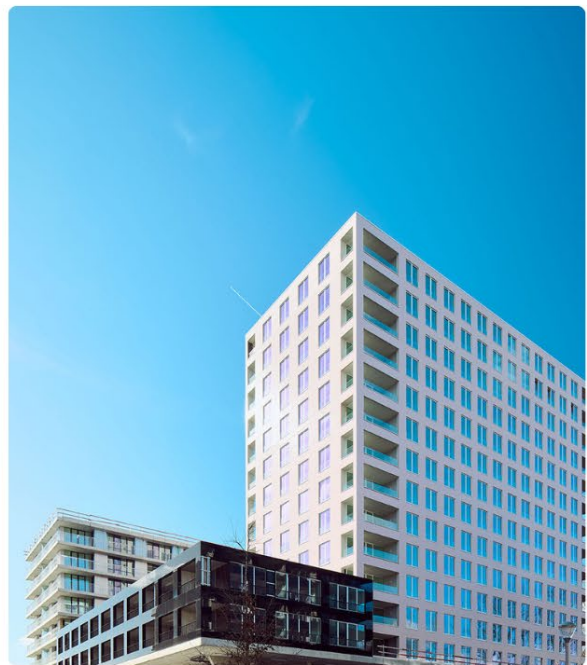


Resultaten 3^{de} trimester 2025

13/11/2025 17:40

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE



RESULTATEN 3DE TRIMESTER 2025

- **Kwalitatieve residentiële vastgoedportefeuille**

- Reële waarde van de vastgoedportefeuille van € 937,35 miljoen op 30 september 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.
- Definitieve overeenkomst met Cityforward voor de toekomstige verwerving en reconversie van 8 projecten in de Brusselse Europese wijk naar een 700-tal duurzame huurwoningen.

- **Lage gemiddelde energieconsumptie van de woningportefeuille**

- De woningen in de vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium hebben op 30 september 2025 een gemiddeld primair energieverbruik van 104 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 98,3% in de eerste negen maanden van 2025.
- Lfl (like-for-like) huurgroei van 4,4% in de eerste negen maanden van 2025.

- **Verderzetting groei van het EPRA resultaat**

- Toename van het EPRA resultaat met 3,2% naar € 17,35 miljoen in de eerste negen maanden van 2025 (ten opzichte van € 16,82 miljoen in de eerste negen maanden van 2024).
- Toename van het EPRA resultaat per aandeel met 2,5% naar € 0,87 in de eerste negen 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 2,1% naar € 24,07 in de eerste negen maanden van 2025 (ten opzichte van € 23,56 op 31 december 2024).

- **Evenwichtige balansstructuur en sterke liquiditeitspositie**

- Schuldgraad van 49,86% (GVV-KB) en 49,09% (IFRS) op 30 september 2025.
- De gemiddelde financieringskost in de eerste negen maanden van 2025 bedraagt 2,15%.
- 77,8% van de financiële schulden hebben een vaste interestvoet met een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 4,6 jaar.
- Home Invest Belgium beschikt over € 48,00 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 stijging van het EPRA resultaat per aandeel naar € 1,20 (ten opzichte van € 1,16 in 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 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 2025.....	11
4.1 VERHUURACTIVITEITEN	11
4.2 ACQUISITIES	11
4.3 RENOVATIE EN ONTWIKKELINGSPROJECTEN	13
4.4 VERKOPEN.....	15
4.5 ENERGIE-EFFICIENTIE VAN DE WONINGPORTEFEUILLE.....	15
4.6 AFLOOP ERFPACHTRECHTEN LOUVAIN-LA-NEUVE 7 JUNI 2026.....	15
5. UITKERING AAN DE AANDEELHOUDERS	16
6. VOORUITZICHTEN	17
7. APM – ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN	18
8. AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER.....	22

1. VASTGOEDPORTEFEUILLE

Op 30 september 2025 heeft Home Invest Belgium een vastgoedportefeuille¹ van € 937,35 miljoen (tegenover € 881,79 miljoen op 31 december 2024).

VASTGOEDPORTEFEUILLE	30/09/2025	31/12/2024
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen	€ 857,41 m	€ 852,98 m
Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur	€ 793,67 m	€ 786,43 m
Projectontwikkelingen	€ 63,74 m	€ 66,55 m
Voorschotten	€ 50,67 m	€ 0,00 m
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	€ 29,27 m	€ 28,81 m
TOTAAL	€ 937,35 m	€ 881,79 m

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bedraagt € 793,67 miljoen en bestaat uit 45 sites.

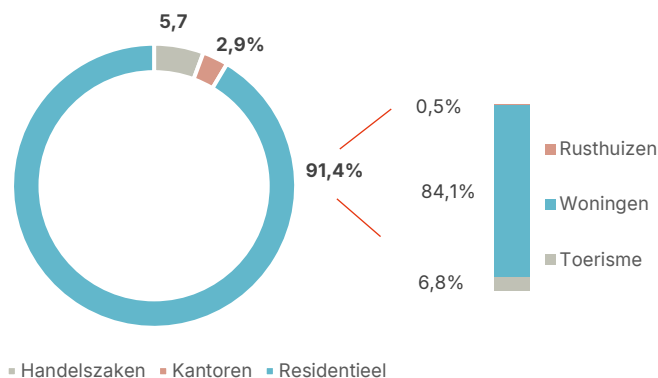
De som van de contractuele huren op jaarbasis en de geschatte huurwaarde op de leegstaande ruimten bedraagt € 37,27 miljoen op 30 september 2025.

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

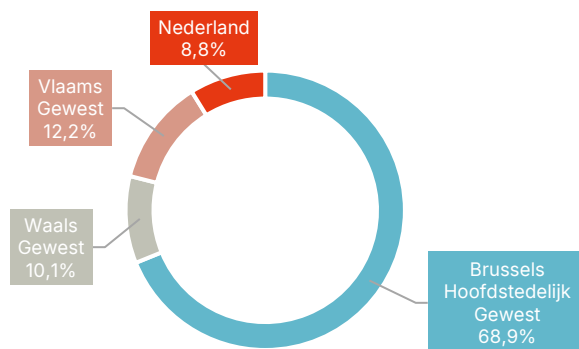
De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bestaan op 30 september 2025 voor 91,4% uit residentieel vastgoed.

De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur zijn voor 68,9% gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 10,1% in het Waals gewest, 12,2% in het Vlaams Gewest en 8,8% 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	30/09/2025	30/09/2024
NETTO HUURRESULTAAT	28.257	27.085
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	20.909	20.218
OPERATIONELE MARGE³	74,0%	74,6%
XVI. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	4.615	1.892
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	8.918	47.458
XIX. Ander portefeuilleresultaat	-828	-324
PORTEFEUILLERESULTAAT	12.705	49.026
OPERATIONEEL RESULTAAT	33.614	69.244
XX. Financiële inkomsten	92	63
XXI. Netto interestkosten	-4.484	-4.369
XXII. Andere financiële kosten	-59	-55
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-1.805	-5.434
FINANCIEEL RESULTAAT	-6.257	-9.795
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	1.692	1.222
BELASTINGEN	-258	-270
NETTO RESULTAAT	28.791	60.401
Uitsluiting van het portefeuilleresultaat	-12.705	-49.026
Uitsluiting van de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	+1.805	+5.434
Uitsluiting van de niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-540	+8
EPRA RESULTAAT⁴	17.351	16.817
Gemiddeld aantal aandelen ⁵	19.953.561	19.819.369
NETTORESULTAAT PER AANDEEL (in €)	1,44	3,05
EPRA RESULTAAT PER AANDEEL (in €)	0,87	0,85

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	30/09/2025	31/12/2024
Eigen vermogen (toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervenootschap)	487.713	484.437
Totaal activa	959.171	901.069
Schuldgraad (GVV-KB) ⁶	49,86%	47,19%
Schuldgraad (IFRS) ⁷	49,09%	46,30%

PER AANDEEL	30/09/2025	31/12/2024
Aantal aandelen op afsluitdatum ⁸	19.895.902	20.066.379
Beurskoers op afsluitdatum	19,62	17,16
IFRS NAV per aandeel ⁹	24,51	24,14
Premie ten opzichte van IFRS NAV (op afsluitdatum)	-20,0%	-28,9%
EPRA NTA per aandeel ¹⁰	24,07	23,56
Premie ten opzichte van EPRA NTA (op afsluitdatum)	-18,5%	-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 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 2025 bedroeg het netto huurresultaat € 28,26 miljoen (ten opzichte van € 27,09 miljoen in de eerste 9 maanden van 2024).

OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE

Het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille bedroeg € 20,91 miljoen in de eerste 9 maanden van 2025 (ten opzichte van € 20,22 miljoen in de eerste 9 maanden van 2024).

De operationele marge¹¹ bedroeg 74,0% in de eerste 9 maanden van 2025 (ten opzichte van 74,6% in de eerste 9 maanden van 2024).

PORTEFEUILLERESULTAAT

Home Invest Belgium heeft in de eerste 9 maanden van 2025 een portefeuilleresultaat gerealiseerd van € 12,71 miljoen.

Het resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen bedroeg € 4,62 miljoen in de eerste 9 maanden van 2025. Home Invest Belgium heeft in deze periode vastgoedbeleggingen verkocht voor een netto verkoopwaarde van € 35,11 miljoen. De nettoverkoopwaarde lag 15,2% boven de laatste reële waarde zoals geschat door de onafhankelijke vastgoeddeskundige.

Daarnaast heeft Home Invest Belgium in de eerste 9 maanden van 2025 positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen opgetekend voor een bedrag van € 8,92 miljoen. Deze variaties bestaan uit:

- Een positieve variatie van € 6,50 miljoen in België; en
- Een positieve variatie van € 2,42 miljoen in Nederland.

Het ander portefeuilleresultaat bedroeg € -0,82 miljoen. In deze post worden de variaties in uitgestelde belastingen opgenomen.

FINANCIËEL RESULTAAT

De netto interestkosten in de eerste 9 maanden van 2025 bedroegen € 4,48 miljoen. De gemiddelde financieringskost¹² bedroeg 2,15% over dezelfde periode.

De variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva bedroegen € -1,81 miljoen in de eerste 9 maanden van 2025. Deze variaties zijn het gevolg van een wijziging in de reële waarde van de interest rate swaps.

BELASTINGEN

De belastingen bedroegen € -0,26 miljoen in de eerste 9 maanden van 2025 (ten opzichte van € -0,27 miljoen in de eerste 9 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 € 28,79 miljoen in de eerste 9 maanden van 2025, hetzij € 1,44 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 € 17,35 miljoen over de 9 maanden van 2025, een stijging met 3,2% (ten opzichte van € 16,82 miljoen in de eerste 9 maanden van 2024).

Het EPRA resultaat per aandeel is gestegen met 2,5% naar € 0,87 in de eerste 9 maanden van 2025.

3.2. GECONSOLIDEERDE BALANS

EIGEN VERMOGEN EN NAV PER AANDEEL

Op 30 september 2025 bedroeg het eigen vermogen van de groep € 487,13 miljoen, een stijging met 0,7% ten opzichte van 31 december 2024.

De IFRS NAV per aandeel is gestegen met 1,5% naar € 24,51 op 30 september 2025 (ten opzichte van € 24,14 op 31 december 2024).

De EPRA NTA per aandeel is gestegen met 2,1% naar € 24,07 op 30 september 2025 (ten opzichte van € 23,56 op 31 december 2024).

3.3. FINANCIERINGSSTRUCTUUR

SCHULDGRAAD

De schuldgraad (GVV-KB) bedraagt 49,86% op 30 september 2025. De schuldgraad (IFRS) bedraagt 49,09%.

Rekening houdende met een maximale schuldgraad van 65%, heeft Home Invest Belgium nog een bijkomende schuldcapaciteit van € 416,18 miljoen, zoals bepaald door de GVV-Wet, om nieuwe investeringen te financieren.

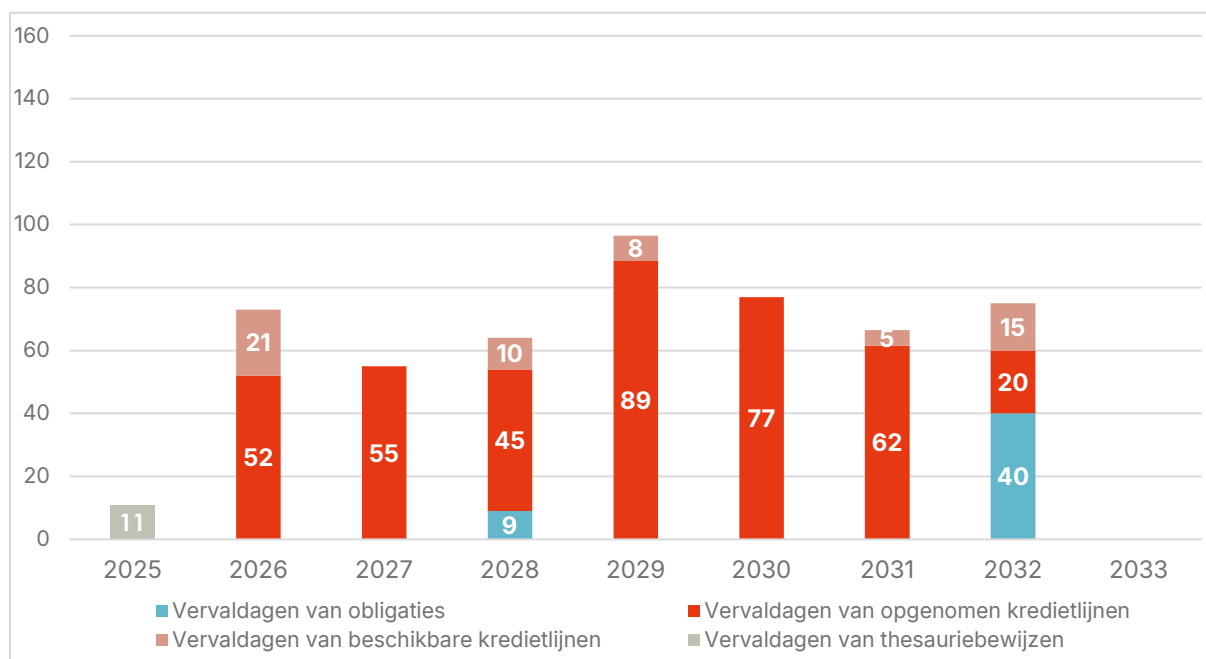
Rekening houdend met de strategie van Home Invest Belgium om de schuldgraad op middellange en lange termijn beneden 55% te houden, beschikt Home Invest Belgium nog over een bijkomende schuldcapaciteit van € 109,84 miljoen om nieuwe investeringen te financieren.

SAMENSTELLING VAN DE SCHULDEN

Op 30 september 2025 had Home Invest Belgium € 459,00 miljoen financiële schulden bestaande uit:

- Bilaterale kredietlijnen opgenomen voor een bedrag van € 399,00 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 € 11,00 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 3,5 jaar.

Home Invest Belgium beschikte op 30 september 2025 over € 59,00 miljoen niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen waarvan:

- € 11,00 miljoen lange termijn back-up lines ter indekking van de korte termijn uitstaande thesauriebewijzen;
- € 48,00 miljoen vrij beschikbare kredietlijnen.

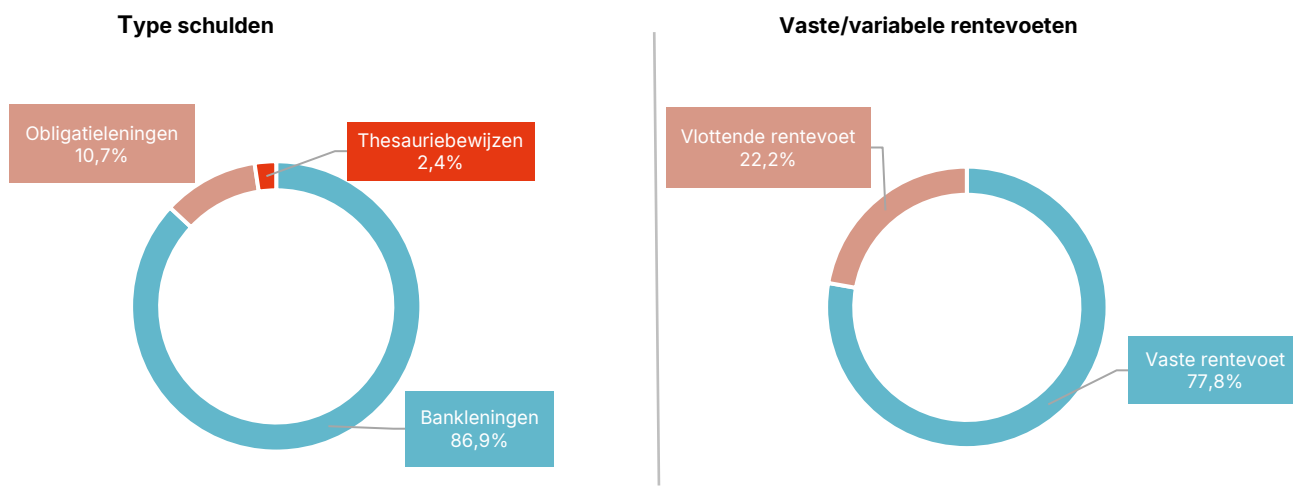
RENTE-INDEKKINGEN

Op 30 september 2025 hadden de financiële schulden voor 77,8% (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 € 11,95 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 NEGEN MAANDEN VAN 2025

4.1 VERHUURACTIVITEITEN

Home Invest Belgium zag in de eerste negen 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 98,3% in de eerste negen maanden van 2025. De lfl (*like-for-like*) huurgroei bedroeg 4,4% in de eerste 9 maanden van 2025.

4.2 ACQUISITIES

Verwerving duurzaam woonproject Jardin Leopold – Brussel – België

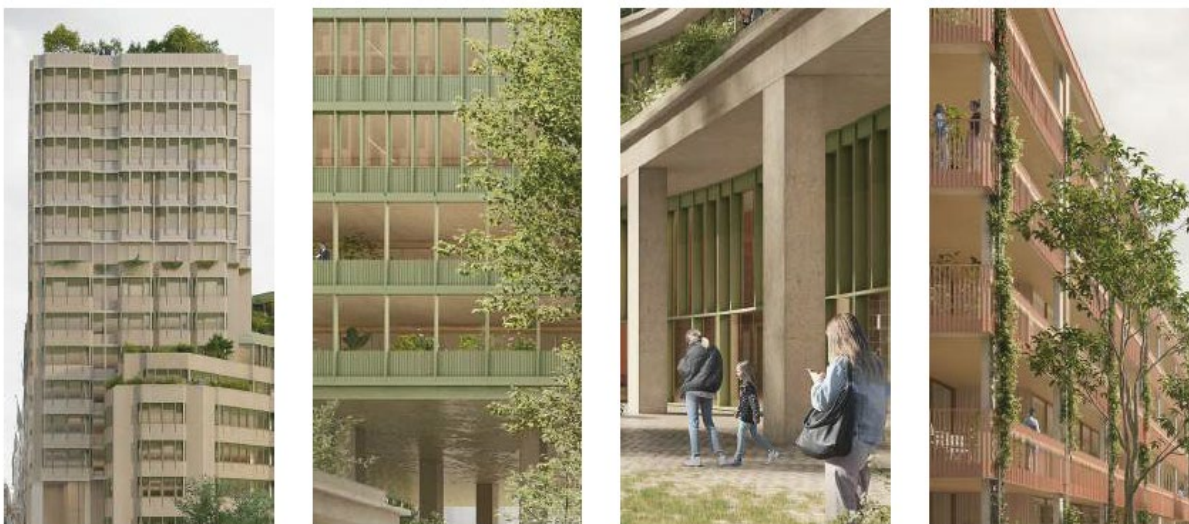
Home Invest Belgium heeft in januari 2025 het ontwikkelingsproject Jardin Leopold verworven in Brussel (Laken). De transactie betreft de overname van een terrein met 2 oude loodsen en een stedenbouwkundige vergunning. Home Invest Belgium zal op het terrein een nieuwbouwproject realiseren dat bestaat 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.



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.

Verwerving residentiële ontwikkelingsportefeuille Cityforward – Brussel – België

Op 5 augustus 2025 heeft Home Invest Belgium een definitieve overeenkomst getekend met Cityforward voor de overname van 8 projecten (verspreid over 3 grote clusters), goed voor een te ontwikkelen programma van ongeveer 70.000 m². Alle projecten zijn gelegen op toplocaties in het centrum van Brussel, meer specifiek in de Europese wijk. Het akkoord betreft de ontwikkeling van een vastgoedportefeuille waarop Cityforward in 2024 de erfpachtrechten overnam van SFPIM.¹⁴



HOMI zal de volle eigendom¹⁵ van de projecten (elk afzonderlijk) overnemen na het bekomen van een definitieve en uitvoerbare bouwvergunning en de verwezenlijking van een aantal opschortende voorwaarden. Vervolgens zal HOMI overgaan tot de reconversie van de kantoorgebouwen in residentiële projecten om deze op lange termijn aan te houden en te verhuren.

In het kader van de toekomstige overname van de projecten heeft HOMI aan Cityforward een voorschot betaald van in totaal € 50,0 miljoen. De overnameprijs voor de afzonderlijke projecten zal verrekend worden op het betaalde voorschot, verhoogd met een jaarlijks gekapitaliseerde voorschotvergoeding van 8,6% op het (nog openstaande) voorschot.

Afhankelijk van de uiteindelijke vergunningsdossiers schat HOMI het totale investeringsbedrag van de projecten (met inbegrip van het voorschot) op ongeveer € 280 miljoen. De realisatie ervan zal naar schatting gespreid verlopen over een periode van 7 tot 9 jaar. De geschatte huren bij volledige bezetting zullen naar verwachting +/- € 14 miljoen bedragen. Het bruto aanvangsrendement (Yield on Cost) zal naar verwachting op circa 5,0% liggen. HOMI verwacht op deze investering een marktconforme ontwikkelingsmarge te zullen internaliseren die zal bijdragen tot het eigen vermogen en de EPRA NTA van de vennootschap.

¹⁴De erfpachtrechten op de portefeuille werden overgedragen door SFPIM aan Cityforward; SFPIM behield daarbij het residuaire eigendomsrecht.

¹⁵ HOMI zal tevens de residuaire rechten van de onroerende goederen van SFPIM overnemen.

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.¹⁶ 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.



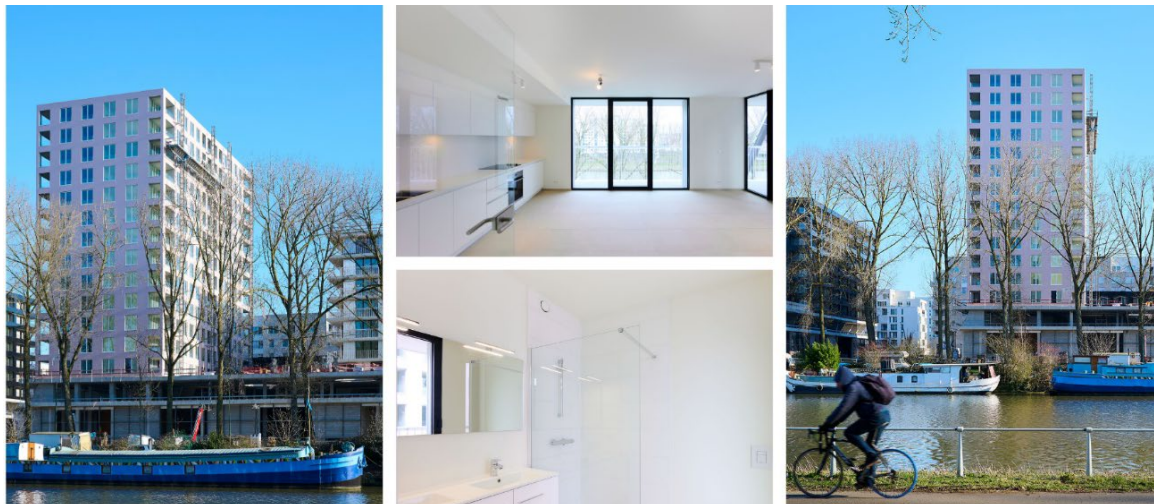
Duurzaamheid en levenskwaliteit stonden centraal tijdens de renovatie van Jourdan 95. Het gebouw wordt volledig verwarmd zonder gebruik van fossiele brandstoffen. De productie van sanitair warm water en verwarming gebeurt door 3 collectieve lucht-waterwarmtepompen. Een honderdtal zonnepanelen zorgen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

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

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.

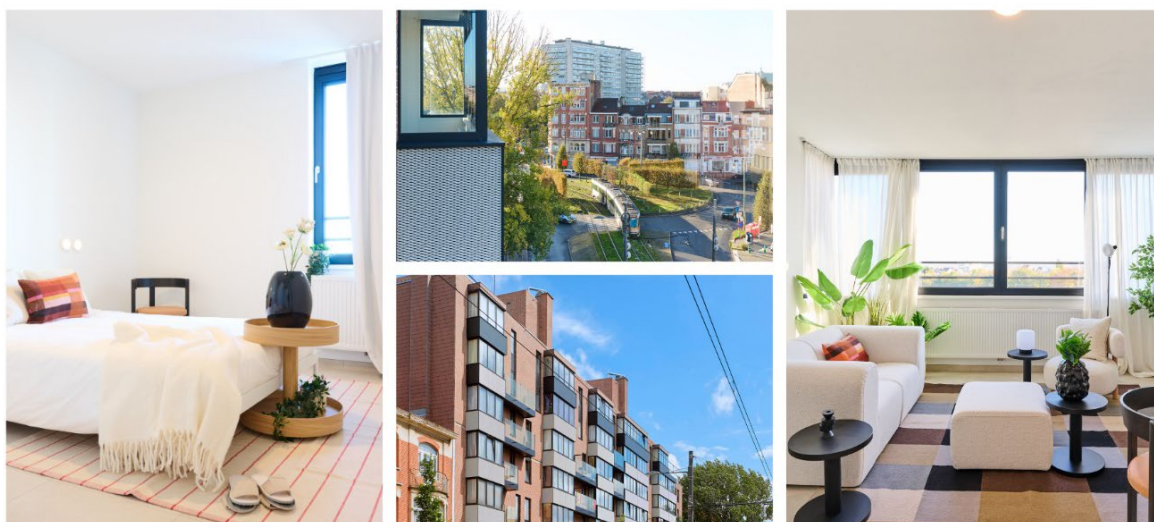


De werkzaamheden naderen hun voltooiing en de laatste afwerkingen worden uitgevoerd voor de oplevering.

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 Leuven¹⁷. Home Invest Belgium heeft op 17 januari 2025 de notariële akte verleden en de verkoop aldus succesvol afgerond.

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

Deze investering is een mooie illustratie van het business model van Home Invest Belgium waarin de volledige waardeketen gecontroleerd wordt (startend bij de bouw of renovatie, over het beheer, verhuur en onderhoud tot de uiteindelijke verkoop van een gebouw).

Het gebouw City Gardens bestaat uit 138 appartementen, 2 winkels en 92 parkeerplaatsen. Home Invest Belgium heeft het gebouw verworven in 2009 en in 2010 volledig gerenoveerd. Vervolgens heeft Home Invest Belgium het gebouw 15 jaar in portefeuille gehouden en uitgebaat op de huurmarkt. In 2025 heeft Home Invest Belgium het gebouw verkocht en een meerwaarde gerealiseerd van € 15,6 miljoen (hetzij 85%) 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 30 september 2025 een gemiddeld primair energieverbruik van 104 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.¹⁸

4.6 AFLOOP ERFPACHTRECHTEN LOUVAIN-LA-NEUVE 7 JUNI 2026

Home Invest Belgium heeft op 25 januari 2013 opstalrechten verworven op de gebouwen CV9, CV10 en CV18 in Louvain-La-Neuve.¹⁹ De opstalrechten hebben een residuele looptijd tot en met 7 juni 2026.

Op het einde van de opstalrechten heeft de UCL (als opstalgever) de mogelijkheid om:

- (i) Hetzij HOMI de venale waarde van de constructies te betalen;
- (ii) Hetzij het opstalrecht voor een termijn van 49 jaar te verlengen onder de vorm van een erfpacht.

De UCL heeft HOMI geïnformeerd de opstalrechten niet te zullen verlengen en aldus te opteren voor de uitbetaling van de venale waarde van de constructies. Op basis van externe waarderingsverslagen wordt de venale waarde van de constructies geraamd op ongeveer € 50 miljoen.

Op 7 juni 2026 zullen de contractuele huren uit de opstalrechten wegvallen en zal HOMI een vordering hebben op UCL ten belope van de venale waarde van de constructies. De contractuele huren op jaarbasis op deze opstallen bedragen € 4,4 miljoen op 30 september 2025.

¹⁷ Zie persbericht "Home Invest Belgium verkoopt City Gardens in Leuven" van 29 januari 2024.

¹⁸ Bron: Bruxelles Environnement, "Certification PEB des habitations individuelles" (données 2021).

¹⁹ 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 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 woongelegenheden;
- 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 stijging van het EPRA resultaat per aandeel naar € 1,20 (ten opzichte van € 1,16 in 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)	30/09/2025	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	102.000	49.000
Totaal van de financiële schulden	459.000	406.000
Afdekkingsratio	77,78%	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)	30/09/2025	30/09/2024
Netto interestkosten (rubriek XXI)	4.484	4.369
Geactiveerde intercalaire interesten	2.083	1.959
Totale kostprijs van de financiële schulden	6.567	6.328
Gewogen gemiddelde schuld	305.449	291.140
Gemiddelde financieringskost	2,15%	2,17%

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 gehervardeerd 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)	30/09/2025		
	EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NDV
IFRS NAV (aandeelhouders van de groep)	487.713	487.713	487.713
(v) Uitgestelde belastingen mbt stijgingen van de reële waarde van vastgoedbeleggingen	3.514	3.514	
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	-11.954	-11.954	
(viii.b) Immateriële vaste activa	-461		
(x) Reële waarde van de schulden met een vaste rentevoet			3.496
(xi) Overdrachtsbelastingen		45.263	
NAV	478.813	524.537	491.209
Aantal aandelen op einde periode	19.895.902	19.895.902	19.895.902
NAV per aandeel	24,07	26,36	24,69

(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)	30/09/2025	30/09/2024
NETTO RESULTAAT (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP) (IFRS)	28.791	60.401
- Uitsluiting : Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen (ii)	-4.615	-1.892
- Uitsluiting : Variaties in de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen (i)	-8.918	-47.458
- Uitsluiting : Ander portefeuilleresultaat (viii)	+828	+324
- Uitsluiting : Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (vi)	+1.805	+5.434
- Uitsluiting : niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures (ix)	-540	+8
EPRA RESULTAAT	17.351	16.817
Gemiddeld aantal aandelen	19.953.561	19.819.369
EPRA RESULTAAT PER AANDEEL	0,87	0,85

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)	30/09/2025	30/09/2024
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille	20.909	20.218
Netto huurresultaat	28.257	27.085
Operationele marge	74,00%	74,64%

8. AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER

2026

Jaarlijks persbericht over het boekjaar 2025	donderdag 12 februari 2026
Online plaatsen van het jaarlijks financieel verslag op de website	vrijdag 3 april 2026
Gewone algemene vergadering van het boekjaar 2025	dinsdag 5 mei 2026
Dividend boekjaar 2025 – Ex date	maandag 11 mei 2026
Dividend boekjaar 2025 – Record date	dinsdag 12 mei 2026
Dividend boekjaar 2025 – Payment date	woensdag 13 mei 2026
Tussentijdse verklaring resultaten: resultaten op 31 maart 2026	woensdag 20 mei 2026
Halfjaarlijks financieel verslag: resultaten op 30 juni 2026	woensdag 2 september 2026
Tussentijds verklaring: resultaten op 30 september 2026	Donderdag 12 november 2026

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 (GJV of BE-REIT) gespecialiseerd in aankoop, ontwikkeling, verhuur en beheer van residentieel vastgoed. Op 30 september 2025 beschikte Home Invest Belgium over een vastgoedportefeuille van € 937 miljoen in België en Nederland.

Home Invest Belgium is sinds 1999 genoteerd op Euronext Brussel [HOMI]. Op 30 september 2025 bedroeg de marktkapitalisatie € 396 miljoen. Het aandeel maakt deel uit van de BEL Small Index en de FTSE EPRA NAREIT Global Real Estate Index.