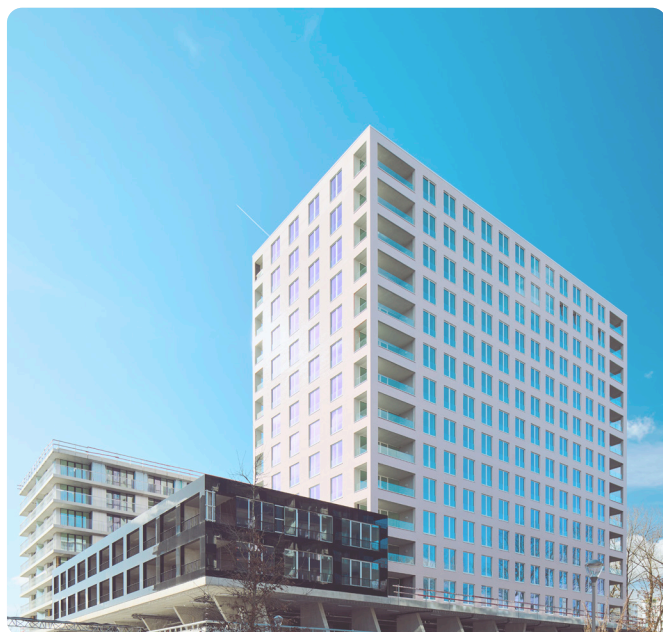


# FINANCIËEL JAARVERSLAG 2025



Home Invest  
Belgium



## PROFIEL

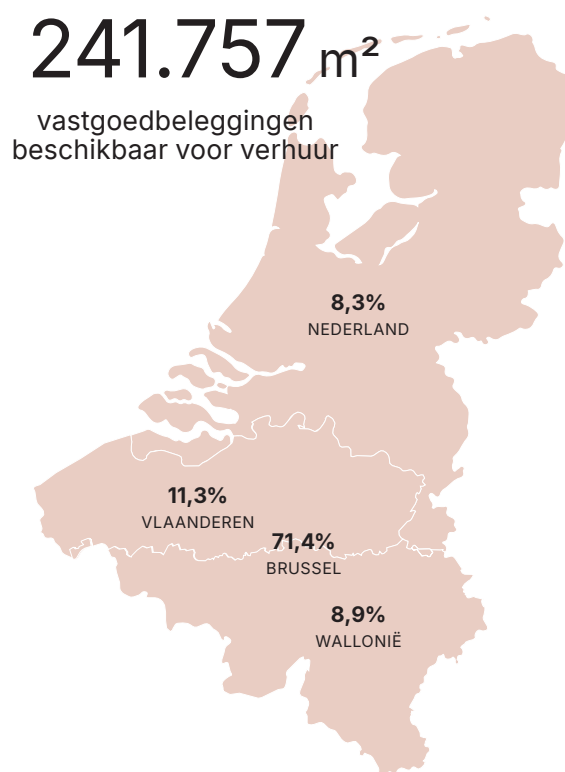
# De referentie in residentieel vastgoed

Home Invest Belgium is een Belgische openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV of BE-REIT) gespecialiseerd in aankoop, ontwikkeling, verhuur en beheer van residentieel vastgoed.

Als eigenaar van een vastgoedportefeuille van ongeveer € 967 miljoen, verspreid over België en Nederland, stelt Home Invest Belgium jong, duurzaam en kwaliteitsvol vastgoed ter beschikking van haar huurders, die kunnen genieten van een professioneel beheer. Een belangrijk concurrentievoordeel van Home Invest Belgium bestaat erin dat ze tevens haar eigen projecten ontwikkelt om zo de groei van haar vastgoedportefeuille te verzekeren.

De vennootschap wenst haar aandeelhouders een rendement aan te bieden dat minstens gelijk is aan het rendement van een rechtstreekse belegging in residentieel vastgoed, zonder alle problemen van het beheer ervan.

Home Invest Belgium is genoteerd op de gereguleerde markt van Euronext Brussels (HOMI). Zij geniet het Belgisch fiscaal statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) en haar activiteiten staan onder toezicht van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA).



## INHOUD

Risicofactoren .....	4
Overzicht .....	20
Beheersverslag .....	30
Duurzaamheidsvisie .....	46
Vastgoedverslag .....	78
Home Invest Belgium op de beurs .....	104
Corporate Governance verklaring .....	110
EPRA – Kernprestatie indicatoren .....	134
Financiële staten .....	140
Permanent document .....	186

# RISICO- FACTOREN

---

# Proactief beheer

*Als vastgoedinvesteerder oefent Home Invest Belgium haar activiteiten uit in een voortdurend veranderende omgeving. Dit houdt bepaalde risico's in. Indien deze risico's zich concreet realiseren, zou dit kunnen leiden tot ongunstige gevolgen ten aanzien van de vennootschap, haar activiteiten, haar vooruitzichten, haar financiële situatie of haar resultaten.*

Home Invest Belgium evalueert regelmatig de blootstelling van de onderneming aan deze risico's in het kader van haar algemeen beheer, investerings- en desinvesteringsbeslissingen, financieringsbronnen en de acties die moeten ondernomen worden om te vermijden dat de risico's zich zouden voordoen en/of minstens de impact te beperken.

Deze lijst van risico's is gebaseerd op informatie die gekend was op het ogenblik van opmaak van dit verslag. Andere onbekende en onwaarschijnlijke risico's of risico's waarvan niet wordt aangenomen dat zij een ongunstige invloed zouden kunnen hebben op de vennootschap, kunnen bestaan. De lijst van risico's kan geenszins als een exhaustieve lijst worden beschouwd.

## RISICOFACTOREN

Marktrisico's .....	6
Risico's verbonden aan de vastgoedportefeuille .....	7
Risico's verbonden aan huurders en huurovereenkomsten .....	10
Risico's verbonden aan de regelgeving en aan de politieke toestand .....	12
Financiële risico's .....	14
Risico's verbonden aan de interne organisatie .....	17
Risico's verbonden aan klimaatverandering ...	19

# 1. MARKTRISICO'S

## 1.1. Inflatie­risico

### Risicobeschrijving

Een schommeling van de inflatie kan leiden tot een schommeling van rentevoeten. In het geval van een toename van de inflatie en van de rentevoeten, bestaat het risico dat de financiële kosten sneller stijgen dan de indexatie van de inkomsten, met als gevolg dat het nettoresultaat van de vennootschap vermindert.

### Risicobeheersing

Home Invest Belgium heeft de volgende maatregelen genomen om zich tegen dit risico in te dekken:

- de huurcontracten voorzien in de indexering van de basishuur (overwegend gekoppeld aan de gezondheidsindex) in overeenstemming met de toepasselijke wetgeving;
- het afdekkingsbeleid van de vennootschap, dat er enerzijds in bestaat zich te financieren tegen vaste rente en anderzijds het afsluiten van afdekkingsinstrumenten die de variabele rente omzetten in vaste rente (contract van het type Interest Rate Swap of IRS).

## 1.2. Concentratierisico

### Risicobeschrijving

Wanneer een belangrijke huurder plotseling in gebreke zou blijven of zou vertrekken, zouden de omzet en het nettoresultaat van de vennootschap sterk kunnen dalen.

### Risicobeheersing

Gezien de bijzondere kenmerken van residentieel vastgoed en het soort gebouwen waarin Home Invest Belgium investeert, wordt het concentratierisico gespreid over een zeer groot aantal huurders.

De portefeuille telt 2 huurders waarvan de huur op jaarbasis op 31 december 2025 meer dan € 1,0 miljoen bedraagt. De grootste huurders zijn Center Parcs Netherlands NV met jaarlijkse contractuele huren van € 3,3 miljoen (8,8% van de contractuele huren) voor één vastgoedcomplex in Nederland, gevolgd door Beapart NV met in totaal € 2,3 miljoen (6,1% van de contractuele huren) gespreid over 4 gebouwen in België (meer details zijn te vinden in het Vastgoedverslag).

Home Invest Belgium is titularis van een opstalrecht met betrekking tot de gebouwen CV9, CV10 en CV18 gelegen in Louvain-La-Neuve. De reële waarde van

deze opstalrechten vertegenwoordigt 2,9% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur. Het opstalrecht komt ten einde op 7 juni 2026. Op dat ogenblik zal de opstalgever de mogelijkheid hebben om (i) Home Invest Belgium de venale waarde van de constructies te betalen, of (ii) het opstalrecht voor een termijn van 49 jaar te verlengen onder de vorm van een erfpacht.

De UCL heeft Home Invest Belgium geïnformeerd het opstalrecht 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 Home Invest Belgium een vordering hebben op UCL ten belope van de venale waarde van de constructies. De contractuele huren op jaarbasis op deze opstallen bedragen € 4,2 miljoen op 31 december 2025 en vertegenwoordigen 11,2% van de totale contractuele huren van Home Invest Belgium.

Dit concentratierisico wordt verder ook beperkt door de geografische diversificatie van de vastgoedportefeuille.

## 1.3. Risico van de vastgoedmarkt

### Risicobeschrijving

De huurprijzen, de leegstand en de waardering van de gebouwen worden sterk beïnvloed door de vraag en het aanbod op de markt.

De voornaamste risico's die daaruit kunnen voortvloeien, zijn:

- een daling van de huurinkomsten door leegstand en kosten voor wederverhuur;
- een daling van de huurprijzen en de waarde van de portefeuille bij het afsluiten van nieuwe huurcontracten of bij de verlenging van lopende huurcontracten;
- minderwaarden bij eventuele verkopen;
- een daling van het huurrendement door hogere aankooprijzen.

### Risicobeheersing

Home Invest Belgium anticipeert op die risico's door een gediversifieerd investeringsbeleid te voeren op het vlak van geografische spreiding en type vastgoed.

Home Invest Belgium wil eveneens haar portefeuille blijven uitbreiden, zodat het gewicht van elk gebouw in de portefeuille tot een minimum beperkt blijft en het vastgoedbeheer en de operationele marge verbeteren door schaalvoordelen. De diversificatie, de groei van de portefeuille en het beheer van de portefeuille van de groep kunnen de hierboven vermelde risico's echter niet volledig uitsluiten.

#### 1.4. Economisch risico

##### Risicobeschrijving

De activiteiten van de groep worden beïnvloed door de algemene economische conjunctuur en ondergaat de invloed van de economische cycli, aangezien deze zowel een effect hebben op de beschikbare inkomsten van de huurders (en dus op hun capaciteit om aan hun verplichtingen te voldoen), de vraag naar huurpanden en de waardering van het vastgoed, als op de beschikbaarheid en kostprijs van de financieringen. Een achteruitgang van de voornaamste macro-economische indicatoren zou de activiteiten en de ontwikkelingsvooruitzichten van Home Invest Belgium negatief kunnen beïnvloeden.

Daarnaast bestaat er het risico dat medecontractanten (dienstverleners, banken die kredieten en indekkingen verlenen, aannemers, enz.) in gebreke blijven of failliet gaan.

##### Risicobeheersing

Om deze risico's te beperken, streeft Home Invest Belgium binnen de klijlijnen van haar investeringsstrategie naar een diversificatie van haar investeringen, zowel geografisch als in functie van diverse diversificatiethema's (o.a. typologie van gebouwen, huurders, alternatieve aanwendbaarheid, ...).

Ondanks de diversificatie-inspanningen van de groep, kan een negatieve verschuiving in de belangrijkste macro-economische indicatoren of wanbetalingen van zijn verschillende partners nog steeds een negatieve impact hebben op de activa, de activiteiten, de financiële positie en de vooruitzichten van de groep.

## 2. RISICO'S VERBONDEN AAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

#### 2.1. Verkeerde keuzes qua investeringen of ontwikkelingen voor eigen rekening

##### Risicobeschrijving

Een verkeerde keuze bij investeringen of ontwikkelingen voor eigen rekening betekent slechte afstemming op de marktvraag, met als mogelijke negatieve gevolgen: (i) een toename van de leegstand, (ii) een daling van de huurinkomsten en van de verkoopprijs van het goed en bijgevolg (iii) een daling van de inkomsten van de vennootschap.

##### Risicobeheersing

De volgende factoren maken het mogelijk dit risico te beperken:

- elke aankoop maakt steeds het voorwerp uit van een strategische analyse, gecombineerd met een technische, juridische, fiscale en boekhoudkundige due diligence (audit);
- de evoluties inzake de huurmarkt worden nauwgezet opgevolgd en de projectontwikkelingen worden, waar nodig, aangepast om beter te kunnen beantwoorden aan de marktbehoeften;

- interne en externe waardering (door een onafhankelijke deskundige) van elk te verwerven of te ontwikkelen gebouw;
- diversificatie van de activa:
  - maximum 20% van de vastgoedportefeuille van de vennootschap mag geïnvesteerd worden in één vastgoedcomplex (GVV-wetgeving);
  - de raad van bestuur heeft grenzen vastgelegd voor de projectontwikkelingen voor eigen rekening:
    - maximaal 12,5% van de vastgoedportefeuille mag geïnvesteerd worden in één projectontwikkeling;
    - maximaal 25% van de vastgoedportefeuille mag geïnvesteerd worden in projectontwikkelingen.

#### 2.2. Risico verbonden aan fusie-, inbreng- en splitsingsoperaties

##### Risicobeschrijving

Een groot aantal gebouwen in de vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium werd verworven in het kader

van fusies en splitsingen van vennootschappen of in het kader van aankopen van aandelen in vastgoedvennootschappen. Het is mogelijk dat de vennootschap via deze transacties verborgen passiva of schulden overneemt, waarvoor geen verhaal mogelijk is ten aanzien van de overdrager of verkoper.

### Risicobeheersing

Home Invest Belgium neemt in het kader van dergelijke operaties de gebruikelijke voorzorgsmaatregelen:

- elke transactie maakt het voorwerp uit van een technische, juridische, fiscale en boekhoudkundige due diligence;
- de vennootschap vraagt de nodige contractuele waarborgen of financiële zekerheden van de overdrager voor de verborgen passiva.

## 2.3. Risico van veroudering van de vastgoedportefeuille

### Risicobeschrijving

Een veroudering van de vastgoedportefeuille kan tot gevolg hebben dat: (i) het vastgoed commercieel minder aantrekkelijk wordt op de huur- en verkoopmarkt, (ii) de bezettingsgraad negatief beïnvloed wordt, (iii) de renovatie- en onderhoudskosten van de vastgoedportefeuille stijgen, (iv) de reële waarde van de gebouwen daalt met als gevolg (v) een negatieve impact op het nettoresultaat, het netto actief en de schuldgraad van de vennootschap.

### Risicobeheersing

Home Invest Belgium beheerst dit risico door:

- haar gebouwen regelmatig te onderhouden en te renoveren en de verouderde uitrustingen systematisch te vervangen;
- de constante vernieuwing van de vastgoedportefeuille en investeringen in projectontwikkelingen voor eigen rekening;
- de verkoop van de gebouwen die niet langer aansluiten bij het investeringsprofiel van de vennootschap.

## 2.4. Negatieve variatie in de reële waarde van gebouwen

### Risicobeschrijving

De vennootschap is blootgesteld aan de variaties van de reële waarde van haar portefeuille, zoals deze blijkt uit de driemaandelijks onafhankelijke waarderingen.

Een negatieve variatie in de reële waarde van de gebouwen zal een nadelige impact hebben op het

nettoresultaat, de netto activa en de schuldgraad van de vennootschap.

### Risicobeheersing

De vennootschap beperkt dit risico als volgt:

- Home Invest Belgium ziet erop toe dat haar vastgoedportefeuille regelmatig wordt onderhouden en gerenoveerd, niet alleen om de huuropbrengsten op peil te houden of zelfs te doen stijgen, maar ook om de wederverhuring of de verkoop van activa te vergemakkelijken;
- de gebouwen die niet langer aansluiten bij het investeringsprofiel van de vennootschap te verkopen;
- de investeringsstrategie van de vennootschap is gericht op kwalitatief hoogwaardige activa en projectontwikkelingen, die onmiddellijk goede rendementen en stabiele inkomsten genereren;
- fluctuaties in marktwaarden worden opgevangen door de diversificatie van de portefeuille, eveneens op geografisch vlak.

## 2.5. Risico van vernieling van gebouwen

### Risicobeschrijving

Het risico bestaat dat de gebouwen geheel of gedeeltelijk vernield worden door een brand, natuurramp, ongeval, terroristische daad of dergelijke. In dat geval is er een risico op verlies van huurinkomsten en bijgevolg een daling van het nettoresultaat van de vennootschap, gepaard gaande met een daling van de netto activa van de vennootschap en een stijging van de schuldgraad.

### Risicobeheersing

Het risico dat de gebouwen die in volle eigendom toebehoren aan de GVV vernield worden door een brand, ontploffing of andere rampen, wordt gedekt door aangepaste verzekeringspolissen. Deze verzekeren de heropbouwwaarde (exclusief de grond) en de huurleegstand tijdens de heropbouw van het gebouw. De polissen zijn afgesloten door de vennootschap of voor de gebouwen in mede-eigendom door de verschillende verenigingen van mede-eigenaars.

## 2.6. Risico verbonden aan administratieve vergunningen

### Risicobeschrijving

In het kader van haar ontwikkelingsactiviteiten dient Home Invest Belgium bepaalde administratieve vergunningen te bekomen (stedenbouwkundige, milieu- en andere vergunningen) alvorens bouw-, renovatie- of verbouwswerken te kunnen starten.

De behandeling van vergunningsaanvragen door de bevoegde administratieve diensten kan enige tijd in beslag nemen. Deze termijn is niet altijd beheersbaar.

Bovendien kunnen derden soms bezwaar of verzet aantekenen tegen de uitgereikte administratieve vergunningen. Dit kan leiden tot vertragingen en meerkosten of tot het stopzetten van projecten waarvoor studiekosten werden gemaakt, wat een ongunstige invloed kan hebben op de activiteit en de resultaten van Home Invest Belgium.

### Risicobeheersing

Dit risico wordt beperkt door (i) het hanteren van voorzichtige termijnen voor het verkrijgen van de vergunningen in de haalbaarheidsstudies, (ii) de dagelijkse opvolging van deze vergunningsaanvraag dossiers door de interne teams, en (iii) een beroep te doen op gespecialiseerde externe adviseurs.

## 2.7. Risico verbonden aan de uitvoering van werken (gebrekig beheer van een project)

### Risicobeschrijving

Een gebrekkig beheer van een renovatie- of ontwikkelingsproject kan de volgende gevolgen hebben:

(i) een toename van de operationele kosten van de vennootschap, (ii) een daling van de rentabiliteit van het project en (iii) een vertraging bij de oplevering van de werken of het project en bijgevolg eveneens een vertraging bij de inning van de huuropbrengsten voor die gebouwen (hetgeen een negatieve impact heeft op het resultaat van de vennootschap).

### Risicobeheersing

Het technisch beheer van de gebouwen evenals de coördinatie van de renovatie- en ontwikkelingswerken wordt uitgevoerd door gespecialiseerde interne teams, die de kwaliteit van de verschillende werven opvolgen.

Het risico van gebrekkig beheer wordt eveneens verminderd door de volgende elementen:

- de door de raad van bestuur vastgestelde grenzen voor de ontwikkelingen voor eigen rekening, zie punt 2.1 hierboven;
- de bijstand door adviseurs en gespecialiseerde ondernemingen;
- de spreiding van de projectontwikkelingen in de tijd;
- het sluiten van een verzekeringspolis "alle bouwplaatsrisico's" die alle lopende werven dekt.

## 2.8. Risico van het in gebreke blijven van medecontractanten (aannemers van werken, enz.) die geen huurders zijn

### Risicobeschrijving

Wanneer een aannemer of leverancier waarmee de vennootschap een overeenkomst gesloten heeft in gebreke blijft of failliet gaat, kan dat gevolgen hebben op de uitvoeringstermijn van de werken en, in voorkomend geval, op het budget van de werken.

### Risicobeheersing

Home Invest Belgium ondervangt dit risico door (i) een zorgvuldige selectie van de vaklui, (ii) in de mate van het mogelijke een beroep te doen op verschillende aannemers voor een werf en (iii) het vragen van financiële garanties.

## 2.9. Risico van onevenwicht tussen vraag en aanbod op de huurmarkt

### Risicobeschrijving

Jaarlijks worden vele honderden nieuwbouwappartementen vermarkt. Deze worden voor een groot deel verkocht aan particuliere investeerders, die deze vervolgens te huur aanbieden. Hierdoor ontstaat er mogelijk een risico op overaanbod.

### Risicobeheersing

Home Invest Belgium heeft doorlopend aandacht voor het evenwicht tussen vraag en aanbod op de lokale huurmarkten van haar investeringen. Deze parameter speelt dan ook een rol bij haar aan- en verkoopbeslissingen.

## 2.10. Risico gerelateerd aan klimaat gedreven bouw innovatie

### Risicobeschrijving

Home Invest Belgium loopt risico's op veroudering, leefbaarheid en waarde behoud door de snelle evolutie van bouwtechnologieën (inclusief technische installaties en circulariteit), nieuwe bouwmaterialen en veranderende bouwstandaarden gelinkt aan de klimaatverandering en nieuwe bouwvoorschriften.

Deze dynamiek verhoogt de kans op investeringen of renovaties die snel verouderen, niet aansluiten bij de vraag in de huurmarkt, niet voldoen aan de nieuwe noden van huurders omwille van klimaatverandering of onverwachte levensduurkosten genereren — wat kan leiden tot onvoorziene OPEX en CAPEX en mogelijk onderpresteren tegenover de verwachtingen.

### Risicobeheersing

Om deze risico's te mitigeren beschikt Home Invest Belgium over een sterk team van bouwexperten - van

ingenieurs tot architecten - die vanaf de start bij elke investering en renovatie betrokken zijn. Zij zorgen voor grondige technische due diligence en passen de nodige controles toe in elke projectfase.

Daarnaast organiseert het bouwteam regelmatige afstemmingsmomenten met de Home Invest Belgium property managers om operationele leermomenten vast te leggen, zodat inzichten uit de exploitatie terugvloeien naar ontwerp- en renovatiebeslissingen. Zo worden verrassingen over de levenscyclus beperkt en de marktfit verbeterd.

## 3. RISICO'S VERBONDEN AAN HUURDERS EN HUUROVEREENKOMSTEN

*De volledige omzet van Home Invest Belgium bestaat uit huurgelden uit de verhuur van panden aan derden (particulieren, overheden, handelaars, bedrijven, ambassades en buitenlandse delegaties, uitbaters van rusthuizen, uitbaters van vakantiecentra).*

### 3.1. Risico van beperkte solvabiliteit of insolventie van de huurders

#### Risicobeschrijving

Het niet of laattijdig betalen van huurgelden kan (i) de resultaten negatief beïnvloeden, (ii) aanleiding geven tot onvoorziene leegstand en (iii) onvoorziene kosten teweegbrengen die gepaard gaan met een wederverhuur aan minder gunstige voorwaarden of zelfs het toestaan van huurvrije periodes.

#### Risicobeheersing

Home Invest Belgium tracht dit risico te beperken door het nemen van de volgende maatregelen:

- de investeringen van de vennootschap zijn gediversifieerd, zowel qua geografische ligging als qua gewenste type huurders, steeds in overeenstemming met de terzake geldende wetgeving;
- de huurders worden zorgvuldig geselecteerd op basis van een analyse van hun financiële draagkracht (zijnde hun capaciteit om de verschuldigde huur regelmatig te betalen);
- aan elke huurder wordt een bankgarantie gevraagd die in principe overeenstemt met twee maanden huur;
- de huur wordt vooruitbetaald, vrijwel altijd op maandbasis;
- de provisies voor kosten en taksen worden vooruitbetaald;

- de vennootschap past een strikte procedure toe om wanbetalers op te volgen.

Bij twijfel over de kwaliteit van een vordering, wordt deze als voorlopig verlies geboekt en als dusdanig in de resultaten opgenomen.

### 3.2. Leegstandsrisico

#### Risicobeschrijving

Home Invest Belgium loopt een huurdersrisico vanwege het vertrek van huurders. Dit kan een negatieve impact hebben op het resultaat en leiden tot een daling van de reële waarde van het pand, in het bijzonder in een ongunstige economische conjunctuur, om volgende redenen:

- een vertrek kan onverwachte kosten veroorzaken (kosten voor commercialisering, herstelling of renovatie);
- het zoeken naar nieuwe huurders kan een zekere tijd in beslag nemen; gedurende deze periode zijn de kosten verbonden aan de onverhuurde panden voor rekening van de eigenaar;
- het kan gebeuren dat de nieuwe huurders een lagere huurprijs of huurvrije periode bedingen;
- langdurige leegstand van een pand leidt tot een lagere bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille, hetgeen de resultaten negatief kan beïnvloeden.

#### Risicobeheersing

Gezien het zeer groot aantal huurders en rekening houdend met de demografische vooruitzichten in België, alsook met het feit dat huisvesting een

basisbehoefte is, kan het risico op een significante stijging van de huurleegstand als gering beschouwd worden.

De vennootschap voert een proactief commercieel beleid om een hoge bezettingsgraad in stand te houden. Daarbij doet zij een beroep op haar ervaring om haar aanbod af te stemmen op de marktvraag.

### 3.3. Risico verbonden met de omloopsnelheid

#### Risicobeschrijving

De gebruikelijke duur van de huurovereenkomsten wordt hoofdzakelijk bepaald door de aard van de verhuurde ruimte en is normaal gezien:

- 1 of 9 jaar met betrekking tot hoofdverblijfplaatsen;
- 3 tot 12 maanden voor gemeubelde appartementen;
- 9 jaar, driemaal verlengbaar, voor handelshuren;
- minimaal 3 jaar voor kantoorruimten; en
- 9 tot 27 jaar voor woonzorgcentra.

De huurovereenkomsten voor particulieren die Home Invest Belgium afsluit, hebben doorgaans een kortere looptijd dan de huurovereenkomsten voor bedrijfstvastgoed. Die kortere duur bij particulieren kan bijgevolg leiden tot een hogere omloopsnelheid dan bij bedrijfstvastgoed, en dus tot hogere beheerskosten over de levensduur van het onroerend goed.

#### Risicobeheersing

De GVV vangt dit risico op door (i) hiermee rekening te houden in de voorafgaande rentabiliteitsanalyses en (ii) de particuliere huurders aan haar te binden door ze een team van hooggekwalificeerde beheerders en property managers ter beschikking te stellen en een beroep te doen op ervaren externe syndici of zaakwaarnemers.

### 3.4. Risico verbonden aan verwerken en opslaan van persoonsgegevens tijdens het verhuurproces

#### Risicobeschrijving

Home Invest Belgium beheert een portefeuille van meer dan 2.000 huurwoningen, wat leidt tot een constante toestroom van huurders en huurkandidaten. Dit vereist het verzamelen en bewaren van aanzienlijke hoeveelheden vertrouwelijke informatie. De belangrijkste risico's hierbij zijn ongelijke behandeling en discriminatie, schendingen van de privacy, onjuist gebruik van persoonsgegevens en niet-naleving van de GDPR en andere regelgeving inzake gegevensbescherming. Onvoldoende beheersing van deze risico's

kan juridische, reputatie- en operationele gevolgen hebben voor Home Invest Belgium.

#### Risicobeheersing

Home Invest Belgium hanteert een eerlijke, transparante en niet-discriminerende huurdersselectie via duidelijke acceptatiecriteria die zijn vastgelegd in beleidsdocumenten en procedures. Medewerkers worden regelmatig opgeleid inzake privacy en non-discriminatie. Bovendien wordt de gegevensverzameling beperkt tot het essentiële, veilig opgeslagen en beheerd door geautoriseerd personeel in overeenstemming met de GDPR en aanverwante wetgeving.

Naleving wordt geborgd via interne audits en continue monitoring van team leads en het uitvoerend management. Bij incidenten of klachten volgt Home Invest Belgium vastgelegde protocollen voor snelle afhandeling. Daarnaast introduceert Home Invest Belgium een "goede buur"-charter en een duurzaam huurcharter in 2026 om eerlijkheid, respect en duurzaamheid in de volledige portefeuille te bevorderen.

### 3.5. Risico verbonden aan de kwaliteit en veiligheid van het huurproduct

#### Risicobeschrijving

Naleving van alle veiligheidsvoorschriften en onderhoudsverplichtingen is essentieel voor Home Invest Belgium. Het niet voldoen aan deze vereisten kan leiden tot juridische gevolgen en reputatieschade. Niet-naleving houdt bovendien risico's in voor de veiligheid en het welzijn van huurders, wat het vertrouwen kan ondermijnen en de bezettingsgraad kan beïnvloeden.

#### Risicobeheersing

Home Invest Belgium zorgt ervoor dat alle gebouwen voldoen aan vastgelegde veiligheids- en onderhoudsnormen via een meerledige aanpak. Het ervaren interne propertymanagementteam, ondersteund door digitale tools, voert regelmatige inspecties uit, ziet toe op tijdig onderhoud en hanteert strikte veiligheidsprotocollen ter bescherming van huurders.

Het Solution Centre voert ook proactief veiligheids campagnes via diverse communicatiekanalen en levert consequent onderhoudsoplossingen in de appartementen van huurders.

Het bouwteam zorgt er al jarenlang voor dat alle projecten aan de nieuwste veiligheidsnormen voldoen. Ook maken ze elke nieuwbouw volledig toegankelijk voor bewoners en bezoekers met een mobiliteitsbeperking, waardoor inclusie en veiligheid binnen het hele vastgoedaanbod worden bevorderd.

## 4. RISICO'S VERBONDEN AAN DE REGELGEVING EN AAN DE POLITIEKE TOESTAND

### 4.1. Regelgeving

#### Risicobeschrijving

De vennootschap is onderworpen aan steeds meer wetten en regels die toenemen in complexiteit, alsook aan de mogelijke evolutie van hun interpretatie of toepassing door de rechtbanken of de administraties. Dit geldt onder meer voor boekhouding, fiscaliteit, milieu, stedenbouw en overheidsopdrachten.

De evolutie en de mogelijke niet-naleving van de regelgeving stelt de vennootschap bloot aan het risico dat ze aansprakelijk wordt gesteld of burgerlijke, strafrechtelijke of administratieve sancties oploopt, en ook aan het risico dat vergunningen niet worden afgeleverd of hernieuwd. Dergelijke sancties zouden een negatieve invloed kunnen hebben op de activiteit, het resultaat, de rentabiliteit, de financiële situatie en/of de vooruitzichten van de vennootschap.

#### Risicobeheersing

Home Invest Belgium beschikt intern over de nodige competenties om toe te zien op de nauwgezette naleving van de vigerende regelgeving en om te anticiperen op de evolutie van deze wetgeving (reglementair toezicht). Ze doet ook regelmatig een beroep op externe adviseurs.

### 4.2. GVV statuut

#### Risicobeschrijving

Sinds 2 september 2014 is de vennootschap door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten ("FSMA") erkend als "openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht", afgekort "openbare GVV" of "openbare GVV naar Belgisch recht". Om dat statuut te behouden, is de vennootschap onderworpen aan de bepalingen van de wet van 12 mei 2014 en van het koninklijk besluit van 13 juli 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen ("GVV-wetgeving"), zoals van tijd tot tijd gewijzigd, die beperkingen bevatten met betrekking tot (onder meer) de activiteiten, de schuldgraad, de bestemming van het resultaat, belangenconflicten en corporate governance.

Het (blijvend) beantwoorden aan deze specifieke vereisten is onder meer afhankelijk van het vermogen van de vennootschap om op succesvolle wijze haar activa

en schuldgraad te beheren en van de naleving van strikte interne controleprocedures. Het zou kunnen dat de vennootschap niet in staat is om aan die voorschriften te voldoen in geval van ingrijpende wijziging van haar situatie (om financiële of andere reden).

Als openbare GVV is Home Invest Belgium blootgesteld aan het risico dat de GVV-wet verandert, waarvan de gevolgen moeilijk in te schatten zijn. Tevens bestaat het risico dat de controleautoriteit (de FSMA) bij een inbreuk op de geldende regels sancties oplegt, inclusief een intrekking van de erkenning als openbare GVV.

Het verlies van de erkenning als openbare GVV wordt in de kredietovereenkomsten van de vennootschap doorgaans beschouwd als een gebeurtenis die de door de vennootschap afgesloten kredieten vervroegd opeisbaar maakt en het verlies van dat statuut zou ook een negatieve impact kunnen hebben op de activiteiten, de resultaten, de rentabiliteit, de financiële positie en de vooruitzichten van de vennootschap. Bij een verlies van het statuut van openbare GVV zou de vennootschap ook het voordeel van het fiscaal statuut verliezen dat geldt voor de openbare GVV (zie punt 4.3.).

#### Risicobeheersing

Dankzij de competenties van haar personeel en de naleving van strenge interne controleprocedures, slaagt Home Invest Belgium erin haar activa en schuldgraad met succes te beheren en zo aan de specifieke vereisten te voldoen.

Bovendien heeft ze op 8 april 2009 een auditcomité opgericht, ook al is zij daar volgens artikel 7:99 WvV van vrijgesteld.

Risico van toekomstige wijzigingen van de GVV-wet kunnen niet door de vennootschap zelf worden ondervangen. Zij perkt dit risico in door de geplande wetgevende wijzigingen op lokaal vlak (België en Nederland) van nabij op te volgen en actief lid te zijn van verschillende beroepsverenigingen, in het bijzonder van BE-REIT Association vzw, waarvan één van de doelstellingen het behartigen van de belangen van de GVV-sector is.

### 4.3. Fiscaal statuut

#### Risicobeschrijving

In haar hoedanigheid van GVV zijn de winsten van Belgische oorsprong van de vennootschap onderworpen aan de vennootschapsbelasting, maar enkel op een beperkte grondslag. Deze wordt gevormd door de verworpen uitgaven, abnormale of goedgunstige voordelen en de lonen en commissies waarvoor geen fiches werden opgesteld. De winsten van buitenlandse oorsprong, daarentegen, zijn belastbaar in het land waar zij gegenereerd worden op basis van de in dat land geldende wetgeving en zijn bijgevolg in België vrijgesteld van belastingen.

De nettowinst die Home Invest Belgium genereert via haar vastgoedinvesteringen in Nederland zijn dus daar onderworpen aan de vennootschapsbelasting en zijn vrijgesteld van belastingen in België.

Als residentiële openbare GVV geniet Home Invest Belgium aldus een bijzonder belastingstelsel waarvan sommige aspecten specifieke risico's inhouden.

Zij houdt in het kader van risicobeheer rekening met de exit-taks, welke wordt geheven bij opslorping (fusie) van een andere vastgoedvennootschap op diens latente meerwaarden en belastingvrije reserves. De exit-taks wordt berekend overeenkomstig de bepalingen van circulaire Ci.RH.423/567.729 van 23 december 2004, waarvan de interpretatie of praktische toepassing kan veranderen. De "werkelijke waarde" van een vastgoed zoals beoogd in deze circulaire, wordt berekend na aftrek van de registratierechten of de BTW. Deze "werkelijke waarde" verschilt van (en kan dus minder bedragen dan) de reële waarde van het vastgoed zoals in de IFRS-balans van de vennootschap wordt vermeld.

Voor fusies vanaf 1 januari 2020 bedraagt het tarief van 15%.

De risico's met betrekking tot de regelgeving omvatten de gevolgen van maatregelen die de wetgever neemt of plant, met name inzake fiscaliteit.

De dividenden zijn onderworpen aan een roerende voorheffing van 30%.

#### Risicobeheersing

Home Invest Belgium volgt de ontwikkeling van de verschillende ter zake geldende wetgevingen op de voet op en past zich aan de reglementaire veranderingen aan.

### 4.4. Stedenbouwkundige en milieuregelgeving

#### Risicobeschrijving

Een wijziging van de stedenbouwkundige en milieuregelgeving zou (i) de kosten voor het onderhouden van de vastgoedportefeuille kunnen opdrijven, (ii) een impact kunnen hebben op de reële waarde van de gebouwen, en bijgevolg, (iii) een negatieve impact kunnen hebben op de rentabiliteit van de vennootschap.

#### Risicobeheersing

Home Invest Belgium volgt de ontwikkeling van de verschillende ter zake geldende wetgevingen op de voet op en past zich aan de reglementaire veranderingen aan.

### 4.5. Risico verbonden aan een wijziging van de internationale boekhoudregels (IFRS)

#### Risicobeschrijving

Een wijziging van de internationale boekhoudregels (IFRS) kan een invloed hebben op de rapportering, de kapitaalvereisten en de aanwending van financiële producten.

#### Risicobeheersing

Home Invest Belgium houdt dit risico onder controle door (i) een ononderbroken opvolging van de ontwikkelingen terzake en een inschatting van de mogelijke gevolgen en door (ii) veelvuldige uitwisselingen en contacten met de commissaris rond deze materie.

### 4.6. Deflatierisico

#### Risicobeschrijving

Ingeval van deflatie, of nog in geval van een volledige of gedeeltelijke bevrozing van de huurprijzen door de overheid, kan de stijging van de huuropbrengsten worden afgeremd of kunnen de huuropbrengsten dalen.

#### Risicobeheersing

De huidige Belgische woninghuurwetgeving voorziet niet in de mogelijkheid om een bodemhuur vast te leggen in geval van deflatie.

### 4.7. ESG compliance risico

#### Risicobeschrijving

De ESG-omgeving (Environmental, Social, Governance) waarin Home Invest Belgium opereert, verandert voortdurend door nieuwe regelgeving en de steeds hogere eisen van stakeholders. Hierdoor loopt Home Invest Belgium het risico dat het niet tijdig of onvoldoende inspeelt op deze ontwikkelingen. Het

niet proactief monitoren en bijsturen kan ertoe leiden dat Home Invest Belgium niet voldoet aan actuele of toekomstige ESG-wetgeving, relevante raamwerken en sectorale best practices. Dit kan negatieve gevolgen hebben voor de naleving, reputatie en het vertrouwen van stakeholders.

### Risicobeheersing

Om de geïdentificeerde risico's omtrent ESG-compliance en best practices te beperken, heeft Home Invest Belgium in 2025 een gespecialiseerde sustainability expert aangeworven. Deze expert is verantwoordelijk voor het opvolgen van relevante ontwikkelingen en het aanpakken van potentiële tekortkomingen op het vlak van ESG-wetgeving en sectorale standaarden. Om steeds up-to-date te blijven, neemt Home Invest Belgium actief deel aan organisaties zoals

EPRA, BE-REIT en UPSI (en YUB). Daarnaast onderhoudt Home Invest Belgium nauwe contacten met regelgevende instanties zoals de FSMA en EFRAG, en wordt er deelgenomen aan sectorbijeenkomsten waar duurzaamheidsexperten uit de vastgoedwereld samenkomen.

Voor het boekjaar 2025 zal Home Invest Belgium kwantitatieve ESG-gegevens rapporteren. De benodigde data worden verzameld door de verschillende teams, waaronder HR, Finance, Construction, Property Management en het Solution Centre. Voor publicatie vindt een controle plaats door de Sustainability Manager, zodat de gerapporteerde informatie accuraat en betrouwbaar is.

## 5. FINANCIËLE RISICO'S

### 5.1. Schuldgraad

#### Risicobeschrijving

De schuldgraad (GVV-KB) van Home Invest Belgium mag wettelijk de 65% niet overschrijden. De vennootschap loopt het risico om haar statuut van GVV te verliezen indien de schuldgraad 65% overschrijdt.

Home Invest Belgium heeft kredietovereenkomsten afgesloten en obligatieleningen uitgegeven waarbij voor sommige een geconsolideerde schuld van maximaal 60% en 65% is voorzien.

#### Risicobeheersing

Home Invest Belgium schuldgraad (in de zin van het koninklijk besluit van 13 juli 2014) is vermeld in afdeling 3.3 van het beheersverslag. Op 31 december 2025 bedraagt die 48,14%. In die afdeling wordt ook de bijkomende theoretische schuldcapaciteit van Home Invest Belgium vermeld, rekening houdend met de maximaal toegelaten schuldratio voor GVV's (65% van de totale activa) of met de bankconvenanten (60% van de totale activa). De schuldratio wordt elk kwartaal opgevolgd en naar aanleiding van de goedkeuringsprocedure van elk omvangrijk investeringsproject wordt de evolutie van de schuldgraad bepaald.

Wanneer de geconsolideerde schuldgraad meer dan 50% bedraagt, moet een financieel plan met een uitvoeringsschema worden opgesteld waarin een beschrijving wordt gegeven van de maatregelen die genomen zullen worden om te verhinderen dat de ratio

meer dan 65% zou gaan bedragen (artikel 24 van het koninklijk besluit van 13 juli 2014).

### 5.2. Liquiditeitsrisico

#### Risicobeschrijving

Het liquiditeitsrisico betekent dat Home Invest Belgium op een gegeven ogenblik niet langer over de vereiste liquide middelen zou kunnen beschikken en niet langer de nodige kredieten zou kunnen krijgen om te voldoen aan haar kortlopende verplichtingen.

#### KREDIETLIJNEN

Het risico bestaat dat de kredietlijnen niet worden verlengd. Bovendien kunnen de kredietmarges toenemen op het ogenblik dat de kredietlijnen op vervaldatum worden verlengd.

Verder bestaat het risico dat financieringscontracten worden opgezegd, ontbonden of herzien vanwege de niet-nakoming van de verbintenissen ("covenants") die werden aangegaan onder deze financieringscontracten.

Wanneer Home Invest Belgium haar verbintenissen niet nakomt en, in het algemeen, tekortschiet in de naleving van de voorwaarden van de lopende financieringscontracten, loopt zij bijgevolg het risico deze leningen vervroegd te moeten aflossen.

#### UITGIFTE VAN THESAURIEBEWIJZEN/BILLETS DE TRÉSORERIE (TREASURY NOTES)

In het kader van de diversificatie van haar financieringsbronnen heeft Home Invest Belgium

thesauriebewijzen/billets de trésorerie (Treasury Notes) uitgegeven voor een bedrag van € 8,5 miljoen, met vervaldagen in 2026.

De mogelijkheid bestaat dat Home Invest Belgium de obligaties of de thesauriebewijzen op de vervaldatum niet kan terugbetalen. In de contractuele documenten van de obligatie-uitgifte en de thesauriebewijzen-uitgifte wordt bovendien bepaald dat in geval van controlewijziging over de vennootschap, de obligatiehouders en de houders van thesauriebewijzen van Home Invest Belgium kunnen eisen om de uitgegeven obligaties vervroegd af te lossen.

### Risicobeheersing

Op 31 december 2025 had Home Invest Belgium € 456,50 miljoen financiële schulden die bestaan uit:

- Bilaterale kredietlijnen opgenomen voor een bedrag van € 399,00 miljoen. De opgenomen bilaterale kredietlijnen zijn afgesloten met 7 verschillende financiële instellingen met goed verspreide vervaldagen tot in 2031. Home Invest Belgium heeft 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 € 8,50 miljoen. Niettegenstaande het korte termijn karakter van de uitstaande thesauriebewijzen, wordt het volledige uitstaande bedrag gedekt door beschikbare langetermijn kredietlijnen (back-up lines).

Voor meer informatie over de financieringsstructuur van Home Invest Belgium verwijzen wij naar het hoofdstuk "Financiële staten" in dit verslag.

Rekening houdend met het juridisch statuut van de GVV en gelet op de aard van het vastgoed waarin Home Invest Belgium belegt is het risico dat de kredietlijnen niet worden verlengd, beperkt.

Afgaande op de huidige omstandigheden en vooruitzichten zijn er, voor zover Home Invest Belgium bekend, geen elementen waaruit opgemaakt kan worden dat de vennootschap één of meer verbintenissen die in het kader van haar financieringscontracten werden aangegaan, niet langer zal kunnen nakomen. Dit risico wordt als theoretisch beschouwd aangezien de vennootschap alles in het werk stelt om haar verbintenissen nauwgezet na te komen.

Het liquiditeitsrisico van de GVV wordt bovendien beperkt door:

- de diversificatie van haar financieringsbronnen;

- de diversificatie van de kredietlijnen bij zes toonaangevende Europese financiële instellingen;
- het onderhouden van een duurzame relatie met solide bankpartners die een goede financiële rating genieten;
- de looptijd van de financiële schuld, waarbij de gewogen gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden 4,4 jaar bedraagt;
- de regelmatige analyse door de vennootschap van de schuldstructuur, waardoor zij voor de eindvervaldagen van haar kredietlijnen kan onderhandelen over een marktconforme herfinanciering.

### 5.3. Wisselkoers- of valutarisico

De vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium is uitsluitend samengesteld uit vastgoed dat gelegen is in België en Nederland en alle huurovereenkomsten en kredietlijnen zijn in euro. De vennootschap loopt bijgevolg geen wisselkoers- of valutarisico.

### 5.4. Tegenpartijrisico

#### Risicobeschrijving

Wanneer een krediet of afdekkingsinstrument met een financiële instelling afgesloten wordt, ontstaat een tegenpartijrisico in het geval dat deze instelling haar verplichtingen niet kan nakomen. Dat risico kan bestaan uit een liquiditeitstekort van deze financiële instelling of zelfs uit het verlies van deposito's.

#### Risicobeheersing

Hoewel dit risico als gering kan worden beschouwd, valt het niet uit te sluiten dat één van de bancaire tegenpartijen van Home Invest Belgium in gebreke blijft. Om dit tegenpartijrisico te beperken, doet Home Invest Belgium een beroep op verschillende toonaangevende banken in de sector, niet alleen om de herkomst van haar kredietmiddelen en renteafdekkingsinstrumenten tot op zekere hoogte te spreiden, maar ook om nauwlettend toe te zien op de prijs/kwaliteitverhouding van de verstrekte diensten. Voorts valt op te merken dat de liquiditeiten waarover de GVV beschikt in eerste instantie worden aangewend om de schuldenlast af te bouwen en dat Home Invest Belgium bijgevolg in principe geen sommen in deposito geeft.

### 5.5. Risico verbonden aan renteschommelingen

#### Risicobeschrijving

Er kunnen zich sterke schommelingen voordoen in de korte- en langetermijnrente op de (internationale) financiële markten. Afgezien van de obligatielening zijn alle financiële schulden van Home Invest Belgium

op dit ogenblik aangegaan tegen variabele rente (bilaterale kredietlijnen tegen EURIBOR-rente).

Op deze manier kan Home Invest Belgium voordeel halen uit een eventuele gunstige ontwikkeling van de rentetarieven, maar dit houdt een potentieel risico in van een stijging van de financiële kosten bij een verhoging van de rentetarieven.

### Risicobeheersing

Om zich in te dekken tegen rentestijgingen, sluit Home Invest Belgium renteafdekkingsinstrumenten voor een deel van haar financiële schulden. Dit voorzichtig beleid houdt het volgende in: een eventuele stijging van de nominale rente zonder bijbehorende stijging van de inflatie kan de reële rentetarieven doen toenemen. In dat geval wordt de stijging van de reële rentetarieven niet gecompenseerd door een indexering van de huuropbrengsten. Bovendien wordt altijd een tijdsverschil waargenomen tussen de stijging van de nominale rentetarieven en de indexering van de huurinkomsten.

Daarom heeft de raad van bestuur zich tot doel gesteld het aandeel van de financiële schulden tegen variabele rente (niet afgedekt door afdekkingsinstrumenten) te handhaven onder de 15% tegenover de reële waarde van de vastgoedportefeuille. Het risico van rentestijging wordt ingedekt door renteswaps (IRS – Interest Rate Swap).

### 5.6. Risico inzake variatie van de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten

#### Risicobeschrijving

Elke variatie van de rentecurve beïnvloedt de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten. Home Invest Belgium boekt negatieve variaties in de reële waarde van de renteafdekkingsinstrumenten indien de geldende rentetarieven lager liggen dan die op basis waarvan de IRS-contracten worden berekend.

Deze variaties kunnen leiden tot een toename van de financiële kosten en bijgevolg het resultaat beïnvloeden, maar zij blijven zonder gevolg voor de kaspositie of voor het EPRA resultaat.

#### Risicobeheersing

In Toelichting 25 bij de Financiële Staten wordt een overzicht gegeven van de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten. Een rentestijging of -daling zou leiden tot een theoretische stijging of daling van de marktwaarde van de financiële renteafdekkingsinstrumenten.

Bij de afsluiting van het boekjaar 2025 hebben de afdekkingsinstrumenten een positieve waarde van € 12,32 miljoen (bedrag dat verkregen zou

kunnen worden om de afdekkingen op te heffen op 31 december 2025) (cf. Toelichting 25 van de "Financiële Staten").

### 5.7. Risico verbonden aan de liquiditeit van het aandeel

#### Risicobeschrijving

Het betreft hier de moeilijkheid voor de aandeelhouders om hun aandelenpositie in Home Invest Belgium snel te wijzigen door deze te verhogen of af te bouwen.

Voor het boekjaar 2025 bedraagt het totale volume aandelen van Home Invest Belgium verhandeld op de beurs 2.796.141 aandelen tegenover 2.526.444 aandelen voor het boekjaar 2024.

#### Risicobeheersing

De volgende maatregelen beperken dit risico:

- de GVV werkt actief aan haar externe communicatie (persberichten, ontmoetingen met financiële analisten, deelname aan road shows) om haar naam bekendheid bij de beleggers te verhogen;
- de GVV heeft een contract gesloten met KBC Securities die optreedt als liquidity provider.

### 5.8. Risico verbonden aan de uitkering van het dividend

#### Risicobeschrijving

Krachtens artikel 7:212 WVV en het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 kan de uitkering van dividenden beperkt worden. Geen uitkering mag geschieden indien op de datum van afsluiting van het laatste boekjaar het netto-actief, zoals dat blijkt uit de jaarrekening, is gedaald of ten gevolge van de uitkering zou dalen beneden het bedrag van het gestorte of, indien dit hoger is, van het opgevraagde kapitaal, vermeerderd met alle reserves die volgens de wet of de statuten niet mogen worden uitgekeerd.

#### Risicobeheersing

De volgende elementen maken het mogelijk dit risico te controleren:

- de instandhouding en verhoging van de winsten van de vennootschap;
- de regelmatige toevoeging aan de reserve van een deel van de geboekte winst.

Voor meer informatie over de berekening in het kader van artikel 7:212 WVV en het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 en de resterende marge, verwijzen wij naar de toelichtingen bij de statutaire jaarrekening.

## 6. RISICO'S VERBONDEN AAN DE INTERNE ORGANISATIE

### 6.1. Risico verbonden aan de rapportering

#### Risicobeschrijving

Tekortkomingen inzake rapportering zouden de relevantie kunnen ondermijnen van de informatie die ter beschikking gesteld wordt aan de effectieve leiders.

#### Risicobeheersing

Daarom voert de vennootschap een adequaat intern en extern rapporteringsproces, met trapsgewijze controles op verschillende niveaus, zowel intern (personeelsleden, effectieve leiding, auditcomité en raad van bestuur) als extern (Commissaris).

### 6.2. Risico verbonden aan informatica

#### Risicobeschrijving

Informatica is een instrument van fundamenteel belang voor een onderneming als Home Invest Belgium. Het verlies of de onbeschikbaarheid van gegevens zou kunnen leiden tot (i) een verstoring van de commerciële activiteiten (gezien de vennootschap in hoofdzaak actief is in de sector van appartementsgebouwen, waar het huurdersverloop het grootst is), (ii) een verstoring van de investeringsactiviteiten, en/of (iii) een verstoring van het interne en externe rapporteringsproces.

#### Risicobeheersing

Het beheer van de IT-systemen (hardware en software), de toegangsbeveiliging en de veilige opslag van de gegevens zijn in handen van een externe dienstverlener op basis van een "overeenkomst voor dienstprestaties".

### 6.3. Risico verbonden aan operationele innovatie

#### Risicobeschrijving

Innovatie speelt een centrale rol in het dagelijkse beheer en de werking van de huurportefeuille van Home Invest Belgium. Naarmate zowel de omvang van de portefeuille als het aantal huurders toeneemt, stijgt de werkdruk voor de interne teams. Dit brengt het risico mee dat operationele achterstanden ontstaan en dat medewerkers tijd besteden aan taken die weinig tot geen toegevoegde waarde bieden.

Daarnaast zorgt de groeiende afhankelijkheid van digitale tools en automatiseringsprocessen voor een verhoogde blootstelling aan cyberbeveiligingsrisico's. Deze risico's kunnen leiden tot verstoringen in de operationele processen of tot het compromitteren van gevoelige data, wat een directe impact kan hebben op de continuïteit van de dienstverlening van Home Invest Belgium.

#### Risicobeheersing

Home Invest Belgium voert een strategische, interne IT-innovatieagenda die gericht is op het optimaliseren van operationele processen en het waarborgen van datakwaliteit. Het IT-team ontwikkelt robuuste, IT-gedreven processen, tools en dashboards, waardoor sterk geautomatiseerde en datagedreven workflows ontstaan. Dankzij deze aanpak krijgen medewerkers toegang tot gestructureerde en goed inzichtelijke data. Dit stelt hen in staat om efficiënter te werken en zich te concentreren op initiatieven die daadwerkelijk waarde toevoegen aan de organisatie. Vanuit het besef dat digitalisering nieuwe cyberrisico's met zich meebrengt, implementeert Home Invest Belgium best practices op het gebied van beveiliging. Het IT-team organiseert interne opleidingen om het cyberbewustzijn en de digitale vaardigheden van medewerkers te versterken.

Daarnaast worden regelmatige stresstests uitgevoerd onder leiding van het IT-team, zodat kwetsbaarheden tijdig aan het licht komen en aangepakt kunnen worden. Op deze manier blijft Home Invest Belgium proactief inspelen op de risico's van een digitaal ondersteunde organisatie en wordt de continuïteit van de dienstverlening gewaarborgd.

### 6.4. Risico verbonden aan de leden van het team

#### Risicobeschrijving

De vennootschap loopt in zekere mate een organisatie-risico in het geval dat bepaalde leden van het management en personen op een sleutelpositie zouden vertrekken. Het onverwachte vertrek van bepaalde personeelsleden kan nefaste gevolgen hebben voor de ontwikkeling van de vennootschap en aanleiding geven tot bijkomende beheerskosten.

### Risicobeheersing

Dit risico wordt gereduceerd door de interne organisatie permanent te laten opvolgen door het management en door de raad van bestuur. Wanneer Home Invest Belgium met een vertrek wordt geconfronteerd, kan zij de functie van de vertrekkende medewerker outsourcen en/of een spoedprocedure in gang zetten om een nieuw personeelslid aan te werven.

## 6.5. Risico verbonden aan de werkomgeving

### Risicobeschrijving

Het behoud van een positieve, veilige en gezonde werkomgeving bij Home Invest Belgium brengt verschillende risico's met zich mee. Als de werkplek niet ondersteunend en inclusief is, of als medewerkers en aannemers geen zinvolle rollen krijgen, bestaat het risico op lagere werktevredenheid, hoger verloop en dalende operationele standaarden.

Daarnaast kan een gebrek aan prioriteit voor de veiligheid en gezondheid van ons personeel de productiviteit, het moraal en de algemene doeltreffendheid van de organisatie aantasten.

### Risicobeheersing

Home Invest Belgium hecht het hoogste belang aan een ondersteunende en inclusieve omgeving voor alle medewerkers en aannemers, en beseft dat zij de ruggraat en het meest waardevolle onderdeel van de organisatie zijn. Het uitvoerend management monitort daarom continu alle risico's gerelateerd aan een positieve, veilige en gezonde werkomgeving samen met HR en de preventie adviseur.

Door het goede voorbeeld te geven hieromtrent en door duidelijke policies te communiceren worden positieve waarden en een sterke cultuur doorheen het bedrijf verankerd.

Op die manier creëert Home Invest Belgium een positieve, veilige en gezonde werkomgeving waar zinvol werk, hoge operationele standaarden en de gezondheid en veiligheid van zijn medewerkers centraal staat om toptalent te behouden.

## 6.6. Duurzaam governance risico

### Risicobeschrijving

Home Invest Belgium loopt reputatie-, operationele en financiële risico's indien de ethische cultuur, governance controles en interne beleidslijnen niet voldoende robuust zijn of niet in lijn liggen met interne en externe verwachtingen. Het management benadrukt dat duurzame groei alleen mogelijk is als Home Invest Belgium een sterke ethische cultuur onderhoudt en demonstreert die de reputatie bij stakeholders beschermt en versterkt.

### Risicobeheersing

Om de uiteenlopende risico's omtrent duurzame governance effectief te beheersen, hanteert Home Invest Belgium een proactieve en cyclische benadering. Home Invest Belgium voert een continue monitoring uit van interne policies, procedures en processen. Deze worden systematisch geëvalueerd en waar nodig geactualiseerd, zodat ze steeds aansluiten bij veranderende interne en externe vereisten en verwachtingen. Door deze aanpak wordt de potentiële blootstelling aan gebeurtenissen die de reputatie, bedrijfsvoering of financiële positie van Home Invest Belgium kunnen schaden, jaarlijks actief verlaagd. In het boekjaar 2025 heeft Home Invest Belgium extra beleidsmaatregelen uitgewerkt en gepubliceerd, specifiek gericht op anti-omkoping en corruptie, evenals verantwoord inkopen bij duurzame leveranciers.

Bovendien zijn zowel de Gedragscode als het Governance Charter aangepast, zodat Home Invest Belgium blijft voldoen aan actuele standaarden en verwachtingen. Alle wijzigingen en toevoegingen aan deze beleidslijnen worden duidelijk en transparant gecommuniceerd aan zowel medewerkers als aannemers. Ter ondersteuning van de implementatie zijn gerichte opleidingen georganiseerd, zodat alle betrokkenen beschikken over de nodige kennis en vaardigheden om de nieuwe normen en procedures correct toe te passen in hun dagelijkse werking.

## 7. RISICO'S VERBONDEN AAN KLIMAATVERANDERING

### 7.1. Risico verbonden aan CO<sub>2</sub>e emissies van de vastgoedportefeuille

#### Risicobeschrijving

Net als alle vastgoedinvesteerders wordt de portefeuille van Home Invest Belgium geconfronteerd met toenemende risico's door de afhankelijkheid van niet-hernieuwbare energie, wat leidt tot aanzienlijke CO<sub>2</sub>e-emissies vanuit de gebouwen. Deze risico's omvatten mogelijke negatieve impacten op de vastgoedwaardering, het moeilijker behalen van Europese decarbonisatie doelen, hogere kapitaalkosten en een verhoogde kans op leegstand door hoge nutsvoorzieningskosten. Naarmate energie-intensieve gebouwen minder aantrekkelijk worden voor investeerders, financiële instellingen en huurders, ontstaat het risico dat deze activa "stranded" raken en moeten worden afgewaardeerd, wat de totale waarde van de portefeuille van Home Invest Belgium kan verminderen, wat op zijn beurt de schuldgraad impacteert.

#### Risicobeheersing

Home Invest Belgium hanteert een proactieve aanpak door ambitieuze EPC-doelstellingen vast te leggen voor de residentiele portefeuille, die richting geven aan aankoop-, desinvestering- en renovatiestrategieën. Deze doelstellingen worden systematisch opgevolgd via het verzamelen van definitieve EPC-cijfers per activa, met de intentie om in de toekomst over te stappen op doelstellingen gebaseerd op werkelijk energie- en waterverbruik. De processen en controles voor de registratie van energie verbruik, water verbruik en emissie uitstoot in het eerste rapporteringsjaar 2025 zijn ingevoerd, worden in het boekjaar 2026 geëvalueerd en verder versterkt.

Daarnaast houden zowel de Head of Investment als de Head of Portfolio nauw toezicht en voeren zij strategieën uit om de duurzaamheid van de activa te verbeteren. Hierdoor vertoont de portefeuille jaar-op-jaar waardegroei en kan Home Invest Belgium een lagere transitie Value at Risk (VaR) rapporteren dan de MSCI-benchmark voor België en Nederland, wat de doeltreffendheid van het duurzame assetmanagement onderstreept. De property management, investment, constructie en sustainability teams zullen ook in 2026 verder werken om de portefeuille nog verder te decarboniseren en onafhankelijk te maken van fossiele grondstoffen.

### 7.2. Risico verbonden aan de klimaatbestendigheid van de vastgoedportefeuille

#### Risicobeschrijving

Door de klimaatverandering wordt de vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium in toenemende mate blootgesteld aan zowel transitierisico's als fysieke klimaatrisico's. Denk aan extreme weersomstandigheden - zoals stormen, overstromingen of hittegolven - die aanzienlijke schade kunnen veroorzaken en dure herstellingen of renovaties vereisen. Daarnaast kunnen evoluerende regelgeving (transitierisico's) inzake klimaatbestendigheid bijkomende verplichtingen en financiële lasten opleggen aan eigenaars.

#### Risicobeheersing

Om inzicht te krijgen in de potentiële financiële gevolgen van klimaatrisico's voor Home Invest Belgium's vastgoedportefeuille heeft Home Invest Belgium in 2025 een uitgebreide klimaatrisicoanalyse uitgevoerd over de volledige vastgoedportefeuillebestand. Deze analyse is tot stand gekomen met behulp van best practice-klimaatmodellen en de MSCI-klimaatrisicotool. Uit de resultaten blijkt dat de portefeuille goed bestand is tegen extreme weersomstandigheden en de impact van klimaatverandering.

Daarnaast worden inzichten uit de klimaat risico analyse proactief geïntegreerd in renovatie- en desinvesteringstrategieën van de huidige portefeuille en wordt de MSCI-tool gebruikt tijdens due diligence-processen bij nieuwe investeringen, zodat klimaatfactoren de besluitvorming rond de portefeuille mede bepalen.

# OVERZICHT



# De hoogtepunten van het jaar

*2025 was alweer een goed jaar voor Home Invest Belgium.  
De gemiddelde bezettingsgraad bedroeg 98,2%.  
De like-for-like huurgroei bedroeg 4,0%.*

**+6,2%**

Stijging van het netto  
huurresultaat

**+4,4%**

Toename van het  
EPRA resultaat

## OVERZICHT

Brief aan de aandeelhouders .....	23
Kerncijfers .....	25
Ons parcours .....	26
Strategie .....	28



# BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

Geachte aandeelhouder,

Na de uitdagingen van de Covid-pandemie en de lockdowns in 2020-2021, gevolgd door de energiecrisis in 2021-2023 en de bijhorende hoge inflatie die bestreden werd door een ongezien snelle en sterke toename van interestvoeten, kunnen we terugblikken op 2024-2025 als jaren van normalisering. Inflatiecijfers zijn geleidelijk onder controle gekomen; interestvoeten zijn gestabiliseerd.

Het is opvallend dat HOMI deze turbulente jaren van aanzienlijke exogene schokken zeer goed heeft doorstaan. HOMI heeft in deze uitdagende periode zeer solide resultaten neergezet en zich telkens opnieuw bewezen als een vaste waarde.

In 2025 heeft HOMI opnieuw sterke resultaten neergezet met als voornaamste verwezenlijkingen:

- **Aankooptransacties:** Aankoop ontwikkelingsproject Jardin Leopold in Brussel (Laken) met 56 duurzame huurwoningen en definitieve overeenkomst met Cityforward voor de toekomstige verwerving en reconversie van 8 projecten in de Brusselse Europese wijk naar een 700-tal duurzame huurwoningen.
- **Verkooptransacties:** in de loop van 2025 heeft Home Invest Belgium vastgoedbeleggingen verkocht voor een totaal netto verkoopwaarde van € 36,5 miljoen. De netto verkoopwaarde lag gemiddeld 14,1% boven de geschatte reële waarde per 31 december 2024.
- **Opleveringen:** We zijn trots op de oplevering van woonproject Jourdan 95 in Brussel (Sint-Gillis) met 48 duurzame huurwoningen en het woonproject City Dox in Brussel (Anderlecht) met 163 duurzame huurwoningen.
- **Operationele efficiëntie:** De stroomlijning van onze organisatie, werpt vruchten af. De operationele marge bedraagt 76,5%.

Operationele marge	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Volledig boekjaar	67,4%	71,9%	71,8%	73,0%	76,8%	76,5%

- **Huurinkomsten:** De huurinkomsten zijn gestegen naar € 38,81 miljoen, hetzij een stijging met 47,1% sinds 2020.

Huurinkomsten	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Volledig boekjaar	€ 26,57 mio	€ 27,54 mio	€ 31,46 mio	€ 34,79 mio	€ 36,51 mio	€ 38,81 mio

- **Operationele kosten:** De operationele kosten<sup>1</sup> zijn goed onder controle en bedragen € 6,84 miljoen.

Operationele kosten	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Volledig boekjaar	€ -6,58 mio	€ -5,79 mio	€ -6,76 mio	€ -6,87 mio	€ -6,10 mio	€ -6,84 mio

- **EPRA resultaat:** Het EPRA resultaat per aandeel is verder doorgestegen naar € 1,21.

EPRA resultaat per aandeel	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Volledig boekjaar	€ 0,89	€ 0,99	€ 1,08	€ 1,13	€ 1,16	€ 1,21

Onze politiek om mature vastgoedbeleggingen te verkopen en te herinvesteren in nieuwe projecten creëert niet alleen meerwaarde voor de aandeelhouders, maar kadert tevens in een breder maatschappelijk engagement. HOMI draagt haar (bak)steen bij tot het creëren van nieuwe woonomgevingen in een markt die gekenmerkt wordt door een groeiend tekort aan betaalbare huurwoningen. Bovendien zetten we al jaren in op energie-efficiëntie. Daardoor beschikt HOMI

<sup>1</sup> Operationele Kosten = "vastgoedkosten" + "algemene kosten van de vennootschap en andere operationele opbrengsten en kosten"

over een jonge en toekomstbestendige vastgoedportefeuille die tot de besten in de sector behoort.

HOMI heeft duidelijke ambities geformuleerd om de energie-efficiëntie nog verder te verbeteren:

- De woningen in de vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium hebben op 31 december 2025 een gemiddeld primair energieverbruik van 104 kWh/m<sup>2</sup>/jaar.
- Home Invest Belgium heeft de ambitie het gemiddeld primair energieverbruik van de woningportefeuille verder te reduceren tot <100 kWh/m<sup>2</sup>/jaar tegen 31 december 2026.
- Ter vergelijking, de gemiddelde energieprestatie, zoals vastgesteld op basis van de EPB-certificaten die in 2024 zijn opgesteld voor de Brusselse woonmarkt, bedraagt 254 kWh/m<sup>2</sup>/jaar. Slechts 19% van de markt zit onder 150 kWh/m<sup>2</sup>/jaar; slechts 7% van de markt zit onder 95 kWh/m<sup>2</sup>/jaar.

Gegeven de sterke operationele bedrijfsresultaten van Home Invest Belgium zal voor boekjaar 2025 een uitkering aan de aandeelhouders worden voorgesteld van € 1,16 per aandeel (ten opzichte van € 1,14 voor 2024), hetzij een stijging voor het 26ste opeenvolgende jaar.

De uitkering aan de aandeelhouders zal bestaan uit de combinatie van:

- een bruto dividend van € 1,03 per aandeel (een toename met € 0,01 ten opzichte van € 1,02 voor 2024) die zal worden voorgesteld aan de jaarlijkse algemene vergadering van 5 mei 2026;
- een vermindering van het eigen vermogen met € 0,13 per aandeel (een toename met € 0,01 ten opzichte van € 0,12 voor 2024) die de beslissing behoeft van een buitengewone algemene vergadering.

De track-record van HOMI als een vaste waarde gaat al een hele tijd terug. Het dividend stijgt voor het 26ste opeenvolgende jaar.

We sluiten het jaar af met een robuuste balans en evenwichtige financieringsstructuur:

- Schuldgraad van 48,14% (GVV-KB) en 47,35% (IFRS) op 31 december 2025.
- De financieringskost in 2025 bedraagt 2,19%.
- Home Invest Belgium beschikt over € 59 miljoen vrij beschikbare kredietlijnen.
- Geen vervaldagen van kredietlijnen of obligatieleningen in 2026 en de eerste helft van 2027. De eerstvolgende vervaldagen liggen in de tweede helft van 2027. De vergunde ontwikkelingspijplijn is volledig gefinancierd.

Deze elementen illustreren de sterke resultaten die we in 2025 hebben behaald en plaatsen ons in een uitstekende positie om het jaar 2026 te starten. Dankzij onze kwaliteitsportefeuille, flexibele organisatie en unieke expertise kijken wij met vertrouwen naar de toekomst.

Wij wensen u een aangename lectuur van dit verslag. Namens de raad van bestuur en het hele team danken wij u voor het vertrouwen dat u in ons stelt.



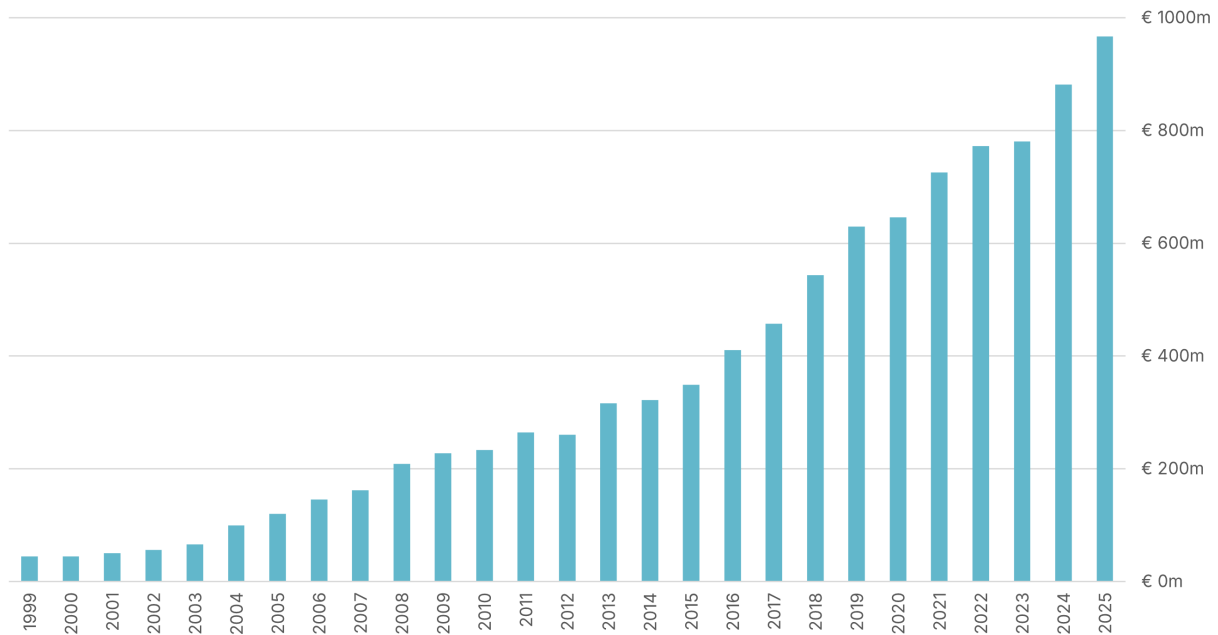
**Preben Bruggeman**  
**CEO, Uitvoerend**  
**bestuurder**



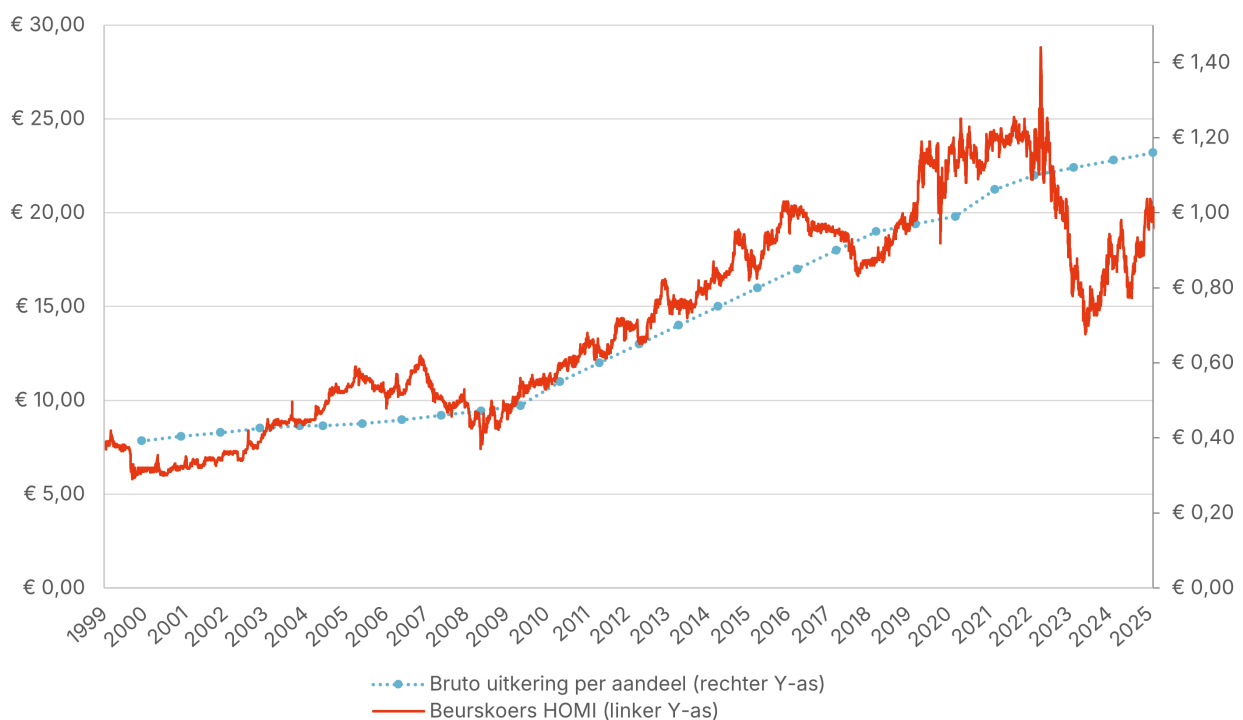
**Liévin Van Overstraeten**  
**Voorzitter van de**  
**raad van bestuur**

# KERNCIJFERS

EVOLUTIE VAN DE REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE (IN MIO €)



EVOLUTIE VAN DE BEURSKOERS EN DE BRUTO UITKERING PER AANDEEL

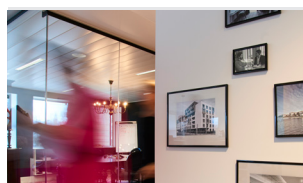


# ONS PARCOURS

## Markante gebeurtenissen

### 1999

- Oprichting van Home Invest Belgium
- Erkenning als vastgoedbevak
- Beursintroductie
- Portefeuille van 13 gebouwen met een totale waarde van € 41 miljoen

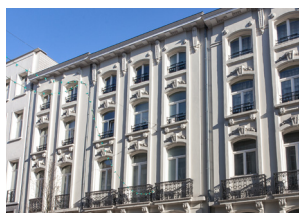


### 2001

Aankoop van de Résidence Clos Saint-Géry in Ghlin

### 2003

- Instap van AXA in het kapitaal
- Inbreng van de gebouwen Clos de la Pépinière, Bosquet-Jourdan en Jourdan-Munt in Brussel



### 2005

Aankoop van het gebouw Giotto in Brussel



### 2006

- Kapitaal verhoging ten belope van € 31,6 miljoen door de uitgifte van nieuwe aandelen
- Aankoop van de gebouwen Florida in Waterloo

### 2007

Aankoop van de gebouwen Erainn en Voisin in Brussel



### 2008

- Aankoop van een portefeuille in Luik
- Instap van de groep Van Overstraeten in het kapitaal
- Inbreng van de gebouwen Sippelberg, Lambermont en Baeck in Brussel

### 2009

Aankoop van de gebouwen Haverwerf in Mechelen, Les Érables in Brussel en City Gardens in Leuven



### 2011

Voltooiing van de renovatie van het vastgoedcomplex City Gardens in Leuven

### 2012

Inbreng van het gebouw Odon Warland in Brussel



### 2013

- Aankoop van een gebouwen complex in Louvain-la-Neuve
- Oplevering van het herenhuis met appartementen Belliardstraat 21 te Brussel
- Aankoop van de projectontwikkelingen The Horizon, Troon, The Link, The Inside in Brussel en Koningin Astrid in Kraainem

### 2014

- Erkenning als Gereguleerde Vastgoedvennootschap (GVV)
- Obligatie-uitgifte van € 39,8 miljoen
- Aankoop van het gebouw La Résidence in Brussel





## 2015

- Oplevering van de gebouwen Troon en The Link
- Aankoop van het gebouw Livingstone in Brussel
- Overeenkomst tot aankoop van het herbestemmingsproject Brunfaut in Brussel
- Renovatie van de huizen Clos Saint-Géry in Ghlin en van de gebouwen Charles Woeste en ArchView in Brussel

## 2016

- Oplevering en in de markt plaatsen van het gebouw The Horizon in Brussel
- Aankoop van het project The Pulse in Molenbeek en aanvang van de werken
- Aankoop van het gebouw Scheldeveugel in Oudenaarde
- Eerste investering in Nederland via de aankoop van vakantiewoningen in Ouddorp (Port Zélande)



## 2017

- Aankoop van het Jourdan 95 project in Sint-Gillis
- Versteving van de positie in Center Parcs Port Zélande in Nederland
- Verwerving van de aandelen van de vennootschap Investors NV
- Aankoop van het gebouw Liberty's in Oudergem
- Effectieve aankoop van het project Brunfaut en start van de werken

## 2018

- Inhouding project The Pulse in Molenbeek
- Verwerving van de aandelen Immobilière Meyers-Hennau, eigenaar van een gebouw in Laken
- Verwerving van 51,43% van de aandelen van Sunparks De Haan NV via de nieuw opgerichte vennootschap De Haan Vakantiehuizen waarvan Home Invest Belgium 50% van de aandelen aanhoudt



## 2019

- April: oplevering van het project The Crown te Kraainem
- November: verwerving van de vennootschap BE Real Estate, eigenaar van 4 aparthotels in Brussel
- November: verwerving van een residentieel ontwikkelingsproject Samberstraat te Antwerpen

## 2020

- Mei: aankoop gebouw in de Léon Théodorstraat in Jette
- Juni: oplevering van het woonproject "Le Mosan" te Luik
- Augustus: opening van het ontwikkelingsproject "The Factory", te Molenbeek
- December: aankoop van het ontwikkelingsproject "Niefhout" in Turnhout



## 2021

- Juni: oplevering van het project "The Felicity" in Laken
- Oktober: aankoop van een kantoorgebouw te Antwerpen – Ankerrui 9
- November: aankoop van een bouwgrond te Anderlecht in het project "City Dox" en eerste aankoop van een residentieel project te Nederland in Oss (Verdistraat 81-87).

## 2022

- Maart: oplevering project The Fairview
- Juni: oplevering residentie RQE In de Europese wijk van Brussel
- Oktober: aankoop van een casco-gebouw "Blok D" in de nieuwe Quartier Bleu wijk in Hasselt



## 2023

- Juni: finalisatie van de renovatie van L'Angelot in Namen
- Juni: oplevering woonproject Niefhout in Turnhout
- Juni: Kapitaalverhoging – 1.791.706 nieuwe aandelen

## 2024

- Maart: benoeming van Preben Bruggeman als CEO
- Maart: oplevering woonproject in Antwerpen
- Juni: HOMI viert 25 jaar op de beurs
- Juni: oplevering woonproject in Hasselt 2025



## 2025

- Januari: aankoop ontwikkelingsproject Jardin Leopold in Brussel (Laken)
- April: oplevering woonproject Jourdan 95 in Brussel (Sint-Gillis)
- Augustus: definitieve overeenkomst met Cityforward: toekomstige verwerving en reconversie van 8 projecten in de Brusselse Europese wijk naar een 700-tal duurzame huurwoningen
- November: oplevering woonproject City Dox in Brussel (Anderlecht)

# STRATEGIE

Home Invest Belgium is de marktleider in ontwikkeling en beheer van betaalbare huurwoningen in de Belgische markt. Met meer dan 2500 eenheden in onze steeds uitbreidende portefeuille garanderen we stabiliteit, kwaliteit en professionaliteit aan onze huurders.

Meer dan enkel een plaats om in te wonen, bieden we onze huurders een plaats waar ze hun leven kunnen opbouwen in gebouwen die vorm geven aan levendige gemeenschappen. Het is onze uitgesproken ambitie om voor huurders de "landlord of choice" te zijn, met een oplossing voor hun woonbehoeften in verschillende levensstadia en leefvormen.

Dankzij onze beursnotering willen wij het voor onze aandeelhouders mogelijk maken te investeren in vastgoed op een veilige, probleemloze en duurzaam rendabele manier.

De vennootschap oefent haar activiteiten uit binnen het rechtskader dat geldt voor gereguleerde vastgoedvennootschappen (GVV). De belangrijkste aspecten daarvan zijn als volgt samen te vatten:

- behoudens afwijkingen mag maximaal 20% van de totale waarde van de vastgoedportefeuille geïnvesteerd zijn in één vastgoedcomplex;
- de schuldgraad mag niet meer bedragen dan 65% van de totale activa;
- een dividend dient uitgekeerd te worden dat minstens overeenstemt met het positieve verschil tussen 80% van het gecorrigeerd resultaat en de nettovermindering in de loop van het beoogde boekjaar van de schulden van de GVV, onder voorbehoud van artikel 7:212 WvV en de relevante bepalingen in de GVV-wet.

## Investeren

### VOORRANG AAN KWALITEIT EN MEERWAARDEPOTENTIEEL

In het gemeenschappelijk belang van haar huurders en aandeelhouders concentreert Home Invest Belgium zich op kwalitatieve woongebouwen met een hoog rendement (gemeten aan de hand van nettohuuropbrengsten) en die voldoende potentieel voor waardecreatie bieden (wat tot uiting komt in de evolutie van de reële waarde), met name door een beroep te doen op de gespecialiseerde vastgoedkennis van haar team. Elk gebouw wordt onderworpen aan technische, juridische, financiële en fiscale due diligenceonderzoeken. Verder wordt elk gebouw beoordeeld op basis van zijn intrinsieke eigenschappen zoals ligging, bereikbaarheid, onmiddellijke omgeving en energieprestaties.

Home Invest Belgium wenst in te spelen op demografische ontwikkelingen en maatschappelijke trends, zowel algemeen als specifiek voor de residentiële vastgoedmarkt.

Brussel en de andere grote Belgische steden blijven de traditionele markten van Home Invest Belgium. De vennootschap investeert ook in Nederland.

## Ontwikkelen

### VOORRANG AAN DUURZAAMHEID EN INNOVATIE

Om de groei en de verjonging van haar vastgoedportefeuille te bevorderen, schenkt Home Invest Belgium bijzondere aandacht aan opportuniteiten van project-ontwikkelingen voor eigen rekening. Het kan dan gaan om de reconversie van kantoorgebouwen of de herbestemming van industriële sites.

Home Invest Belgium stelt hoge eisen aan haar projecten wat kwaliteit en duurzaamheid betreft. De onderneming ziet nauwlettend toe op de demografische ontwikkelingen en de trends op de woonmarkt, zoals de schaalverkleining van woningen, de opkomst van gedeelde ruimten, de vraag naar diensten in de gebouwen en milieuoverwegingen. Verder werkt de vennootschap nieuwe woonconcepten uit die meer diepgang geven aan het begrip "stadsleven".

Dergelijke projectontwikkelingen leveren volgende voordelen op:

- betere productbeheersing, rekening houdend met de geschiktheid voor de huurmarkt en met de technische, commerciële en milieueigenschappen ervan;
- de mogelijkheid om gemakkelijker omvangrijke activa te vinden, zonder hinder van de concurrentie van de detailverkoop door projectontwikkelaars en investeerders;
- een hoger aanvangsrendement doordat er geen marge dient te worden betaald aan een projectontwikkelaar.

Home Invest Belgium neemt zelf de ontwikkeling en realisatie van deze projecten in handen. Gezien de positieve ervaring die de lopende projecten hebben opgeleverd, heeft de raad van bestuur de projectontwikkelingsactiviteit bevestigd als de groeipool van de vennootschap voor de komende jaren.

De vennootschap mikt op een sterke groei op jaarbasis van haar vastgoedportefeuille onder meer door de eigen projectontwikkelingen.

Op de projectontwikkelingen voor eigen rekening zijn de volgende limieten van toepassing:

- noch de GVV, noch één van haar dochterondernemingen mag als bouwpromotor optreden, met uitsluiting van occasionele verrichtingen (artikel 41 van de GVV-Wet);
- de totale kostprijs van de projectontwikkelingen mag niet meer bedragen dan 25% van de totale waarde van de vastgoedportefeuille (projecten inbegrepen). Met projectkost wordt bedoeld, de totale kostprijs (aankoop, werkzaamheden, honoraria, taksen, financiële kosten) voor de gebouwen waarvoor de nodige vergunningen voorliggen, en de aanschafprijs verhoogd met de studiekosten voor de projecten waarvoor nog geen vergunningen afgeleverd werden (doelstelling van de raad van bestuur);
- de totale kostprijs van één enkele projectontwikkeling mag niet meer bedragen dan 12,5% van de totale waarde van de vastgoedportefeuille (projecten inbegrepen) (doelstelling van de raad van bestuur).

# BEHEERS- VERSLAG



# De referentie in residentieel vastgoed

*Creatie van meerwaarde door het optimaliseren, verjongen en uitbreiden  
van een kwalitatieve en rendabele vastgoedportefeuille.*

## BEHEERSVERSLAG

Belangrijke gebeurtenissen van het boekjaar 2025 .....	32
Samenvatting van de geconsolideerde jaarrekeningen per 31/12/2025 .....	37
Andere elementen van het beheersverslag ....	44
Vooruitzichten .....	45

# BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN VAN HET BOEKJAAR 2025

## Verhuuractiviteiten

Home Invest Belgium zag in 2025 opnieuw een sterke residentiële huurmarkt met een grote vraag naar kwalitatieve woningen in de regio's waarin zij actief is. Dit resulteerde in een zeer hoge bezettingsgraad. De

gemiddelde bezettingsgraad<sup>1</sup> van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bedroeg 98,2%. De *lfl* (like-for-like) huurgroei bedroeg 4,0% in 2025.

## Acquisities

### Verwerving residentiële ontwikkelingsportefeuille – Brussel – België

Op 5 maart 2025 heeft Home Invest Belgium een principsovereenkomst getekend met Cityforward inzake de toekomstige verwerving van een residentiële ontwikkelingsportefeuille in de Europese wijk in Brussel.

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 m<sup>2</sup>. 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, dat de eigendomsrechten op deze portefeuille voorafgaandelijk van de Europese Commissie had verworven.<sup>2</sup>

HOMI zal de volle eigendom<sup>3</sup> van de projecten (elk afzonderlijk) overnemen na het bekomen van een definitieve en uitvoerbare bouwvergunning en de verwezenlijking van een aantal andere 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.



HOMI heeft uit berichten in de pers vernomen dat er huiszoeken hebben plaatsgevonden in het kader van een lopend onderzoek, naar verluidt

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> De erfpachtrechten op de portefeuille werden overgedragen door SFPIM aan Cityforward; SFPIM behield daarbij het residuaire eigendomsrecht.

<sup>3</sup> HOMI zal tevens de residuaire rechten van de onroerende goederen van SFPIM overnemen.

over mogelijke onregelmatigheden in het kader van de marktbevraging uitgevoerd door de Europese Commissie bij de verkoop (aan SFPIM) van de portefeuille waarvan de 8 voormelde projecten deel uitmaakten. HOMI is op geen enkele manier het voorwerp van dit onderzoek. HOMI heeft wel bericht ontvangen van Whitewood, de beheerder van Cityforward met onder meer de boodschap dat, vanuit het perspectief van Whitewood en Cityforward, alle processen en procedures die de transactie beheersen werden gevolgd, inclusief vereisten op EU-niveau zoals goedkeuringen door het Parlement en de Raad.

### 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.



## 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.<sup>4</sup> 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. Bovendien is er al een crèche, 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/m<sup>2</sup>/jaar (energielabel A).

De commercialisering van het gebouw is zeer vlot verlopen. Op heden zijn alle woningen verhuurd.

<sup>4</sup> Zie persbericht van 16 september 2022: "Home Invest Belgium verkrijgt bouwvergunning voor het project Jourdan 95 in Sint-Gillis".

### Oplevering City Dox (Lot 4) – Brussel – België

In november 2021 heeft Home Invest Belgium van Atenor<sup>5</sup> een terrein en stedenbouwkundige vergunning verworven voor de ontwikkeling van LOT 4 in het project City Dox in Brussel (Anderlecht).

In november 2025 heeft Home Invest Belgium op de site een woonproject opgeleverd met 163 appartementen, 6 ruimtes voor productieactiviteiten, 132 parkeerplaatsen en 316 fietsplaatsen. Het gebouw werd ontworpen door het architectenbureau XDGA.

City Dox geniet van een uitstekende ligging aan de vaartdijk in Anderlecht, nabij de Hallepoort en het station Brussel-Zuid. De omgeving biedt een vlotte bereikbaarheid en maakt deel uit van een wijk met een veelbelovende toekomst.



Duurzaamheid en energie-efficiëntie stonden centraal bij de ontwikkeling van City Dox. Het gebouw wordt verwarmd zonder gebruik te maken van fossiele brandstoffen. Geothermische boringen van 65 m diep zorgen voor de verwarming en warmwatervoorziening van de woningen. Geothermie zorgt bovendien voor passieve koeling via vloerverwarming. De geothermische installatie is gekoppeld aan een reeks lucht/water-warmtepompen voor de regeneratie van de bodem in de zomer en een elektrische boiler, die elk een dubbele bevoorradingszekerheid bieden in alle

situaties. 319 zonnepanelen (met een capaciteit van 142 kWp) zorgen voor groene elektriciteitsproductie.

De appartementen hebben naar schatting een gemiddeld primair energieverbruik van 30 kWh/m<sup>2</sup>/jaar, wat overeenkomt met een energielabel A.

De commercialisering van het gebouw is alvast gunstig opgestart. Op heden zijn 61% van de woningen verhuurd.

### 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 het eerste kwartaal van 2026.



<sup>5</sup> Zie persbericht "Home Invest Belgium versnelt zijn groei in Brussel met de overname van lot 4 van het City Dox project" van november 2021.

# Desinvesteringen

In de loop van 2025 heeft Home Invest Belgium vastgoedbeleggingen verkocht voor een totale netto verkoopwaarde van € 36,5 miljoen. De netto verkoopwaarde lag gemiddeld 14,1% boven de laatste geschatte reële waarde. Zodoende werd op deze verkopen een netto meerwaarde gerealiseerd van

€ 4,51 miljoen ten opzichte van de laatst geschatte reële waarde en een uitkeerbare meerwaarde van € 16,12 miljoen ten opzichte van de aanschafwaarde (vermeerderd met de geactiveerde investeringen).

# Energie-efficiëntie van de woningportefeuille

De woningen in de vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium hebben op 31 december 2025 een gemiddeld primair energieverbruik van 104 kWh/m<sup>2</sup>/jaar.

Home Invest Belgium heeft de ambitie het gemiddeld primair energieverbruik van de woningportefeuille verder te reduceren tot <100 kWh/m<sup>2</sup>/jaar tegen 31 december 2026.

Ter vergelijking, de gemiddelde energieprestatie, zoals vastgelegd op basis van de EPB-certificaten die in 2024 zijn opgesteld voor de Brusselse woningmarkt, bedraagt 254 kWh/m<sup>2</sup>/jaar.<sup>6</sup> Slechts 19% van de markt zit onder 150 kWh/m<sup>2</sup>/jaar;<sup>7</sup> slechts 7% van de markt zit onder 95 kWh/m<sup>2</sup>/jaar.

# Afloop opstalrecht Louvain-La-Neuve op 7 juni 2026

Home Invest Belgium heeft op 25 januari 2013 het opstalrecht verworven op de gebouwen CV9, CV10 en CV18 in Louvain-La-Neuve.<sup>8</sup> Het opstalrecht heeft een residuele looptijd tot en met 7 juni 2026.

Bij afloop van de looptijd van het opstalrecht 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 gebouwen geraamd op ongeveer € 50 miljoen.

Op 7 juni 2026 zullen de contractuele huren voor de opstalrechten wegvallen en zal HOMI een vordering hebben op UCL ten belope van de venale waarde van de gebouwen. De contractuele huren op jaarbasis op deze opstallen bedragen € 4,2 miljoen op 31 december 2025.

<sup>6</sup> Prestaties van gebouwen | Burgers - Leefmilieu Brussel..

<sup>7</sup> Statistieken over EPB-certificaten voor woningen I Brussels Hoofdstedelijk Gewest

<sup>8</sup> Zie persbericht "Acquisitie van alle zakelijke rechten van het vastgoedcertificaat - Louvain La Neuve 1976 -" van 4 december 2012.

# Corporate governance

## Veranderingen binnen het management van Home Invest Belgium

De raad van bestuur van Home Invest Belgium van 7 november 2024 heeft de heer Jan Opdecam benoemd als effectieve leider en dit onder voorbehoud van goedkeuring door de FSMA.

De vennootschap heeft vervolgens een dossier ingediend bij de FSMA met betrekking tot haar voornemen om de heer Jan Opdecam te benoemen als effectieve leider met ingang van 25 maart 2025.

Op 25 maart 2025 heeft de FSMA besloten om voormelde benoeming goed te keuren in toepassing van artikel 14 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

De effectieve leiding van Home Invest Belgium bestaat uit:

- de heer Preben Bruggeman, Chief Executive Officer;
- de heer Jan Opdecam, Head of Portfolio;
- mevrouw Ingrid Quinet, Chief Legal Officer.

## Belangenconflicten

Er werd in 2025 geen gebruik gemaakt van de procedure van artikel 7:96 en 7:97 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

# Verklaringen

## Financiering en liquiditeitspositie

De vennootschap beschikt over een evenwichtige financieringsstructuur en een sterke liquiditeitspositie. De schuldgraad bedraagt 48,14% (GVV-KB) en 47,35% (IFRS) op 31 december 2025. De financieringskost in 2025 bedraagt 2,19%. De vennootschap beschikt over € 59 miljoen vrij beschikbare kredietlijnen.

De vennootschap heeft geen vervaldagen van kredietlijnen of obligatieleningen in 2026 en de eerste helft van 2027. De eerstvolgende vervaldagen liggen in de tweede helft van 2027. De vergunde ontwikkelingspijplijn is volledig gefinancierd.

# SAMENVATTING VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENINGEN PER 31/12/2025

## Geconsolideerde kerncijfers

RESULTATENREKENING (in k €)	2025	2024
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>38.590</b>	<b>36.351</b>
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>29.529</b>	<b>27.916</b>
<b>OPERATIONELE MARGE<sup>9</sup></b>	<b>76,5%</b>	<b>76,8%</b>
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	4.515	1.892
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	33.314	62.805
XIX. Ander portefeuilleresultaat	-1.305	-463
<b>PORTEFEUILLERESULTAAT</b>	<b>36.524</b>	<b>64.234</b>
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>66.053</b>	<b>92.150</b>
XX. Financiële inkomsten	95	66
XXI. Netto interestkosten	-6.420	-5.851
XXII. Andere financiële kosten	-76	-72
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-1.308	-6.344
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>	<b>-7.709</b>	<b>-12.201</b>
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	1.836	1.578
<b>BELASTINGEN</b>	<b>-414</b>	<b>-555</b>
<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>59.766</b>	<b>80.972</b>
Uitsluiting van het portefeuilleresultaat	-36.524	-64.234
Uitsluiting van de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	+1.308	+6.344
Uitsluiting van de niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-374	+76
<b>EPRA RESULTAAT<sup>10</sup></b>	<b>24.176</b>	<b>23.159</b>
Gemiddeld aantal aandelen <sup>11</sup>	19.941.604	19.888.873
<b>NETTORESULTAAT PER AANDEEL (in €)</b>	<b>3,00</b>	<b>4,07</b>
<b>EPRA RESULTAAT PER AANDEEL (in €)</b>	<b>1,21</b>	<b>1,16</b>

<sup>9</sup> Operationele marge = (Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille)/(Netto huurresultaat).

<sup>10</sup> 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.

<sup>11</sup> Het gemiddeld aantal aandelen werd berekend met uitsluiting van de eigen aandelen aangehouden door de vennootschap.

<b>BALANS</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
Eigen vermogen (toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervenootschap)	518.818	484.437
Totaal activa	987.481	901.069
Schuldgraad (GVV-KB) <sup>12</sup>	48,14%	47,19%
Schuldgraad (IFRS) <sup>13</sup>	47,35%	46,30%
<b>PER AANDEEL</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
Aantal aandelen op afsluitdatum <sup>14</sup>	19.895.902	20.066.379
Beurskoers op afsluitdatum	18,38	17,16
IFRS NAV per aandeel <sup>15</sup>	26,08	24,14
Premie ten opzichte van IFRS NAV (op afsluitdatum)	-29,5%	-28,9%
EPRA NTA per aandeel <sup>16</sup>	25,63	23,56
Premie ten opzichte van EPRA NTA (op afsluitdatum)	-28,3%	-27,2%

<sup>12</sup>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.

<sup>13</sup>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.

<sup>14</sup>Het aantal aandelen werd berekend met uitsluiting van de eigen aandelen aangehouden door de vennootschap.

<sup>15</sup>IFRS NAV per aandeel = Net Asset Value of Nettowaarde per aandeel volgens IFRS.

<sup>16</sup>EPRA NTA per aandeel = Net Tangible Assets per aandeel volgens de Best Practices Recommendations van EPRA.

# Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekening

## Netto huurresultaat

Het netto huurresultaat bedroeg in 2025 € 38,59 miljoen (ten opzichte van € 36,35 miljoen in 2024).

## Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille

Het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille bedroeg € 29,53 miljoen in 2025 (ten opzichte van € 27,92 miljoen in 2024).

De operationele marge<sup>17</sup> bedroeg 76,5% in 2025 (ten opzichte van 76,8% in 2024).

## Portefeullieresultaat

Home Invest Belgium heeft in 2025 een portefeullieresultaat gerealiseerd van € 36,52 miljoen.

Het resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen bedroeg € 4,52 miljoen in 2025. Home Invest Belgium heeft in deze periode vastgoedbeleggingen verkocht voor een netto verkoopwaarde van € 36,54 miljoen. De netto verkoopwaarde lag 14,1% boven de laatste reële waarde zoals geschat door de onafhankelijke vastgoeddeskundige.

Daarnaast heeft Home Invest Belgium in 2025 positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen opgetekend voor een bedrag van € 33,31 miljoen. Deze variaties bestaan uit:

- een positieve variatie van € 28,11 miljoen in België; en
- een positieve variatie van € 5,21 miljoen in Nederland.

Het ander portefeullieresultaat bedroeg € -1,31 miljoen. In deze post worden de variaties in uitgestelde belastingen opgenomen.

## Financieel resultaat

De netto interestkosten bedroegen in 2025 € 6,42 miljoen. De gemiddelde financieringskost<sup>18</sup> bedroeg 2,19% over dezelfde periode.

De variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva bedroegen € -1,31 miljoen in 2025. Deze variaties zijn het gevolg van een wijziging in de reële waarde van de interest rate swaps.

## Belastingen

De belastingen bedroegen € 0,41 miljoen in 2025 (ten opzichte van € 0,56 miljoen 2024).

## Netto resultaat

Het netto resultaat van Home Invest Belgium bedroeg € 59,76 miljoen in 2025, hetzij € 3,00 per aandeel.

## EPRA resultaat

Na aanpassing van het netto resultaat voor (i) het portefeullieresultaat, (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, bedraagt het EPRA resultaat € 24,18 miljoen in 2025, een stijging met 4,4% (ten opzichte van € 23,16 miljoen in 2024).

Het EPRA resultaat per aandeel is gestegen met 4,1% van € 1,16 in 2024 tot € 1,21 in 2025.

<sup>17</sup> Operationele marge = (Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille) / (Netto huurresultaat).

<sup>18</sup> 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.

# Toelichting bij de geconsolideerde balans

---

## Eigen vermogen en NAV per aandeel

Op 31 december 2025 bedroeg het eigen vermogen van de groep € 518,82 miljoen, een stijging met 7,1% ten opzichte van 31 december 2024.

De IFRS NAV per aandeel is met 8,0% gestegen naar € 26,08 op 31 december 2025 (ten opzichte van € 24,14 op 31 december 2024).

De EPRA NTA per aandeel is met 8,8% gestegen tot € 25,63 op 31 december 2025 (ten opzichte van € 23,56 op 31 december 2024).

# Financieringsstructuur

## Schuldgraad

De schuldgraad (GVV-KB) bedraagt 48,14% op 31 december 2025. De schuldgraad (IFRS) bedraagt 47,35%.

Rekening houdende met een maximale schuldgraad van 65%, heeft Home Invest Belgium nog een bijkomende schuldcapaciteit van € 477,17 miljoen, zoals bepaald door de GVV-Wet, om nieuwe investeringen te financieren.

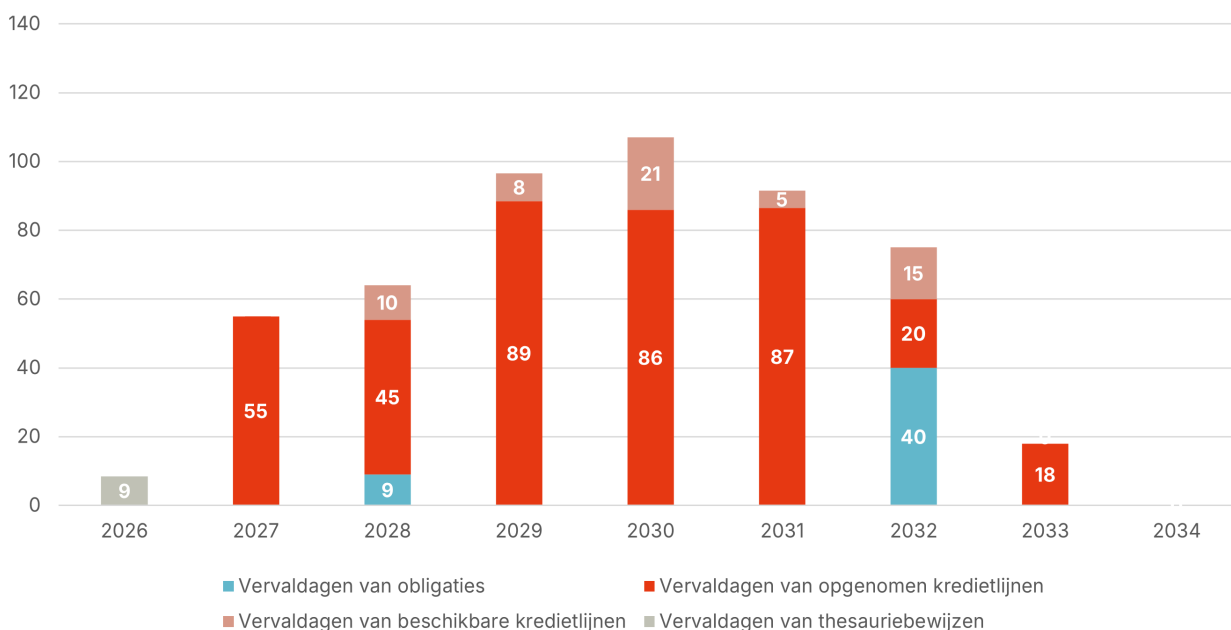
Rekening houdend met de strategie van Home Invest Belgium om de schuldgraad op middellange en lange termijn beneden 55% te houden, beschikt Home Invest Belgium nog over een bijkomende schuldcapaciteit van € 151,06 miljoen om nieuwe investeringen te financieren.

## Samenstelling van de schulden

Op 31 december 2025 had Home Invest Belgium € 456,50 miljoen financiële schulden bestaande uit:

- Bilaterale kredietlijnen opgenomen voor een bedrag van € 399,00 miljoen. De kredietlijnen zijn afgesloten met 7 verschillende financiële instellingen met goed gespreide vervaldagen tot in 2031. 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 € 8,50 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 4,4 jaar.

Home Invest Belgium beschikte op 31 december 2025 over € 59,00 miljoen niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen waarvan:

- € 8,50 miljoen lange termijn back-up lines ter indekking van de korte termijn uitstaande thesauriebewijzen;
- € 50,50 miljoen vrij beschikbare kredietlijnen

### Rente-indekkingen

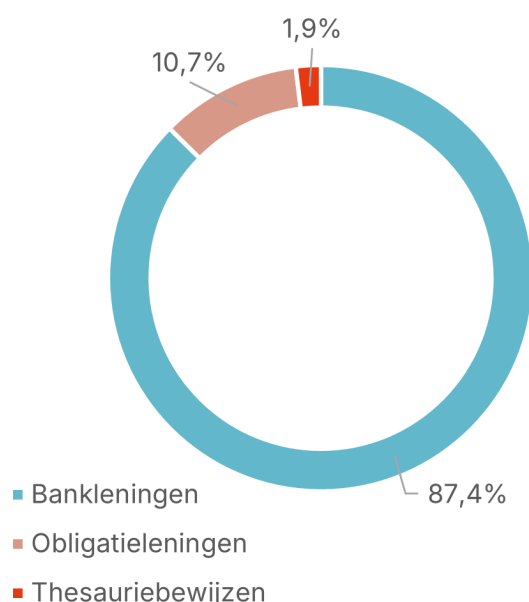
Op 31 december 2025 hadden de financiële schulden voor 78,2% (hetzij ten belope van € 357,0 miljoen) een vaste interestvoet, onder meer door gebruik te maken van Interest Rate Swaps als inbedkingsinstrument.

De vaste interestvoeten hebben een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 4,1 jaar.

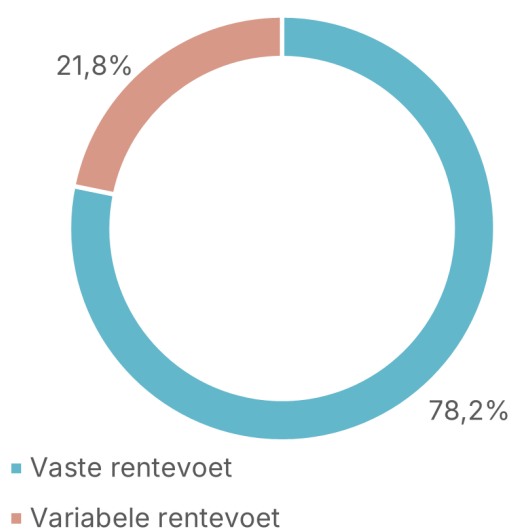
De totale waarde van de inbedkningen op afsluitdatum was positief voor een bedrag van € 12,45 miljoen door een stijging van de interestvoeten na de afsluiting van de inbedkningen.

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

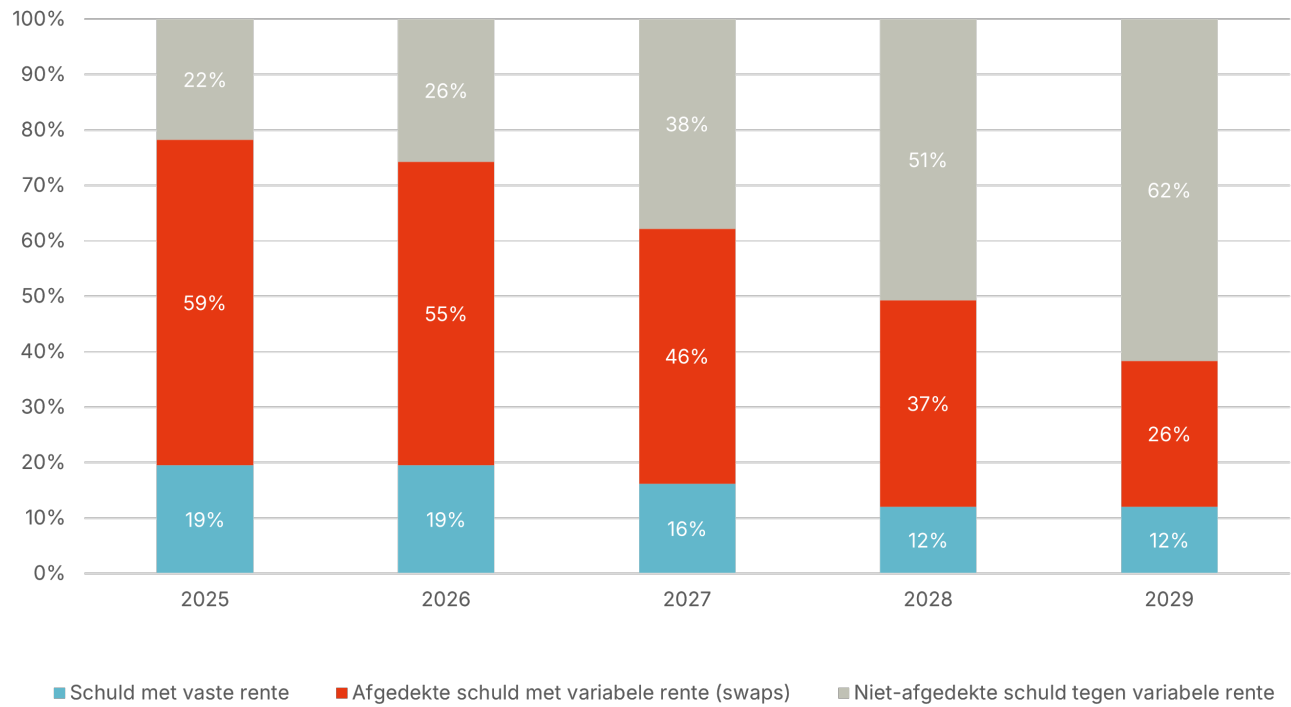
### TYPE SCHULDEN



### VASTE/VARIABELE RENTEVOETEN



**OVERZICHT SCHULD MET VASTE RENTE, AFGEDEKTE SCHULD MET VARIABELE RENTE (SWAPS) EN NIET-AFGEDEKTE SCHULD TEGEN VARIABELE RENTE**



# ANDERE ELEMENTEN VAN HET BEHEERSVERSLAG

## **Belangrijkste risico's (buiten de risico's verbonden aan de financiële instrumenten)**

De risicofactoren worden beschreven in het hoofdstuk 'Risicofactoren'.

## **Aanwending van de financiële instrumenten**

Home Invest Belgium organiseert haar financieel beleid dusdanig dat zij doorlopend over voldoende kredietlijnen beschikt. Zij volgt het renterisico op en tracht dit zoveel mogelijk te beperken.

De aanwending van de financiële instrumenten wordt beschreven in het punt "Financiële risico's" van het hoofdstuk "Risicofactoren" van dit financieel jaarverslag. Volgende elementen komen daarin aan bod: de schuldgraad, het liquiditeitsrisico, het wisselkoersrisico, het risico van een bank als tegenpartij, het risico verbonden aan renteschommelingen, het risico verbonden aan de variatie van de reële waarde van de financiële instrumenten op 31 december 2025, het risico verbonden aan de liquiditeit van het aandeel en het risico verbonden aan de uitkering van het dividend.

## **Onderzoek en ontwikkeling**

Home Invest Belgium heeft tijdens het boekjaar 2025 geen enkele activiteit uitgevoerd met betrekking tot onderzoek en ontwikkeling in de zin van artikel 3:6 en 3:35 WVV.

## **Informatie in het kader van artikel 3:32, punt 6 van het WVV**

De heer Wim Aurousseau, lid van het auditcomité, beschikt over de onafhankelijkheid en de deskundigheid op het gebied van boekhouding en audit, zoals voorgeschreven in punt 6 van artikel 3:32 WVV (zie "Corporate Governance-verklaring").

## **Eigen aandelen**

Bij de afsluiting van het boekjaar hield Home Invest Belgium 304.234 eigen aandelen aan.

## **Corporate governance-verklaring**

De Corporate Governance-verklaring (inclusief het remuneratieverslag en de beschrijving van de belangrijkste kenmerken van de systemen voor risicocontrole en -beheer) is te vinden in het hoofdstuk "Corporate Governance-verklaring" op de bladzijden 110 tot 133 van dit financieel jaarverslag.

## **Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum**

Op 12 februari 2026 heeft Home Invest Belgium kennisgenomen van het persartikel "Huiszoekingen bij Europese Commissie in onderzoek naar verkoop Brussels vastgoed", zie bladzijden 32 tot 33 van dit financieel jaarverslag.

# VOORUITZICHTEN

## Dividend

Gegeven de sterke operationele bedrijfsresultaten van Home Invest Belgium zal voor boekjaar 2025 een uitkering aan de aandeelhouders worden voorgesteld van € 1,16 per aandeel (ten opzichte van € 1,14 voor 2024), hetzij een stijging voor het 26ste opeenvolgende jaar.

De uitkering aan de aandeelhouders zal bestaan uit de combinatie van:

- een bruto dividend van € 1,03 per aandeel (een toename met € 0,01 ten opzichte van € 1,02 voor 2024) die zal worden voorgesteld aan de jaarlijkse algemene vergadering van 5 mei 2026;
- een vermindering van het eigen vermogen met € 0,13 per aandeel (een toename met € 0,01 ten opzichte van € 0,12 voor 2024) die de beslissing behoeft van een buitengewone algemene vergadering.

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 huurstream 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.

## Vooruitzichten 2026

In 2025 zijn de operationele resultaten van Home Invest Belgium opnieuw 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 2026 verwacht Home Invest Belgium een toename van het EPRA resultaat per aandeel naar € 1,23 (ten opzichte van € 1,21 in 2025).

# DUURZAAM- HEIDSVISIE

## DUURZAAMHEIDSVISIE

Inleiding .....	47
ESG kader .....	52
ESG Implementatie .....	54
Lexicon .....	75
EPRA sBPR overzichtstabellen .....	77

# INLEIDING

*ESG (Environmental, Social, Governance) valt bij Home Invest Belgium onder duurzaamheid omdat duurzame waardecreatie voor alle stakeholders enkel gerealiseerd kan worden door de integratie van duurzaam beleid en milieu- en sociale factoren in de bedrijfsstrategieën. Home Invest Belgium wil als "landlord of choice" duurzaam groeien, niet alleen voor aandeelhouders en financierders, maar ook voor huurders, werknemers, buurten, leveranciers en partners. Dit realiseren we door een duidelijke duurzaamheidsstrategie te koppelen aan het transparant rapporteren van onze prestaties met kwantitatieve en kwalitatieve data. De verwezenlijkingen voor 2025 in het kader van duurzaamheid lichten we in dit onderdeel van het jaarverslag verder toe.*

## Het belang van ESG

De voorbije zeven jaar zijn de warmste jaren ooit gemeten. "De planeet transformeert zich voor onze ogen", zo waarschuwt de Wereld Meteorologische Organisatie van de Verenigde Naties al sinds 2021 in zijn jaarlijkse rapport.<sup>1</sup>

De Europese Unie neemt hieromtrent haar verantwoordelijkheid serieus en geeft vorm aan haar beleid via de European Green Deal. Deze strategie, opgesteld door de Europese Commissie, is gericht op duurzame groei en wil de EU transformeren tot een grondstofefficiënte en concurrerende economie die tegen 2050 geen netto-uitstoot van broeikasgassen meer produceert. Hierbij staat een rechtvaardige en inclusieve transitie centraal, met aandacht voor het behoud van natuurlijk kapitaal en de bescherming van de volksgezondheid.<sup>2</sup>

De European Green Deal vormt een strategische reactie op de toenemende klimaat- en milieurisico's. Door middel van gerichte investeringen en innovatie stimuleert dit initiatief de vermindering van onze afhankelijkheid van geïmporteerde brandstoffen en beperkt het de negatieve impact op onze leefomgeving.<sup>3</sup>

Home Invest Belgium houdt de ontwikkelingen binnen Europa zorgvuldig in het oog, mede vanwege haar activiteiten in een sector die volgens de European Green Deal als een essentiële broeikasgas reductiemotor wordt bestempeld. Gebouwen zijn immers verantwoordelijk voor 40% van het Europese energieverbruik en voor 36% van de broeikasgasuitstoot gedurende hun volledige levenscyclus<sup>4</sup>.

Home Invest Belgium onderkent haar potentieel om, als eigenaar-exploitant met een sterke marktpositie,

een vooraanstaande rol te vervullen op het gebied van duurzaamheid binnen de residentiële vastgoedsector in België. Ook na de CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) uitsluiting van Home Invest Belgium door de omnibus-amendementen van december 2025 blijft duurzaamheid één van de kernwaarden binnen de strategie van de onderneming. Deze uitsluiting biedt daarnaast mogelijkheden om de strategische focus versneld te verschuiven van louter CSRD-compliance naar het actief ontwikkelen van verbeterinitiatieven op basis van data-gedreven analyses van uiteenlopende duurzaamheidsthema's. Hieronder worden enkele hoogtepunten van de duurzaamheidsinitiatieven voor 2025 weergegeven, waaronder:

- Home Invest Belgium heeft duurzaamheid verder geïntegreerd door het aantrekken van een Sustainability Manager, die een strategische duurzaamheidsroadmap heeft ontwikkeld en deze ter goedkeuring heeft voorgelegd aan de raad van bestuur.
- Sustainability onderwerpen waaronder algemene ESG onderwerpen, fysieke en transitie klimaat risico's, worden actief een bevoegdheid van de raad van bestuur en het auditcomité.
- Kwantitatieve duurzaamheidsdata wordt actief gemeten, gecontroleerd, geanalyseerd en gerapporteerd.
- Klimaat risico is verankerd in de analyses op het bestaande en toekomstige patrimonium door de introductie van best practice klimaat risico analyses door middel van inzichten verkregen via de MSCI climate risk tool.

<sup>1</sup> <https://public.wmo.int/en/media/press-release/state-of-climate-2021-extreme-events-and-major-impacts>

<sup>2</sup> Climate action and the Green Deal: [https://commission.europa.eu/topics/climate-action/climate-action-and-green-deal\\_en](https://commission.europa.eu/topics/climate-action/climate-action-and-green-deal_en)

<sup>3</sup> The European Green Deal: [eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/HTML/?uri=CELEX:52019DC0640](https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/HTML/?uri=CELEX:52019DC0640)

<sup>4</sup> [https://ec.europa.eu/info/news/focus-energy-efficiency-buildings-2020-feb-17\\_en](https://ec.europa.eu/info/news/focus-energy-efficiency-buildings-2020-feb-17_en)

- Verdere inzet op slim gestuurde energie systemen met een focus op het efficiënt gebruik van hernieuwbare energie.
- Sociaal gedreven initiatieven zoals:
  - De verdere ontwikkeling van gemeenschappelijke lokalen en diensten (lobby, fitness, wassalon,...) in *City Dox*, *The Horizon*, *The Link*, *The Fairview*, *Niefhout* en *Jourdan 95* om de woonervaring voor onze huurder te verbeteren.
  - Het verder ontwikkelen van onze Solution Center om alle vragen en problemen van de huurders te kunnen beantwoorden.
- De opstart van de uitrol van een duurzaam huurcharter.
- De opstart van een mentorship programma in samenwerking met Mentor'In Brussels<sup>5</sup>.

Home Invest Belgium wil naar de toekomst toe niet enkel losse duurzaamheidsinitiatieven rapporteren maar op een structurele wijze duurzaamheid in onze activiteiten te integreren. Daarom is dit hoofdstuk opgesteld met een focus op de materiële thema's die uit de dubbele materialiteitsoefening zijn geïdentificeerd en waar de komende jaren actief projecten zullen worden rond verwezenlijkt.

### Wat is de impact van Home Invest Belgium op de E,S en G elementen binnen het breder concept van duurzaamheid?

Home Invest Belgium is eigenaar van een 46-tal gebouwen. De impact van Home Invest Belgium komt vooral tot uiting in het beheer van de vastgoedportefeuille, in de investeringsbeslissingen en in de keuzes die gemaakt worden in het kader van projectontwikkelingen.

Via een periodieke doorlichting van de vastgoedportefeuille worden nieuwe noden in kaart gebracht. Andere potentiële triggers zijn conformiteit met de wetgeving, anticipatie op nieuwe komende wetgeving, en tot slot verwachtingen van stakeholders.

Wanneer beslist wordt bestaande activa aan te kopen, moet de kwaliteit van het gebouw dat bedoeld is om op lange termijn huurinkomsten te genereren, voldoen aan de op dat ogenblik geldende milieucriteria of het op korte termijn mogelijk maken werken uit te voeren om deze prestaties te bereiken. Het investeringscomité beoordeelt de "duurzame" positionering van het gebouw alsook het de financiële gevolgen van fysieke klimaat risico's en transitie risico's tijdens het aankoopproces.

Wat de projectontwikkelingen betreft, wordt de knowhow van het team benut om gebouwen te ontwerpen waarvoor de keuze van bouwmaterialen of technologie spoort met een langetermijnvisie die per definitie op duurzaamheid gericht is.

Om een volledig en diepgaand inzicht te verkrijgen in de impact van Home Invest Belgium op milieu (E), maatschappij (S) en governance (G), evenals in de financiële opportuniteiten en risico's, werd een grondige dubbele materialiteitsanalyse uitgevoerd. Voorafgaand aan deze analyse zijn de kernwaarden van het bedrijf en de identificatie van de belangrijkste stakeholders nogmaals bevestigd.

Op sociaal vlak zien we onze impact in eerste instantie op 3 categorieën van Stakeholders:

#### Huurders

Home Invest Belgium streeft ernaar een beleid te voeren in het belang van al haar stakeholders. Gezien het grote aantal huurders waarmee zij in contact staat, zit Home Invest Belgium in een bevoorrechte positie om de waarden waar zij voor staat, uit te dragen. De vennootschap wil haar huurders eerlijk behandelen en kwaliteit bieden, en dit binnen de grenzen van de contractuele verbintenissen tussen verhuurder en huurder.

Home Invest Belgium tracht om in haar gebouwen en projecten op een zo praktisch mogelijke wijze tegemoet te komen aan de veranderende behoeften van de bevolking, bijvoorbeeld door rekening te houden met de krimpende gemiddelde gezinsgrootte, door gemeenschappelijke ruimten in de gebouwen in te richten en moderne energie efficiënte technieken te installeren tijdens renovaties en constructie om de gemeenschappelijke en private energiekosten te drukken. De strategie van Home Invest Belgium richt zich op verschillende locaties, maten, diensten om aan de behoeften van een maximum aantal mensen te voldoen.

Verder werd in 2023 de nieuwe HOMI-App geïntroduceerd. Hierbij kan een kandidaat-huurder volledig online een bezoek aanvragen, een kandidatuur stellen, en digitaal het huurcontract ondertekenen. In de loop van 2024 en 2025 werd deze applicatie verder uitgebreid met verschillende functies voor het beheer en onderhoud van de gebouwen, hebben de huurders toegang gekregen tot een portaal waarop ze op de hoogte worden gehouden van het reilen en zeilen binnen hun gebouw, kunnen huurders hun contract online opvolgen en kunnen huurders inzicht krijgen in de status van service-aanvragen. Ook in 2026 zal er hard gewerkt worden om huurders (binnen de limitatie van het wetgevend kader) te voorzien van inzicht

<sup>5</sup> Mentor'In Brussels: <https://mentorin.brussels/nl/accueil-nederlands/>

omtrent hun verbruik zodat indien gewenst er samen een vermindering gerealiseerd kan worden.

Onze ambitie is om 'Landlord of Choice' te zijn.

### **Medewerkers**

De vennootschap is zich bewust van het feit dat haar huisvestingsopdracht enkel efficiënt kan uitgevoerd worden dankzij de dagelijkse en gemotiveerde inzet van de eigen medewerkers. Dit is ongetwijfeld haar meest waardevolle kapitaal. Op 31 december 2025 stuurde het management een team van achtenveertig medewerkers aan. Bij de samenstelling en de uitbreiding van de teams gaat Home Invest Belgium op zoek naar uiteenlopende, complementaire profielen, met verschillende leeftijden en ervaring die lokaal in België gevestigd zijn. Door de sterk uitgedragen anti-discriminatie waarden en normen binnen Home Invest Belgium worden medewerkers geselecteerd op basis van competenties en ervaring waardoor organisch een heel diverse en inclusieve mix van medewerkers is ontstaan die de rijkdom aan interactie ten goede komt.

Om dit alles in goede banen te leiden is deugdelijk bestuur of Governance van groot belang. Deugdelijk bestuur omvat een aantal maatregelen over hoe organisaties bestuurd en gecontroleerd worden en op welke wijze daarover wordt gecommuniceerd naar externe actoren. Het is belangrijk dat middelen optimaal worden besteed en daarover ook verantwoording kan worden afgelegd. Daarom zijn er in 2025 enkele additionele beleidsdocumenten opgesteld, waaronder het anti-witwasbeleid; het anti-corruptie- en omkopingsbeleid dat in 2026 verder aangevuld zullen worden met additionele onderwerpen.

### **Externe stakeholders**

Social governance heeft ook aanzienlijke relevantie voor onze externe stakeholders. Klanten, leveranciers en investeerders kunnen aanzienlijk beïnvloed worden door het sociale beleid en de praktijken van onze organisatie. Aspecten zoals reputatie en marktperceptie, investeerderswaarde, en de Social Governance binnen de volledige toeleveringsketen, waar ethische normen en arbeidsomstandigheden cruciaal zijn, spelen hierbij een essentiële rol.

Hiermee wordt duidelijk dat Social Governance niet slechts de interne werking van onze organisatie beïnvloedt, maar ook substantiële implicaties heeft voor de waarneming en waardering van onze organisatie door externe belanghebbenden. Het volledig integreren van sociale overwegingen in het beleid en de praktijken van onze organisatie heeft het potentieel duurzame relaties te creëren en waarde te genereren voor zowel interne als externe stakeholders.

In de komende jaren blijven we ons inzetten om zowel interne als externe stakeholders te betrekken bij het duurzaamheidsbeleid van onze organisatie en onze interne policies verder te verfijnen en ontwikkelen. We streven ernaar bewustzijn te creëren over hun eigen verantwoordelijkheid in deze aangelegenheid, met het doel gezamenlijk bij te dragen aan positieve impact en duurzaamheid. Het werk dat hieromtrent in 2025 is uitgevoerd zal in 2026 actief worden geïmplementeerd in de vorm van nieuwe paragrafen in onze contracten met leveranciers en een "duurzame leverancier" policy.

### **Waarden**

Onderstaand vindt u een overzicht van onze waarden. In de komende jaren zullen we onze stakeholders bevragen en aftoetsen of ze deze waarden ook herkennen tijdens hun interactie met Home Invest Belgium.

### **Integer**

We zijn respectvol en betrouwbaar met elkaar en als partner van klanten, leveranciers, overheid en aandeelhouders. We doen wat we zeggen en zeggen wat we doen. We staan recht in onze schoenen, en handelen transparant, onafhankelijk en correct. We verwachten dit ook van al onze partners.

### **Klantgericht**

Wij kennen onze klanten (intern en extern), zijn bereikbaar voor hen en luisteren naar hun noden en belangen. We denken mee met hen en zorgen voor snelle reactie en kwalitatieve oplossingen. We bouwen een veilige, comfortabele, aangename en stimulerende omgeving voor onszelf en al onze klanten.

### **Duurzaam**

We bouwen mee aan een gezonde en duurzame toekomst. We zijn ons bewust van onze maatschappelijke verantwoordelijkheid, vandaag en morgen. Duurzaam betekent ook dat we een gezond en winstgevend model op lange termijn bouwen. We zoeken daarbij steeds naar een harmonie tussen mens en omgeving.

### **Ondernemend**

We moedigen initiatief aan en we promoten ondernemerschap. We nemen verantwoordelijkheid op.

We staan open voor innovatie en durven onze koers bij te sturen. We proberen nieuwe dingen uit, en we aanvaarden dat groeien zonder falen niet bestaat.

### **Excellent**

Wat we doen, willen we best in class doen. We stellen onszelf doorlopend de vraag hoe we dat doen, en wat we kunnen verbeteren. We hebben duidelijke procedures en bouwen continu aan onze eigen expertise. Ook

onze partners kiezen we op basis van hun expertise en kwaliteit.

### Team

We werken als één team naar ons doel, met respect voor elkaar. We overstijgen het eigenbelang, en zetten het eigen ego opzij. We tonen actief interesse in elkaars werk en helpen elkaar. We zijn een inclusieve organisatie, zowel naar buiten als naar binnen toe.

### Dubbele materialiteitsanalyse

Om de meest materiële duurzaamheidsonderwerpen voor Home Invest Belgium te identificeren, werd in 2021 een eerste materialiteitsoefening uitgevoerd. Deze analyse is in 2025 geüpdate door een dubbele materialiteitsanalyse uit te voeren. Dit geeft de onderneming een holistisch beeld van de positieve en negatieve impacten, risico's en opportuniteiten die impact hebben op de financiële prestaties van Home Invest Belgium (outside-in) alsook de activiteiten die een positieve en negatieve impact hebben op mens, milieu en maatschappij (inside-out). Deze dubbele invalshoek laat toe om een duurzaamheidsstrategie uit te bouwen die gefocust is op de onderwerpen die er toe doen voor de onderneming zelf. De analyse is uitgevoerd in drie fasen:

#### 1) Identificatie van fundamenten

- De waardeketen is in kaart gebracht en de belangrijkste stakeholders werden geïdentificeerd.
- De zakelijke relaties, economische activiteiten, geografische aanwezigheid en strategische prioriteiten van Home Invest Belgium zijn geanalyseerd en intern gevalideerd.

#### 2) Identificatie van relevante duurzaamheidsthema's en van werkelijke en potentiële impacts, risico's en opportuniteiten

- Op basis van uitgebreide desk research is een longlist opgesteld van relevante duurzaamheidsthema's met bijhorende impacts, risico's en opportuniteiten. Hierbij is gebruikgemaakt van onder meer de European Sustainability Reporting Standards (ESRS), MSCI, GRI, EPRA, sectorrapporten, benchmarks met sectorgenoten, eerdere interne materialiteitsanalyses, voorgaande jaarverslagen en eerdere risico-oefeningen.
- De longlist is verder aangevuld op basis van groepsinterviews met het management.
- De longlist is door de Risk Manager en de Sustainability Manager teruggebracht tot een medium list, die is voorgelegd aan het senior

management. Op basis van hun feedback is deze lijst verder verfijnd tot een shortlist.

### 3) Materialiteit beoordelen

- De berekeningselementen en bijhorende risicoschalen voor het beoordelen van zowel de financiële materialiteit (outside-in) als de impactmaterialiteit (inside-out) zijn vastgelegd, evenals de materialiteitsdrempels. De beoordeling van de financiële en impactmaterialiteit is afzonderlijk uitgevoerd op basis van de volgende criteria:

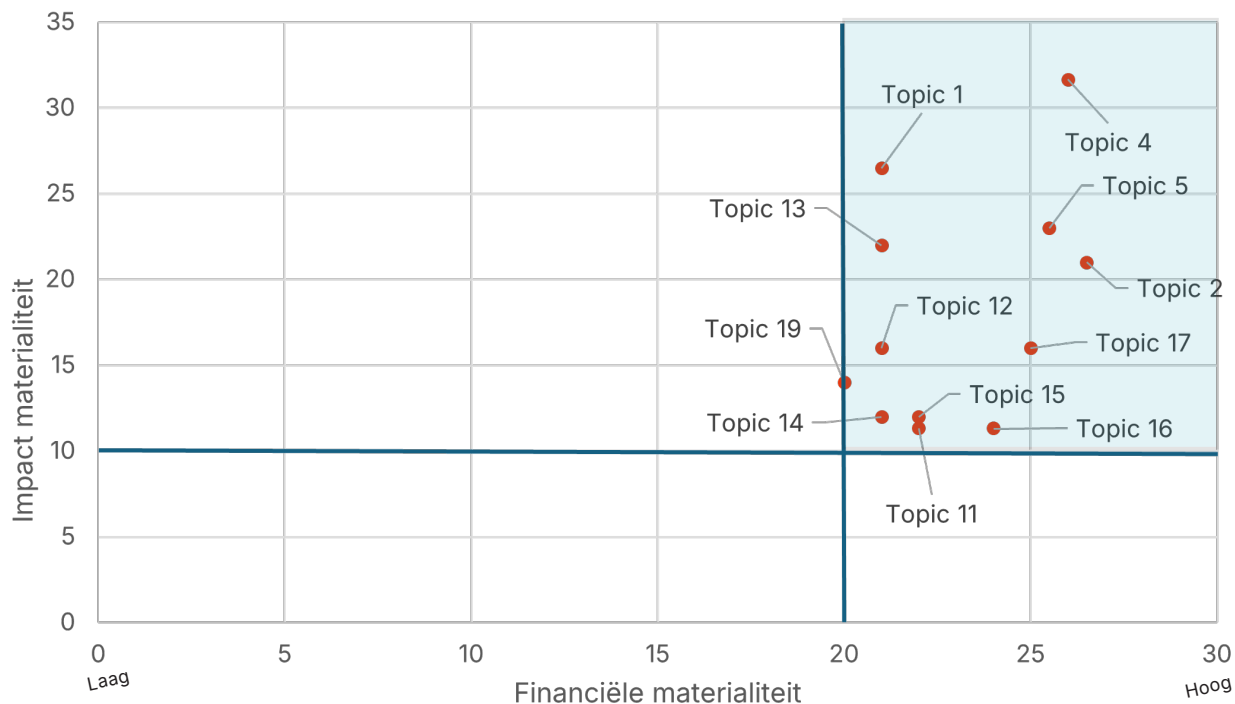
#### Impact:

- Schaal;
- Reikwijdte (milieu of sociaal);
- Onherstelbaarheid (bij negatieve impacten);
- Waarschijnlijkheid.

#### Financieel:

- Magnitude;
- Waarschijnlijkheid;
- Specifieke dimensies gerelateerd aan de risico's en opportuniteiten: operationeel, regelgevend, reputatie, menselijk en strategische relevantie.
- Tijdens de scoring is rekening gehouden met verschillende tijdshorizons (kort, medium en lange termijn).
- De berekeningselementen zijn afgestemd op de risicomanagementmethodologie van Home Invest Belgium. Daarnaast zijn de beoordelingsschalen afgestemd op de materialiteitschalen die werden gebruikt in eerdere interne audits en materialiteitsoefeningen. Deze schalen zijn in het verleden zowel door het senior management als door externe partijen gevalideerd.
- De resultaten van de analyse zijn voorgelegd aan het senior management en zullen in 2026 ook worden gepresenteerd aan de Raad van Bestuur.

## Resultaten Dubbele Materialiteit Analyse



MILIEU	MENS	BELEID
Topic 1: Energieverbruik	Topic 11: Positieve werkomgeving voor medewerkers	Topic 16: Duurzaam management
Topic 2: Broeikasgasemissies	Topic 12: Veilige en gezonde werkomgeving voor medewerkers	Topic 17: ESG Compliance
Topic 4: Monitoring en doelstellingen voor energie, emissies en waterverbruik	Topic 13: Positieve, veilige en gezonde werkomgeving voor werknemers in de waardeketen	Topic 19: Innovatie
Topic 5: Klimaatbestendige portefeuille	Topic 14: Verhuren met respect en integriteit	
	Topic 15: Veilige, toegankelijke en kwalitatieve huurwoningen	

De 12 materiële topics die zijn samengevat in 5 materiële thema groepen die hieronder staan samengevat met de bijbehorende materiële onderwerpen (de onderwerpnummering is niet sequentieel omdat sommige onderwerpen niet als materieel werden beoordeeld).

### 1) Een klimaatbestendige en koolstofarme vastgoedportefeuille

- Topic 1: Energieverbruik
- Topic 2: Broeikasgasemissies
- Topic 4: Monitoring en doelstellingen voor energie, emissies en waterverbruik
- Topic 5: Klimaatbestendige portefeuille

### 2) Een positieve, veilige en gezonde werkomgeving

- Topic 11: Positieve werkomgeving voor medewerkers
- Topic 12: Veilige en gezonde werkomgeving voor medewerkers

- Topic 13: Positieve, veilige en gezonde werkomgeving voor werknemers in de waardeketen

### 3) Veilige, toegankelijke en kwalitatieve huurwoningen

- Topic 14: Verhuren met respect en integriteit
- Topic 15: Veilige, toegankelijke en kwalitatieve huurwoningen

### 4) Duurzaam management en bedrijfsvoering

- Topic 16: Duurzaam management
- Topic 17: ESG Compliance

### 5) Innovatie en technologie zijn belangrijk in (i) de investerings- en bouwprocessen en (ii) de exploitatie van onze actieve huurportefeuille

- Topic 19: Innovatie

# ESG KADER

## Gekozen referentie en certificatie kaders voor gebouwen

Het integreren van duurzaamheid in bedrijfsactiviteiten kan complex zijn, aangezien er verschillende kaders en richtlijnen naast elkaar bestaan. Home Invest Belgium heeft gekozen om de EPB/ EPC certificering te rapporteren met betrekking tot onze residentiele gebouwen en nog niet over te gaan tot andere certificering. De meest pertinente aanbevelingen van verschillende ESG Standaarden en certificatiekaders (zoals WELL en BREEAM) worden wel als referentie gebruikt, daar waar ze de meeste impact hebben.

### BREEAM – LEIDRAAD VOOR ALGEMENE DUURZAAMHEID VAN GEBOUWEN

BREEAM is een internationaal erkende certificering voor duurzame gebouwen, die de prestaties van activa beoordeelt doorheen hun hele levenscyclus (van nieuwbouw tot ingebruikname en renovatie). Het is een van de belangrijkste groene certificeringen die in de vastgoedsector worden gebruikt. BREEAM is niet alleen een kader, maar ook een grondig, door derden gecontroleerd en gecertificeerd instrument. Het is een internationaal erkend kwaliteitslabel voor geïntegreerde duurzaamheid.

BREEAM is een relevant kader dat de SDG's van de VN vertaalt naar de context van masterplanning en bouw, en praktisch advies geeft over maatregelen die de duurzaamheid van een bepaald project zullen verbeteren. Dit kader wordt door HIB als leidraad gebruikt om voorstellen te evalueren, om ervoor te zorgen dat het een robuust en veerkrachtig ontwikkelingsplan oplevert.

BREEAM behandelt verschillende ESG-gerelateerde thema's die allemaal aan bod komen in de strategie van Home Invest Belgium (management, energie & CO<sub>2</sub>, gezondheid & welzijn, landgebruik & ecologie, afval).

Kwaliteit en duurzaamheid zijn belangrijke ESG-gerelateerde onderwerpen voor Home Invest Belgium. Om de kwaliteit van de gebouwen en de tevredenheid van de huurders te waarborgen, streeft Home Invest Belgium ernaar om daar waar pertinent BREEAM-criteria te integreren in haar programma van eisen.

### WELL – LEIDRAAD VOOR HUURDERS

WELL is een internationaal bouwcertificaat met focus op sociale en welzijnsaspecten, die fundamenteel zijn voor het ontwerpen van gezonde omgevingen.

Het beoordeelt de impact van het gebouw op de gezondheid en het welzijn van de huurder.

WELL houdt rekening met de vele factoren van de fysieke omgeving die een aanzienlijke invloed hebben op de dagelijkse gezondheid, het geluk en de productiviteit. Het schetst concepten voor het ontwerp van buurten en ruimten die de menselijke gezondheid en het welzijn in alle aspecten en gebieden van het gemeenschapsleven ondersteunen.

Gezondheid en welzijn zijn belangrijke ESG-gerelateerde onderwerpen voor Home Invest Belgium. Om de kwaliteit van de gebouwen en de tevredenheid van de huurders te waarborgen, streeft Home Invest Belgium ernaar om, daar waar pertinent, WELL criteria te integreren in haar programma van eisen.

### Geselecteerde rapportagekaders

In 2025 is er hard gesleuteld aan het CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive)-rapportagekader en heeft Europa beslist om de scope van bedrijven die aan deze rapportering moeten voldoen te veranderen. Home Invest Belgium moet hierdoor geen CSRD rapport meer opstellen. Echter blijft duurzaamheid één van de strategische waarden om een aanhoudende groei te waarborgen. Hierdoor heeft Home Invest Belgium beslist om de strategische focus versneld te verschuiven van CSRD-compliance naar actieve verbeterinitiatieven, gestoeld op data-gedreven analyses omtrent diverse duurzaamheidsthema's. Om hierover te rapporteren is er in eerste instantie beslist om het EPRA sBPR (European Public Real Estate Association Sustainability Best Practices Recommendations) rapportagekader te integreren in het jaarverslag en zal in de toekomst mogelijks de VSME (Voluntary reporting standard voor SMEs) worden geïntegreerd wanneer er meer duidelijkheid is over potentiële aanpassingen aan dit rapportagekader. Daarnaast zijn alle materiële duurzaamheidsthema's die uit de dubbele materialiteitstoets naar voren kwamen, gekoppeld en geïntegreerd in de overkoepelende UN Sustainable Development Goals (SDG's).

### EPRA SBPR

EPRA sBPR staat voor de European Public Real Estate Association (EPRA) Sustainability Best Practices Recommendations. Dit is een richtlijn die de sector van vastgoedbedrijven helpt om duurzaamheids- en ESG-informatie op een consistente en vergelijkbare manier te rapporteren. EPRA positioneert sBPR als het referentiekader voor duurzaamheidsrapportage,

vergelijkbaar met wat de financiële BPR-richtlijnen van EPRA betekenen voor financiële verslaggeving.

### SDG'S

In 2015 hebben de Verenigde Naties de 17 Duurzame Ontwikkelingsdoelen (Sustainable Development Goals, SDG's) gedefinieerd om duurzame doelen voor 2030 te bereiken en om alle organisaties naar duurzaamheid te leiden. De belangrijkste doelen van de SDG's van de VN zijn het beëindigen van armoede, het beschermen van de planeet en het bevorderen van vrede en welvaart voor iedereen over de hele wereld, waarbij niemand wordt achtergelaten.

De visie van de Verenigde Naties op duurzaamheid is te erkennen dat het beëindigen van armoede en andere ontberingen samen moet gaan met strategieën die gezondheid en onderwijs verbeteren, ongelijkheid verminderen en economische groei stimuleren – dit alles terwijl klimaatverandering wordt aangepakt en gewerkt wordt aan het behoud van onze natuurlijke

omgeving. Deze doelstellingen komen overeen met de ethiek en waarden van Home Invest Belgium. Ze werden ook gekozen omdat ze herkenbaar zijn voor onze stakeholders.

De UN SDG's worden in de strategie van Home Invest Belgium geïntegreerd door materiële SDG's onder te brengen in de materiële duurzaamheidsthema's die voortvloeien uit de dubbele materialiteitsoefening. Elk duurzaamheidsthema met bijhorende SDG's scherpert de ambitie aan om met aandacht voor de medewerkers, huurders en gemeenschappen, duurzame gebouwen te ontwikkelen op de residentiële huurmarkt, en dit met een focus op belangrijke uitdagingen zoals klimaat, verantwoorde consumptie, gezondheid en welzijn, hernieuwbare en betaalbare energie, maar ook ongelijkheid en armoede.



# ESG IMPLEMENTATIE

De materialiteitsmatrix formuleren is een belangrijke stap bij de ontwikkeling van de ESG-strategie. Hierna moet echter verder een concreet implementatieplan gedefinieerd en uitgerold worden, met duidelijke ambitieniveaus in functie van het belang van het thema. De ESG prioriteiten worden zo op hun beurt verder verfijnd in een implementatieplan.

Het implementatieplan houdt rekening met verschillende aspecten zoals het toekennen van verantwoordelijkheden op management én op operationeel niveau, het vrijmaken van budgetten, training voorzien voor medewerkers die bijkomende verantwoordelijkheden krijgen, ontwikkelen van nieuwe of aanpassen van bestaande processen/procedures, integreren van instrumenten op managementniveau om een adequate opvolging te garanderen...

## ESG focus, doelstellingen, resultaten

Voor Home Invest Belgium vertaalt dit zich concreet in de volgende sleutel mijlpalen:

- 2022-2026: datamonitoring uitbreiden, data analyse, survey huurders en medewerkers, verfijning van bestaande doelstellingen en uitbreiden met nieuwe doelstellingen, implementatie van relevante rapportagestandaarden
- 2026-2035: actief werken om de doelstellingen op de verschillende duurzaamheidsthema's te realiseren
- Continu: opvolging, rapportering en communicatie met onze stakeholders

Daar waar mogelijk werden reeds becijferde doelstellingen opgenomen in de uitwerking van onze strategie. Voor een aantal thema's echter, wensen we meer duidelijkheid te krijgen over de performantie van onze portefeuille. In het kader van de verdere ontwikkeling van de "Green Deal" verbindt Home Invest Belgium zich ertoe om de komende jaren geleidelijk aan te voldoen aan de rapportagevereisten en andere Europese wetgevingen die betrekking hebben op de vastgoedsector. Tijdens deze transitiefase zullen we gegevens verzamelen om vervolgens concrete doelstellingen nader te specificeren of bestaande doelstellingen verder te verfijnen.

## Rapportage Scope

De rapportage over de materiële ESG-onderwerpen wordt onderverdeeld in vijf thema's, die zijn voortgekomen uit de dubbele materialiteitsanalyse. Deze vijf thema's worden gekoppeld aan de relevante materiële SDG's die zijn vastgesteld tijdens eerdere

duurzaamheidsanalyses. Binnen elk thema worden tevens de toepasselijke EPRA sBPR-tabellen opgenomen, die aanvullende kwantitatieve gegevens per thema presenteren. Ter ondersteuning van deze gegevens worden hieronder enkele algemene principes uiteengezet om de informatie voor de lezer te duiden.

## Organisatorische grenzen

Dit duurzaamheidsverslag heeft betrekking op het residentiële vastgoed in eigendom en is opgesteld conform de richtlijnen van het Greenhouse Gas Protocol. De gepresenteerde data zijn zorgvuldig berekend op basis van informatie verkregen via energiomonitoringsystemen (EMS) binnen de vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium, manuele opname van portfolio managers of rechtstreeks ontvangen van energieleveranciers.

Alleen de door Home Invest Belgium zelf beheerde residentiële vastgoedportefeuille (36 van de 46 locaties in de totale portefeuille, exclusief projecten in ontwikkeling) is opgenomen binnen de monitoringsscope. De overige 12 locaties vallen onder een triple net-contract en worden door de huurder beheerd, waardoor Home Invest Belgium geen operationele controle heeft over deze sites. Het energieverbruik van huurwoningen, appartementen, studio's en studentenkamers met individuele meters en energiecontracten (zelf beheerd door de huurder) binnen de residentiële portefeuille zijn ook niet meegenomen in dit rapport, vanwege de complexiteit van gegevensverzameling en privacyoverwegingen van de huurders. Bovendien heeft Home Invest Belgium bij deze residenties geen operationele controle over de aard van de contracten of het energieverbruik van de huurders.

De bedrijfsgegevens met betrekking tot het hoofdkantoor hebben betrekking op onze dagelijkse activiteiten op deze locatie, met uitzondering van het verbruik van gas, elektriciteit en water. Deze nutsvoorzieningen zijn voor het boekjaar 2025 uitgesloten, aangezien het individuele verbruik van Home Invest Belgium momenteel niet kan worden geregistreerd via aparte meters. Er zijn reeds initiatieven gestart om vanaf 2026 wel over deze cijfers te kunnen rapporteren.

De sociale gegevens zijn direct aangeleverd door de afdeling Human Resources (HR). Alle gegevens die worden gerapporteerd omtrent sociale parameters omvatten zowel werknemers als zelfstandigen die een interne functie uitoefenen.

## Dekking

De dekking wordt weergegeven als het aantal gebouwen in verhouding tot het totaal aantal gebouwen binnen de organisatorische grens (36 in 2025). Deze gegevens zijn voor elke indicator opgenomen in de betreffende tabellen.

De gerapporteerde milieugegevens met betrekking tot ons hoofdkantoor (met uitzondering van gas-, elektriciteits- en waterverbruik) hebben betrekking op de volledige omvang van onze eigen operationele activiteiten.

Alle personeelsinformatie wordt voor het hoofdkantoor gerapporteerd aangezien alle werknemers in België werken. De HR-gegevens omvatten 100% van het personeel (inclusief zelfstandigen die een interne functie uitvoeren).

## Schattingen van het door de verhuurder verkregen verbruik van nutsvoorzieningen

Bij het berekenen en rapporteren van het verbruik van nutsvoorzieningen en de uitstoot van emissies in de residentiële vastgoedportefeuille zijn er geen schattingen gebruikt; alleen werkelijke gegevens zijn meegenomen om te zorgen dat de gepubliceerde cijfers betrouwbaar zijn. Ook voor de rapportage van het hoofdkantoor van Home Invest Belgium zijn uitsluitend feitelijke gegevens gebruikt en zijn er geen schattingen toegepast.

## Zekerheid van derden

Er is geen externe controle uitgevoerd op de EPRA- en VSME-prestatie-indicatoren. Het vastgestelde Green Finance Framework en de allocatie van de middelen die verbonden zijn aan de in 2022 uitgegeven Green Bond zijn gecontroleerd en gevalideerd door de onafhankelijke partij ISS ESG.

## Rapporteringsgrenzen - Rapportering over verbruik door verhuurders en huurders

De weergegeven gegevens zijn zorgvuldig samengesteld op basis van informatie die Home Invest Belgium heeft verkregen via energiemonitoringsystemen (EMS) binnen de vastgoedportefeuille, rechtstreeks van energieleveranciers, mobiliteitsleveranciers, manuele opname van portfolio managers of het HR-systeem.

## Normalisatie

Home Invest Belgium berekent de energie-intensiteitsratio's door het verbruik te delen door het vloeroppervlak gealloceerd aan tellers die het verbruik meten in de residentiële portefeuille. Deze methode faciliteert een consistente vergelijking van het energie- en waterverbruik over verschillende perioden.

## Segmentanalyse

De duurzaamheidsrapportering heeft uitsluitend betrekking op residentieel vastgoed. Home Invest Belgium is voornamelijk actief in België en Nederland, met een sterke focus op het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (waarvan 25 van de 36 sites onder deze rapportering vallen). In het kader van deze rapportage zal derhalve een segmentatie worden toegepast tussen Brussel, de overige regio's gezamenlijk, het hoofdkantoor en het totaal.

## Rapportering over eigen kantoren

De verslaglegging met betrekking tot de activiteiten van het hoofdkantoor wordt afzonderlijk gepresenteerd in de tabellen. Daarnaast hebben de sociale gegevens betrekking op alle medewerkers die werkzaam zijn bij het enige kantoor van Home Invest Belgium, gevestigd te Sint-Lambrechts-Woluwe, België.

Alle gerapporteerde gegevens over het hoofdkantoor zijn zonder schattingen opgesteld, met een dekking van 100% voor elke indicator.

## Toelichting bij de prestaties

Dit jaar publiceert Home Invest Belgium voor het eerst kwantitatieve duurzaamheidsgegevens. Hierdoor kunnen trendanalyses en 'like-for-like'-analyses op dit moment nog niet worden uitgevoerd.

Het energieverbruik van onze residentiële vastgoedportefeuille wordt voor 8% gedekt door eigen zonne-energieproductie. Daarnaast wordt de warmwatervoorziening in 8,33% van de gebouwen gerealiseerd via geothermische warmtepompen, lucht-water-warmtepompen of warmtenetten. Voor komend jaar verwachten wij een stijging in zowel het energieverbruik als de emissiewaarden van het hoofdkantoor, aangezien vanaf dat moment het gas-, elektriciteits- en waterverbruik nauwkeurig kan worden gerapporteerd. Wanneer uitsluitend de like-for-like gegevens in beschouwing worden genomen, voorzien wij een daling van de emissies dankzij de verdere vergroening van het wagenpark en diverse initiatieven die gericht zijn op het verminderen van het energieverbruik.

De sociale cijfers tonen geen uitschieters, behalve het lage aantal trainingsuren. Dit komt door een nieuwe registratietool die werknemers nog niet consequent gebruiken. Er is een verbetertraject gestart zodat in 2026 alle trainingen correct worden geregistreerd.

Er waren geen werk gerelateerde ongevallen of sterftes in 2025 en er was een laag ziekteverzuim van 1,96%.

### **Locatie van EPRA-duurzaamheidsprestatie maatstaven in bedrijfsverslagen**

Home Invest Belgium heeft haar duurzaamheidsrapport geïntegreerd in het jaarverslag, dat in drie talen (Nederlands, Frans en Engels) beschikbaar is op de website. Pagina 77 bevat mapping tabellen waarmee alle EPRA sBPR-gegevens eenvoudig kunnen worden geraadpleegd.

### **Verslagperiode**

De gegevens en indicatoren in dit duurzaamheidsverslag, en in het bijzonder in de ERPA-prestatietabellen, hebben betrekking op het boekjaar dat loopt van 1 januari 2025 tot en met 31 december 2025.

### **Materialiteit**

Het strategisch kader waarin onze impactdomeinen, risico's en opportuniteiten zijn vastgesteld, is gegrond op de dubbele materialiteitsoefening die in 2025 heeft plaatsgevonden. Een uitgebreide toelichting hierop is te vinden in het onderdeel 'Dubbele materialiteitsanalyse' binnen de sectie Duurzaamheidsvisie.

EPRA sBPR-datapunten die niet worden gerapporteerd binnen één van de onderstaande thema's, werden na het toepassen van de dubbele materialiteitsoefening niet aan een materieel thema gekoppeld en zijn derhalve niet materieel voor Home Invest Belgium.

# THEMA 1: EEN KLIMAATBESTENDIGE EN KOOLSTOFARME VASTGOEDPORTEFEUILLE



De wereld verstedelijkt in sneltreinvaart. De verwachting is dat het aantal stadsbewoners, nu vijftig procent, rond 2030 nog eens met tien procent gestegen zal zijn. Home Invest Belgium speelt in op deze trend en richt de ontwikkeling van haar portefeuille op steden met minimaal 50.000 inwoners.

Stedelijke gebieden hebben echter ook een oudere gebouwenpopulatie<sup>6</sup> die vaak minder bestendig is tegen extreme weersomstandigheden en het

veranderend klimaat. Verder gebruiken deze gebouwen meestal ook meer energie die niet door hernieuwbare bronnen wordt opgewerkt en koolstof emissies uitstoten.

Door in te zetten op duurzame, energie zuinige en klimaat bestendige huisvesting in verstedelijkte gebieden wil Home Invest Belgium bijdragen aan UN SDG 7, SDG 11 en SDG 13 die hieronder verder worden toegelicht.

## SDG 7 Betaalbare en duurzame energie

Voor bijna alle Sustainable Development Goals (SDG's) geldt dat ze in meer of mindere mate doorwerken op andere SDG's. En hier is het heel duidelijk: zonder energie geen welzijn en welvaart. Maar ook: zonder hernieuwbare energie geen succes op bijvoorbeeld SDG13 (klimaatactie) en SDG15 (leven op het land). Duurzame energie zorgt voor een verminderde uitstoot van broeikasgassen en dus vertraging van de klimaatverandering. Dit zorgt dan weer op zijn beurt voor minder disruptie op vlak van biodiversiteit.

Met de European Green Deal en de onderliggende klimaatwetten, stelt de Europese Unie zich als doel om tegen 2050 het eerste klimaat neutrale continent te zijn, het ambitieniveau van de vastgoedsector zal hierbij een cruciale rol spelen.<sup>7</sup>

Home Invest Belgium anticipeert hierop door actief haar vastgoed portefeuille te beheren om de doelstellingen van Europa te halen. Een duidelijke doelstelling is opgesteld dat tegen eind 2026 de residentiële vastgoedportefeuille een gemiddelde EPC waarde moet hebben gelijk aan of minder dan 100 kWh/m<sup>2</sup>/jaar. Op

<sup>6</sup> Gebouwenpark: [https://statbel.fgov.be/nl/themas/bouwen-wonen/gebouwenpark?trk=public\\_post\\_comment-text](https://statbel.fgov.be/nl/themas/bouwen-wonen/gebouwenpark?trk=public_post_comment-text)

<sup>7</sup> [https://eur-lex.europa.eu/resource.html?uri=cellar:b828d165-1c22-11ea-8c1f-01aa75ed71a1.0002.02/DOC\\_1&format=PDF](https://eur-lex.europa.eu/resource.html?uri=cellar:b828d165-1c22-11ea-8c1f-01aa75ed71a1.0002.02/DOC_1&format=PDF)

31 December 2025 wordt een gemiddelde EPC waarde van 104 kWh/m<sup>2</sup>/jaar gerealiseerd op de residentiële portefeuille. Op basis van de opgeleverde projecten waarvan de definitieve EPB/EPC-score nog vastgesteld moet worden, evenals de projecten die gepland zijn voor 2026, wordt verwacht dat de doelstelling ruim behaald zal worden. Een nieuwe doelstelling zal in de loop van 2026 worden opgesteld die gelinkt zal worden aan decarbonisatie van de onderneming.

Gemiddelde EPC waarde doel 2026  
**< 100 kWh/m<sup>2</sup>/jaar**

Gemiddelde EPC waarde 2025  
**104 kWh/m<sup>2</sup>/jaar**

Deze doelstellingen worden bereikt via gedeeltelijke renovaties van bestaande gebouwen en door nieuwbouw of volledige renovaties, zoals het herbestemmen van kantoorpanden. Tijdens elke ontwerpfase wordt een uitgebreide technische studie uitgevoerd, waarin onder andere isolatie, luchtcirculatie en energiezuinige technologieën worden onderzocht. Voor ieder project wordt een individueel plan opgesteld om het energieverbruik van het gebouw tot een minimum te beperken. Dit gebeurt door een combinatie van duurzame technische installaties die per project geoptimaliseerd worden. In moderne projecten van Home Invest Belgium vind je doorgaans een mix van technieken terug, zoals zonnepanelen, (geothermische) warmtepompen, warmtenetten en batterijen. Bij gedeeltelijke renovaties wordt de integratie van de nieuwste hernieuwbare energietechnieken alvast voorbereid en meegenomen in de plannen, zodat deze later gefaseerd geïmplementeerd kunnen worden.

Home Invest Belgium hecht waarde aan het ontwikkelen van toekomstbestendige gebouwen zodat toekomstige technieken gemakkelijk toegevoegd kunnen worden, zelfs als deze tijdens het ontwerp nog niet bestaan of zich nog niet bewezen hebben. Zo blijven onze gebouwen flexibel en verlengen we hun levensduur. Dit draagt bij aan een duurzamere waardestijging en zorgt ervoor dat de embodied carbon – uit de productie-, bouw-, gebruiks- en sloopfase – over meer jaren verdeeld wordt, waardoor de milieubelasting lager uitvalt.

#### **Voorbeelden van opgeleverde projecten in 2025 (niet exhaustieve lijst):**

##### **City Dox (nieuwbouw)**

- Installatie van 319 collectieve zonnepanelen.

- Installatie van geothermische warmtepompen (100 boorgaten, 63,5 m diep).
- Regenwater wordt hergebruikt voor de irrigatie van droogteresistente plantensoorten en wordt aangesloten op een deel van de toiletten.

##### **Charles Woeste (renovatie)**

- Installatie van 94 collectieve zonnepanelen.
- Transitie van individuele verwarmingssystemen naar een toekomstbestendig centraal warmtenet dat geschikt is voor aansluiting op een centrale warmtepomp.
- Collectieve ventilatie vervangen door individuele systemen vermindert warmteverlies en verbetert de luchtkwaliteit per woning.
- Aanvullende gevelisolatie wordt toegepast om energieverlies tegen te gaan, waaronder extra hoogwaardige isolatie voor die appartementen waar het verlies het grootst is.
- Optimalisatie van luchtdichtheid om warmteverliezen zoveel mogelijk te beperken.

##### **Jourdan 95 (totaalrenovatie)**

- Installatie van 100 collectieve zonnepanelen.
- Centraal warmtenet gekoppeld aan drie lucht- waterwarmtepompen.
- Energieconsumptie (verwarming en verlichting) alarmen in gemeenschappelijke delen waardoor Home Invest Belgium snel kan reageren op verbruikspieken of onderhoudsnoden.
- In elk appartement is domotica geïnstalleerd, waarmee zowel energiemonitoring als thermostaatregulatie mogelijk zijn en op afstand kunnen worden bediend via smartphones. Daarnaast biedt Home Invest Belgium ondersteuning aan huurders bij het optimaliseren en reduceren van hun energieverbruik.
- Zonwerend glas (coating in glas) om in de zomer de temperatuur met 3-4 °C te verlagen in het appartement (geïnstalleerd voor het comfort van huurders want niet verplicht door EPB).

Home Invest Belgium zet zich actief in voor duurzame energie in haar gebouwen, wat direct voordeel oplevert voor de huurders van deze panden die zijn uitgerust met de nieuwste technieken. Door zelf energie op te wekken, dalen de gemeenschappelijke kosten, omdat er minder of geen energie hoeft te worden ingekocht voor lichten, liften, verwarming en andere technische installaties. Bovendien profiteren de

huurders van lagere privé verwarmingskosten, doordat zonne-energie het verbruik van warmtepompen vermindert. Daarnaast zullen bewoners van onze meest recente gebouwen in de toekomst besparen op ETS2-taks gerelateerde kosten, aangezien er geen fossiele brandstoffen worden gebruikt voor verwarming.

Om verder het energieverbruik in de hele residentiele portefeuille te verbeteren is eind 2025 een piloot project opgestart om na te gaan of smart meters gelinkt

### SDG 11 Duurzame steden en gemeenschappen

Omwille van de steeds groeiende verstedelijking is duurzame groei van steden onontbeerlijk geworden opdat ze leefbaar blijven of opnieuw leefbaar worden. Iedereen moet er goed, gezond en duurzaam kunnen leven dankzij een goede huisvesting, gezonde lucht, gezond water, voldoende groen en een goede toegang tot het openbaar vervoer (zie ook *Thema 3 - Veilige, toegankelijke en kwalitatieve huurwoningen*).

Gezien de strategie van Home Invest Belgium om in stedelijke gebieden huisvesting aan te bieden, realiseert Home Invest Belgium dat het met haar activiteiten een belangrijk rol speelt in dit thema. Daarom wordt er gekozen om niet te bouwen in greenfields (= onbebouwde site) of enkel te bouwen op een site met een lage ecologische waarde. Tijdens de planning en design fase wordt de biodiversiteit, topografie en hydrografie bestudeerd met als doel de ecologische waarde te verhogen. Dit wordt gerealiseerd door het aanstellen van een landschapsarchitect die rekening houdt met aspecten zoals: droogte tolerante en

### SDG 13 Klimaatactie

De totale broeikasuitstoot wereldwijd blijft stijgen. De aarde warmt hierdoor in een sneltempo op. Het directe gevolg? Een stijgende zeespiegel en extreem weer, wat dan weer zorgt voor voedselschaarste, waterschaarste, overstromingen, het verdwijnen van leefgebied van mensen én dieren en nog meer rampen. Volgens de IPCC moet de wereldwijde uitstoot van broeikasgassen in 2030 met minstens 45% zijn gedaald ten opzichte van 2010 om de ergste gevolgen van klimaatverandering te vermijden.<sup>8</sup>

Home Invest Belgium werkt aan klimaatactie op verschillende fronten, bij zowel bestaande gebouwen als nieuwe ontwikkelingen en aankopen. De vooruitgang op het gebied van het verlagen van broeikasgasuitstoot (klimaatmitigatie) is al besproken bij SDG 7. Daarnaast voert Home Invest Belgium ook analyses uit om zowel bestaande als nieuwe of gerenoveerde projecten beter te beschermen tegen de gevolgen van klimaatverandering (klimaatadaptatie).

aan een building management systeem inzichten kunnen geven waardoor de technische installaties beter kunnen worden afgesteld of er gerichte renovatiewerken kunnen worden uitgevoerd. Dit piloot project wordt uitgevoerd in het The Link gebouw en kan snel worden geschaald naar andere gebouwen residentiele portefeuille waar al smart meters aanwezig zijn. De uitbreiding van smart meters naar de resterende portefeuille zal in 2026 worden bekeken.

inheemse flora, eetbaar landschap (fruitbomen, wijnstokken, tuin, ...), tuinen die weinig onderhoud vergen, bijdragen tot duurzame stedelijke drainage, nieuwe of extra open ruimten creëren, etc. De tuinen worden ook steeds bewaterd met gerecycleerd regenwater. Waar mogelijk worden groene daken en andere biofiele kenmerken zorgvuldig geïntegreerd in de gebouwen. In 2025 is op het dakterras van het Horizontgebouw bijvoorbeeld een gemeenschappelijke groentetuin gerealiseerd.

Verder zet Home Invest Belgium zicht in om afvalmanagement van hun sites een centrale rol te geven in elk project met als doel de omgeving van de site zoveel mogelijk te vrijwaren van zwerfafval. Omdat we enkel controle hebben over het afvalmanagement (afvalruimtes, de ophaling van afval en het sensibiliseren van huurders) rapporteren we niet op de kilo's afval die onze huurders produceren. Informatie rond circulariteit kan teruggevonden worden in *Thema 5 – Innovatie*.

De MSCI Real Estate Climate Risk tool wordt ingezet voor het uitvoeren van klimaatrisicoanalyses binnen Home Invest België. Met deze tool kan tweemaal per jaar een uitgebreide analyse worden gemaakt van de actieve portefeuille. De analyse bestrijkt de volledige portefeuille, inclusief de activa die niet door Home Invest Belgium zelf worden beheerd, zoals die onder triple net contracts vallen.

De MSCI Real Estate Climate Risk tool heeft tijdens de analyse elf fysieke klimaatgevaren beoordeeld, waaronder diverse typen overstromingen, extreme warmte en koude, cyclonen, wind, (bos)branden en watertekorten. Deze gevaren zijn geëvalueerd aan de hand van elf klimaatscenario's, die uiteenlopende graden van klimaatopwarming simuleren binnen verschillende frameworks (REMIND en IPCC) en over diverse tijdschizonten tot het jaar 2100. Op basis hiervan biedt de tool Home Invest Belgium essentiële inzichten in de kwetsbaarheid van iedere locatie ten

<sup>8</sup> [https://www.ipcc.ch/site/assets/uploads/sites/2/2019/05/SR15\\_SPM\\_version\\_report\\_LR.pdf](https://www.ipcc.ch/site/assets/uploads/sites/2/2019/05/SR15_SPM_version_report_LR.pdf)

opzichte van deze risico's en rapporteert een "value at risk percentage" voor fysieke klimatologische risico's. Tevens analyseert de tool tien transitie-risicoscenario's, waarin verschillende graden van klimaatopwarming en frameworks (CRREM en REMIND) worden meegenomen. Home Invest Belgium verkrijgt hierdoor waardevolle informatie betreffende het "value at risk percentage" met betrekking tot de transitie-risico's over de gehele portefeuille.

De resultaten van de MSCI Real Estate Climate Risk tool wijzen erop dat de portefeuille goed bestand is tegen de risico's van extreme weersomstandigheden en klimaatverandering. Volgens MSCI presteert de Home Invest Belgium-portefeuille gunstiger qua totale waarde-at-risk dan de Belgische en Nederlandse benchmarks, rekening houdend met zowel het transitie-risicoscenario (REMIND | 1,5°C | Net zero) als het fysieke risicoscenario (REMIND | 3°C | Current Policies).

Daarnaast worden inzichten uit de klimaat risico analyse (zowel de fysieke als transitie risico's) proactief geïntegreerd in renovatie- en desinvesteringstrategieën van de huidige portefeuille en wordt de MSCI-tool gebruikt tijdens due diligence-processen bij nieuwe investeringen, zodat klimaatfactoren de

besluitvorming rond de portefeuille mede bepalen. Verder zullen in 2026 de inzichten van de tool helpen om een carbon reduction pathway op te stellen voor onze portefeuille die in lijn ligt met het CRREM | 1.5°C | CO2 (gealigneerd met de 1.5°C carbon budget van Parijs).

**Voorbeelden van klimaatadaptatie maatregelen toegepast in 2025 (niet exhaustieve lijst):**

- Charles Woeste: Water doorlatende structuren in de binnentuinen en betere waterafvoer aan de voorgevel om hevige regenval af te voeren.
- Materiaalkeuzes voor de buitenwanden en glaspartijen van nieuwe projecten en renovaties worden continue geanalyseerd om te garanderen dat ze resistent zijn tegen klimaatverandering (vb. frequente en ernstige stormen, hogere stadstemperaturen, etc.)
- Actieve ventilatie installaties in alle projecten opgeleverd in 2025 verbeterd de luchtkwaliteit en vermindert de kans op oververhitting.
- Passieve koeling in de vloeren van Jourdan 95 en City Dox via warmtepompen.

**EPRA sBPR prestatie maatstaven**

**Energie verbruik residentiële vastgoed portefeuille**

EPRA INDICATOR	CATEGORIE	EENHEID	RESIDENTIËLE PORTEFEUILLE					
			Absoluut verbruik Brussel		Absoluut verbruik Resterende regio's		Absoluut verbruik totaal	
			2024	2025	2024	2025	2024	2025
Elec-Abs	Totale Elektriciteit Verbruik	kWh	-	1.412.981,12	-	375.941	-	1.788.922,12
	Percentage consumptie van hernieuwbare bronnen (fotovoltaïsche zonnepanelen)	%	-	7%	-	15%	-	8%
	Dekking - Verhouding van sites met alle beschikbare data t.o.v. sites met meters op naam van HOMI		-	96%	-	100%	-	97%
Fuels-Abs	Totale Brandstof Verbruik	kWh	-	4.028.216,80	-	2.848.881,00	-	6.877.097,80
	Proportie Aardgas	%	-	100%	-	100%	-	100%
	Dekking - Verhouding van sites met alle beschikbare data t.o.v. sites met meters op naam van HOMI		-	89%	-	100%	-	91%
Energy-Int	Totale Energie Intesiteit	Jaarlijkse kWh/ m²	-	47	-	59	-	48
	Dekking - Verhouding van sites met alle beschikbare data t.o.v. sites met meters op naam van HOMI		-	52%	-	63%	-	55%

## Emissie uitstoot residentiële vastgoed portefeuille

EPRA INDICATOR	CATEGORIE	EENHEID	RESIDENTIËLE PORTEFEUILLE					
			Absolute uitstoot Brussel		Absolute uitstoot Resterende regio's		Absolute uitstoot totaal	
			2024	2025	2024	2025	2024	2025
GHG-Dir-Abs	Totale directe Scope 1 Emissies	Jaarlijkse tonnen CO <sub>2</sub> e	-	982,88	-	695,13	-	1.678,01
	Dekking - Verhouding van sites met alle beschikbare data t.o.v. sites met meters op naam van HOMI		-	89%	-	100%	-	91%
GHG-Indir-Abs	Totale indirecte Scope 2 Emissies (Markt gebaseerd)	Jaarlijkse tonnen CO <sub>2</sub> e	-	113,18	-	41,85	-	155,03
	Totale indirecte Scope 2 Emissies (Locatie gebaseerd)	Jaarlijkse tonnen CO <sub>2</sub> e	-	143,48	-	53,06	-	196,54
	Dekking - Verhouding van sites met alle beschikbare data t.o.v. sites met meters op naam van HOMI		-	96%	-	100%	-	97%
Totaal	Scope 1 + Scope 2 (Markt gebaseerd)	Jaarlijkse tonnen CO <sub>2</sub> e	-	1.096,06	-	736,98	-	1.833,04
	Scope 1 + Scope 2 (Locatie gebaseerd)	Jaarlijkse tonnen CO <sub>2</sub> e	-	1.126,37	-	748,18	-	1.874,55
	Dekking - Verhouding van sites met alle beschikbare data t.o.v. sites met meters op naam van HOMI		-	96%	-	100%	-	97%
GHG-Int	Totale Emissie (Scope 1 & 2) Intesiteit (Markt gebaseerd)	Jaarlijkse KgCO <sub>2</sub> e / m <sup>2</sup>	-	9,46	-	11,60	-	9,68
	Totale Emissie (Scope 1 & 2) Intesiteit (Locatie gebaseerd)	Jaarlijkse KgCO <sub>2</sub> e / m <sup>2</sup>	-	9,65	-	12,15	-	9,91
	Dekking - Verhouding van sites met alle beschikbare data t.o.v. sites met meters op naam van HOMI		-	52%	-	63%	-	55%

## Certificaten residentiële vastgoed portefeuille

EPRA INDICATOR	CATEGORIE	ENERGIE LABEL EPC	RESIDENTIËLE PORTEFEUILLE					
			Absolute aantal Brussel		Absolute aantal Resterende regio's		Absolute aantal totaal	
			2024	2025	2024	2025	2024	2025
Cert - TOT	Energie Certificaten	% portefeuille ge-certificeerd	96%	92% <sup>9</sup>	75%	100%	89%	94%
		A	3	3	2	5	5	8
		B	4	5	4	4	8	9
		C	11	12	3	2	14	14
		D	4	2	0	0	4	2
		E	0	0	0	0	0	0
		F	0	0	0	0	0	0
		G	0	0	0	0	0	0

<sup>9</sup> Het gecertificeerd percentage in Brussel zakt door de oplevering van de City Dox site waarvoor nog geen officiële finale certificering is verkregen in 2025.

De dekking is geen 100% omdat er sites worden opgeleverd voor het einde van het boekjaar waarvoor nog geen finale certificatie beschikbaar is op het einde van het boekjaar.

### Energie verbruik hoofdkantoor<sup>10</sup>

EPRA INDICATOR	CATEGORIE	EENHEID	HOOFDKANTOOR	
			ABSOLUUT VERBRUIK	
			2024	2025
Elec-Abs	Totale Elektriciteit Verbruik	kWh	-	41.895,28
	Percentage consumptie van hernieuwbare bronnen (fotovoltaïsche zonnepanelen)	%	-	0%
	Dekking	% sites	-	100%
Fuels-Abs	Totale Brandstof Verbruik	kWh	-	147.246,75
	Dekking	% sites	-	100%

### Emissie uitstoot hoofdkantoor<sup>10</sup>

EPRA INDICATOR	CATEGORIE	EENHEID	HOOFDKANTOOR	
			ABSOLUTE UITSTOOT	
			2024	2025
GHG-Dir-Abs	Totale directe Scope 1 Emissies	Jaarlijkse tonnen CO <sub>2</sub> e	-	46,50
	Dekking	% sites	-	100%
GHG-Indir-Abs	Totale indirecte Scope 2 Emissies (Markt gebaseerd)	Jaarlijkse tonnen CO <sub>2</sub> e	-	N/A
	Totale indirecte Scope 2 Emissies (Locatie gebaseerd)	Jaarlijkse tonnen CO <sub>2</sub> e	-	7,00
	Dekking	Verhouding van sites met meters op naam van HOMI	-	100%
Totaal	Scope 1 + Scope 2 (Markt gebaseerd)	Jaarlijkse tonnen CO <sub>2</sub> e	-	N/A
	Scope 1 + Scope 2 (Locatie gebaseerd)	Jaarlijkse tonnen CO <sub>2</sub> e	-	53,50
	Dekking	Verhouding van sites met meters op naam van HOMI	-	100%

<sup>10</sup> Het kantoor van Home Invest Belgium bevindt zich in een gebouw die geen individuele tellers heeft per verdiep. Omdat Home Invest Belgium ervoor opteert om haar GHG-emissies via een "operational approach" methodologie te berekenen en te publiceren, wordt het elektriciteit en gasverbruik van het hoofdkantoor niet meegenomen in de gepresenteerde cijfers. Het gepubliceerde elektriciteit en brandstofverbruik van het hoofdkantoor is het verbruik van ons ICE wagenpark. Aangezien hier in 2026 verandering in komt, wordt de energie intensiteit voor het hoofdkantoor van 2025 niet gerapporteerd.

## THEMA 2: EEN POSITIEVE, VEILIGE EN GEZONDE WERKOMGEVING



Home Invest Belgium is zich bewust van het feit dat haar economische kernactiviteiten enkel efficiënt kunnen worden uitgevoerd dankzij de dagelijkse gemotiveerde inzet van de eigen medewerkers. Dit is ongetwijfeld één van de redenen van de competitieve werking van de onderneming en de eigen medewerkers zijn daarom haar meest waardevol kapitaal. Daarom is het van uiterste belang dat alle medewerkers in een positieve, veilige en gezonde

werkomgeving kunnen vertoeven en wordt hier intern hard op ingezet. Verder gelooft Home Invest Belgium ook dat een effectief duurzaamheidsbeleid enkel kan slagen als het op alle niveaus in de onderneming en zowel intern als via onze externe samenwerkingsverbanden wordt uitgevoerd. Door dieper in te gaan op de materiële UN SDG's 4, 5, 8, 10 en 17, zal dit materieel thema verder worden toegelicht.

### SDG 5, 10 Gender gelijkheid & ongelijkheid verminderen

Home Invest Belgium is tegen iedere vorm van discriminatie en tegen 2030 moet iedere vorm van discriminatie tegen vrouwen weggewerkt zijn. Vrouwen en mannen moeten gelijke rechten hebben op zaken als de arbeidsmarkt, het onderwijs en de gezondheidszorg.

Wereldwijde duurzame ontwikkeling bestaat niet als niet iedereen ervan kan genieten. Zolang er ongelijkheid bestaat (of het nu op het gebied van gender, etniciteit, godsdienst, inkomen of een ander thema is) is er werk te verzetten.

Voor Home Invest Belgium wordt dit gerealiseerd door actief te werken aan gelijkheid onder onze medewerkers. Hieronder worden enkele voorbeelden toegelicht.

De organisatie werft talent aan op basis van competenties binnen de Belgische markten, mede dankzij de ligging van het hoofdkantoor in Brussel, resulteert dit organisch in een personeelsbestand dat divers is qua leeftijd, achtergrond, nationaliteit, seksuele geaardheid, gender en moedertaal. Deze diversiteit wordt

beschouwd als een concurrentieel voordeel en vormt een belangrijke succesfactor voor de onderneming.

Werknemers worden jaarlijks ook getraind op anti-discriminatie cases en binnen de commercial teams wordt een anti-discriminatie procedures gehanteerd voor de acceptatie van potentiële huurders. Home Invest Belgium zal dus enkel kandidaat huurders afwijzen op basis van:

- Dat het appartement niet voldoet aan de samenstelling van het gezin dat er wilt wonen.
- Dat de persoon niet voldoende financiële draagkracht heeft om het appartement te huren.
- Het appartement reeds verhuurd is aan iemand anders.

Verder is er een klokkenluiders policy die jaarlijks aan de medewerkers wordt toegelicht. Deze policy geeft de mogelijkheid om situaties aan te kaarten die op een ethische en onafhankelijk manier worden behandeld en waar de medewerkers beschermd worden door

anti-vergelding clausules. Deze klokkenluiders policy wordt jaarlijks gecommuniceerd naar de bestaande medewerkers en maakt deel uit van het welkom pakket en onboarding procedures.

In 2025 heeft niemand gebruik gemaakt van het klokkenluiders programma en zijn hiervoor dus geen onderzoeken opgestart.

## EPRA sBPR prestatie maatstaven

### Diversiteit Werknemers, Senior Management

EPRA INDICATOR	CATEGORIE	TOTAAL		DIVERSITEIT IN %			
		AANTAL		2024		2025	
		2024	2025	VROUW	MAN	VROUW	MAN
Diversity-Emp	Senior Management	3	4	33,33%	66,67%	25,00%	75,00%
	Middel Management	8	9	37,50%	62,50%	44,44%	55,56%
	Werknemers	33	39	33,33%	66,67%	30,77%	69,23%

EPRA INDICATOR	CATEGORIE	TOTAAL		DIVERSITEIT IN %			
		AANTAL		2024		2025	
		2024	2025	VROUW	MAN	VROUW	MAN
Diversity-Emp	> 50 jaar	3	7	66,67%	33,33%	71,43%	28,57%
	30 - 50 jaar	36	40	30,56%	69,44%	22,50%	77,50%
	< 30 jaar	5	5	40,00%	60,00%	60,00%	40,00%

EPRA INDICATOR	CATEGORIE	2024	2025
Diversity-Pay11	Verhouding tussen de beloning van mannelijke en vrouwelijke werknemers	-17,86% <sup>12</sup>	-11,08% <sup>12</sup>

Bij Home Invest Belgium is er sprake van een negatieve loonkloof tussen mannen en vrouwen: gemiddeld verdienen vrouwen meer dan mannen. Dit verschil kan gedeeltelijk worden verklaard doordat mannelijke managers binnen Home Invest Belgium hun functie vaker als zelfstandige uitvoeren, waardoor zij niet worden meegenomen in de Diversity-Pay berekening.

### SDG 8 Waardig werk & economische groei

Samen werken aan eerlijke economische groei: meer werk en welvaart waar iedereen van kan genieten en dan ook nog zonder dat dit ten koste gaat van het milieu. Daar moet deze SDG voor zorgen. Het doel voor 2030 is dat iedereen die kan werken daar de mogelijkheid toe moet hebben, in veilige werkomstandigheden en tegen een eerlijk loon.

Als werkgever is deze SDG rechtstreeks van toepassing op onze eigen medewerkers, en onrechtstreeks op onze (onder) aannemers en toeleveranciers.

Als werkgever vindt Home Invest Belgium het belangrijk om interessante en uitdagende jobs aan te bieden aan haar medewerkers waarbij gebruik gemaakt kan worden van de laatste technologieën zodat elke

werknemer zich kan toeleggen op werk dat waarde biedt voor henzelf maar ook de onderneming.

#### Menselijk Kapitaal

Voor het team wenst Home Invest Belgium te zorgen voor een menselijke aanpak: werkbaar werk, een gezonde omgeving en veel contact met huurders zijn hier enkele pijlers van. Home Invest Belgium hanteert een hoog ethisch niveau, zowel naar haar stakeholders toe als t.o.v. haar eigen medewerkers.

Vanaf de ondertekening van de arbeidsovereenkomst met de nieuwe medewerker start de onboarding waarbij de toekomstige medewerker geïnformeerd wordt over de interne werking via de onboarding-policy.

<sup>11</sup> Voor deze berekening zijn uitsluitend de brutolonen van werknemers meegenomen. Zelfstandigen die voltijds een interne functie uitoefenen, zijn niet opgenomen in Diversity-Pay. Het uurloon van een zelfstandige omvat namelijk meerdere verloningselementen en is daardoor niet rechtstreeks vergelijkbaar met het uitbetaalde brutoloon van werknemers.

<sup>12</sup> De Diversity-Pay (loonkloof) parameter tussen mannen en vrouwen wordt berekend door middel van de vermelde formule: [gemiddeld bruto uurloon van mannelijke werknemers - gemiddeld bruto uurloon van vrouwelijke werknemers] / gemiddeld bruto uurloon van mannelijke werknemers.

Home Invest Belgium moedigt een open communicatie aan tussen medewerkers en leidinggevenden, dit gaat van het mentoren en overlopen van hun verplichte jaarlijkse persoonlijk development plan tot het uiten van het juiste gedrag die onze waarden weerspiegelen. Onze leidinggevenden worden aangemoedigd en jaarlijks getraind om hun teams hierop te coachen. Tijdens de wekelijkse 1-on-1's met hun respectievelijke medewerkers en ook in de half jaarlijkse performance reviews komt dit uitgebreid aan bod.

De jaarlijkse performance review wordt gebruikt om de persoonlijke doelen van elke werknemer af te toetsen aan het uitgevoerde werk en dit moment wordt gebruikt om bij te sturen waar nodig zodat elke werknemer zijn of haar talent kan blijven ontplooien in de richting die hem of haar het meeste aanspreekt maar ook in lijn is met de verwachtingen van het bedrijf. Deze analyses bevatten kwantitatieve en kwalitatieve elementen zodat er gelijke maatstaven gebruikt worden over de afdelingen heen. Verder wordt de jaarlijkse performance review methode jaarlijks transparant toegelicht aan alle werknemers en wordt ze uitgevoerd tussen manager en werknemer. De transparantie verhoogt de cohesie in teams omdat verwachtingen duidelijk zijn en medewerkers sneller vragen of bezorgdheden durven delen met hun team leaders of managers.

### **Trainingen**

Trainingen vormen een essentieel onderdeel van de ontwikkeling en het onderhouden van de moderne werking van de organisatie. Home Invest Belgium zet daarom samen met CP323 in om alle medewerkers jaarlijks verschillende trainingen aan te bieden. In 2025 is Home Invest Belgium ook overgeschakeld naar een nieuwe tool om de gevolgde trainingen en bijhorende trainingsuren te registreren. Dit laat toe om in de toekomst trainingen te optimaliseren en aanpassingen te maken aan het aanbod. Verder kunnen werknemers zelf ook aangeven wanneer er nood is aan bepaalde trainingen en kan dit toegevoegd worden aan het aanbod. Finaal is er ook individueel budget beschikbaar wanneer individuen specifieke trainingen nodig hebben om hun job efficiënt te blijven uitvoeren. Verder worden er ook interne trainingen gegeven door specialisten binnen de firma omtrent onderwerpen die iedereen aangaan. Zo zijn er interne trainingen gegeven over: AI, Anti-money Laundering, Anti-Bribery and Corruption, ESG at Home Invest Belgium, EU Taxonomy, HR wetgeving in België, etc.

### **IT-beleid**

Home Invest Belgium heeft een 'Choose your own device' beleid, waarbij medewerkers een IT budget krijgen en zo een eigen voorkeur kunnen laten

meespelen in de keuze van computers, klavier, bureaustoel, ...

Werknemers kunnen dus zelf bepalen welke IT devices ze nodig hebben voor het efficiënt uitvoeren van hun werk. Verder informatie omtrent de innovatie en digitalisering van de bedrijfsprocessen kan teruggevonden worden in Thema 5.

### **Telewerkbeleid**

Om een gezond evenwicht te bewaren tussen werktijd en privé-tijd werd door de Working Together groep een telewerkbeleid uitgewerkt en geïmplementeerd dat medewerkers toestaat om een deel van hun tijd efficiënt van thuis uit te werken. Home Invest Belgium zorgt daarbij voor de IT en technische ondersteuning zodat onze stakeholders geen verschil merken in de dienstverlening van waar uit er ook gewerkt wordt.

### **Salarisbeleid**

Het loonbeleid van Home Invest Belgium werd op basis van objectieve criteria vastgelegd in een functieclassificatie. Samen met een marktconforme bruto verloning wordt een extralegaal pakket aan voordelen aangeboden aan alle medewerkers zoals een groepsverzekering, gewaarborgd inkomen, hospitalisatieverzekering, maaltijdcheques, thuiswerkvergoeding, en een collectieve bonus gekoppeld aan de resultaten van de organisatie.

### **Mobiliteit**

Het wagenpark van Home Invest Belgium maakt een verschuiving naar elektrische bedrijfswagens. Tegen het eind van 2027 zal 95% van de fleet van Home Invest Belgium elektrisch aangedreven zijn. Medewerkers hebben ook de flexibiliteit om te kiezen om hun bedrijfswagen in te ruilen voor een mobiliteitsbudget. Ook het voordelig leasen van (elektrische) fietsen is voor iedere werknemer mogelijk.

Het Work Together-team, bestaande uit diverse functies en functieniveaus, blijft zich inzetten om te peilen naar de verwachtingen van ons personeel met betrekking tot mobiliteit, telewerken, flexibele werktijden en andere aspecten, en om te verkennen hoe onze onderneming op dit gebied kan bijdragen.

### **Gemeenschappen**

Home Invest Belgium zet zich al jaren in voor lokale gemeenschappen. In 2024 werd Place d'Or vernieuwd om de leefomgeving in Molenbeek te verbeteren. In 2025 startte het bedrijf samen met Mentor'In Brussels (by Backstage.Netwerk) een pilot waarbij medewerkers werkzoekenden uit Brussel ondersteunen richting werk, opleiding of ondernemerschap. Dit project wordt in 2026 vrijwillig uitgebreid vanwege de positieve sociale impact op buurten waar Home Invest Belgium actief is.

## EPRA sBPR prestatie maatstaven

### Opleiding en ontwikkeling

EPRA INDICATOR	CATEGORIE	BEDRIJFSTOTAAL	
		2024	2025
Emp-Training	Totaal aantal trainingsuren	909	403,6
	Aantal trainingsuren vrouwen	287	161,5
	Aantal trainingsuren man	622	242,1
	Gemiddeld aantal uren training per werknemer	25,68	10,62 <sup>13</sup>

EPRA INDICATOR	CATEGORIE	EENHEID	BEDRIJFSTOTAAL	
			2024	2025
Emp-dev	Het totale aantal werknemers dat gedurende de verslagperiode regelmatig functioneringsgesprekken, loopbaanontwikkelingsgesprekken en een beoordeling heeft ontvangen	% geëvalueerde werknemers	100%	100%

### Personeel rotatie

EPRA INDICATOR	CATEGORIE	EENHEID	BEDRIJFSTOTAAL	
			2024	2025
Emp-Turnover	Total aantal nieuwe werknemers	Aantal werknemers	4	12
	Graad	%	9%	23%
	Personeelsverloop	Aantal werknemers	5	5
	Graad	%	11%	10%

### Gezondheid en veiligheid

EPRA INDICATOR	CATEGORIE	EENHEID	BEDRIJFSTOTAAL	
			2024	2025
H&S-Emp	Ongevallenratio werknemers	Per 100,000 gewerkte uren	0	0
	Ratio verloren arbeidsdagen werknemers		0%	0%
	Afwezigheidspercentage werknemers	Dagen afwezig t.o.v. totaal aantal te werken dagen	2,36%	1,96%
	Dodelijke ongevallen werknemers	Totaal	0	0

EPRA INDICATOR	CATEGORIE	EENHEID	BEDRIJFSTOTAAL	
			2024	2025
H&S-Asset	Beoordelingen van de gezondheid en veiligheid van activa	%	100%	100%
H&S-Comp	Aantal incidenten van niet-naleving van regelgeving en/of vrijwillige normen	Totaal	0	0

<sup>13</sup>Door een wijziging in het registratiesysteem voor gevolgde trainingen hebben werknemers minder trainingen geregistreerd dan ze daadwerkelijk hebben gevolgd.

## THEMA 3: VERHUREN VAN VEILIGE, TOEGANKELIJKE EN KWALITATIEVE HUURWONINGEN MET INTEGRITEIT



### SDG 4, 17 Kwaliteitsonderwijs, partnerschappen

Niet alleen geeft goed kwaliteitsonderwijs een positieve impuls aan het leven van een individu en haar of zijn omgeving, het geeft mensen ook de instrumenten om antwoorden te formuleren op de grote uitdagingen waarmee we kampen in de wereld.

Het spreekt voor zich: basisvoorwaarden als vrede, veiligheid, rechtvaardigheid en inclusiviteit zijn onmisbaar in iedere maatschappij. Mensen moeten overal veilig en vrij zijn, ongeacht hun religie, herkomst en seksuele oriëntatie.

En dus moet er samengewerkt worden om te komen tot oplossingen die onrechtvaardigheid en mensenrechtenschending tegengaan en criminaliteit bevechten.

Van overheden tot wetenschappers, van private tot publieke organisaties, van wereldleiders tot burgers: we moeten met dezelfde waarden en gedeelde hogere doelen samenwerken aan een duurzame en inclusieve wereld.

### Inclusief en huurder centraal beleid

Home Invest Belgium draag hieraan bij op verschillende fronten. Zo werd in thema 2 reeds aangehaald dat er hard wordt ingezet om discriminatie en onrechtvaardigheid ten opzichte van (nieuwe) huurders tegen te gaan. Interne controle procedures zijn opgezet om hier over te waken. Zo wordt er na elke bezichtiging van een appartement, studio of andere woning een survey uitgestuurd waar er wordt gepolst naar de satisfactie en mogelijke verbeterpunten. Na het beëindigen van een huurcontract wordt opnieuw een survey uitgestuurd om feedback te krijgen over de huurperiode en de exit procedures. De teamleaders bestuderen de informatie uit de surveys om processen bij te stellen en om teamleden accountable te houden voor de waarden, normen en policies binnen Home Invest Belgium. Daarnaast kunnen huurders terecht bij ons interne Solutions-team, dat zich dagelijks inzet om efficiënt antwoorden te bieden op vragen of meldingen van onze huurders. In 2025 zijn er 34.730 tickets geregistreerd door huurders en zijn er 18.062

tevredenheidsenquêtes verzonden aan huurders met betrekking tot de geleverde diensten. Van deze enquêtes zijn er 2.085 ingevuld door huurders. De ingevulde survey laat opnieuw toe dat team-leads hun teamleden accountable kunnen houden voor de waarden, normen en policies binnen Home Invest Belgium en om de processen aan te verbeteren.

Om huurders alle relevante informatie over hun appartement of woning in meerdere talen te verstrekken, is er een digitale applicatie beschikbaar gesteld voor iedere huurder. Deze applicatie fungeert als centrale informatiebron en bevat onder andere de huurcontracten, gedetailleerde informatie over het gehuurde goed

### SDG 3 Gezondheid & welzijn

Gezonde mensen zijn de basis voor een gezonde welvaartsstaat. "Wonen" gaat om de invulling van een primaire behoefte, een noodzaak om zich veilig te voelen en zich verder te kunnen ontwikkelen. Home Invest Belgium is zich dan ook bewust van de invloed die ze als verhuurder heeft op het welzijn van de huurders. Een belangrijk objectief als bedrijf is om de huurder te ontzorgen. Als verhuurder neemt Home Invest Belgium een rol op als facilitator, als regisseur voor het aanbieden van veilige, gezonde en stimulerende huisvesting.

#### Veiligheid

Bij Home Invest Belgium staat veiligheid centraal in al haar gebouwen. Gedurende de constructiefase worden alle geldende veiligheidsvoorschriften voor residentiële projecten strikt nageleefd. In de ontwerpfase wordt bovendien inspiratie gehaald uit de regelgeving voor ziekenhuizen, zodat relevante elementen kunnen worden geïntegreerd. Tevens worden de wettelijke bepalingen omtrent veiligheid tijdens het bouwproces nauwlettend opgevolgd, waarbij indien mogelijk aanpassingen worden doorgevoerd om steeds te voldoen aan de meest actuele normen (ook als deze niet verplicht zijn in de bouwaanvraag). Na oplevering volgt het interne property management team, ondersteund door digitale tools, elk gebouw nauwgezet op zodat alle technische installaties en veiligheidselementen tijdig worden onderhouden en gekeurd. Daarnaast ondergaan jaarlijks geselecteerde gebouwen specifieke audits, zoals energieaudits, om verbeterpunten te identificeren ten behoeve van de huurders. Dit draagt bij aan een lager energieverbruik en vermindert de gemeenschappelijke kosten voor bewoners.

Verder worden de gegevens van onze huurders ook strikt beschermd in overeenstemming met de GDPR en aanverwante wetgeving.

en overige gebouw specifieke gegevens, zoals richtlijnen met betrekking tot afvalsortering. Daarnaast biedt de applicatie de mogelijkheid om contact op te nemen met het Solutions Center, als alternatief voor communicatie via e-mail, telefoon of een fysieke afspraak.

#### Toegankelijkheid

Bij het ontwerpen of renoveren houdt Home Invest Belgium altijd rekening met toegankelijkheid. Alle gebouwen zijn toegankelijk voor personen met een beperking, en sinds 2021 is minimaal 1% van de nieuwe appartementen aangepast voor huurders met een fysieke beperking.

#### Gezondheid en faciliteiten

Bij het ontwerp van een nieuw gebouw of renovatie wordt zorgvuldig onderzocht welke faciliteiten van meerwaarde zijn voor de bewoners. Hierbij wordt onder andere actief ingezet op de realisatie van groene ruimtes, zodat bewoners elkaar in een veilige buitenomgeving kunnen ontmoeten en de sociale cohesie wordt versterkt. Daarnaast beschikken sommige locaties over gemeenschappelijke voorzieningen, zoals co-workingruimtes, was faciliteiten en fitnessruimtes, welke ter beschikking staan van de bewoners. In commerciële ruimtes op het gelijkvloers gaan wij bovendien graag samenwerkingen aan met kinderopvangorganisaties, waarmee wij ouders binnen onze gebouwen gericht ondersteunen.

Er worden ook actief maatregelen getroffen om de mobiliteit van bewoners te bevorderen. Zo zijn er beveiligde fietsenstallingen voorzien, geschikt voor reguliere fietsen, elektrische fietsen en bakfietsen. Daarnaast worden de parkeerplaatsen bij onze gebouwen systematisch uitgerust met laadpalen of bekabeling, ter ondersteuning van de transitie naar elektrische voertuigen. Tot slot beschikken alle residentiële gebouwen over uitstekende toegang tot het openbaar vervoer: er bevinden zich binnen 500 meter van het gebouw ten minste twee openbaar vervoerroutes, die minimaal drie keer per uur worden bediend.

# THEMA 4: DUURZAAM MANAGEMENT EN BEDRIJFSVOERING



## SDG 16 Vrede, veiligheid, sterke instellingen

Het spreekt voor zich: basisvoorwaarden als vrede, veiligheid, rechtvaardigheid en inclusiviteit zijn onmisbaar in iedere maatschappij. Deze zijn dan ook al uitvoerig aan bod gekomen in de voorgaande thema's.

Voor de coherente implementatie van duurzaamheid binnen de activiteiten ligt de focus op dit moment op het gebouw- of asset-niveau en op het menselijk kapitaal (zowel medewerkers als huurders) omdat daar ook de grootste impact van Home Invest Belgium ligt. Home Invest Belgium is er echter van overtuigd dat dit slechts één deel is van het duurzaamheidsverhaal. De nodige structuren en instrumenten worden verder ontwikkeld om ervoor te zorgen dat duurzaamheid ook aan bod komt op het niveau van de onderneming in zijn geheel, aangezien dit ervoor zal zorgen dat, in de toekomst en als onderdeel van de geïntegreerde visie, alle aspecten, risico's en opportuniteiten correct worden geanalyseerd. Deugdelijk bestuur (of Corporate Governance) als sterke instelling is daarom ook cruciaal.

Deugdelijk bestuur is het systeem van policies, praktijken en processen aan de hand waarvan een onderneming wordt bestuurd en gecontroleerd. Corporate Governance omvat in wezen het afwegen van de belangen van de vele belanghebbenden van een onderneming, zoals aandeelhouders, het management, klanten, leveranciers, investeerders, de overheid en de gemeenschap.

Aangezien Corporate Governance ook het kader vormt voor het bereiken van de doelstellingen van een onderneming, bestrijkt het praktisch elk gebied van het management, van actieplannen en interne controles tot prestatiemeting en openbaarmaking van bedrijfsinformatie.

De Corporate Governance-verklaring, inclusief het remuneratieverslag en de uiteenzetting van de belangrijkste kenmerken van de systemen voor risicobeheersing en -controle, is opgenomen in het hoofdstuk "Corporate Governance-verklaring" van het jaarverslag. Daarnaast zijn vanaf dit jaar in het onderdeel met de risicofactoren de geïdentificeerde risico's en bijbehorende mitigerende maatregelen uit de dubbele materialiteitsoefeningen geïntegreerd.

Home Invest Belgium heeft verschillende comités, waaronder het auditcomité, het benoemings- en remuneratiecomité, het investeringscomité en het projectcomité. Zowel de raad van bestuur als het auditcomité dragen specifieke verantwoordelijkheden voor duurzaamheid binnen de organisatie, waardoor dit thema standaard op de agenda staat tijdens bijeenkomsten. Het benoemings- en remuneratiecomité integreert bovendien actief duurzaamheidsdoelstellingen in de beloningscriteria voor het senior management. Meer informatie hierover vindt u in het hoofdstuk "Corporate Governance-verklaring" van dit verslag.

De specifieke verantwoordelijkheden en bevoegdheden vermeld in het aangepaste Corporate Governance Charter (goedgekeurd door de raad van bestuur):

- Concretisering van de bevoegdheden van de raad van bestuur:
  - Het beleid inzake duurzaamheid van Home Invest Belgium en haar portefeuille wordt gemonitord en gestuurd.
  - Monitoren en sturing van het beheer van klimaat gerelateerde risico's.
- Rol van het auditcomité:
  - De rol van het auditcomité bestaat erin om de raad van bestuur bij te staan in:
    - de opvolging van het proces van het opstellen van financiële informatie en niet financiële informatie (milieu-, sociale- en beleidsindicatoren)
  - In het kader van de uitoefening van zijn rol vervult het auditcomité volgende functies en verantwoordelijkheden:
    - Niet-financiële rapportering: opvolging van de integriteit en de nauwkeurigheid van de cijfermatige informatie en van de relevantie van de toegepaste duurzaamheidswetgevingen en standaarden;
    - Interne controle en risicobeheer: evaluatie van de interne controlesystemen en van het risicobeheer;
    - Intern audit proces: evaluatie van de interne controlesystemen en van beheer van risico's (inclusief klimaat risico's).

### Duurzaam bestuur

Het realiseren van alle geformuleerde doelstellingen in de duurzaamheidsstrategie van Home Invest Belgium (goedgekeurd door het senior management en de raad van bestuur) vraagt een gedegen achterliggende managementstructuur, met oog voor de nodige ondersteuning, het vrijmaken van budgetten en menselijk kapitaal. Hier is actief op ingezet door de aanstelling van een duurzaamheidsexpert die verantwoordelijk is voor het opvolgen van relevante ontwikkelingen en het aanpakken van potentiële tekortkomingen op het vlak van ESG-wetgeving en sectorale standaarden. Verder is er ook een dubbele materialiteit oefening uitgevoerd die de basis is van de duurzaamheidsstrategie van Home Invest Belgium voor de volgende jaren.

Ook op het vlak van beleidsmaatregelen heeft Home Invest Belgium in 2025 vooruitgang geboekt door het publiceren van policies gericht zijn op het tegengaan van witwassen, omkoping en corruptie. Deze kunnen op onze website worden teruggevonden. Daarnaast is er in 2025 een nieuwe richtlijn opgesteld omtrent het verantwoord inkopen bij duurzame leveranciers (met aandacht voor economische, ecologisch en sociale elementen), welke in het eerste kwartaal van 2026 zal worden gepubliceerd. Bovendien is het Governance Charter aangepast, zodat Home invest Belgium blijft voldoen aan actuele standaarden en verwachtingen. Alle wijzigingen en toevoegingen aan deze beleidslijnen worden duidelijk en transparant gecommuniceerd aan zowel medewerkers als aannemers. Ter ondersteuning van de implementatie zijn gerichte opleidingen georganiseerd, zodat alle betrokkenen beschikken over de nodige kennis en vaardigheden om de nieuwe normen en procedures correct toe te passen in hun dagelijkse werking.

In 2025 heeft Home Invest Belgium geen disciplinaire maatregelen hoeven treffen wegens het niet naleven van de anti-witwas- en anti-omkopings- en corruptiebeleid. Tevens zijn er geen kosten gemaakt in verband met boetes, sancties of schikkingen betreffende corruptie. Daarnaast heeft Home Invest Belgium in 2025, evenals in voorgaande jaren, geen politieke bijdragen verstrekt, noch in valuta noch in natura.

## EPRA sBPR prestatie maatstaven

### Samenstelling en Diversiteit Raad van Bestuur

EPRA INDICATOR	CATEGORIE	BEDRIJFSTOTAAL			
		2024		2025	
		Vrouw	Man	Vrouw	Man
Gov-Board	Samenstelling Raad van Bestuur	3	5	3	5
	Aantal uitvoerend bestuurder	0	3	0	3
	Aantal onafhankelijke en niet-uitvoerend bestuurders	3	2	3	2
	Gemiddelde ambtstermijn (in jaren) van de bestuurders	5	8	6	9
	Totaal aantal niet uitvoerende leden met milieu en sociale deskundigheid	1	1	1	1

### De raad van bestuur kwam in 2025 zeven keer samen op 11/02, 20/02, 25/03, 19/05, 4/08, 2/09 en 6/11

NAAM	FUNCTIE	AANWEZIGHEID
Van Overstraeten Liévin	Voorzitter	100%
Christophe Mignot	Bestuurder	100%
Denys Suzy	Bestuurder	86%
Bostoën Hélène	Bestuurder	86%
Gijsbrechts Christel	Bestuurder	100%
Van Overstraeten Johan	Bestuurder	100%
Aurousseau Wim	Bestuurder	86%
Preben Bruggeman	CEO	100%

Voor meer informatie in verband met de nominatie en samenstelling van de raad van bestuur alsook andere beleidsmaatregelen (vb. voorkoming van belangenconflicten) kan teruggevonden worden in de Corporate Governance Verklaring in dit jaarverslag.

## THEMA 5: INNOVATIE



### SDG 12 Verantwoorde consumptie en productie

De wereldbevolking blijft groeien. We zijn momenteel met 7,5 miljard, en tegen 2050 zal dat aantal stabiliseren rond de tien miljard. In combinatie met onze levensstijl maakt dit dat we met een te hoge snelheid de natuurlijke bronnen van onze planeet verbruiken. Dit wordt jaarlijks aangetoond door de publicatie van de "Overshoot Day", de dag in het jaar waarop de mensheid net zoveel van de natuur gebruikt heeft als de planeet datzelfde jaar kan regenereren.

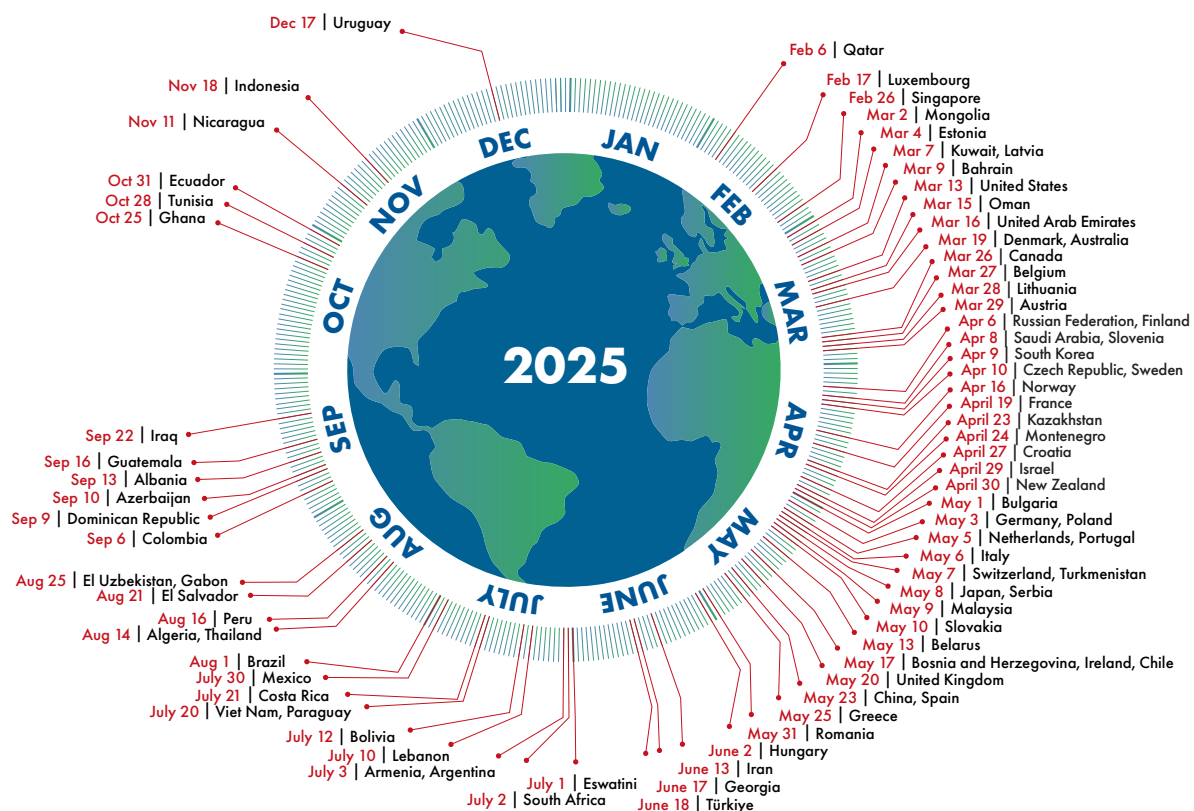
Wereldwijd viel die dag in 2025 op 24 juli. Voor België echter viel deze veel vroeger: op 27 maart 2025.<sup>14</sup>

Verder innoveert de wereld om oplossingen te bieden voor de nieuwe uitdagingen die klimaatverandering en de bijhorende duurzaamheids-wetgeving met zich meebrengen.

<sup>14</sup>Country Overshoot Days 2025 [https://overshoot.footprintnetwork.org/content/uploads/2024/12/GFN-Country-Overshoot-Day-2025\\_Final.pdf](https://overshoot.footprintnetwork.org/content/uploads/2024/12/GFN-Country-Overshoot-Day-2025_Final.pdf)

# Natuurlijk kapitaal per land 2025

Wanneer zou de aarde haar overschrijdingsdag bereiken als de wereldbevolking leefde zoals...



Figuur 1: Bron: Global Footprint Network [www.footprintnetwork.org](http://www.footprintnetwork.org)

Er moet dus iets drastisch veranderen in de manier waarop we consumeren en produceren. Voor Home Invest Belgium specifiek betekent dit dat we op een verantwoorde manier kijken naar hoe we met natuurlijke bronnen en materialen omgaan: kiezen voor zuinige of hernieuwbare technieken, materialen met een beperkte milieufootprint, circulariteit van materialen verhogen en afval verminderen.

Home Invest Belgium bekijkt innovatie in technieken en materialen over de hele levenscyclus van haar gebouwen. Voor elk renovatie of nieuwbouw project zal er grondig worden onderzocht welke technieken de hele levensduur van het gebouw verlengen. Verder wordt er bij elke renovatie grondig onderzocht in gerichte audits hoe de bestaande structuren en materialen zoveel mogelijk kunnen worden hergebruikt. Beide initiatieven verlagen de "embedded carbon" en de operationele broeikas emissies van renovatie en nieuwbouw projecten over de volledige life-cycle van onze gebouwen. Home Invest Belgium gaat zich de komende jaren sterker richten op het verkrijgen van meer inzicht in de totale koolstofuitstoot over de volledige levenscyclus van nieuwe projecten. Hierbij volgt de organisatie de

tijdslijnen en verplichtingen die voortvloeien uit de aankomende EPBD IV-regelgeving. Daarnaast worden er innovatieve oplossingen toegepast om waterschaarste aan te pakken, zoals het hergebruiken van regenwater waar dat mogelijk is binnen de projecten.

## Voorbeelden van future proof technieken en verantwoorde consumptie van natuurlijke bronnen en materialen voor projecten opgeleverd in 2025 (niet-exhaustieve lijst):

### City Dox (nieuwbouw)

- (Technische) elementen vermeld in thema 1 en 3.
- Actieve ventilatie verbetert luchtkwaliteit en voorkomt oververhitting.
- Vloerverwarming met water op lage temperaturen en passieve koeling via warmtepompen.
- Gemeenschappelijke was faciliteiten.

### Charles Woeste (renovatie)

- (Technische) elementen vermeld in thema 1 en 3.

- Hergebruik van de bestaande structuren (90% van de muren en 90% van de chape).
- Deuren werden hergebruikt door ze te herstellen.
- Actieve ventilatie verbetert luchtkwaliteit en voorkomt oververhitting.
- Selectie van droogteresistente plantensoorten.
- Nieuwe ramen met verbeterde isolerende eigenschappen.

#### Jourdan 95 (totaalrenovatie)

- (Technische) elementen vermeld in thema 1 en 3.
- Hergebruik van de bestaande structuren.
- Actieve ventilatie met CO<sub>2</sub> et H<sub>2</sub>O sensoren verbetert luchtkwaliteit en voorkomt oververhitting.
- Vloerverwarming met water op lage temperaturen en passieve koeling via warmtepompen (via individuele kamerregeling).

#### SDG 9 Industrie, innovatie en infrastructuur

Een veilige en duurzame infrastructuur waar iedereen toegang toe heeft, is essentieel om de overige SDG's te bereiken. Enerzijds gaat het om fysieke infrastructuur als wegen, vervoer en energie. Anderzijds is er de infrastructuur die betrekking heeft op informatie- en communicatietechnologie, zoals internet. Willen we komen tot toegankelijke infrastructuur voor iedereen, die geen verdere schade toebrengt aan onze planeet, dan kunnen gerichte investeringen in industrialisatie en technologische innovatie hiertoe bijdragen.

Met betrekking tot de activiteiten van Home Invest Belgium is onze grootste impact zichtbaar in het realiseren van een veilige en duurzame wooninfrastructuur

Door actief en gericht in te zetten op de hierboven vermelde duurzaamheid thema's wil Home Invest Belgium veerkrachtiger zijn in een wereld in verandering wat op lange termijn waarde continue waarde creëert voor alle stakeholders.

- Selectie van droogteresistente plantensoorten en irrigatie met opgevangen regenwater.
- Nieuwe ramen met verbeterde isolerende eigenschappen (driedubbel zonwerend glas) en verbeterde akoestiek (50% van de kozijnen is gemaakt van PEFC-gecertificeerd Europees hout).
- Gemeenschappelijke was faciliteiten.
- Intelligente selectie van hoogwaardige bouwmaterialen die weinig onderhoud vergen en een langere levensduur hebben.

In 2026 zal Home Invest Belgium haar duurzaamheidsstrategie verder verankeren binnen de kernwaarden van haar gebouwen door de "Home Invest Belgium Building Blueprint" af te stemmen op de doelstellingen die zijn vastgesteld in de decarbonisatie- en innovatieroadmap van 2026.

(uitgebreid toegelicht in Thema 3). Daarnaast zetten wij technologische innovaties strategisch in om onder andere consumptiedata te monitoren, materiaalinventarissen op te stellen, het portefeuillebeheer te optimaliseren en communicatiekanalen tussen huurders en medewerkers, alsook intern binnen het team, te verkorten. De interne strategische IT-innovatieagenda levert een actieve bijdrage aan de optimalisatie van operationele processen en de waarborging van datakwaliteit. Hierdoor ziet Home Invest Belgium hierin een belangrijke opportuniteit voor zowel efficiëntiewinsten als het creëren van meerwaarde in de dagelijkse werkzaamheden van haar medewerkers.

# LEXICON

## **BIM**

Building Information Modelling – 3D modelleertech- nologie die verspilling en informatieverlies in elke fase van het bouwproces vermindert en een zeer efficiënt en effectief beheer van faciliteiten en eigendommen mogelijk maakt door integratie met een ERP-systeem.

## **BMS**

Building Management System – Een computergestuurd controlesysteem dat in gebouwen is geïnstalleerd en dat de mechanische en elektrische uitrusting van het gebouw, zoals ventilatie, verlichting, energiesystemen, brandblussystemen en beveiligingssystemen, contro- leert en bewaakt.

## **Broeikasgassen**

Broeikasgassen (BKG) zijn die gasvormige bestand- delen van de atmosfeer, zowel natuurlijke als antro- pogene, die straling absorberen en uitstralen en verantwoordelijk zijn voor het vasthouden van warmte. Deze eigenschap veroorzaakt het broeikaseffect. De belangrijkste broeikasgassen zijn: Waterdamp (H<sub>2</sub>O), Koolstofdioxide (CO<sub>2</sub>), Methaan (CH<sub>4</sub>), Ozon (O<sub>3</sub>), Distikstofoxide (N<sub>2</sub>O) en Chloorfluorkoolwaterstoffen (HFK's).

## **Biofilie**

De aangeboren neiging van de mens om aansluiting te zoeken bij de natuur.

## **BREEAM**

Building Research Establishment Environmental Assessment Method – Een internationaal gerenom- meerde certificering voor groen bouwen die zich richt op duurzame aspecten van gebouwen en de bouw ervan.

## **E-peil**

Een energie-indicator uit de EPB-regelgeving (Energy Performance Building) van België. Het geeft het totale energieverbruik van een gebouw weer in vergelijking met een referentiegebouw. Hij houdt rekening met ver- warming, warm water, koeling, ventilatie en verbruik van hulpapparatuur.

## **Embodied Carbon**

Embodied Carbon is de koolstofvoetafdruk van een materiaal. De koolstofvoetafdruk gaat na hoeveel CO<sub>2</sub> vrijkomt in de toeleveringsketen en wordt vaak geme- ten van cradle tot (fabrieks)poort, of van cradle tot (gebruiks)locatie. Embodied Carbon kan ook worden gemeten van cradle-to-grave, dit is de meest volledige berekening en omvat de winning van materialen, het vervoer, de raffinage, de verwerking, de assemblage,

het gebruik (van het product) en ten slotte het profiel aan het einde van de levensduur.

## **EPD**

Environmental Product Declaration – Een milieupro- ductverklaring (EPD) is een onafhankelijk geverifieerd en geregistreerd document dat op een geloofwaar- dige manier transparante en vergelijkbare informatie verstrekt over de milieueffecten van producten tijdens hun levenscyclus.

## **ESG**

Environment, Social en Governance – Het ESG- concept wordt gebruikt om duurzame prestaties te kwantificeren.

## **Green Lease contract**

Een duurzaam huurcontract, oftewel een Green Lease, is elk huurcontract dat een duurzaam resultaat tot gevolg heeft. Afspraken over energie, afval en water kunnen hiervan onderdeel uitmaken.

## **GRESB**

Global Real Estate Sustainable Benchmark – een rapportage- en benchmarktool voor ESG-gerelateerde prestaties, gespecialiseerd in de vastgoedsector.

## **GRI Standaard**

Global Reporting Initiative – Een internationale organi- satie die richtlijnen voor duurzaamheidsverslaggeving opstelt. In een duurzaamheidsverslag communiceert een organisatie publiekelijk over haar economische, milieu- en sociale prestaties.

## **HOMI App**

De applicatie die werd ontwikkeld voor het digitalise- ren van het volledige lead-to-lease-proces.

## **Materialiteitsmatrix**

In een materialiteitsmatrix worden de belangen van stakeholders (externe prioritering) afgezet tegen het belang dat het bedrijf daar zelf aan geeft (interne prioritering).

## **KPI**

Key Performance Indicator – Dit is een kwantificeer- bare maatstaf die wordt gebruikt om het succes van een organisatie, project, enz. te evalueren bij het behalen van de prestatiedoelstellingen.

**PVM**

Persoon met Verminderde Mobiliteit. Mensen met een lichamelijke of geestelijke beperking worden tot de PVM gerekend, maar ook bijvoorbeeld bejaarden of zwangere vrouwen, ouders met een kindwagen die zich moeilijk kunnen verplaatsen, mensen met een voet in het gips, ...

**Programma van eisen (PVE)**

Het programma van eisen is een geschreven verzameling van eisen en wensen ten aanzien van een mogelijk te ontwerpen product, constructie, aan te schaffen dienst, of anderszins. De bedoeling van een programma van eisen is van tevoren de randvoorwaarden en limieten te definiëren.

**Solution Center**

Het Solution Center is de Single Point of Contact (SPOC) en is 24/7 bereikbaar voor onze (toekomstige) klanten voor vragen i.v.m. technische aangelegenheden of vragen over de huurovereenkomst. Door deze doorgedreven klantenservice garanderen wij een snelle opvolging van alle interventies.

**TCO**

Total Cost of Ownership – De TCO is de som van alle kosten die gepaard gaan met de aanschaf, het gebruik en het onderhoud van een bepaald bedrijfsmiddel gedurende de levensduur ervan. Het is een financiële analyse die alle huidige en toekomstige kosten van het in bezit nemen van het activum weergeeft.

**VN SDG's**

Duurzame Ontwikkelingsdoelen van de Verenigde Naties – 17 ESG-gerelateerde thema's ontwikkeld door de Verenigde Naties om duurzame doelen te bereiken tegen 2030: het beëindigen van armoede, het beschermen van de planeet en het verzekeren van vrede en welvaart.

**WELL**

Een internationaal bouwcertificaat gespecialiseerd in Gezondheid & Welzijn van de bewoners.

## Overzichtstabellen met paginaverwijzing naar EPRA sBPR milieu prestatie-indicatoren

EPRA INDICATOR	NAAM	RESIDENTIËLE PORTEFEUILLE	PAGINA	HOOFDKANTOOR	PAGINA
Elec-Abs	Absoluut elektriciteit verbruik	Ja	60	Neen <sup>15</sup>	62
Elec-LfL	LfL – elektriciteit verbruik	Neen <sup>16</sup>	-	Neen <sup>16</sup>	-
Fuels-Abs	Absoluut brandstoffen verbruik	Ja	60	Deels (enkel fleet) <sup>15</sup>	62
Fuels-LfL	LfL - brandstoffen verbruik	Neen <sup>16</sup>	-	Neen <sup>16</sup>	-
Energy-Int	Energie intensiteit	Ja	60	Neen <sup>15</sup>	-
GHG-Dir-Abs	Broeikasgassen (directe uitstoot - Scope 1)	Ja	61	Deels (enkel fleet) <sup>15</sup>	62
GHG-Indir-Abs	Broeikasgassen (indirecte uitstoot - Scope 2)	Ja	61	Deels (enkel fleet) <sup>15</sup>	62
GHG-Int	Broeikasgasintensiteit	Ja	61	Neen <sup>15</sup>	-
Cert - Tot	EPC certificaten	Ja	61	Neen <sup>17</sup>	-

## Overzichtstabellen met paginaverwijzing naar EPRA sBPR sociale en governance prestatie-indicatoren

EPRA INDICATOR	NAAM	RESIDENTIËLE PORTEFEUILLE	HOOFDKANTOOR	PAGINA
Diversity-Emp	Genderdiversiteit van medewerkers	Niet van toepassing	Ja	64
Diversity-Pay	Loonverhouding tussen vrouwen en mannen	Niet van toepassing	Ja	64
Emp-Training	Opleiding en ontwikkeling	Niet van toepassing	Ja	66
Emp-Dev	Functioneringsgesprekken van medewerkers	Niet van toepassing	Ja	66
Emp-Turnover	Personeelsverloop	Niet van toepassing	Ja	66
H&S-Emp	Gezondheid en veiligheid van medewerkers	Niet van toepassing	Ja	66
H&S-Asset	Gezondheids- en veiligheidsbeoordelingen van activa	Niet van toepassing	Ja	66
H&S-Comp	Naleving van gezondheids- en veiligheidsvoorschriften van activa	Niet van toepassing	Ja	66
Gov-Board	Samenstelling van het hoogste bestuursorgaan	Niet van toepassing	Ja	71
Gov-Selec	Proces voor de benoeming en selectie van het hoogste bestuurslichaam	Niet van toepassing	Ja	201
Gov-Col	Proces voor het beheer van belangenconflicten	Niet van toepassing	Ja	132

<sup>15</sup>Het kantoor van Home Invest Belgium bevindt zich in een gebouw dat geen individuele tellers heeft per verdiep. Omdat Home Invest Belgium ervoor opteert om haar GHG-emissies via een "operational approach" methodologie te berekenen en te publiceren, wordt het elektriciteit en gasverbruik van het hoofdkantoor niet meegenomen in de gepresenteerde cijfers. Het gepubliceerde elektriciteit en brandstofverbruik van het hoofdkantoor is het verbruik van ons ICE wagenpark. Aangezien hier in 2026 verandering in komt, wordt de energie intensiteit voor het hoofdkantoor van 2025 niet gerapporteerd.

<sup>16</sup>Omwille van het eerste rapporteringsjaar is het niet mogelijk om de Like-for-like gegevens te rapporteren.

<sup>17</sup>Het huidig kantoor heeft geen certificatie.

# FASTGOED- VERSLAG

---



---

# Een jonge en gediversifieerde portefeuille die recurrente huurinkomsten en een meerwaarde op lange termijn genereert

---

*De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bestaan op  
31 december 2025 voor 91,7% uit residentieel vastgoed.*

---

## VASTGOEDVERSLAG

---

Vastgoedportefeuille .....	80
Vastgoedmarkt .....	95
Verslagen van de vastgoedexperten .....	101

# VASTGOEDPORTEFEUILLE

## Evolutie van de vastgoedportefeuille

Op 31 december 2025 heeft Home Invest Belgium een vastgoedportefeuille<sup>1</sup> van € 966,97 miljoen, tegenover

€ 881,79 miljoen op 31 december 2024, hetzij een toename met 9,7%.

VASTGOEDPORTEFEUILLE (in k €)	31/12/2025	31/12/2024
<b>Reële waarde van de vastgoedbeleggingen</b>	<b>€ 885,81 m</b>	<b>€ 852,98 m</b>
Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur	€ 877,59 m	€ 786,43 m
Projectontwikkelingen	€ 8,22 m	€ 66,55 m
<b>Voorschotten</b>	<b>€ 51,76 m</b>	<b>€ 0,00 m</b>
<b>Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie</b>	<b>€ 29,41 m</b>	<b>€ 28,81 m</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>€ 966,97 m</b>	<b>€ 881,79 m</b>

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bedraagt € 877,59 miljoen en bestaat uit 46 sites.

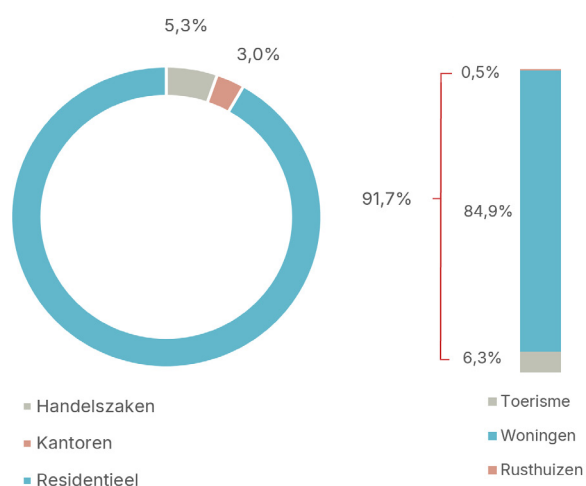
De som van de contractuele huren op jaarbasis en de geschatte huurwaarde op de leegstaande ruimten bedraagt € 42,97 miljoen op 31 december 2025.

De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur worden door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen gewaardeerd aan een gemiddeld bruto huurrendement<sup>2</sup> van 4,9%.

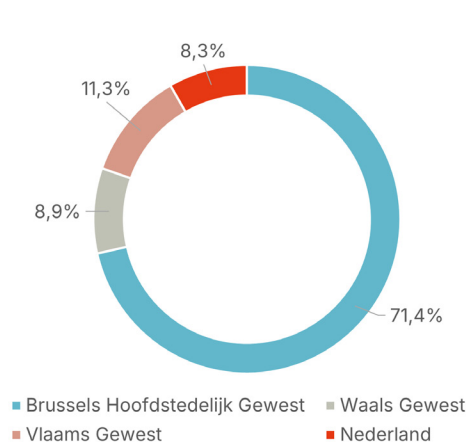
De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bestaan op 31 december 2025 voor 91,7% uit residentieel vastgoed.

De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bestaan uit vastgoed voor 71,4% gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 8,9% in het Waals gewest, 11,3% in het Vlaams Gewest en 8,3% in Nederland.

### VASTGOEDBELEGGINGEN BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR – SPREIDING PER TYPE



### VASTGOEDBELEGGINGEN BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR – GEOGRAFISCHE SPREIDING



<sup>1</sup> De vastgoedportefeuille bestaat uit (i) de vastgoedbeleggingen, (ii) de deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures overeenkomstig vermogensmutatie methode en (iii) voorschotten.

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

---

## Deelnemingen

Op 31 december 2025 heeft Home Invest Belgium een 50% deelneming in de vennootschap De Haan Vakantiehuizen voor een bedrag van € 29,41 miljoen.

De Haan Vakantiehuizen NV is een Belgisch gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds (GVBF) met als voornaamste actief 344 vakantiewoningen gelegen in De Haan aan de Belgische kust.

De vakantiewoningen maken deel uit van een vakantiepark, bestaande uit in totaal 517 vakantiewoningen en centrale faciliteiten. Het park wordt op lange termijn verhuurd aan en uitgebaat door Sunparks Leisure NV dat deel uitmaakt van de groep Pierre & Vacances – Center Parcs. De resterende looptijd van de huurovereenkomst bedraagt nog 13 jaar. De uitbating gebeurt onder de vlag “Center Parcs De Haan”.

## Enkele gebouwen in de portefeuille

### Louvain-La-Neuve – Stadscentrum

Deze gebouwen vertegenwoordigen 3,6% van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur. Deze gebouwen in het hartje van Louvain-la-Neuve werden in 1977 opgetrokken en in 2013 door de GVV aangekocht. Zij omvatten ± 23.000 m<sup>2</sup> aan verhuurbare oppervlakte, bestemd voor bewoning, commercieel gebruik, kantoren en auditoria. Bijzonder aan deze gebouwen is dat ze opgericht werden op gronden die eigendom zijn van de UCL. De GVV heeft nog een opstalrecht tot 2026<sup>3</sup>. Home Invest Belgium zet deze site in de markt onder de merknaam Louv'immo.



### Port Zélande

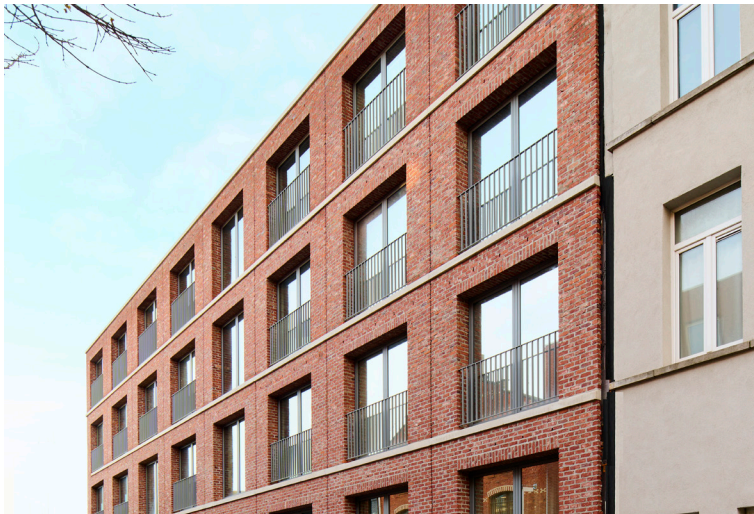
Dit is een vakantiedomein gelegen in Nederland (Ouddorp, in de Nederlandse provincie Zuid-Holland). Het vertegenwoordigt het grootste vastgoedgeheel van de GVV: 6,5% van de reële waarde van de vastgoedportefeuille. Home Invest Belgium heeft in het park 248 huizen en 40 appartementen die deel uitmaken van een complex van zowat 700 vakantiewoningen, met centrale faciliteiten (een subtropisch zwembad, restaurants, winkels, speelzones, enz.). De hele site wordt uitgebaat door de groep Center Parcs Pierre & Vacances, op basis van een huurovereenkomst aan een vaste duur van nog 10 jaar resterend, tegen een vaste en geïndexeerde huurprijs type 'triple net'. In de afgelopen jaren werd het park grondig gerenoveerd, hetgeen duidelijk een positieve impact heeft gehad op de bezettingsgraad van het park.

<sup>3</sup> Voor meer informatie over het opstalrecht zie Risicofactoren (1.2) en Beheersverslag pagina 35.

### Lambermont

Deze site bestaat uit vier gebouwen gelegen langs de Lambermontlaan in Schaarbeek, naast het sportcentrum Kinetix. Het gebouw werd opgeleverd in 2011.

Het omvat in totaal 127 appartementen, twee gemeentelijke bibliotheken (Nederlandstalig en Franstalig), een kinderopvang en 108 ondergrondse parkeerplaatsen. Deze mix van functies is mede te danken aan de constructieve samenwerking met de plaatselijke autoriteiten.



### Den Dam

De naam is afkomstig van de oude dam die vanuit het centrum van Antwerpen naar het verdwenen gehucht Dambrugge liep, waar thans het Damplein ligt. Het project heeft een totale verhuurbare oppervlakte van 3.719 m<sup>2</sup> en bestaat uit 37 woningen (24 appartementen, 9 studio's en 4 huizen).

Alle appartementen hebben een energielabel A. De energievoorziening gebeurt door 123 zonnepanelen en 6 luchtwarmtepompen.

### Giotto

Dit complex, gelegen aan de Frioullaan 2-10 te Evere, werd in 2005 voltooid en aangekocht, en omvat 85 appartementen en 85 ondergrondse parkeerplaatsen. Het is een gegeerde locatie door de nabijheid van de Navo en de goede bereikbaarheid.





### Jourdan 95

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.

### The Horizon & The Inside & The Fairview

Deze drie gebouwen zijn gelegen in Sint-Lambrechts-Woluwe en werden herontwikkeld door Home Invest Belgium, maar zijn verschillend in hun opzet.

Het gebouw The Horizon telt 165 huurwoningen en staat symbool voor een nieuwe manier van wonen, met een mix van enerzijds gedeelde ruimtes (zoals een lounge met tuin, thuisbioscoop, fitness en andere gemeenschappelijke diensten), en anderzijds het eigen appartement of de studio van de bewoners. The Inside en The Fairview tellen samen 138 huurwoningen en zijn eerder te beschouwen als klassieke appartementsgebouwen bestaande uit eenheden met een grotere bewoonbare oppervlakte per appartement of per studio in vergelijking met The Horizon, maar met minder gemeenschappelijke ruimtes.



### City Square

Home Invest Belgium leverde in juni 2024 City Square in Hasselt op. Blok D van Quartier Bleu biedt ruimte aan 37 nieuwe duurzame huurwoningen. Duurzaamheid en levenskwaliteit staan in dit project centraal. Er worden geen fossiele brandstoffen gebruikt voor de opwekking van sanitair warm water en verwarming. Het merendeel van de appartementen heeft zicht op het water van de Kanaalkom en alle bewoners hebben toegang tot de private daktuin.



### The Pulse

The Pulse werd in mei 2018 opgeleverd en bestaat uit 96 huurwoningen verdeeld over 3 gebouwen, een ondergrondse parking en een gemeenschappelijke binnenplaats met petanquebaan. Het is gelegen op de hoek van de Célidéestraat en de Joseph Scholsstraat in de Karreveld-wijk in Sint-Jans-Molenbeek.

Het betreft een herontwikkeling van een kantorensite naar een modern wooncomplex en geniet van een uitstekende energieprestatiescore.

### City Dox

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 beschikt over 163 huurwoningen.



### Oss

Eind 2021 verwierf Home Invest Belgium een eerste woonproject in Nederland, een voormalig Karmelietenklooster dat getransformeerd is naar 87 huurwoningen en een commerciële gelijkvloers in de stad Oss, gelegen in de provincie Noord-Brabant. Op deze manier kan Home Invest haar vastgoedportefeuille nog beter spreiden binnen dezelfde duidelijke strategie: investeren in duurzaam en betaalbaar woningvastgoed in markten met een structureel tekort aan kwalitatief aanbod.

# Overzicht van de vastgoedportefeuille

## Brussels Hoofdstedelijk Gewest



## Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur

Nr	Naam	Jaar*	Aantal eenheden	Oppervlakte m <sup>2</sup>	Bezettingsgraad %**
<b>BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST</b>					
1.	<b>The Link***</b> Maurice Charlentstraat 51-53 Oudergem	2015	124	4.353	
2.	<b>Belliard 21</b> Belliardstraat 21 Brussel	2013	6	278	
3.	<b>Clos de la Pépinière</b> Boomkwekerijstraat 6-14 – Theresianenlaan 5-9 Brussel	1993	25	3.279	
4.	<b>La Résidence</b> Josef II-straat Brussel	1994	17	1.447	
5.	<b>Jourdan 95</b> Jourdanstraat 95-103 Brussel	2025	50	5.059	
6.	<b>Livingstone</b> Livingstonelaan Brussel	2015	38	4.701	
7.	<b>Résidences du Quartier Européen</b> Jozef II-straat 82-84 – Lebonstraat 6-10 – Stevinstraat 21 Brussel	2022	50	4.292	
8.	<b>Troon</b> Brederodestraat 29 – Boomkwekerijstraat 40 Brussel	2015	16	1.913	
9.	<b>ArchView</b> IJzerlaan 13 Etterbeek	2015	16	1.961	
10.	<b>Giotto</b> Friulilaan 2-10 Evere	2005	85	8.327	
11.	<b>Belgrade</b> Belgradostraat 78-84 Vorst	1999	1	1.368	
12.	<b>Charles Woeste</b> Charles Woestelaan 296-306 Jette	2015	92	5.091	
13.	<b>Odon Warland</b> Odon Warlandstraat 205 – Bulinsstraat 2-4 Jette	2012	35	3.141	
14.	<b>La Toque d'Argent</b> Van Kalckstraat 30-32 Sint-Jans-Molenbeek	1990	1	1.660	
15.	<b>Sippelberg</b> Sippelberglaan 3-5 Sint-Jans-Molenbeek	2003	33	3.290	
16.	<b>The Pulse</b> Célidéestraat 29-33 Sint-Jans-Molenbeek	2018	97	7.874	
17.	<b>Jourdan 85</b> Jourdanstraat 85 Sint-Gillis	2010	24	2.430	
18.	<b>Lambermont</b> Lambermontlaan 210-222 - Desenfansstraat 13-15 Schaarbeek	2008	131	14.107	
19.	<b>Les Érables</b> Calabriëlaan 30-32 Sint-Lambrechts-Woluwe	2001	24	2.201	

\* Bouwjaar of jaar van de laatste grondige renovatie.

\*\* De gemiddelde bezettingsgraad tijdens het jaar berekent het gemiddelde percentage van de contractuele huurgelden van de verhuurde ruimten, in verhouding tot de som van de contractuele huurgelden van de verhuurde ruimten en de geraamde huurwaarde van de niet- verhuurde ruimten.

\*\*\* De residuaire rechten van het gebouw The Link worden aangehouden door Charlent 53 Freehold BV terwijl Home Invest Belgium eigenaar is van het erfpachtrecht.



## Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur

Nr	Naam	Jaar*	Aantal eenheden	Oppervlakte m <sup>2</sup>	Bezettingsgraad %**
20.	<b>The Horizon</b> Arianelaan 4 Sint-Lambrechts-Woluwe	2016	165	10.439	
21.	<b>The Inside</b> Marcel Thiry laan 202-206 Sint-Lambrechts-Woluwe	2017	96	7.872	
22.	<b>The Factory</b> Fernand Brunfaut 21-25-27-31 & Finstraat 8-10 Sint-Jans-Molenbeek	2020	98	8.846	
23.	<b>Liberty's</b> Vriendschapsplein 7-8 Oudergem	2017	40	3.391	
24.	<b>The Felicity</b> Meyers-Hennastraat 5-7-9-11-13-15-17 Laken	2021	48	4.868	
25.	<b>The Fairview</b> Marcel Thiry laan 204 Sint-Lambrechts-Woluwe	2023	42	4.538	
26.	<b>Montgomery</b> Tervurenlaan 149 Sint-Pieters-Woluwe	2006	34	2.193	
27.	<b>Ambiorix</b> Ambiorixplein 28 Brussel	1995	64	3.562	
28.	<b>Régent</b> Regentlaan 58 Brussel	2011	47	2.843	
29.	<b>Grand Place</b> Schildknaapstraat 57 Brussel	2006	42	2.515	
30.	<b>Théodor</b> Tilmontstraat 22 Jette	1976	2	5.080	
31.	<b>City Dox</b> Fabriekstraat 73 Anderlecht	2025	169	17.835	
<b>TOTAAL BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST</b>			<b>1.712</b>	<b>150.754</b>	<b>97,95%</b>

## Vlaams Gewest, Waals Gewest en Nederland



## Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur

Nr	Naam	Jaar*	Aantal eenheden	Oppervlakte m <sup>2</sup>	Bezettingsgraad %**
<b>VLAAMS GEWEST</b>					
32.	<b>Scheldevleugel</b> Remparden 12 Oudenaarde	2022	96	5.746	
33.	<b>The Crow-n</b> Koningin Astridlaan 278 Kraainem	2019	45	4.392	
34.	<b>Ankerrui</b> Ankerrui 9 Antwerpen	1960	1	4.930	
35.	<b>Niefhout</b> Dokter Nand Peeterstraat Nr 17-19-25 Turnhout	2023	92	6.666	
36.	<b>Den Dam</b> Samberstraat 8 Antwerpen	2024	38	2.788	
37.	<b>City Square</b> Quartier Bleu, Kanaalpad 9 Hasselt	2024	37	3.914	
<b>TOTAAL VLAAMS GEWEST</b>			<b>309</b>	<b>28.436</b>	<b>97,06%</b>
<b>WAALS GEWEST</b>					
38.	<b>Clos Saint-Géry</b> Rue de Tournai 4 Ghlin	2015	23	2.435	
39.	<b>Quai de Compiègne</b> Quai de Compiègne 55 Huy	1971	1	2.479	
40.	<b>L'Angelot</b> Rue de la Monnaie 4-14 Namen	2023	61	5.403	
41.	<b>Le Mosan</b> Rue Léopold 2-8 Luik	2020	33	2.473	
42.	<b>Louvain-la-Neuve CV9</b> Hoek Rue des Wallons en Grand Rue Louvain-la-Neuve	1977	16	7.091	
43.	<b>Louvain-la-Neuve CV10&amp;18</b> Rues Charlemagne, Grand Rue, Rabelais, Grand Place, Agora Louvain-la-Neuve	1977	176	16.827	
44.	<b>Colombus</b> Rue de l'Orjo 52-56 Jambes	2007	51	3.740	
<b>TOTAAL WAALS GEWEST</b>			<b>351</b>	<b>40.448</b>	<b>98,28%</b>
<b>NEDERLAND</b>					
45.	<b>Port Zélande</b> Center Park Port Zélande Ouddorp (Nederland)	2016	288	20.533	
46.	<b>Oss</b> Verdistraat 87 Oss (Nederland)	2021	88	3.129	
<b>TOTAAL NEDERLAND</b>			<b>376</b>	<b>23.662</b>	<b>100,00%</b>
<b>ALGEMEEN TOTAAL BELGIË EN NEDERLAND</b>			<b>2.748</b>	<b>243.300</b>	<b>98,2%</b>

## Ontwikkelingsprojecten

Nr	Naam	Opleverings- datum	Eenheden	Totaal verwachte investering	Resterende CAPEX
47.	<b>The Courtyard</b> Leopold I-straat 297-299 Laeken	2027	58	€ 18 m	€ 10 m
<b>TOTAAL VERGUND</b>			<b>58</b>	<b>€ 18 m</b>	<b>€ 10 m</b>

## Informatie over de geconsolideerde vastgoedportefeuille

Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur	Reële waarde	Verzekerde waarde <sup>4</sup>	Contractuele huren op jaarbasis	Contractuele huren + Geschatte huurwaarde op leegstaande ruimtes	Totale geschatte huurwaarde
<b>Brussels Hoofdstedelijk Gewest</b>	€ 626,90 m	€ 419,23 m	€ 22,43 m	€ 27,23 m	€ 27,72 m
<b>Vlaams Gewest</b>	€ 99,49 m	€ 90,22 m	€ 4,17 m	€ 4,37 m	€ 4,51 m
<b>Waals Gewest</b>	€ 78,37 m	€ 97,96 m	€ 6,74 m	€ 7,03 m	€ 5,88 m
<b>Nederland</b>	€ 72,82 m	€ 10,95 m	€ 4,32 m	€ 4,34 m	€ 4,34 m
<b>TOTAAL</b>	<b>€ 877,59 m</b>	<b>€ 618,36 m</b>	<b>€ 37,66 m</b>	<b>€ 42,97 m</b>	<b>€ 42,44 m</b>

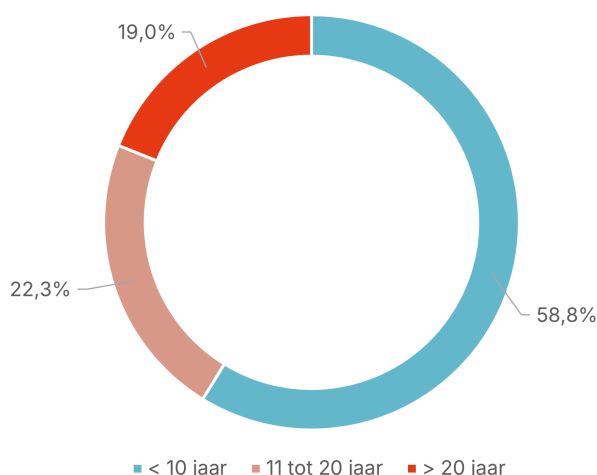
<sup>4</sup> De verzekerde waarde betreft de nieuwbouwwaarde van de vastgoedportefeuille, exclusief grond.

# Analyse van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur

Home Invest Belgium beschikt over een jonge vastgoedportefeuille. Meer dan 50% van de

vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur is jonger dan 10 jaar; meer dan 80% is jonger dan 20 jaar.

## SPREIDING VOLGENS OUDERDOM VAN DE GEBOUWEN OP 31 DECEMBER 2025 (% VAN DE REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR)

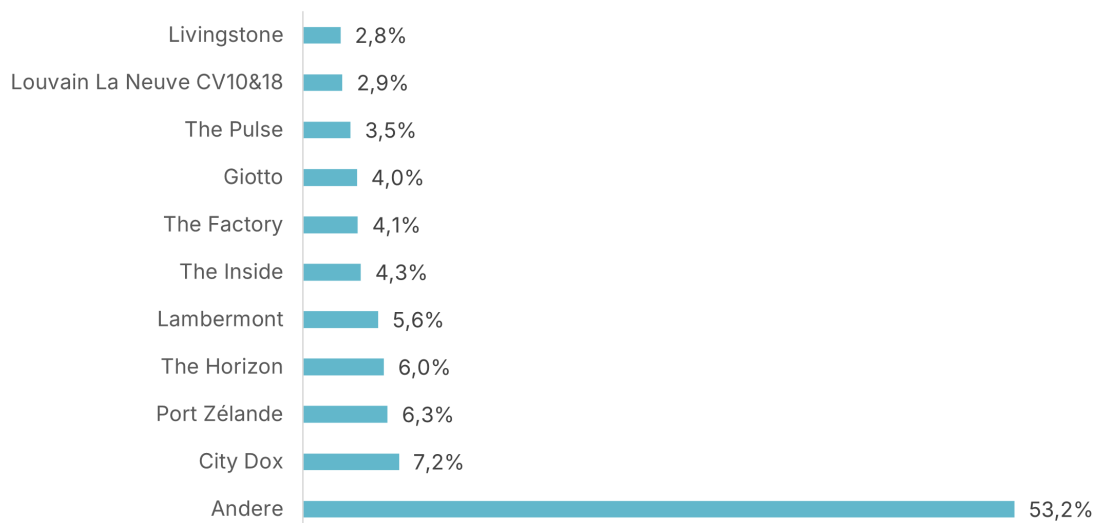


De portefeuille telt 2 huurders waarvan de huur op jaarbasis op 31 december 2025 meer dan € 1,0 miljoen bedraagt. De grootste huurders zijn Center Parcs Netherlands NV met jaarlijkse contractuele huren van € 3,3 miljoen (8,8% van de contractuele huren), gevolgd door Beapart NV met in totaal € 2,3 miljoen (6,1% van de contractuele huren).

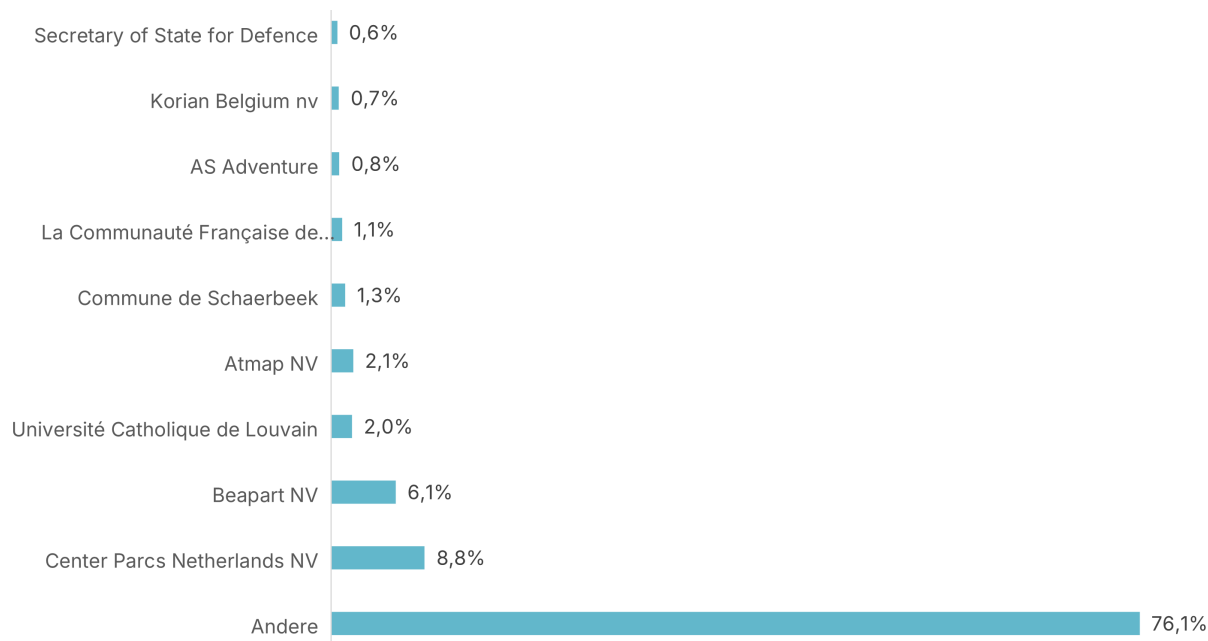
De toepasselijke regelgeving verplicht GVV's om hun risico's te spreiden. Zo mag Home Invest Belgium niet meer dan 20% van haar activa beleggen in eenzelfde activageheel.

Aangezien de grootste site niet meer vertegenwoordigt dan 7,2% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur, is de diversificatie verzekerd. De grootste tien sites vertegenwoordigen 46,8% van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur.

### SPREIDING PER GEBOUW OP 31 DECEMBER 2025 (% VAN DE REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR)



### DE BELANGRIJKSTE HUURDERS OP 31 DECEMBER 2025 (% VAN DE CONTRACTUELE HUREN VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR)



## Bezettingsgraad

Home Invest Belgium zag in 2025 een sterke residentiële huurmarkt met een grote vraag naar kwalitatieve woningen. Dit resulteerde in een zeer hoge bezettingsgraad. De gemiddelde bezettingsgraad<sup>5</sup> van

de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bedroeg 98,2% in 2025.

<sup>5</sup> 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.

# VASTGOEDMARKT

## Situatie van de woningmarkt België 2025

### Belgische woningmarkt 2025: demografische verschuivingen en toenemende prijsdruk

De Belgische appartementenmarkt staat in 2025 onder toenemende druk als gevolg van het beperkte aanbod van huurwoningen, de toenemende concurrentie tussen huurders en de aanhoudende prijsstijgingen op de verkoopmarkt.

In Vlaanderen, Brussel en Wallonië blijven betaalbaarheid en beschikbaarheid belangrijke uitdagingen. Deze marktontwikkelingen worden versterkt door langetermijntrends op demografisch vlak die de vraag naar woningen zullen blijven bepalen. Structurele demografische veranderingen zullen de vraag naar woningen de komende jaren verder beïnvloeden.

### DEMOGRAFISCHE VOORUITZICHTEN EN STRUCTURELE VERSCHUIVINGEN IN BELGIË

Op 1 januari 2025 telde België 11.825.551 inwoners, wat neerkomt op een stijging van 0,53 % op jaarbasis. Net als vorig jaar werd de demografische dynamiek gedreven door een positief migratiesaldo (+66.044 personen), terwijl het natuurlijke saldo (geboorten minus sterfgevallen) negatief bleef (-3.879 personen). De bevolkingsgroei was het sterkst in Vlaanderen, waar het aantal inwoners met 0,63 % toenam tot een totaal van 6.864.766 inwoners.

Begin februari 2026 publiceerde het Federaal Planbureau bijgewerkte demografische prognoses tot 2080. Volgens deze prognoses zal de Belgische bevolking rond 2070 een piek bereiken van ongeveer 13 miljoen inwoners. De toekomstige groei zal voornamelijk blijven steunen op migratiestromen, aangezien het natuurlijke saldo naar verwachting verder zal dalen. De levensverwachting zal de komende decennia naar verwachting stijgen, wat in combinatie met lagere geboortecijfers zal leiden tot een verschuiving in de verdeling van de bevolking over de drie belangrijkste leeftijdsgroepen.

Evolutie van de levensverwachting (2025 tot 2080):

- Mannen: van 80,7 jaar in 2025 tot 89,3 jaar in 2080
- Vrouwen: van 84,6 jaar naar 90,0 jaar in 2080

Evolutie van de bevolkingsverdeling over drie leeftijdsgroepen (2025 tot 2080):

- Leeftijdsgroep 0-17: van 19,6 % vandaag tot 17,3 %
- Leeftijdsgroep 18-66: van 62,5 % naar 56,7 %
- Leeftijdsgroep 67+: van 17,9 % naar 26,0 %

De meest uitgesproken groei zal zich voordoen in het segment van de oudere bevolking (67+), zowel in absolute termen als in verhouding tot de totale bevolking.

Als we specifiek kijken naar de actieve beroepsbevolking (20-67 jaar), zal het aandeel daarvan naar verwachting dalen van 61 % vandaag tot 55,7 % in 2080. Deze krimp zal gevolgen hebben voor de dynamiek van de arbeidsmarkt, de productiviteit en de socialezekerheidsstelsels.

De demografische veranderingen zullen ook hun weerslag hebben op de huishoudstructuren. In 2025 maken eenpersoonshuishoudens en eenoudergezinnen 46,3 % uit van alle huishoudens. Dit aandeel zal naar verwachting stijgen tot 52,2 % in 2080. Omgekeerd zal het aandeel van paren (gehuwd of ongehuwd) naar verwachting dalen van 51,4 % tot 44,1 % van het totale aantal huishoudens.

De gecombineerde effecten van de vergrijzing van de bevolking, een krimpende actieve bevolking en veranderende gezinsstructuren zullen aanzienlijke sociaal-demografische en economische gevolgen hebben.

De belangrijkste gevolgen zijn:

- Druk op de arbeidsmarkt als gevolg van een afnemende beroepsbevolking
- Veranderende vraag naar woningen, met een toenemende behoefte aan kleinere woningen en aangepaste seniorenwoningen
- Toenemende vraag naar gezondheidszorg en ouderenzorgvoorzieningen
- Mogelijke verschuivingen in de vraag naar studentenhuisvesting en stedelijke woonvormen

## DE HUURMARKT VOOR WONINGEN BLIJFT KRAP IN 2025

Volgens brancheorganisaties CIB, Korfine en Federia blijft de huurmarkt voor woningen in 2025 onder druk staan. Het aantal nieuwe huurovereenkomsten is aanzienlijk gedaald, met name in Vlaanderen en Brussel. In Vlaanderen werden in 2025 minder dan 50.000 nieuwe contracten getekend, de eerste keer dat deze drempel niet werd gehaald. In Brussel werden minder dan 9.000 nieuwe overeenkomsten gesloten, terwijl dat er historisch gezien meer dan 10.000 per jaar waren.

Deze daling wordt voornamelijk veroorzaakt door structurele beperkingen aan de aanbodzijde. Strengere energieprestatie-eisen kunnen sommige verhuurders ertoe aanzetten om woningen uit de huurmarkt te halen als de renovatiekosten te hoog zijn. Tegelijkertijd blijven huurders langer in hun huidige woning wonen, waardoor de rotatie daalt. Door de aanhoudende druk op het sociale huisvestingssysteem blijven ook meer huishoudens voor langere tijd op de particuliere huurmarkt. Als gevolg daarvan blijft het effectieve huuraanbod beperkt.

Tegen deze achtergrond van een beperkt aanbod is de concurrentie tussen huurders aanzienlijk toegenomen. Residentiële makelaars melden dat het gemiddelde aantal kandidaten per appartement is gestegen van ongeveer 10 drie jaar geleden tot meer dan 30 in 2025, wat de onevenwichtigheid tussen vraag en aanbod onderstreept.

Deze evolutie heeft geleid tot een huurgroei boven de inflatie in zowel Brussel als Vlaanderen. In Wallonië blijft de huurgroei op langere termijn onder de inflatie, hoewel de meest recente jaarlijkse stijging met +5,1 % sterker was. In Vlaanderen is de huurgroei gematigd tot +4,0 % in vergelijking met het voorgaande jaar.

De gemiddelde maandelijkse huurprijzen voor appartementen bedragen momenteel € 1.330 in Brussel, € 907 in Vlaanderen en € 810 in Wallonië, volgens de sectorfederaties.

## DE MARKT VOOR DE AANKOOP VAN APPARTEMENTEN VERTOONT PRIJSSTIJGINGEN EN EEN HERSTEL VAN DE ACTIVITEIT

Volgens Statbel bleef de Belgische appartementenmarkt in het derde kwartaal van 2025 een prijsstijging noteren. De nationale mediaanprijs van een appartement bereikte € 255.000, wat neerkomt op een stijging van +4,1 % op jaarbasis. De derde kwartielprijs, die de top 25 % van de transacties weerspiegelt, steeg met +3,1 % op jaarbasis, wat erop wijst dat de prijsstijging in het hogere segment iets gematigder was dan in de bredere markt.

Op regionaal niveau verschilden de prijsontwikkelingen. Wallonië noteerde de sterkste jaar-op-jaar stijging ten opzichte van hetzelfde kwartaal vorig jaar, terwijl Brussel de meest gematigde stijging liet zien, hoewel het nog steeds de regio is met het hoogste absolute prijsniveau.

De mediaanprijzen van appartementen in het derde kwartaal van 2025 waren:

- Brussel: € 274.550 (+2,8 % kwartaal-op-kwartaal; +2,9 % jaar-op-jaar)
- Vlaanderen: € 263.000 (+3,1 % kwartaal-op-kwartaal; +5,2 % jaar-op-jaar)
- Wallonië: € 195.000 (+2,6 % kwartaal-op-kwartaal; +8,3 % jaar-op-jaar)

Vlaanderen kende een solide en stabiele prijsgroei, terwijl Wallonië een sterk herstel liet zien in de jaarlijkse prijsontwikkeling vanuit een lager prijsniveau. Brussel noteerde een meer gematigde groei, in lijn met het reeds hoge prijsniveau.

De transactieactiviteit bereikte in 2021 een hoogtepunt en daalde in 2023 in alle regio's. In 2024 vertoonde de markt tekenen van stabilisatie, met een nieuwe stijging van het transactievolume in Vlaanderen en Brussel. Wallonië bleef in 2024 echter zwakker, met zowel een daling van het aantal transacties als een zwakkere prijsontwikkeling.

Voor 2025 wijzen voorlopige data op een sterkere prestatie in Wallonië. Zowel het transactievolume als de prijzen zullen naar verwachting stijgen ten opzichte van 2024, wat wijst op een inhaaleffect na het zwakkere jaar. In Vlaanderen en Brussel zullen de activiteitsniveaus naar verwachting positief blijven, net als de prijsontwikkeling.

# Belangrijkste kenmerken van de Belgische residentiële vastgoedmarkt

België kent een overwegend regionale huurwetgeving waarbij de drie Gewesten elk over hun eigen wetgevend kader voor woninghuurovereenkomsten beschikken. Er dient te worden opgemerkt dat wat betreft (i) huurovereenkomsten die werden afgesloten voorafgaand aan de inwerkingtreding van de regionale wetgevingen, (ii) huurovereenkomsten die niet onder het toepassingsgebied vallen van de regionale regelgeving en (iii) sommige algemene bepalingen (artikelen 1708 tot 1762bis Burgerlijk Wetboek) de federale wetgeving van toepassing blijft.

De drie Gewesten voorzien elk in de verplichte precontractuele informatie die dient meegedeeld te worden op het moment van tehuurstelling (o.a. raming van de privatieve en gemeenschappelijke lasten). Het basisprincipe dat de onroerende voorheffing niet mag doorgerekend worden aan de huurders blijft eveneens overeind.

De huurprijs wordt vrij bepaald tussen de partijen, behoudens de beperkingen die gelden in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (zoals hieronder verder uiteengezet). Voor het Brusselse Hoofdstedelijke en het Waalse Gewest hebben de betrokken regeringen indicatieve tabellen met huurrichtprijzen ter beschikking gesteld.

## Brussels Hoofdstedelijk Gewest

### Ordonnantie van 27 juli 2017

De Ordonnantie is van toepassing op alle types van woningen (met inbegrip van studentenverblijven en tweede verblijven) en is niet louter beperkt tot huurovereenkomsten betreffende hoofdverblijfplaatsen, maar is daarentegen niet van toepassing op toeristische logies. Deze Ordonnantie is toepasselijk op alle huurovereenkomsten gesloten (of hernieuwd) vanaf 1 januari 2018. De Regering stelde een niet-beperkende lijst op van de herstellingen en onderhoudswerken die verplicht ten laste van de huurder of de verhuurder vallen. De Ordonnantie voorziet in specifieke regels voor bepaalde types van bewoning (hoofdverblijfplaats, studentenverblijven, glijdende huur...).

De huurovereenkomst waarbij de huurder zijn hoofdverblijfplaats vestigt in het gehuurde goed wordt in principe afgesloten voor een duur van negen jaar en loopt af bij het verstrijken van deze periode, mits

opzeg door één van de partijen 6 maanden voor de vervalddag.

Bij gebreke aan opzeg wordt deze huurovereenkomst verlengd met 3 jaar aan dezelfde voorwaarden (onder voorbehoud van indexering). Het is voor beide partijen mogelijk om vroegtijdig een einde te stellen aan deze huurovereenkomst:

- De huurder kan te allen tijde zijn huurovereenkomst opzeggen, mits een opzeg van 3 maanden, en (indien zijn opzeg gegeven wordt tijdens de eerste 3 jaar) mits het betalen van een vergoeding van 3, 2 of 1 maand huur, naargelang hij opzegt tijdens het eerste, tweede of derde jaar van de overeenkomst.
- De verhuurder kan eveneens vervroegd een einde stellen aan deze overeenkomst, mits het respecteren van een opzegtermijn en de betaling van een vergoeding, die verschilt al naargelang de redenen van de opzegging.

Er kan echter ook overeengekomen worden om de huurovereenkomst-hoofdverblijfplaats af te sluiten voor een korte termijn (3 jaar). Deze huurovereenkomst kan één of meerdere keren verlengd worden voor zolang de totale duur de 3 jaar niet overschrijdt.

De huurovereenkomst korte duur eindigt in principe mits opzeg door één van de partijen 3 maanden voor de vervalddag. Bij gebreke aan opzeg wordt deze huurovereenkomst geacht te zijn afgesloten voor een periode van negen jaar, en dit vanaf de datum waarop de oorspronkelijke overeenkomst van korte duur inging.

Deze overeenkomst van korte termijn kan eveneens vervroegd worden opgezegd door beide partijen (voor zover de duur langer is dan 6 maanden):

- De huurder kan te allen tijde deze huurovereenkomst opzeggen, mits een opzeg van 3 maanden en het betalen van een vergoeding van 1 maand huur.
- De verhuurder kan deze huurovereenkomst enkel opzeggen, na het verstrijken van het eerste jaar en enkel voor welomschreven redenen en mits opzeg van 3 maanden en het betalen van een vergoeding van 1 maand huur.

Op 14 oktober 2023 trad in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest de ordonnantie voor de onmiddellijke bevestiging van de huurprijzen van woningen die onvolgende energiezuinig zijn in werking. Concreet werd

beslist om de huurprijs tot 30 september 2023 geheel of gedeeltelijk te bevrozen bij huurwoningen die onvoldoende energiezuinig zijn. De prijzen van huurwoningen met een niet-energiezuinig EPC-label F en G mogen niet geïndexeerd worden. Voor woningen met een label E mogen verhuurders nog de helft van de gezondheidsindex doorrekenen. Voor labels A, B, C en D geldt geen beperking.

Vanaf 14 oktober 2023 is een indexering voor de huurwoningen met een EPB-certificaat label E, F en G opnieuw toegelaten, maar volgens een aangepaste formule (correctiefactor).

Vanaf 1 november 2024 zijn er enkele belangrijke wijzigingen doorgevoerd in de huurwetgeving van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, zoals hieronder uiteengezet.

### **Korte huurovereenkomsten**

Sinds 1 november 2024 geldt er een beperking bij het verhogen van de huurprijs ingeval van opeenvolgende woninghuurovereenkomsten die gesloten worden met verschillende huurders voor een duur korter of gelijk aan drie jaar. De basishuurprijs mag gedurende 9 opeenvolgende jaren niet hoger zijn dan de opeisbare huurprijs bij het begin van deze periode, weliswaar geïndexeerd.

Op deze huurprijsbeperking bestaan 2 uitzonderingen die van toepassing zijn voor zover het verhuurde goed geen substantiële kwaliteitsgebreken vertoont die een huurprijs lager dan de 'referentiehuurprijs' rechtvaardigen:

(i) de 'referentiehuurprijs' van het verhuurde goed is met minstens 20% gestegen door het feit van nieuwe omstandigheden. Het gaat hier om nieuwe 'objectieve omstandigheden' die onafhankelijk zijn van zowel de huurder als verhuurder en die de huurprijs gedurende enkele jaren beïnvloeden (bv. opwaardering van de leefomgeving, prijsstijging op de vastgoedmarkt, ...).

(ii) de 'referentiehuurprijs' van het verhuurde goed is met minstens 10% gestegen, wegens werken uitgevoerd op kosten van de verhuurder (met uitzondering van werken noodzakelijk om het verhuurde onroerende goed in overeenstemming te brengen met de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en uitrusting van woningen).

Deze huurprijsbeperking geldt sinds 1 november 2024 voor alle lopende huurovereenkomsten, alsook voor panden die bewoond of te huur aangeboden worden op 1 november 2024. Belangrijk om op te merken is dat deze beperking alleen geldt voor huurovereenkomsten waarbij de huurder het gehuurde goed tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt. Voor lopende

woninghuurovereenkomsten waarbij u uw pand opnieuw voor een korte duur aan een nieuwe huurder verhuurt, zal u de huurprijs niet zomaar kunnen opdrijven.

### **Voorkeurrecht van de huurder**

Sinds 6 januari 2024 zijn eigenaars in het Brussels Gewest wettelijk verplicht hun eigendom te koop aan te bieden aan de huurder die het pand betreft als hoofdverblijfplaats onder een huurovereenkomst van minstens negen jaar, vooraleer zij het aan andere potentiële kopers te koop aanbieden. De huurder dient in dit geval per aangetekende brief op de hoogte gebracht te worden van de intentie tot verkoop, inclusief de essentiële voorwaarden van de transactie (zoals de verkoopprijs).

Na ontvangst van deze kennisgeving beschikt de huurder over 30 dagen om te beslissen of hij zijn voorkeurrecht uitoefent. Indien de verkoopprijs of de verkoopvoorwaarden worden gewijzigd, krijgt de huurder een bijkomende termijn van zeven dagen.

### **Beperking op buitensporige huurprijzen**

Vanaf 1 mei 2025 treedt de ordonnantie betreffende de bestrijding van de 'buitensporige' huurprijzen in werking. Deze regelgeving geeft huurders het recht om een herziening van de huurprijs te verzoeken bij de vrederechter of bij een daartoe opgerichte paritaire huurcommissie wanneer zij menen dat de verhuurder een 'buitensporige' huurprijs toepast.

Een huurprijs wordt in twee gevallen vermoed buitensporig te zijn, namelijk:

(i) als de huurprijs twintig procent hoger ligt dan de 'referentiehuurprijs'; en

(ii) als de huurprijs niet twintig procent hoger ligt dan de 'referentiehuurprijs', maar substantiële kwaliteitsgebreken vertoont die inherent zijn aan de woning of de omgeving.

De referentiehuurprijs wordt gedefinieerd als "de in het indicatief rooster van de huurprijzen opgenomen mediane huurprijs voor het bedoelde goed".

Het betreft een weerlegbaar vermoeden. Dat betekent dat de verhuurder kan aantonen dat een afwijking van de referentiehuurprijs gerechtvaardigd is op basis van wezenlijke comfortelementen die eigen zijn aan de woning of de woonomgeving.

## Huurwaarborg

De huurwaarborg mag niet meer dan twee maanden huur bedragen en moet via een bankrekening worden betaald. Contante betalingen zijn niet langer toegestaan.

## Ongecontroleerde uitzettingen

Uitzettingen zonder gerechtelijk bevel worden strenger bestraft. Verhuurders riskeren een schadevergoeding tot 18 maanden huur te moeten betalen.

## Kosten en verzekeringen

De huurder moet een brand- en waterschadeverzekering afsluiten. De huurovereenkomst moet een volledige lijst van kosten bevatten die de huurder moet betalen.

## Huisdieren

Clausules die het houden van huisdieren verbieden, zijn niet rechtsgeldig. Verhuurders kunnen echter wel voorwaarden stellen om overlast te beperken.

## Vlaams Gewest

### Decreet van 9 november 2018

Het Decreet is van toepassing op alle huurovereenkomsten gesloten vanaf 1 januari 2019 met betrekking tot woningen die de huurder tot zijn hoofdverblijfplaats bestemd en gelegen zijn in het Vlaamse Gewest. Deze wetgeving is dus niet van toepassing voor tweede verblijven en toeristische logies.

Een lijst met onderhouds- en herstellingswerken werd opgesteld door de Vlaamse Regering, met aanduiding van de partij die verantwoordelijk is voor de uit te voeren werken. De huurovereenkomst wordt in principe afgesloten voor een duur van negen jaar en loopt af bij het verstrijken van deze periode, mits opzeg door de verhuurder 6 maanden voor de vervaldag of mits opzeg door de huurder 3 maanden voor de vervaldag. Bij gebreke aan opzeg wordt deze huurovereenkomst verlengd met 3 jaar aan dezelfde voorwaarden (onder voorbehoud van indexering). Het is voor beide partijen mogelijk om vroegtijdig een einde te stellen aan deze huurovereenkomst:

- De huurder kan te allen tijde zijn huurovereenkomst opzeggen, mits een opzeg van 3 maanden, en (indien zijn opzeg gegeven wordt tijdens de eerste 3 jaar) mits het betalen van een vergoeding van 3, 2 of 1 maand huur, naargelang hij opzegt tijdens het eerste, tweede of derde jaar van de overeenkomst.

- De verhuurder kan eveneens vervroegd een einde stellen aan deze overeenkomst, mits het respecteren van een opzegtermijn en de betaling van een vergoeding, die verschilt al naargelang de redenen van de opzegging.

De mogelijkheid bestaat ook hier om een huurovereenkomst af te sluiten voor een korte termijn (3 jaar). Deze huurovereenkomst kan slechts eenmaal verlengd worden aan dezelfde voorwaarden voor zolang deze de totale duur de 3 jaar niet overschrijdt. De huurovereenkomst van korte duur eindigt in principe mits opzeg door één van de partijen 3 maanden voor de vervaldag. Bij gebrek aan opzeg wordt de huurovereenkomst geacht te zijn afgesloten voor een periode van negen jaar, en dit vanaf de datum waarop de oorspronkelijke overeenkomst van korte duur inging.

Deze overeenkomst van korte termijn kan eveneens ten alle tijde vervroegd worden opgezegd door de huurder, mits een opzeg van 3 maanden en het betalen van een vergoeding gelijk aan anderhalve maand, één maand of een halve maand huur naargelang de huurovereenkomst een einde neemt gedurende het eerste, het tweede of het derde jaar. De verhuurder kan deze huurovereenkomst van korte duur niet opzeggen.

Sinds 1 januari 2009 moeten woningen die te huur staan een energieprestatiecertificaat (EPC) hebben. Een EPC-label gaat van A+ (heel energiezuinig) tot F (energieverslindend).

Sinds 1 oktober 2022 bevriest de Vlaamse Regering de huurprijzen van de meest energieverslindende woningen. Dit gold voor één jaar.

Een indexering mocht niet voor woningen met een EPC-label E of F of voor woningen zonder EPC-attest. Voor woningen met een EPC-label D wordt de indexatie beperkt tot 50%. Bij energiezuinige woningen met een EPC-label A+, A, B of C wijzigt er niets. Verhuurders van die woningen mogen de huurprijs nog steeds indexeren.

Deze maatregel wil de betaalbaarheid van het wonen garanderen en eigenaars aanmoedigen om de energetische prestaties van het huurwoningpatrimonium te verbeteren.

Vanaf 1 oktober 2023 mag een indexering voor de huurwoningen zonder EPC of met een label D, E en F opnieuw, maar volgens een aangepaste formule. Zo krijgen huurders na één jaar niet ineens een zeer hoge huurprijs.

## Waals Gewest

### Waals decreet van 15 maart 2018

Het Decreet is van toepassing op alle types van woningen (met inbegrip van studentenverblijven en tweede verblijven) en is niet louter beperkt tot huurovereenkomsten betreffende hoofdverblijfplaatsen. Het is daarentegen niet van toepassing op toeristische logies.

Het Decreet is van toepassing vanaf 1 september 2018 en is onmiddellijk van kracht op reeds lopende huurcontracten (behoudens voor sommige bepalingen die pas dienen nageleefd te worden bij het afsluiten of hernieuwen van een contract na 1 september 2018).

De regering stelde een niet-beperkende lijst op van de herstellingen en onderhoudswerken die verplicht ten laste van de huurder of de verhuurder vallen. Het Decreet voorziet in specifieke regels voor bepaalde types van bewoning (hoofdverblijfplaats, studentenverblijven, glijdende huur).

De huurovereenkomst waarbij de huurder zijn hoofdverblijfplaats vestigt in het gehuurde goed wordt in principe afgesloten voor een duur van negen jaar en loopt af bij het verstrijken van deze periode, mits opzeg door de verhuurder 6 maanden voor de vervaldag of mits opzeg door de huurder 3 maanden voor de vervaldag. Bij gebreke aan opzeg wordt deze huurovereenkomst verlengd met 3 jaar aan dezelfde voorwaarden (onder voorbehoud van indexering). Het is voor beide partijen mogelijk om vroegtijdig een einde te stellen aan deze huurovereenkomst:

- De huurder kan te allen tijde zijn huurovereenkomst opzeggen, mits een opzeg van 3 maanden, en (indien zijn opzeg gegeven wordt tijdens de eerste 3 jaar) mits het betalen van een vergoeding van 3, 2 of 1 maand huur, naargelang hij opzegt tijdens het eerste, tweede of derde jaar van de overeenkomst.
- De verhuurder kan eveneens vervroegd een einde stellen aan deze overeenkomst, mits het respecteren van een opzegtermijn en de betaling van een vergoeding, die verschilt al naargelang de redenen van de opzegging.

Er kan echter ook overeengekomen worden om de huurovereenkomst-hoofdverblijfplaats af te sluiten voor een korte termijn (3 jaar). Deze huurovereenkomst kan maximaal twee keer verlengd worden zover de totale duur de 3 jaar niet overschrijdt. De

huurovereenkomst van korte duur eindigt in principe mits opzeg door één van de partijen 3 maanden voor de vervaldag. Bij gebreke aan opzeg wordt de huurovereenkomst geacht te zijn afgesloten voor een periode van negen jaar, en dit vanaf de datum waarop de oorspronkelijke overeenkomst van korte duur inging. Deze overeenkomst van korte termijn kan eveneens vervroegd worden opgezegd door beide partijen:

- De huurder kan te allen tijde deze huurovereenkomst opzeggen, mits een opzeg van 3 maanden en het betalen van een vergoeding van 1 maand huur.
- De verhuurder kan deze huurovereenkomst enkel opzeggen, na het verstrijken van het eerste jaar en enkel voor welomschreven redenen en mits opzeg van 3 maanden en het betalen van een vergoeding van 1 maand huur.

In het Waals Gewest gold betreffende de beperking van de indexering op de woninghuurprijzen vanaf 1 november 2022. Net zoals in Brussel, spreekt men in Wallonië ook over EPC of PEB certificaten (Performance Energétique des Bâtiments).

Het Waalse Gewest baseert zich op een derde manier van onderverdeling van certificaten met daaraan gekoppeld al dan niet de mogelijkheid om (beperkt) te indexeren.

Voor woningen waaraan een EPC-certificaat A, B en C is toegekend, bleef indexering nog steeds mogelijk. De indexering van woningen met een EPC-certificaat D en E kon slechts gebeuren respectievelijk voor 75% en 50%. Ten slotte kon de huur voor woningen met een EPC-certificaat F en G of van woningen zonder certificaat niet worden geïndexeerd.

Bovenstaande maatregel gold voor een periode van 12 maanden. Na afloop van deze periode, werd er een aangepaste berekeningsmethode voor de huurindexering voorzien voor woningen met een EPC-certificaat D, E, F of G. De basishuur is dan de huur die werd aangepast in de periode tussen 1 november 2022 en 31 oktober 2023. De basisindex is de gezondheidsindex van de maand die voorafgaat aan de verjaardag van de huurovereenkomst die tussen 1 november 2022 en 31 oktober 2023 valt.

Vanaf 1 november 2023 kan de huur dus geïndexeerd worden zoals voorheen, d.w.z. aan 100% ongeacht het EPC-attest. De berekeningsmethode werd herzien.

---

# VERSLAGEN VAN DE VASTGOEDEXPERTEN

---

De vastgoedbeleggingen van Home Invest Belgium gelegen in België worden gewaardeerd door Cushman & Wakefield en Stadim.

De vastgoedbeleggingen gelegen in Nederland worden gewaardeerd door BNP Paribas Real Estate Valuation France en Stadim.

VASTGOEDBELEGGINGEN	Totaal	België	Nederland
Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur	€ 877,59 m	€ 804,77 m	€ 72,82 m
Projectontwikkelingen	€ 8,22 m	€ 8,22 m	-
<b>TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN</b>	<b>€ 885,80 m</b>	<b>€ 812,99 m</b>	<b>€ 72,82 m</b>

## Portefeuille in België

Volgens de wettelijke en statutaire bepalingen, hebben wij de eer om onze mening te uiten over de investeringswaarde van het vastgoedpatrimonium van de GVV (Gereguleerde Vastgoedvennootschap) Home Invest Belgium gelegen in België op 31 december 2025.

Wij bevestigen dat onze waardering werd uitgevoerd volgens de methode van actualisatie van de huurbrengraten en in overeenstemming met de IVS normen (International Valuation Standards) en RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors).

Zoals gebruikelijk, hebben we onze opdracht uitgevoerd op basis van de door Home Invest Belgium verstrekte gegevens m.b.t. de huurstaat, de kosten en belastingen te dragen door de verhuurder, de uit te voeren werken, en ook alle andere factoren die de waarde van de gebouwen zouden kunnen beïnvloeden. Wij gaan ervan uit dat die inlichtingen juist en volledig zijn.

Zoals expliciet omschreven in onze schattingsverslagen, omvatten deze geen enkel onderzoek naar de structurele en technische kwaliteit van de gebouwen, noch naar de mogelijke aanwezigheid van schadelijke stoffen. Home Invest Belgium, die haar patrimonium op een professionele wijze uitbaat, is goed op de hoogte van het eventuele bestaan van deze risicofactoren en laat daarom voor de aankoop van elk gebouw een technisch en juridisch due diligence onderzoek uitvoeren.

De Investeringswaarde wordt gedefinieerd als de meest waarschijnlijke waarde die redelijkerwijs gehaald kan worden onder normale verkoopvoorwaarden tussen welwillende en goed geïnformeerde partijen, voor aftrek van de transactiekosten.

De verkoop van een onroerend goed is in theorie onderworpen aan overdrachtsrechten die geïnd worden door de overheid. Het bedrag van die rechten, dat pas gekend is wanneer de verkoop afgesloten is, hangt onder andere af van de overdrachtswijze, het profiel van de koper en de geografische ligging van het pand. In een tweede stap, om van de investeringswaarde naar de reële waarde te gaan, houdt de expert van de aldus geschatte vastgoedbeleggingen een geschat bedrag in voor overdrachtstaksen. De inschatting van deze transactiekosten gebeurt onder de exclusieve verantwoordelijkheid van de deskundige, uitgaande van zijn analyse van de marktconforme overdrachtsmethode voor het desbetreffende type activa.

Voor gebouwen van meer dan € 2.500.000 bekomen we de verkoopwaarde exclusief kosten, overeenkomende met de reële waarde ("fair value") zoals vooropgesteld door de internationale boekhoudkundige norm IFRS 13, door 2,50% transactiekosten af te trekken van de investeringswaarde. Dit percentage van 2,50% zal, indien nodig, periodiek herzien en aangepast worden per schijf van 0,50%, voor zover die afwijking wordt waargenomen op de institutionele markt.

Voor gebouwen van minder dan € 2.500.000 of gebouwen die geschat worden op basis van de eenheidsprijsmethode zijn de integrale transactiekosten van toepassing, zijnde 12,00% in het Vlaamse Gewest en 12,50% in het Brusselse Hoofdstedelijke en in het Waalse Gewest.

Op basis van de opmerkingen uit de vorige paragrafen, bevestigen we dat de verkoopwaarde van het geconsolideerde vastgoedpatrimonium van Home Invest Belgium in België, welke overeenstemt met de Reële Waarde ("Fair Value") in de zin van de IAS/IFRS normen, op 31 december 2025 € 812,99 miljoen bedraagt.

REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN (IN BELGIË)	CUSHMAN & WAKEFIELD		
	TOTAAL		STADIM
Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur	€ 804,77 m	€ 521,79 m	€ 282,98 m
Projectontwikkelingen	€ 8,22 m	€ 0,00 m	€ 8,22 m
<b>TOTAAL</b>	<b>€ 812,99 m</b>	<b>€ 521,79 m</b>	<b>€ 291,20 m</b>

### Cushman & Wakefield

Emeric Inghels  
MRICS Partner  
Valuation & Advisory

### Stadim

Céline Janssen  
MRICS Partner  
Valuation & Advisory

# Portefeuille in Nederland

Home Invest Belgium heeft in 2021 haar eerste acquisitie van een woonproject in Nederland afgerond, een voormalig Karmelietenklooster dat getransformeerd is naar 87 huurwoningen en een commerciële gelijkvloers in de stad Oss, gelegen in de provincie Noord-Brabant.

Op deze manier breidt Home Invest haar vastgoedportefeuille in Nederland uit. De portefeuille omvat reeds sinds december 2016 een vakantiepark, bestaande uit 241 cottages van Center Parcs Port Zélande, gelegen in Ouddorp, Nederland. De perimeter is uitgebreid tot 248 cottages en 40 appartementen ten gevolge van de aankoop door Home Invest Belgium van extra eenheden in 2017.

De waarderingen van beide perimeters worden uitgevoerd in overeenstemming met de IVS-normen (International Valuation Standards), de Europese waarderingnormen gepubliceerd door TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) en in overeenstemming met de richtlijnen van RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors).

De opdracht is uitgevoerd op basis van de door Home Invest Belgium verstrekte gegevens en informatie, onder andere met betrekking tot de huurstaat, de niet-terugvorderbare kosten en belastingen en de investeringen die onder de verantwoordelijkheid van de verhuurder vallen.

Deze informatie en gegevens zijn verwerkt in de waardering. De gegevens zijn niet op onafhankelijke wijze gecontroleerd en zijn derhalve als volledig en waarheidsgetrouw beschouwd.

De taxateurs zijn niet gekwalificeerd om structurele studies uit te voeren en kunnen daarom geen mening geven over de technische kwaliteit van de gebouwen noch over de mogelijke aanwezigheid van schadelijke stoffen; voor het uitvoeren van de opdracht is

verondersteld dat de gebouwen en installeringen in goede staat verkeren en dat deze voldoen aan de lokale wetgeving.

Derhalve zijn de conclusies van de waardering afhankelijk van een technische audit die enkel kan worden uitgevoerd en toegelicht door een hiervoor gekwalificeerd vakman.

De Reële Waarde wordt gedefinieerd als "de prijs die zou worden ontvangen bij verkoop van een actief of betaald om een verplichting over te dragen in een ordelijke transactie tussen marktparticipanten op de waardingsdatum" (IFRS 13).

Om de Reële Waarde te schatten is de discounted Cash Flow methode toegepast. Deze methode bestaat uit het verdisconteren van de som van de netto huurinkomsten over de aangenomen investeringstermijn, toegevoegd aan de verdisconteerde verkoopprijs van de verhuurde vastgoedportefeuille.

De waardering houdt rekening met de huidige lokale belastingen die van toepassing zijn op de directe verkoop van vastgoed. Het overdrachtsbelastingtarief voor woningen bedraagt op 31 december 2025 8,0%. Derhalve is met dit verhoogde percentage gerekend voor het berekenen van de eindwaarde. Dit tarief is van toepassing voor de verkoop van woningen, met inbegrip van tweede woningen en recreatiewoningen.

De vastgoedportefeuille is gewaardeerd op basis van de aanname dat het huidige gebruik behouden blijft.

Op basis van de opmerkingen uit de vorige paragrafen, bevestigen we dat de verkoopwaarde van het geconsolideerde vastgoedpatrimonium van Home Invest Belgium in Nederland, welke overeenstemt met de Reële Waarde ("Fair Value") in de zin van de IAS/IFRS normen, op 31 december 2025 € 72,82 miljoen bedraagt.

## REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN (IN NEDERLAND)

	TOTAAL	BNP PARIBAS	STADIM
Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur	€ 72,82 m	€ 55,45 m	€ 17,38 m
<b>TOTAAL</b>	<b>€ 72,82 m</b>	<b>€ 55,45 m</b>	<b>€ 17,38 m</b>

**BNP Paribas Real Estate Valuation France**  
Jean-Claude Dubois  
Voorzitter

**Stadim**  
Céline Janssens  
Partner  
Valuation & Advisory The Netherlands

---

# HOME INVEST BELGIUM OP DE BEURS

---



City Square, Hasselt

boonTwo

# Onrechtstreeks beleggen in vastgoed

*Home Invest Belgium biedt investeerders de mogelijkheid om op een onrechtstreekse manier te beleggen in vastgoed. De vennootschap beschikt over een ervaren intern vastgoedteam, dat kort op de bal speelt in de opbouw en het beheer van de vastgoedportefeuille. Dit wordt bewezen door de hoge bezettingsgraad, de constante huurstromen en een onafgebroken dividendgroei over de afgelopen 25 jaar. Bovendien biedt het strikte reglementaire kader waarin de GVV opereert een beheersing van de risico's en een voordelig fiscaal stelsel.*

€1,16

Bruto uitkering  
per aandeel

€18,38

Beurskoers op  
31 december 2025

€371  
miljoen

Marktkapitalisatie op  
31 december 2025

## HOME INVEST BELGIUM OP DE BEURS

Het aandeel op de beurs .....	106
Rendement voor de aandeelhouders .....	108
Aandeelhoudersstructuur .....	109

# HET AANDEEL OP DE BEURS

## Voordelen van het aandeel Home Invest Belgium

Het aandeel Home Invest Belgium is zowel voor particuliere als institutionele investeerders een interessant beleggingsinstrument.

De onrechtstreekse belegging in residentieel vastgoed biedt verschillende voordelen:

- de belegger is verlost van het stijgende aantal administratieve en technische verplichtingen in het kader van het beheer van residentieel vastgoed;
- het risico op inkomstenderving bij huurleegstand of wanbetaling is gespreid over een groot aantal huurders;
- de belegger geniet van een betere liquiditeit van zijn vermogen aangezien de aandelen van Home Invest Belgium verhandelbaar zijn op de beurs;
- investeren in vastgoed wordt al mogelijk met een kleine inleg.

De vennootschap koestert de ambitie om haar aandeelhouders een rendement te bieden dat minstens gelijk is aan dat van een rechtstreekse belegging in residentieel vastgoed.

## Evolutie van de beurskoers en liquiditeit

Het aandeel Home Invest Belgium noteert sinds 16 juni 1999 op de gereguleerde markt van Euronext Brussels. Het aandeel maakt deel uit van de BEL Small Index. Sinds 19 september 2022 is het aandeel HOMI opgenomen in de FTSE EPRA NAREIT Global Real Estate Index.

Op 31 december 2025 bedroeg de beurskoers van het aandeel Home Invest Belgium € 18,38 (ten opzichte van € 17,16 op 31 december 2024).

De liquiditeit van het aandeel bedraagt een gemiddeld dagelijks volume van 10.880 aandelen in 2025.

## Evolutie van het aandeel 2019-2025

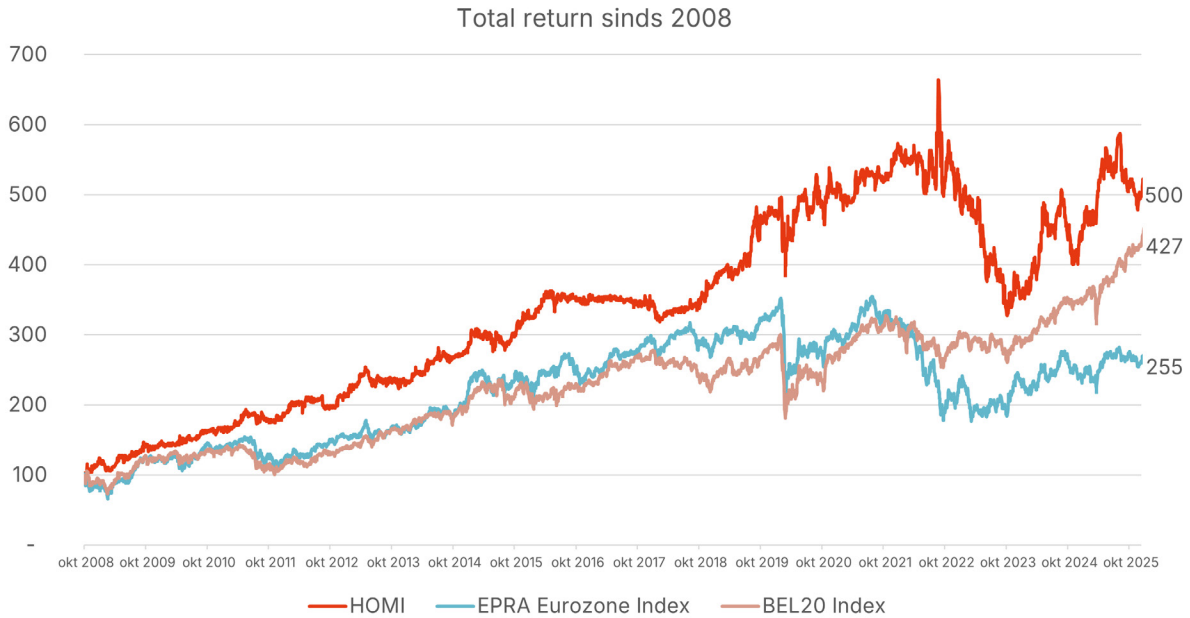
	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019
<b>Beurskoers (in €)</b>							
Hoogste koers	€ 21,50	€ 19,62	€ 22,46	€ 28,82	€ 24,60	€ 25,00	€ 23,80
Laagste koers	€ 16,76	€ 14,54	€ 13,54	€ 20,62	€ 21,80	€ 18,40	€ 18,32
Op de laatste dag van het boekjaar	€ 18,38	€ 17,16	€ 15,50	€ 21,80	€ 24,40	€ 23,10	€ 22,80
Gemiddelde koers	€ 19,02	€ 16,80	€ 17,60	€ 23,73	€ 23,49	€ 22,71	€ 20,59
<b>Uitkering aan de aandeelhouders (in €)</b>							
Bruto uitkering	€ 1,16	€ 1,14	€ 1,12	€ 1,10	€ 1,06	€ 0,99	€ 0,97
Bruto rendement <sup>1</sup>	6,31%	6,64%	7,23%	5,05%	4,35%	4,29%	4,25%
<b>Volume</b>							
Gemiddeld dagelijks volume	10.880	9.869	9.932	11.736	5.311	6.422	6.117
Jaarlijks volume	2.796.141	2.526.444	2.532.661	3.004.483	1.370.230	1.650.495	1.565.900
<b>Totaal aantal aandelen op 31 december</b>							
	20.200.136	20.200.136	19.708.766	17.917.060	16.499.290	16.499.290	16.499.290
<b>Beurskapitalisatie op 31 december</b>							
	€ 371 mio	€ 347 mio	€ 306 mio	€ 391 mio	€ 403 mio	€ 381 mio	€ 302 mio
<b>Free float<sup>2</sup></b>							
	47,70%	48,60%	49,40%	54,30%	54,40%	54,40%	54,40%
<b>Omloopsnelheid<sup>3</sup></b>							
	29,02%	25,73%	26,01%	30,90%	15,30%	18,40%	17,50%

<sup>1</sup> Bruto rendement = (Bruto uitkering) / (Beurskoers op de laatste noteringsdag van het boekjaar).

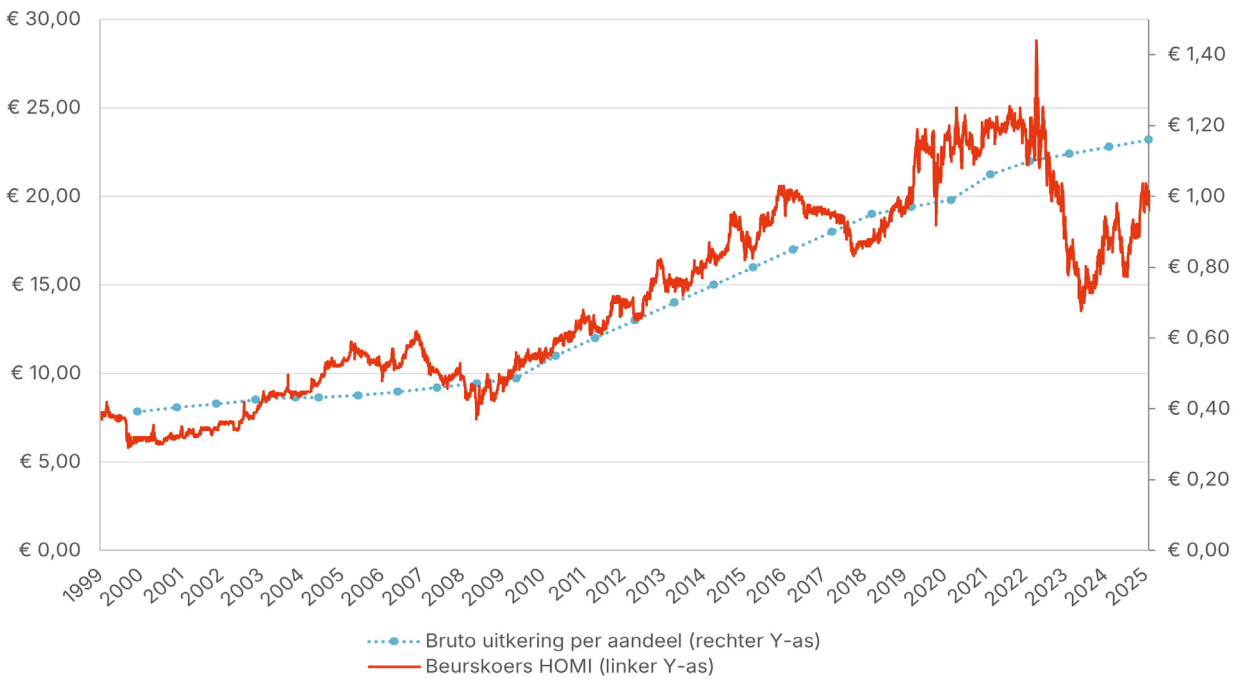
<sup>2</sup> Free float = [(Totaal aantal aandelen bij afsluiting boekjaar) - (totaal aantal aandelen aangehouden door partijen die zich kenbaar hebben gemaakt door middel van een transparantiemelding in overeenstemming met de Wet van 2 mei 2007)] / [Totaal aantal aandelen bij afsluiting boekjaar].

<sup>3</sup> Omloopsnelheid = (Jaarlijks volume) / (Aantal aandelen beschouwd als free float).

### TOTAL RETURN VAN HOME INVEST BELGIUM TEN OPZICHTE VAN DE BEL20 EN DE EPRA EUROZONE INDEX



### EVOLUTIE VAN DE BEURSKOERS EN DE BRUTO UITKERING PER AANDEEL



# RENDEMENT VOOR DE AANDEELHOUDERS

## Rendement

Het rendement op een belegging wordt gemeten op basis van (i) het onmiddellijke rendement dat uit de belegging gehaald wordt in de vorm van uitkeringen aan de aandeelhouders en (ii) de toename van de nettowaarde per aandeel die deze belegging op lange termijn oplevert. De optelsom van deze twee componenten vormt de jaarlijkse total return op de belegging.

In het geval van een GVV is het onmiddellijk rendement belangrijk, maar de capaciteit om duurzame meerwaarden te genereren geldt als het echte kwaliteitslabel voor de toekomst.

Voor de aandeelhouder die heeft ingetekend op de beursgang ("IPO" of "Initial Public Offering") in juni 1999 en die elk jaar zijn bruto uitkeringen herbelegd heeft in aandelen van Home Invest Belgium bedraagt het interne rendementspercentage ("IRR" of "Internal Rate of Return") 10,2%, berekend over een periode van 25 jaar.

De nettowaarde per aandeel is in dezelfde periode toegenomen met een factor x3,3, hetzij een gemiddelde stijging op jaarbasis van 4,9%.

Total return (€)	Nettowaarde per aandeel (exclusief slotdividend)	Toename van de nettowaarde per aandeel	Bruto uitkering per aandeel	Total return per aandeel <sup>4</sup>	Total return per aandeel (in %) <sup>5</sup>
2025	€ 24,92	€ 1,92	€ 1,16	€ 3,08	13,4%
2024	€ 23,00	€ 2,82	€ 1,14	€ 3,96	19,6%
2023	€ 20,18	€ -2,63	€ 1,12	€ -1,51	-6,6%
2022	€ 22,81	€ 2,16	€ 1,10	€ 3,26	15,8%
2021	€ 20,65	€ 1,92	€ 1,06	€ 2,98	15,9%
2020	€ 18,73	€ 0,12	€ 0,99	€ 1,11	6,0%
2019	€ 18,61	€ 2,45	€ 0,97	€ 3,42	21,2%
2018	€ 16,16	€ 3,12	€ 0,95	€ 4,07	31,2%
2017	€ 13,05	€ 0,11	€ 0,90	€ 1,01	7,8%
2016	€ 12,94	€ 0,27	€ 0,85	€ 1,12	8,8%
2015	€ 12,67	€ 0,19	€ 0,80	€ 0,99	7,9%
2014	€ 12,48	€ 0,36	€ 0,75	€ 1,11	9,1%
2013	€ 12,12	€ 1,02	€ 0,70	€ 1,72	15,5%
2012	€ 11,10	€ 0,18	€ 0,65	€ 0,83	7,6%
2011	€ 10,92	€ 0,53	€ 0,60	€ 1,13	10,9%
2010	€ 10,39	€ 0,28	€ 0,55	€ 0,83	8,3%
2009	€ 10,10	€ 0,03	€ 0,49	€ 0,52	5,1%
2008	€ 10,07	-€ 0,43	€ 0,47	€ 0,04	0,4%
2007	€ 10,50	€ 0,64	€ 0,46	€ 1,10	11,2%
2006	€ 9,86	€ 0,67	€ 0,45	€ 1,12	12,2%
2005	€ 9,19	€ 0,66	€ 0,44	€ 1,10	12,8%
2004	€ 8,53	€ 0,83	€ 0,43	€ 1,26	16,3%
2003	€ 7,71	€ 0,23	€ 0,43	€ 0,66	8,8%
2002	€ 7,48	€ 0,09	€ 0,41	€ 0,50	6,8%
2001	€ 7,39	€ 0,24	€ 0,40	€ 0,64	9,0%
2000	€ 7,15	€ 0,26	€ 0,39	€ 0,65	9,5%

<sup>4</sup> Total return per aandeel = (Bruto uitkering voor het boekjaar) + (Toename van de nettowaarde per aandeel).

<sup>5</sup> Total return per aandeel (%) = (Total return per aandeel) / (Nettowaarde per aandeel bij de start van het boekjaar).

# AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

Onderstaande tabel vermeldt de aandeelhouders<sup>6</sup> van Home Invest Belgium die meer dan 3% van de aandelen bezitten. De kennisgevingen in het kader van de transparantiewetgeving (Wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen) zijn terug te vinden op de website van de vennootschap.

Op basis van de transparantieverklaringen die werden ontvangen tot op 31 december 2025, ziet de aandeelhoudersstructuur van Home Invest Belgium er als volgt uit:

AANDEELHOUDERS	AANTAL AANDELEN	% VAN HET KAPITAAL
Groep Van Overstraeten <sup>7</sup> (*)	6.122.785	30,3%
AXA SA <sup>8</sup> (*)	3.507.465	17,4%
Echtgenoten Van Overtveldt – Henry de Frahan (*)	628.748	3,1%
Eigen aandelen	304.234	1,5%
Andere aandeelhouders	9.636.904	47,7%
<b>Algemeen totaal</b>	<b>20.200.136</b>	<b>100,0%</b>

(\*) Gebaseerd op de laatst bekende informatie uit het aandeelhoudersregister van de vennootschap.

<sup>6</sup> Aandeelhouders die een verklaring aflegden in overeenstemming met de Transparantiewet van 2 mei 2007.

<sup>7</sup> Stavos Real Estate BV wordt voor 100% gecontroleerd door de maatschap BMVO 2014. De maatschap BMVO 2014 wordt voor 100% gecontroleerd door de Stichting Administratiekantoor Stavos. Stichting Administratiekantoor Stavos wordt voor 100% gecontroleerd door Liévin, Hans, Johan en Bart Van Overstraeten.

<sup>8</sup> AXA Belgium SA is een dochteronderneming van AXA Holdings Belgium SA zelf een dochteronderneming van AXA NV.

# CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING



# DEUGDELIJK BESTUUR

*Deze Corporate Governance verklaring kadert in de toepassing van de bepalingen van de Belgische Corporate Governance Code 2020 ("Code 2020") en van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen (voortaan afgekort als het WVV) en maakt deel uit van het beheersverslag.*

## 1. Referentiecode

Home Invest Belgium hanteert de Code 2020 in de zin van artikel 3:6, §2, 1° van het WVV. De Code 2020 is terug te vinden op de website van de Corporate Governance Commissie: [www.corporategovernancecommittee.be](http://www.corporategovernancecommittee.be).

Het Corporate Governance Charter is terug te vinden op de website: [www.homeinvestbelgium.be](http://www.homeinvestbelgium.be) en bevat de principes van deugdelijk bestuur die van toepassing zijn binnen de vennootschap.

Het remuneratieverslag werd goedgekeurd op de raad van bestuur van 26 maart 2026 en zal voorgelegd worden aan de jaarlijkse algemene vergadering van 5 mei 2026. Er werd rekening gehouden met de stemming over het remuneratieverslag aangaande boekjaar 2024 door de algemene vergadering van 6 mei 2025, waar met 10.822.453 voorgestemd werd en met 1.016.885 tegengestemd werd. Er waren 50 onthoudingen.

## 2. Comply or explain

Home Invest Belgium tracht zoveel mogelijk de bepalingen van de Code 2020 na te leven. Op een aantal vlakken zijn er echter afwijkingen. Volgens het "comply or explain"-principe ("pas toe of leg uit") vervat in de Code kan er afgeweken worden van de principes van de Code om rekening te kunnen houden met de eigen kenmerken van de vennootschap en haar relatief kleine omvang. De vennootschap heeft afgeweken van de volgende principes, en zet dit uiteen conform artikel 3:6, §2, 2° WVV:

- 4.3 en 4.4: De vennootschap wijkt af van het principe dat het auditcomité (i) uit minstens 3 leden dient te bestaan en (ii) een voorzitter dient te hebben vermits zij na het ontslag van de heer Philip De Greve nog geen vervangend lid heeft benoemd.
- 7.6: Niet-uitvoerende bestuurders ontvangen een deel van hun remuneratie in de vorm van aandelen van de vennootschap. Deze aandelen dienen gedurende minstens één jaar nadat de niet-uitvoerend bestuurder de raad verlaat, te worden aangehouden en minstens drie jaar na de toekenning ervan (...).

- 7.12: De raad neemt bepalingen op die de vennootschap in staat stellen om betaalde variabele remuneratie terug te vorderen, of de betaling van variabele remuneratie in te houden, en specificeert de omstandigheden waarin dit aangewezen zou zijn, voor zover wettelijk afdwingbaar.
- 7.9: De raad van bestuur stelt geen minimumdrempel vast van aandelen die aangehouden moeten worden door de leden van de effectieve leiding.
- 8.7: De vennootschap heeft geen relationship agreement afgesloten met belangrijke aandeelhouders aangezien ze dit niet opportuun acht.
- 9.1: De evaluatie van de raad van bestuur gebeurt doorlopend (en niet periodiek), rekening houdend met de frequentie van de vergaderingen van de raad van bestuur, evenals bij de hernieuwing van mandaten.

De verantwoording van deze afwijkingen worden infra besproken.

## 3. Interne controle en risicobeheer

Conform de Corporate Governance-regels en de wetgeving terzake (artikel 3:6, §2, 3° WVV) heeft Home Invest Belgium een intern controle- en

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

Deugdelijk Bestuur .....	111
Remuneratieverslag .....	121
Regelgeving en procedures .....	130

risicobeheersysteem uitgewerkt, rekening houdend met de omvang en complexiteit van de vennootschap.

### 3.1. Interne controlefuncties

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het vaststellen van de risico's waaraan de vennootschap is blootgesteld, evenals voor het bepalen van de financiële impact van deze risico's en de acties die dienen te worden ondernomen om deze eventuele risico's te monitoren, te vermijden dat de risico's zich voordoen en, in voorkomend geval, de impact van deze risico's te beperken.

De effectieve leiding van de vennootschap heeft hiervoor interne controle- en risicobeheerssystemen uitgewerkt voor de belangrijkste processen binnen de vennootschap, namelijk het beheren van kosten en uitgaven, herstellingen en onderhoud, ontwikkelingen en het innen van de huurgelden, dit binnen het wettelijk voorziene kader.

In dit verband wordt verwezen naar:

- het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen (WVV);
- de wet deugdelijk bestuur van 6 april 2010;
- de Code 2020;
- de GVV-wetgeving;
- het Corporate Governance Charter van de vennootschap, dat regels bevat ter voorkoming van belangenconflicten;
- de gedragscode ("dealing code"), met regels betreffende de inkoop en verkoop van aandelen en (misbruik van) vennootschapsgoederen.

Overeenkomstig artikel 17 van de Wet van 12 mei 2014 (zoals gewijzigd) beschikt de vennootschap over de volgende interne controlefuncties:

#### RISICOBEEHEERFUNCTIE

De risicobeheerfunctie werd in het afgelopen boekjaar waargenomen door mevrouw Ingrid Quinet. In deze hoedanigheid stond mevrouw Ingrid Quinet in voor het toezicht op de door de raad van bestuur vastgestelde risico's en de inschatting van de gevolgen hiervan op de vennootschap, evenals het bepalen van de adequate beheersmaatregelen.

#### ONAFHANKELIJKE INTERNE AUDITFUNCTIE

De interne audit dient begrepen te worden als een onafhankelijke evaluatiefunctie, gericht op het evalueren van de werking en de efficiëntie van de interne processen van Home Invest Belgium. Deze evaluatie kan zich uitstrekken over verschillende domeinen, waaronder de financiële, operationele en/of boekhoudkundige informaticaprocessen, alsook de

kwaliteit van de geïnstalleerde procedures en verslaggeving binnen de vennootschap. De interne auditfunctie wordt uitgeoefend door een externe dienstverlener, Deloitte Belgium, vertegenwoordigd door de heer Benjamin Elen.

Deze functie wordt uitgeoefend onder het toezicht en de verantwoordelijkheid van het auditcomité.

#### ONAFHANKELIJKE COMPLIANCEFUNCTIE

Dit is een onafhankelijke functie binnen de organisatie, gericht op het onderzoek naar en het bevorderen van de naleving door de onderneming van de wetten, reglementen en gedragsregels van toepassing op de vennootschap en in het bijzonder de regels die verband houden met de integriteit van de activiteiten van de vennootschap, waaronder de naleving van de regels inzake marktmisbruik, rekening houdend met Bijlage B van de Corporate Governance Code en de dealing code van Home Invest Belgium zelf.

De raad van bestuur heeft mevrouw Ingrid Quinet aangesteld als compliance officer voor een periode van 3 jaar, eindigend bij de algemene vergadering van 2029. Deze benoeming werd goedgekeurd door de FSMA op 18 februari 2026. Zij bezit de vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid.

### 3.2. Interne controlesystemen

De interne controle van Home Invest Belgium wordt met name toegepast door:

- de evolutie van de belangrijkste performantie-indicatoren (Key Performance Indicators of KPI's) op te volgen, zoals bezettingsgraad, schuldgraad, enz.;
- de afwijkingen tussen het budget en de gerealiseerde cijfers regelmatig te laten toetsen door de effectieve leiding: de afwijkingen tussen het budget en de gerealiseerde cijfers worden bovendien op kwartaalbasis gecontroleerd door het auditcomité en door de raad van bestuur;
- alle investeringsbeslissingen te nemen binnen de raad van bestuur na het advies van het investeringscomité te hebben ingewonnen;
- het feit dat Home Invest Belgium beschikt over een raad van bestuur en gespecialiseerde comités, die hierna nader worden omschreven;
- periodieke managementvergaderingen om de belangrijkste gebeurtenissen van de afgelopen periode en hun impact op de boekhoudkundige cijfers te behandelen;
- regelmatige vergaderingen tussen de managers en hun respectievelijke teams.

### 3.3. Risicoanalyse

Er gebeurt een regelmatige identificatie en evaluatie van de voornaamste risico's door de raad van bestuur, gevolgd door een publicatie van de relevante financiële informatie (halfjaar- en jaarverslag). Hiernaast worden de risico's eveneens op punctuele wijze opgevolgd door de raad van bestuur en doorlopend door de persoon die werd aangeduid als interne risicobeheerder.

Op basis van deze risicoanalyse worden maatregelen genomen om de eventueel vastgestelde kwetsbaarheden en zwakke punten aan te pakken. Voor meer informatie over de risico's, zie het hoofdstuk "Risicofactoren" van dit financieel jaarverslag.

### 3.4. Informatie en communicatie

Elk kwartaal wordt een financieel en operationeel rapport opgesteld met opgave van de belangrijkste indicatoren, de impact op het budget en de cashflow positie.

In het eerste en derde kwartaal van het boekjaar worden tussentijdse persberichten gepubliceerd. Halfjaarlijks wordt een uitgebreid halfjaarlijks financieel rapport bekendgemaakt. Op het einde van het boekjaar wordt alle relevante financiële informatie gepubliceerd in het financieel jaarverslag.

De bewaring van digitale gegevens wordt gewaarborgd door een continu back-upstelsel op harde schijf en een wekelijkse archivering buiten de zetel van de vennootschap.

## 4. Aandeelhoudersstructuur

Hiervoor wordt verwezen naar de sectie "Aandeelhoudersstructuur" in het hoofdstuk "Het aandeel op de beurs" van dit verslag.

## 5. Raad van bestuur

### 5.1. Samenstelling en diversiteitsbeleid

De raad van bestuur telde op 31 december 2025 8 bestuurders, zijnde 3 onafhankelijke niet-uitvoerende bestuurders en 4 niet-uitvoerende bestuurders en de CEO als uitvoerende bestuurder.

Overeenkomstig artikel 14 § 1, lid 2 van de GVV-wet, moeten de leden van de raad van bestuur permanent over de voor de uitoefening van hun functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid beschikken. De leden van de raad van bestuur moeten natuurlijke personen zijn.

De raad van bestuur telt drie onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 7:87 WVV, drie bestuurders die de aandeelhouders vertegenwoordigen, één niet-uitvoerende bestuurder en één uitvoerende bestuurder. De raad van bestuur is zich bewust van artikel 7:86 WVV, op grond waarvan ten minste één derde van de leden van de raad van bestuur van een ander geslacht moet zijn dan dat van de overige leden, waarbij, voor de toepassing van deze bepaling, het vereiste minimumaantal van de leden van verschillend geslacht dient afgerond te worden naar het dichtstbijzijnde gehele getal. Rekening houdend met de huidige samenstelling van de raad van bestuur dienen er minstens 3 leden van het vrouwelijk geslacht te zijn ( $8/3 = 2,66$ ).

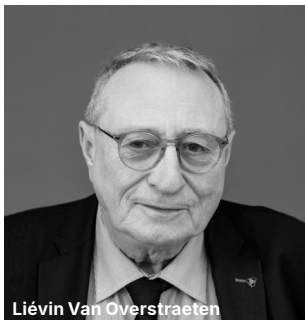
### DIVERSITEITSBELEID

De huidige samenstelling van de Raad beantwoordt aan de vereiste genderdiversiteit van voormelde wet. De vennootschap zal er op blijven toezien dat aan deze verplichting ook in de toekomst zal worden voldaan.

Home Invest Belgium tracht bovendien bij de samenstelling van de raad van bestuur rekening te houden met diversiteit in al zijn aspecten, met name complementariteit inzake bekwaamheden, kennis, ervaring en gender. De vennootschap is er namelijk van overtuigd dat meer diversiteit van competenties zou bijdragen tot een betere besluitvorming binnen de raad van bestuur en de interne dynamiek binnen de onderneming bevordert.

Deze diversiteit vindt ook zijn weerslag in de samenstelling van het Home Invest Belgium-team. Hiervoor wordt verwezen naar het hoofdstuk "Beheersverslag".

Het diversiteitsbeleid is gericht op het bevorderen van een inclusieve en respectvolle werkomgeving waarin alle medewerkers, ongeacht hun achtergrond, gelijke kansen krijgen. We blijven inzetten op continue verbetering om diversiteit en inclusie verder te verankeren in onze bedrijfscultuur.



Liévin Van Overstraeten



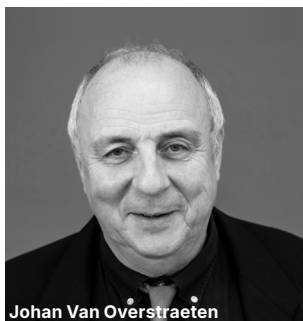
Preben Bruggeman



Christophe Mignot



Wim Auroousseau



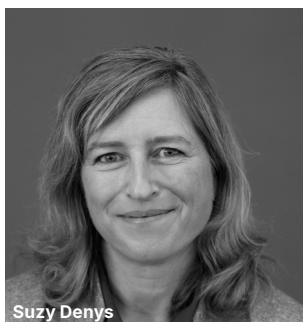
Johan Van Overstraeten



Christel Gijbrecchts



Héléne Bostoen



Suzy Denys

## 5.2. Huidige samenstelling<sup>1</sup>

### Liévin Van Overstraeten VOORZITTER, BESTUURDER (VERTEGENWOORDIGER VAN DE GROEP VAN OVERSTRAETEN)

De heer Liévin Van Overstraeten is master in de rechten (KU Leuven) en master management PUB (Vlerick) en kan buigen op een uitgebreide ervaring in bedrijfsleiding- en management in de vastgoedsector, zowel in België als in Roemenië.

Eerste benoeming: april 2008.

Einde mandaat: algemene vergadering van 2026.

Lopende bestuursmandaten: De Haan Vakantiehuisen NV, maatschap BMVO 2014, Stichting Administratiekantoor Stavos, Cocky NV, VOP NV, V.O.R.E. NV, V.O.S NV, Peripass NV en Stadium Sports & Leisure NV.

Comités: benoemings- en remuneratiecomité.

Mandaten verstreken op 31 december 2025, uitgeoefend in de jaren 2021 tot 2025: Behind The Buttons NV en Stavos Real Estate BV.

### Preben Bruggeman GEDELEGEERD BESTUURDER, EFFECTIEVE LEIDER

Preben is uitvoerend bestuurder en CEO sinds 2024.

Hij behaalde een masterdiploma Handelsingenieur en een bachelordiploma in de Wijsbegeerte aan de Universiteit Antwerpen. Daarnaast legde hij succesvol de 3 niveaus af van het CFA Programma (Chartered Financial Analyst).

Vóór zijn aanstelling als CEO was Preben gedurende 5 jaar CFO van Home Invest Belgium. Daarvoor was hij CFO bij de openbare GVV Qrf City Retail. Preben is zijn carrière gestart bij Degroof Petercam als aandelanalist, verantwoordelijk voor de vast-goedsector. Vervolgens vervoegde hij bij Degroof Petercam het Corporate Finance departement waar hij een belangrijke rol heeft gespeeld in tal van kapitaalmarkttransacties (uitgifte van aandelen, obligaties en vastgoedcertificaten), het opzetten van "private equity" fondsen en het begeleiden van bedrijven in fusies en overnames in de vastgoedsector.

Eerste benoeming: algemene vergadering van 2024.

Einde mandaat: algemene vergadering van 2028.

Lopende bestuursmandaten: PBR Management BV en Natilexi BV.

<sup>1</sup> Op de raad van bestuur dd. 26 maart 2026 werd unaniem beslist om de benoeming van Mevrouw Valeria Van Overstraeten als niet-uitvoerende bestuurder (vertegenwoordiger van de Groep Van Overstraeten) en de herbenoeming van de heer Liévin Van Oversteten voor een periode van 4 jaar voor te leggen ter goedkeuring van de gewone algemene vergadering van 5 mei 2026, onder voorbehoud van goedkeuring door de FSMA. Er werd eveneens beslist om de heer Christophe Mignot te benoemen als Vice-Voorzitter van de raad van bestuur.

Comités:

- investeringscomité;
- projectcomité;
- ICT comité.

Mandaten verstreken op 31 december 2025, uitgeoefend in de jaren 2021 tot 2025: geen.

### Christophe Mignot

#### NIET-UITVOERENDE BESTUURDER

Met bijna 20 jaar ervaring in de vastgoedsector kan de heer Christophe Mignot al terugblikken op een solide ervaring in professioneel vastgoed. Als Hoofd Asset Management Benelux en Local Sector Lead Offices en Retail bij BNPP AM Alts is hij verantwoordelijk voor een team in Brussel en Amsterdam dat een portefeuille beheert van kantoren, winkels, magazijnen, hotels en woningen. Hij behaalde een mastergraad in bedrijfs- en financiële administratie aan ICHEC, doceert ESG aan het Executive Program in Real Estate van Solvay Business School en is onder andere lid van de raad van bestuur van de holding Compagnie du Bois Sauvage en de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS).

Eerste benoeming: algemene vergadering van 2023.

Einde mandaat: algemene vergadering van 2027.

Lopende bestuursmandaten: Axa Real Estate Investment Management Belgium, Caparlon, Cesac Immo, Compagnie du Bois Sauvage, Evere Square, Frois-sart Leopold, Immobilière de Corroy Legrand, Immo Rac Hasselt, Instruction, Lex 65, L Park, Pal Mrs, Parc de l'Alliance, Reart, Royawyn, Société Hôtelière du Wiltchers, Transga, Water Leau, Wijnegem Ontwikkeling.

Comités: investeringscomité.

Mandaten verstreken op 31 december 2025, uitgeoefend in de jaren 2021 tot 2025: geen.

### Wim Arousseau

#### NIET-UITVOERENDE BESTUURDER

De heer Wim Arousseau beschikt over een master toegepaste economische wetenschappen (UA) en financieel analist (ICHEC). Hij beschikt over een ruime ervaring in het beheer van vastgoed en bedrijfsmanagement, met name in de Belgische bank- en verzekeringssector. Sinds 1 januari 2022 treedt hij op als Chief Investment Officer (CIO) van Groupe P&V.

Eerste benoeming: algemene vergadering van 2014.

Einde mandaat: algemene vergadering van 2027.

Lopende bestuursmandaten: Vlaamse energieholding

Comités: auditcomité.

Mandaten verstreken op 31 december 2025, uitgeoefend in de jaren 2021 tot 2025: Befimmo NV, Leaseinvest NV.

### Johan Van Overstraeten

#### BESTUURDER

#### (VERTEGENWOORDIGER VAN DE GROEP VAN OVERSTRAETEN)

De heer Johan Van Overstraeten beschikt over een ruime ervaring in bedrijfsleiding en management, met name in de sector van vastgoed- en softwareontwikkeling.

Eerste benoeming: algemene vergadering van 2011.

Einde mandaat: algemene vergadering van 2027.

Lopende mandaten: V.O.P. NV, V.O.R.E NV, V.O.S NV, Immorobel General SRL, Cocky NV, Stichting Administratiekantoor Stavos NV, Maatschap BMVO 2014, Stadium Sports & Leisure en Stavos Real Estate BV.

Comités:

- investeringscomité;
- projectcomité;
- ICT comité.

Mandaten verstreken op 31 december 2025, uitgeoefend in de jaren 2021 tot 2025: De Haan Vakantiehuisen NV, Peripass NV en Immobilière Meyers-Hennau NV.

### Christel Gijsbrechts

#### ONAFHANKELIJK BESTUURDER

Mevrouw Christel Gijsbrechts beschikt over een master in de toegepaste economische wetenschappen (KU Leuven). Zij is zaakvoerder van Confini BV.

Zij beschikt over een ruime financiële ervaring, maar ook een doorgedreven ervaring in transformatie-management.

Eerste benoeming: algemene vergadering 2019.

Einde mandaat: algemene vergadering 2027.

Comités:

- auditcomité;
- ICT comité;
- benoemings- en remuneratie comité.

Lopende bestuursmandaten: Synkroon vzw, Confini BV en Koning Boudewijn Fonds bij ons Thuis vzw.

Mandaten verstreken op 31 december 2025, uitgeoefend in de jaren 2021 tot 2025: VOKA Vlaams Brabant en Sadi NV, Pivot Point Benelux NV en Viafin BV.

## Hélène Bostoën

### ONAFHANKELIJK BESTUURDER

Mevrouw Hélène Bostoën is master handelsingenieur (Solvay-ULB) en heeft een MBA (INSEAD). Zij heeft een jarenlange ervaring in residentiële vastgoedontwikkeling in België, Polen en Frankrijk. Zij is voorzitter van de commissie Ontwikkelaars Residentieel Vastgoed binnen UPSI-BVS.

Eerste benoeming: algemene vergadering 2019.

Einde mandaat: algemene vergadering 2027.

Lopende bestuursmandaten: CFE NV (CFEB), Abattoir NV, Flanders-Immo JB NV, Fenixco NV, FBC Invest BV, 7mbr BV, TROFP BV en Waraku BV.

Comités:

- investeringscomité;
- projectcomité.

Mandaten verstreken op 31 december 2025, uitgeoefend in de jaren 2021 tot 2025: NCP NV, Quality Homes BV.

## Suzy Denys

### ONAFHANKELIJK BESTUURDER

Mevrouw Suzy Denys is master in de rechten (Université Notre Dame de la Paix Namur en KULeuven) en behaalde een postgraduaat in de Vastgoedkunde (KULeuven) en bedrijfsbeheer (EHSAL).

Zij is Country Director BELUX bij Atenor.

Zij beschikt over een ruime ervaring in het beheer en de acquisitie van vastgoed evenals in bedrijfsleiding en (legal) management.

Eerste benoeming: algemene vergadering van 2019.

Einde mandaat: algemene vergadering van 2027.

Lopende mandaten: Wereldhave Belgium, Nemeton Comm. V en Prometheus capital.

Comités: benoemings- en remuneratiecomité.

Mandaten verstreken op 31 december 2025, uitgeoefend in de jaren 2021 tot 2025: geen.

### 5.3. Veranderingen binnen het management van Home Invest Belgium

De raad van bestuur van Home Invest Belgium van 7 november 2024 heeft de heer Jan Opdecam benoemd als effectieve leider en dit onder voorbehoud van goedkeuring door de FSMA.

De vennootschap heeft vervolgens een dossier ingediend bij de FSMA met betrekking tot haar voornemen om de heer Jan Opdecam te benoemen als effectieve leider met ingang van 25 maart 2025.

Op 25 maart 2025 heeft de FSMA besloten om voormelde benoeming goed te keuren in toepassing van artikel 14 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen.

De effectieve leiding van Home Invest Belgium bestaat uit:

- de heer Preben Bruggeman;
- de heer Jan Opdecam;
- mevrouw Ingrid Quinet.

### 5.4. Ereleden van de raad van bestuur

Guillaume H. Botermans	Erevoorzitter
Michel Pleeck	Erevoorzitter
Guy Van Wymersch-Moons	Erevoorzitter
Xavier Mertens	Gedelegeerd erebestuurder
Luc Delfosse	Onafhankelijk erebestuurder
Koen Dejonckheere	Onafhankelijk erebestuurder

### 5.5. Activiteitenverslag

De raad van bestuur kwam in 2025 zeven keer samen, waarvan een aantal maal per videoconference call. Mevrouw Ingrid Quinet werd door de raad van bestuur aangeduid als secretaris van de vennootschap.

De raad van bestuur handelt in het belang van de vennootschap wat inhoudt dat andere belangen dan uitsluitend deze van de aandeelhouders in aanmerking genomen worden, zoals de belangen van de cliënten en van de gebruikers van de gebouwen.

Zijn rol omvat volgende taken:

- het bepalen van de strategie van de vennootschap en het nemen van de uiteindelijke beslissingen betreffende investeringen en desinvesteringen;
- het opstellen van de halfjaar- en jaarrekeningen van de GVV, alsook van het financiële halfjaar- en jaarverslag en alle tussentijdse verklaringen;
- het opstellen van een financieringsbeleid door schulden en eigen vermogen;
- de evaluatie van de interne organisatie van de vennootschap;
- het waken over de nauwkeurigheid, de juistheid en de transparantie van de mededelingen aan aandeelhouders, financiële analisten, de FSMA en het publiek;
- de fusieverslagen goedkeuren, beslissen over het gebruik van het toegestaan kapitaal, en gewone en buitengewone algemene vergaderingen van aandeelhouders samenroepen en voorbereiden;
- het delegeren van het dagelijks bestuur aan de effectieve leiding, die regelmatig aan de raad van

bestuur verslag uitbrengt over zijn beheer en deze een jaarbudget alsook een kwartaalstaat voorlegt;

- de analyse en goedkeuring van het budget.

Naast de uitvoering van de hierboven vermelde algemene opdrachten heeft de raad van bestuur zich het afgelopen boekjaar uitgesproken over verschillende dossiers, waaronder met name:

- de analyse en goedkeuring van investerings- en desinvesteringsdossiers alsook van renovatiedossiers;
- de beoordeling en vergoeding van de leden van het uitvoerend management, met inbegrip van de short term variabele vergoeding en het long term incentive plan en de goedkeuring van het remuneratiebeleid en het remuneratieverslag 2025;
- de wijziging in de samenstelling van de raad van bestuur en zijn verschillende comités, wijzigingen in de samenstelling van het uitvoerend management van Home Invest Belgium en de wijzigingen van het corporate governance charter;
- de samenstelling van de interne organisatie van de GVV, inclusief interne audit, risicobeheer en compliance-functie;
- de analyse van de budgetten 2025 en 2026;
- de structuur van de financieringen, beleid inzake afdekking van het renterisico en herstructurering van bepaalde afdekkingsinstrumenten, de hernieuwing van de financieringen die komen te vervallen in de loop van het boekjaar 2025 en het afsluiten van bijkomende financieringen;
- de hernieuwing van het mandaat van de compliance officer en de vastgoeddeskundigen;
- monitoren en sturing van de lange termijn duurzaamheidsstrategie van de vennootschap; monitoren en sturing van het beheer van klimaat gerelateerde risico's.
- de beoordeling en benoeming van de commissaris voor de perimetervennootschappen.

De regels inzake quorum en besluitvorming zijn vastgesteld in artikel 17 en 18 van de statuten van de vennootschap:

- Overeenkomstig artikel 17 van de statuten " kan de raad van bestuur, behalve in geval van overmacht, slechts geldig beraadslagen en beslissingen nemen indien ten minste de helft van zijn leden aanwezig of vertegenwoordigd is. Indien deze voorwaarde niet is vervuld, kan een nieuwe vergadering worden

samengeroepen, die geldig zal beraadslagen en besluiten over de punten die op de agenda van de vorige vergadering voorkwamen, op voorwaarde dat ten minste twee bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn".

- Artikel 18 bepaalt het volgende: "behoudens in uitzonderlijke gevallen, kan de beraadslaging en de stemming slechts betrekking hebben op de punten op de agenda. Elk besluit van de raad van bestuur wordt genomen met een absolute meerderheid der stemmen van de tegenwoordige of vertegenwoordigde bestuurders en, bij onthouding van één of meer onder hen, met de meerderheid van de andere stemgerechtigde bestuurders. De besluiten van de raad van bestuur kunnen worden genomen bij eenparig schriftelijk akkoord van de bestuurders."

## 6. Comités

Binnen de raad van bestuur zijn vijf comités opgericht die de raad van bestuur moeten bijstaan en adviseren binnen hun specifieke domeinen.

Zij vormen een louter adviesorgaan en rapporteren aan de raad van bestuur, die de uiteindelijke beslissingsbevoegdheid behoudt.

Meer uitleg over de meeste comités kan worden teruggevonden in het Corporate Governance Charter van de vennootschap, dat ten alle tijde kan worden geconsulteerd op de website [www.homeinvestbelgium.be](http://www.homeinvestbelgium.be).

### 6.1. Auditcomité<sup>2</sup>

Hoewel Home Invest Belgium voldoet aan twee van de drie uitzonderingscriteria die zijn vastgelegd in artikel 7:99, § 3 WVV en bijgevolg niet verplicht is een auditcomité in te stellen, heeft de raad van bestuur van de GVV toch beslist een auditcomité op te richten.

Het auditcomité is het afgelopen boekjaar vier keer bijeengekomen en is per 31 december 2025 samengesteld uit de volgende personen:

- Wim Aourousseau, bestuurder; aanwezigheid op het comité tijdens het boekjaar: 4/4;
- Christel Gijsbrechts: aanwezigheid op het comité tijdens het boekjaar: 4/4.

De commissaris van de GVV woonde twee vergaderingen van het auditcomité bij.

De belangrijkste opdrachten van het auditcomité zijn:

- de opvolging van de financiële rapportering door het nagaan van de integriteit en de juistheid van de

<sup>2</sup> Op de raad van bestuur dd. 11 februari werd, na een positief advies van het benoemings- en remuneratiecomité, de heer Christophe Mignot benoemd als lid en de heer Wim Aourousseau als Voorzitter van het auditcomité.

cijfergegevens en de relevantie van de toegepaste boekhoudnormen;

- niet-financiële rapportering: opvolging van de integriteit en de nauwkeurigheid van de cijfermatige informatie en van de relevantie van de toegepaste duurzaamheidswetgevingen en standaarden;
- intern audit proces: de evaluatie van de interne controle- en risicobeheerssystemen (inclusief klimaat risico's);
- de opvolging van de interne audit en van de externe controle door de commissaris;
- de relatie met de commissaris, controle van de onafhankelijkheid, beoordeling en benoeming van de commissaris voor de perimetervennootschappen;
- de opvolging van de wettelijke controle van de enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekening, met inbegrip van de opvolging van de door de commissaris geformuleerde vragen en aanbevelingen.

In het boekjaar 2025 werden met name de volgende punten behandeld:

- driemaandelijke, halfjaarlijkse en jaarlijkse controle van de rekeningen evenals van de financiële verslaggeving;
- beleid inzake afdekking van het renterisico (herstructurering van bepaalde afdekkingsinstrumenten), onderzoek van de voorwaarden in verband met herfinanciering;
- impact van de investeringsprojecten op de financieringen en de KPI's, zowel op statutair als op geconsolideerd niveau;
- nakijken van het opgestelde budget;
- opvolgen kostenstructuur van de vennootschap;
- evolutie van de leegstand;
- opvolging van de aanbevelingen van de commissaris omtrent de controle van de interne procedures;
- risicobeheer: opvolging van de evolutie van de belangrijkste geschillen, monitoring van de interne controle, onderzoek van het verslag interne controle van de effectieve leiding, opvolging van de invoering van de aanbevelingen die in het kader van de interne audit werd gedaan enz.;
- bespreking voorschot op het dividend voor het boekjaar;
- opvolging van de belangrijkste evoluties in de regelgeving en analyse van hun mogelijke impact

op de activiteiten, cijfers en financiële verslaggeving van Home Invest Belgium;

- uitwerken van een interne procedure en een proces ter controle van de externe waarderingen;
- opvolging van de bevindingen van de interne auditor;
- opvolging en bespreking van de gebruikte waarderingsregels.

## 6.2. Benoemings- en remuneratiecomité

Hoewel Home Invest Belgium voldoet aan twee van de drie uitsluitingscriteria vermeld in artikel 7:100, §4 WVV heeft de raad van bestuur beslist om over te gaan tot de oprichting van een benoemings- en remuneratiecomité, wiens taak erin bestaat de raad van bestuur bij te staan in de samenstelling van de raad van bestuur en de effectieve leiding en het bezoldigingsbeleid van de vennootschap.

Het benoemings- en remuneratiecomité is het afgelopen boekjaar vier keer bijeengekomen en was op 31 december 2025 samengesteld uit de volgende personen:

- Liévin Van Overstraeten, bestuurder, voorzitter van het benoemings- en remuneratiecomité: aanwezigheid op het comité tijdens het boekjaar: 4/4;
- Christel Gijsbrechts, onafhankelijk bestuurder: aanwezigheid op het comité tijdens het boekjaar: 4/4.
- Suzy Denys, onafhankelijk bestuurder; aanwezigheid op het comité tijdens het boekjaar: 4/4;

Het benoemings- en remuneratiecomité is onder meer in het bijzonder belast met:

- het opstellen van het profiel van de bestuurders en directieposten van de GVV en het formuleren van standpunten en aanbevelingen met betrekking tot de kandidaten;
- het formuleren van voorstellen aan de raad van bestuur met betrekking tot het remuneratiebeleid en de individuele remuneratie van de bestuurders en de leden van het management;
- het evalueren van de prestatiedoelstellingen die verbonden zijn aan de individuele remuneratie van de gedelegeerd bestuurder en van het management;
- het voorbereiden van het remuneratieverslag overeenkomstig artikel 3:6, § 3 WVV, om dit vervolgens in de Corporate governance-verklaring op te nemen, en het verstrekken van nadere toelichting bij dit verslag op de gewone algemene vergadering.

Tijdens het boekjaar 2025 is het benoemings- en remuneratiecomité voornamelijk bijeengekomen om de volgende punten te bespreken:

- de evaluatie van de leden van het management voor het jaar 2024 en de bepaling van hun variabele vergoeding voor het voorbije boekjaar;
- opmaak van het remuneratieverslag in het financieel jaarverslag 2024;
- evolutie van de bezoldigingen voor het personeel;
- het long term incentive plan 2024-2026;
- het specifieke incentiveringsschema.

### 6.3. Investeringscomité<sup>3</sup>

Het investeringscomité selecteert, analyseert, en bereidt de (des)investeringsdossiers evenals de reconversie- en renovatiedossiers voor en staat tevens in voor de opvolging ervan.

Het investeringscomité is het afgelopen boekjaar vier keer bijeengekomen en was op 31 december 2025 samengesteld uit de volgende personen:

- Johan Van Overstraeten, voorzitter van het investeringscomité, bestuurder; aanwezigheid op het comité tijdens het boekjaar: 4/4;
- Héléne Bostoën, onafhankelijk bestuurder; aanwezigheid op het comité tijdens het boekjaar: 4/4;
- Christophe Mignot, niet uitvoerend bestuurder; aanwezigheid op het comité tijdens het boekjaar: 3/4;
- Thomas Peperstraete, vertegenwoordiger van de Groep Van Overstraeten<sup>4</sup>: 2/4;
- Preben Bruggeman; CEO en lid: 4/4.

### 6.4. Projectcomité

Rekening houdend met de specifieke noden eigen aan de opvolging van ontwikkelings- en renovatiewerken, heeft de raad van bestuur een projectcomité ingevoerd. Voordien werd deze rol vervuld door de raad van bestuur van Home Invest Belgium.

Het projectcomité kwam in het voorbije boekjaar vijf keer samen:

- Johan Van Overstraeten, Voorzitter van het projectcomité; aanwezigheid op de vergaderingen van het comité tijdens het boekjaar: 5/5;

- Héléne Bostoën; onafhankelijk bestuurder; aanwezigheid op het comité tijdens het boekjaar: 5/5;
- Preben Bruggeman; CEO en lid: 5/5.

De rol van het comité bestaat uit de opvolging en de controle van de renovatie- en ontwikkelingsprojecten, met betrekking tot programmering, planning, budget, kwaliteit en organisatie van de bouwwerken.

Tijdens het boekjaar 2025 stonden de volgende punten op de agenda:

- de bespreking van de lopende renovatie -en ontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de planning, het budget (met inbegrip van eventuele afwijkingen van het vooropgestelde budget) en aandachtspunten;
- optimalisatie van de organisatie van het ontwikkelingsteam, met inbegrip van haar kostenstructuur.

### 6.5. ICT Stuurgroep

Deze stuurgroep vergadert op trimestiële basis en behandelde de volgende onderwerpen:

- ontwikkeling van de HOMI applicatie;
- follow-up van het IT budget;
- ontwikkeling van een tasks management module;
- review procesdocumentatie;
- verzekering en interne audit cybersecurity.

De leden van deze stuurgroep zullen een vergoeding krijgen gelijk aan de zitpenningen voor de comités binnen de raad van bestuur. Mevrouw Christel Gijsbrechts neemt het voorzitterschap van deze stuurgroep waar.

De ICT stuurgroep kwam in 2025 vijf keer samen

- Christel Gijsbrechts, Voorzitter van de ICT stuurgroep; aanwezigheid op de vergaderingen van het comité tijdens het boekjaar: 5/5;
- Johan Van Overstraeten, bestuurder; aanwezigheid op de vergaderingen van het comité tijdens het boekjaar: 5/5.
- Preben Bruggeman, CEO en lid: 5/5

<sup>3</sup> Op de raad van bestuur dd. 11 februari 2026 werd de benoeming van de heer Gauthier Houpline als lid van het investeringscomité unaniem goedgekeurd.  
<sup>4</sup> De heer Thomas Peperstraete heeft ontslag genomen als lid van het investeringscomité op 1 augustus 2025.

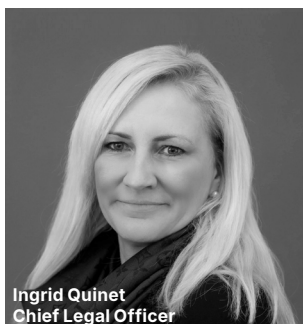
## 7. Effectieve leiding

De raad van bestuur wordt bijgestaan door de effectieve leiding (in de zin van artikel 14 van de wet van 12 mei 2014 (zoals gewijzigd) betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen).

De effectieve leiding bestaat uit:

- Preben Bruggeman, Chief Executive Officer (CEO).
- Jan Opdecam (Head of Portfolio);
- Ingrid Quinet, Chief Legal Officer (CLO);

Het curriculum vitae van de leden van de effectieve leiding kan als volgt samengevat worden:



### Preben Bruggeman

#### CHIEF EXECUTIVE OFFICER

De heer Bruggeman behaalde een masterdiploma handelsingenieur en een bachelor in de wijsbegeerte aan de Universiteit Antwerpen. Daarnaast legde hij succesvol de 3 niveaus af van het CFA Programma (Chartered Financial Analyst).

Hij startte zijn carrière in 2008 bij Bank Degroof als aandelenanalist en vervolgens in corporate finance. Hij bekleedde eveneens de functie van CFO bij Qrf City Retail. Hij maakt sinds 7 januari 2019 deel uit van de effectieve leiding van Home Invest Belgium.

### Jan Opdecam

#### HEAD OF PORTFOLIO

Sinds 2019 staat Jan Opdecam als Head of Portfolio Management in voor het operationele beheer van de vastgoedportefeuille. Zijn professionele loopbaan omvat functies binnen Commercial en Asset Management, evenals equity research bij onder meer een private equity family office, Whitewood en KBC Securities. Met een vastgoedervaring die teruggaat tot 2006, aangevuld met een diploma Facility Management en een Master in Real Estate, werd hij in 2025 opgenomen in de Effectieve Leiding van Home Invest Belgium.

### Ingrid Quinet

#### CHIEF LEGAL OFFICER

Ingrid Quinet heeft het management van Home Invest vervuld als Chief Legal Officer sinds 15 december 2019. Zij behaalde een Master in Rechten (VUB) en kan rekenen op bijna 20 jaar ervaring als advocaat en jurist, voornamelijk in de bancaire en vastgoedsector.

In het verleden was ze werkzaam als advocaat bij Allen & Overy, Clifford Chance, Nibelle Law en Laga. Voor Home Invest Belgium te vervoegen was zij Chief Legal Officer bij Eaglestone.

	Preben Bruggeman	Jan Opdecam	Ingrid Quinet
<b>Aantal aandelen in bezit</b>	20.029	8.560	10.193
<b>Andere mandaten binnen Home Invest Belgium</b>	Bestuurder in diverse dochtervennootschappen van Home Invest Belgium	-	Bestuurder in diverse dochtervennootschappen van Home Invest Belgium

# REMUNERATIEVERSLAG

Het remuneratieverslag wordt elk jaar opgenomen in het financieel jaarverslag. Het zet de principes van het remuneratiebeleid van de vennootschap uiteen. Elke afwijking van betekenis van het remuneratiebeleid tijdens het boekjaar, evenals wijzigingen die aan dit beleid zouden gebeuren, worden in het verslag opgenomen. Het remuneratieverslag houdt rekening met de aanbevelingen van het benoemings- en remuneratiecomité. Het bevat de informatie die wordt voorgeschreven in artikel 3:6, §3 WVV en houdt rekening met de aanbevelingen van de Belgische Corporate Governance Code (Code 2020). De algemene vergadering spreekt zich elk jaar uit over het remuneratieverslag.

## 1. Totale vergoedingen

### 1.1. Remuneratie van de niet-uitvoerende bestuurders

De niet-uitvoerende bestuurders hebben recht op zitpenningen voor de bijeenkomsten van de raad van bestuur en van de verschillende comités in overeenstemming met het remuneratiebeleid. Bovendien mogen zij onkostennota's indienen voor de bij de uitoefening van hun mandaat gemaakte uitgaven.

Het remuneratiebeleid van Home Invest Belgium voorziet de volgende bedragen als zitpenning:

- een vaste, jaarlijkse vergoeding van € 5.000 per bestuurder en

- de presentiegelden per zitting, zijnde:
  - een zitpenning ten bedrage van € 2.000 voor de Voorzitter, € 1.500 voor de Vicevoorzitter en € 1.000 voor de leden van de raad van bestuur;
  - een zitpenning ten bedrage van € 1.000 voor de Voorzitter en € 750 voor de leden van de Comités.

De leden van de effectieve leiding die deze vergaderingen bijwonen, krijgen deze zitpenningen niet.

### Niet uitvoerende bestuurders – vergoeding boekjaar 2025

Bestuurder	Raad van bestuur	Investe-rings comité	Audit comité	Project comité	Benoe-mings en remuneratie comité	IT Steerco	Vaste jaar-vergoeding	Totaal
Aurousseau Wim	6.000 €	0 €	3.000 €	0 €	0 €	0 €	5.000 €	14.000 €
Bostoen Hélène	6.000 €	3.000 €	0 €	3.750 €	0 €	0 €	5.000 €	17.750 €
Denys Suzy	6.000 €	0 €	0 €	0 €	3.000 €	0 €	5.000 €	14.000 €
Gijsbrechts Christel	7.000 €	0 €	3.000 €	0 €	3.000 €	5.000 €	5.000 €	23.000 €
Van Overstraeten Johan	7.000 €	4.000 €	0 €	5.000 €	0 €	3.750 €	5.000 €	24.750 €
Van Overstraeten Liévin	14.000 €	0 €	0 €	0 €	4.000 €	0 €	5.000 €	23.000 €
Mignot Christophe	7.000 €	2.250 €	0 €	0 €	0 €	0 €	5.000 €	14.250 €
<b>TOTAAL</b>	<b>53.000 €</b>	<b>9.250 €</b>	<b>6.000 €</b>	<b>8.750 €</b>	<b>10.000 €</b>	<b>8.750 €</b>	<b>35.000 €</b>	<b>130.750 €</b>

Overeenkomstig het remuneratiebeleid, is de vergoeding van de niet-uitvoerende bestuurders uitsluitend een vaste vergoeding, zij ontvangen geen variabele vergoeding, uitzonderlijke vergoeding of pensioenbelofte.

Volgens het remuneratiebeleid van de vennootschap ontvangen niet-uitvoerende bestuurders geen aandelen als (component van) hun remuneratie. Hiermee wijkt de vennootschap af van aanbeveling 7.6 van de Code 2020.

Deze aanbeveling heeft als doel om het belang van niet-uitvoerende bestuurders op lange termijn te aligneren met het belang van de aandeelhouders van de vennootschap.

De vennootschap is van oordeel dat het aandeelhoudersbelang op lange termijn reeds voldoende vertegenwoordigd is in de raad van bestuur. Dit omwille van het feit dat één derde van de niet-uitvoerende bestuurders de facto vertegenwoordigers zijn van grote aandeelhouders van de vennootschap. De vennootschap is dan ook van oordeel dat het toekennen van aandelen aan niet-uitvoerende bestuurders als onderdeel van hun remuneratie momenteel niet noodzakelijk bijkomend zou bijdragen tot het behalen van de doelstelling van aanbeveling 7.6 van de Code 2020. Bovendien merkt de vennootschap op dat ook andere beursgenoteerde vennootschappen en sectorgenoten zich voorlopig terughoudend opstellen tegenover deze relatief recente aanbeveling die overigens meestal niet uitdrukkelijk terugkomt in de buitenlandse corporate governance aanbevelingen.

## 1.2. Remuneratie van de effectieve leiding

Het principe van deze bezoldiging berust op een correcte basisvergoeding, rekening houdend met het gewicht van de functie, het vereiste kennisniveau en wordt verhoogd met een aan een bovengrens gebonden bijkomende variabele vergoeding die afhankelijk is van de bereikte resultaten ten opzichte van de overeengekomen prestatiecriteria.

De variabele vergoeding wordt bepaald volgens objectief meetbare prestatiecriteria die de raad van bestuur bij het begin van het boekjaar heeft vastgelegd op advies van het benoemings- en remuneratiecomité.

Zowel op korte als op lange termijn wordt de omvang van deze variabele remuneratie bepaald door criteria die op individueel en op globaal niveau beoordeeld worden. De jaarlijkse variabele remuneratie wordt uitbetaald in contanten. Op lange termijn bestaat de variabele remuneratie uit het Long Term Incentive Plan (LTIP) dat uitbetaald wordt in aandelen. De criteria verbonden aan het LTIP zijn opgesteld met de lange termijn doelstellingen van de vennootschap voor ogen.

Rekening houdend met de financiële staten van het afgesloten boekjaar beoordeelt de raad van bestuur op advies van het benoemings- en remuneratiecomité en bij het begin van het daaropvolgende boekjaar in welke mate de evaluatiecriteria werden verwezenlijkt.

De vennootschap heeft geen bepalingen opgenomen in de overeenkomsten met de effectieve leiding die de vennootschap in staat stellen om betaalde variabele remuneratie terug te vorderen, of de betaling van variabele remuneratie in te houden. Hiermee wijkt de vennootschap af van aanbeveling 7.12 van de Code 2020. De vennootschap is van oordeel dat zij alle middelen van gemeen recht kan aanwenden in geval de vennootschap schade zou lijden door een verkeerde informatie, nalatigheid of fout van een lid van de effectieve leiding.

### 1.2.1. ALGEMENE BESCHRIJVING

#### 1.2.1.1. Bezoldiging van de Chief Executive Officer, Preben Bruggeman

Op 26 maart 2024 werd tussen Home Invest Belgium en de heer Preben Bruggeman een overeenkomst voor zelfstandige medewerking gesloten die voorziet in een jaarlijkse basisremuneratie, betaalbaar in maandelijkse termijnen, en in een korte termijn variabele remuneratie die kan gaan van 0% tot 30% van de jaarlijkse basisremuneratie voor het desbetreffende boekjaar.

De prestatiecriteria die determinerend zijn voor de berekening van de jaarlijkse variabele vergoeding dragen bij tot de realisatie van de bedrijfsstrategie en de hieraan gekoppelde jaarlijkse targets.

Daarnaast kan hij mogelijks ook een lange termijn variabele remuneratie krijgen onder het LTIP 2024-2026 aandelenplan en is hij begunstigde onder een aandelenoptieplan. Het contract van de heer Preben Bruggeman voorziet in het recht op een gsm, draagbare computer, terugbetaling van de abonnements- en communicatiekosten, de kosten van de internetverbinding alsook van de voor rekening van de vennootschap gemaakte kosten.

Contractuele bepalingen inzake opzegging en vertrekvergoeding: de tussen de heer Preben Bruggeman en Home Invest Belgium gesloten overeenkomst bevat de volgende bepalingen:

(i) In geval van beëindiging door Home Invest Belgium, zal zij een opzeggingstermijn naleven. Deze opzeggingstermijn bedraagt zes (6) maanden, die aanvangt vanaf de eerste dag na de betekening van het aange tekend schrijven. De vennootschap mag beslissen om de opzeggingstermijn (geheel of gedeeltelijk) te vervangen door de betaling van een opzeggingsvergoeding. Het bedrag hiervan zal berekend worden

aan de hand van de initiële vaste vergoeding, inclusief indexatie voor een periode die overeenkomt met de opzeggingstermijn of het saldo van de gegeven opzeggingstermijn.

(ii) In geval van beëindiging door de heer Preben Bruggeman, zal hij deze zelfde opzeggingstermijnen moeten naleven, die aanvangen vanaf de eerste dag na de betekening van het aangetekend schrijven. De Home Invest Belgium zal echter naar eigen goeddunken, geheel of gedeeltelijk, mogen afzien van deze opzeggingstermijn.

#### **1.2.1.2. Bezoldiging van de Head of Portfolio, Jan Opdecam**

Op 9 oktober 2019 werd tussen Home Invest Belgium en de heer Jan Opdecam een overeenkomst voor zelfstandige medewerking gesloten die voorziet in een jaarlijkse basisremuneratie, betaalbaar in maandelijkse termijnen, en in een korte termijn variabele remuneratie die kan gaan van 0% tot 25% van de jaarlijkse basisremuneratie voor het desbetreffende boekjaar.

Daarnaast kan hij mogelijks ook een lange termijn variabele remuneratie krijgen onder het LTIP 2024-2026 aandelenplan.

Het contract van de heer Jan Opdecam voorziet in het recht op een gsm, draagbare computer, terugbetaling van de abonnementskosten, de communicatiekosten en de kosten van de internetverbinding alsook van de voor rekening van de vennootschap gemaakte kosten.

Contractuele bepalingen inzake opzegging en vertrekvergoeding: de tussen de heer Opdecam en Home Invest Belgium gesloten overeenkomst bepaalt dat de vennootschap bij verbreking van de overeenkomst van haar kant een opzeggingstermijn van drie maanden in acht dient te nemen tijdens het eerste jaar van uitvoering van de overeenkomst, vier en half maanden tijdens het tweede jaar en zes maanden daarna. Het staat de vennootschap vrij naar eigen goeddunken deze opzeggingstermijn (volledig of deels) te vervangen door de betaling van een opzeggingsvergoeding waarvan het bedrag wordt berekend aan de hand van de initiële vaste vergoeding, inclusief indexatie, voor een periode die overeenstemt met de opzeggingstermijn of het saldo van de gegeven opzeggingstermijn. Deze contractuele bepalingen zijn in overeenstemming met de Belgische Corporate Governance Code.

#### **1.2.1.3. Bezoldiging van de Chief Legal Officer, Ingrid Quinet**

Op 15 december 2019 werd tussen Home Invest Belgium en mevrouw Ingrid Quinet een overeenkomst voor zelfstandige medewerking gesloten die voorziet in een jaarlijkse basisremuneratie, betaalbaar in maandelijkse termijnen, en in een korte termijn variabele remuneratie die kan gaan van 0% tot 25% van de jaarlijkse basisremuneratie voor het desbetreffende boekjaar.

Daarnaast kan zij mogelijks ook een lange termijn variabele remuneratie krijgen onder het LTIP 2024-2026 aandelenplan.

Het contract van mevrouw Ingrid Quinet voorziet in het recht op een gsm, draagbare computer, terugbetaling van de abonnementskosten, de communicatiekosten en de kosten van de internetverbinding alsook van de voor rekening van de vennootschap gemaakte kosten.

Contractuele bepalingen inzake opzegging en vertrekvergoeding: de tussen mevrouw Quinet en Home Invest Belgium gesloten overeenkomst bepaalt dat de vennootschap bij verbreking van de overeenkomst van haar kant een opzeggingstermijn van zes maanden in acht dient te nemen tijdens het eerste jaar van uitvoering van de overeenkomst, vier maanden tijdens het tweede jaar en drie maanden daarna. Het staat de vennootschap vrij naar eigen goeddunken deze opzeggingstermijn (volledig of deels) te vervangen door de betaling van een opzeggingsvergoeding waarvan het bedrag wordt berekend aan de hand van de initiële vaste vergoeding, inclusief indexatie, voor een periode die overeenstemt met de opzeggingstermijn of het saldo van de gegeven opzeggingstermijn. Deze contractuele bepalingen zijn in overeenstemming met de Belgische Corporate Governance Code.

## 1.2.2. OVERZICHT – VERGOEDING BOEKJAAR 2025:

Totale remuneratie in 2025									
Naam, positie	1. Vaste remuneratie			2. Variabele remuneratie		3. Uitzonderlijke items	4. Pensioen-kost	5. Totale remuneratie	6. Verhouding vaste en variabele remuneratie
	Basisvergoeding	Bestuurdersvergoeding	Bijkomende voordelen	Eén jaar variabel	Meer jaren variabel LTP				
<b>Preben Bruggeman Gedelegeerd bestuurder - Chief Executive Officer</b>	€ 340.717	-	-	€ 102.215	-	€ 150.000 <sup>5</sup>	-	€ 592.932	Vast: 76,9% Variabel: 23,1%
<b>Overige leden van de effectieve leiding</b>	€ 522.000	-	-	€ 114.075	-	-	-	€ 636.075	Vast: 82,1% Variabel: 17,9%

### 1.2.3. VARIABELE VERGOEDING EFFECTIEVE LEIDING BOEKJAAR 2025

De betaling van de variabele vergoeding voor de effectieve leiding voor boekjaar 2025 is afhankelijk van doelstellingen en kwalitatieve en kwantitatieve criteria die worden bepaald door de raad van bestuur, na aanbevelingen vanwege het benoemings- en remuneratiecomité.

in €	KPI	Weging	Resultaat
CEO	Realisatie EPRA resultaat per aandeel	20%	100%
	Realisatie EPRA NTA per aandeel	20%	100%
	Beheer van kapitaalstructuur	20%	100%
	Investor relations & communicatie	10%	100%
	Investments & disposals	30%	100%
	Realisatie EPRA resultaat per aandeel	15%	100%
	Realisatie EPRA NTA per aandeel	15%	100%
	Evolutie van de huurinkomsten	10%	100%
	Operationele marge	10%	100%
Head of Portfolio	Succesvolle executie van verkoopprogramma FY 2025 – voorbereiding verkoopprogramma FY 2026	10%	100%
	Bijdrage investments	10%	100%
	Samenwerking DevCon	10%	50%
	Discretionaire beoordeling van bijzondere prestaties	20%	100%

	Realisatie EPRA resultaat per aandeel	15%	100%
	Realisatie EPRA NTA per aandeel	15%	100%
	Pro-actief beheer van de juridische risico's van de groep en beheer van de juridische geschillen van de groep	10%	100%
CLO	Organisatie van de corporate housekeeping van de groep en compliance met regelgeving en organisatie van het jaarverslag	10%	100%
	Investments & disposal's	10%	100%
	Organisatie HR	20%	75%
	Discretionaire beoordeling van bijzondere prestaties	20%	25%

## 2. Aandelen gerelateerde remuneratie

### 2.1. Gedeeltelijke uitbetaling van de vaste remuneratie in aandelen

De effectieve leiding ontvangt 90% van haar vaste vergoeding maandelijks in contanten en 10% jaarlijks in de vorm van aandelen. De aandelen worden aan de effectieve leiding toegekend op de eerste vrijdag van de maand april in het opvolgende jaar. De toekenningsprijs van de aandelen stemt overeen met de laatst gekende slotkoers (in principe de slotkoers op de eerste donderdag van de maand april), vermenigvuldigd met een factor 100/120e hetzij een disagio van 16,67%.

De raad van bestuur stelt geen minimumdrempel vast van aandelen die aangehouden moeten worden door de leden van de effectieve leiding (afwijking van

<sup>5</sup> Cfr. paragraaf 2.4

aanbeveling 7.9 van de Code 2020). Aangezien 10% van de vaste vergoeding van de effectieve leiding uitbetaald wordt onder de vorm van aandelen is er de facto een jaarlijkse minimumdrempel van 10% ten belope van dit bedrag.

## 2.2. Belangrijkste voorwaarden van het LTIP aandelenplan

Rekening houdend met het realiseren van de strategie en de lange termijn doelstellingen van de onderneming zal Home Invest Belgium in het kader van de globale vergoedingsstructuur van de effectieve leiding, naast de maandelijkse vaste vergoeding en de jaarlijkse variabele vergoeding (Short Term Incentive gericht op het behalen van korte termijn doelstellingen en die uitbetaald wordt in contanten), ook een Long Term Incentive Plan opzetten op basis van lange termijn doelstellingen van de vennootschap voor de periode 2024-2026.

De doelstellingen worden 3-jaarlijks vastgelegd door de raad van bestuur op aanbeveling van het benoemings- en remuneratie comité. De raad van bestuur dd. 11 september 2024 heeft de doelstellingen en de voorwaarden van het LTIP 2024-2026 unaniem goedgekeurd.

De doelstelling bestaan uit verschillende parameters:

Parameters	Weging
EPRA NTA (in EUR)	30%
EPRA EPS (in EUR)	20%
Operationele marge (in %)	20%
Energieprestaties vastgoedportefeuille (in kWh/m <sup>2</sup> /jaar)	30%

De berekening van het aantal aandelen dat aan de begunstigen van het LTIP wordt toegekend gebeurt de eerste vrijdag van de maand april 2027. De toekenningsprijs van de aandelen stemt overeen met de laatst gekende slotkoers, in principe de slotkoers op de eerste donderdag van de maand april 2027, vermindert met een disagio van 5%.

De uitbetaling in aandelen gebeurt pas op de eerste vrijdag van de maand april 2027 voor zover de begunstigde op dat moment nog steeds deel uitmaakt van het senior management van HIB. Door de uitbetaling uit te stellen tot het einde van de 3-jaarsperiode worden 2 belangrijke doelstellingen gerealiseerd: (i) het behoud van talent binnen de onderneming als belangrijke succesfactor voor het realiseren van de strategie van de onderneming, en (ii) het incentiveren van het senior management om waardecreatie na te streven die duurzaam is op langere termijn.

De maximum vergoeding binnen het LTIP wordt vastgelegd als een percentage van de bruto vaste jaarlijkse geïndexeerde basisvergoeding op 1 januari 2026

(i.e. de aanvang van het derde jaar van de 3-jaarlijkse periode).

## 2.3. Aandelenoptieplan van de CEO

In 2024 heeft de raad van bestuur aan de CEO de volgende opties toegekend:

#opties	Strike price	Grant date	Exercise period
35.000	€ 18,00	26/03/2024	26/03/2029- 25/03/2034
35.000	€ 20,00	26/03/2024	26/03/2029- 25/03/2034
35.000	€ 22,00	26/03/2024	26/03/2029- 25/03/2034
35.000	€ 24,00	26/03/2024	26/03/2029- 25/03/2034
<b>140.000</b>			

## 2.4. Bijzondere vergoeding van de CEO uitbetaalbaar in aandelen

De raad van bestuur dd. 11 februari 2026 heeft voor het boekjaar 2025 een bijzondere vergoeding van € 150.000 toegekend aan de heer Preben Bruggeman als CEO. Deze vergoeding is uitbetaalbaar in aandelen. Deze vergoeding is uitbetaalbaar op de eerste vrijdag van de maand april 2026 (3 april 2026). De toekenningsprijs stemt overeen met de laatst gekende slotkoers (in principe van 2 april 2026) minus een disagio van 5%. De aandelen zijn onderworpen aan een lock-up van twee jaar. In lijn met de vereisten van artikel 7:89/1 §5 WVV keurde de raad van bestuur deze afwijking van het remuneratiebeleid goed omwille van de uitzonderlijke realisaties die werden bereikt voor de vennootschap.

## 2.5. Bijkomende variabele vergoeding op korte, middellange of lange termijn

In lijn met de strategische doelstellingen zal de Vennootschap in de toekomst mogelijks aanvullende plannen voor variabele vergoeding ontwikkelen en implementeren ten behoeve van het uitvoerend management. Deze plannen zullen specifiek worden gekoppeld aan de prestaties van bepaalde ontwikkelingsprojecten die van strategisch belang zijn voor de Vennootschap.

Het doel hiervan is om de inzet en prestaties van het uitvoerend management te stimuleren en te belonen, waarbij de remuneratie nauw verbonden wordt aan de realisatie van vooraf bepaalde projectdoelstellingen en waardecreatie voor de Vennootschap, zoals:

- Key project people op het project incentiveren om het project te optimaliseren.
- Retentie van key project people op het project. Vermijden van verloop van key project people tijdens het project.
- Stimulering van samenwerking tussen key project people en tussen de verschillende departementen.

De doelstellingen worden vastgelegd bij de start van het specifieke ontwikkelingsproject door de raad van bestuur op aanbeveling van het benoemings- en remuneratie comité.

Alle parameters, beoordelingscriteria en modaliteiten met betrekking tot het aanvullend plan kunnen uitsluitend worden vastgesteld, gewijzigd of goedgekeurd door de raad van bestuur van de Vennootschap.

De prestaties worden beoordeeld 6 kwartalen na het einde van het kwartaal van oplevering van het project door de raad van bestuur. De berekening wordt voorgesteld aan het auditcomité. Op basis van het verslag van het auditcomité over de geverifieerde berekeningen zal het benoemings- en remuneratie comité een definitief voorstel voorleggen aan raad van bestuur ter goedkeuring.

De vergoeding wordt vastgelegd en gecommuniceerd aan het uitvoerend management uiterlijk 6 kwartalen na het einde van het kwartaal van oplevering van het betreffende project.

De uitbetaling van zulke bijkomende variabele vergoeding gebeurt in cash. De uitbetaling van de resultaten gebeurt uiterlijk 60 kalenderdagen na de datum van goedkeuring door de raad van bestuur.

De raad van bestuur dd. 6 november 2025 keurde unaniem een specifiek incentiveringsschema voor het ontwikkelingsproject ILO goed voor de Head of Portfolio en een aantal managers. In lijn met de vereisten van artikel 7:89/1,§5 WVV en artikel 9 van het huidige remuneratiebeleid keurde de raad van bestuur deze afwijking van het remuneratiebeleid goed omwille van het bijzondere belang van het ontwikkelingsproject ILO (waarbij de raad van bestuur de afwijking noodzakelijk acht om de lange termijn belangen en de duurzaamheid van de vennootschap als geheel te dienen).

### **3. Vertrekvergoedingen**

Er werd geen vertrekvergoeding toegekend aan een lid van de raad van bestuur of dagelijks bestuur.

### **4. Terugvorderingsrechten**

Het remuneratiebeleid van de vennootschap bevat geen bepalingen met betrekking tot terugvorderingsrechten met betrekking tot de variabele vergoeding. Hiermee wijkt de vennootschap af van aanbeveling 7.12 van de Code 2020. De vennootschap is van oordeel dat zij alle middelen van gemeen recht kan aanwenden in geval de vennootschap schade zou lijden door een verkeerde informatie, nalatigheid of fout van een lid van de effectieve leiding.

### **5. Afwijkingen van het remuneratiebeleid**

Voor het financieel jaar 2025 is een afwijking toegestaan van het door de algemene vergadering goedgekeurde remuneratiebeleid met betrekking tot:

- (i) de bijzondere vergoeding van de CEO, uitbetaalbaar in aandelen (zie paragraaf 2.4); en
- (ii) de vergoeding van de Head of Portfolio (zie paragraaf 2.5).

## 6. Evolutie van de remuneratie en de prestaties van de vennootschap

### 6.1. Jaarlijkse verandering in de remuneratie

De schommelingen (positieve of negatieve wijzigingen) in de vergoedingen van niet-uitvoerende bestuurders in andere jaren kunnen worden verklaard door het verschil in aantal vergaderingen of samenkomsten in de betrokken jaren.

### 6.2. Bedrijfsprestaties – Jaarlijkse verandering

De bedrijfsprestaties worden weergegeven aan de hand van de evolutie van de EPRA NAV, de EPRA EPS en de operationele marge.

### 6.3. Gemiddeld loon van werknemers op een voltijdse basis – Jaarlijkse verandering

Het gemiddelde loon werd berekend op basis van de som van de maandsalarissen, op voltijdse basis.

### 6.4. Ratio hoogste vergoeding management en laagste vergoeding werknemers

De verhouding tussen de hoogste en laagste remuneratie bij Home Invest Belgium gedurende het boekjaar 2025 is: 11:1. De verhouding is berekend op basis van het laagste FTE salaris per 31 december 2025, exclusief stagiairs en internships.

#### Evolutie van de vergoedingen en prestaties van de vennootschap over de laatste vier boekjaren

Totale vergoeding	2025 VS 2024	2024 VS 2023	2023 VS 2022	2022 VS 2021
Effectieve leiding	+50%	-19%	+4%	+19%
Liévin Van Overstraeten	0%	-62%	+7%	+29%
Johan Van Overstraeten	-65%	+92%	-26%	+45%
Wim Arousseau	+8%	-25%	3%	+60%
Suzy Denys	-10%	-27%	+14%	+13%
Christel Gijsbrechts	+2%	-55%	-2%	+31%
Hélène Bostoën	-72%	+129%	-13%	+31%
Christophe Mignot	+8%	+6%	-	-
<b>Performantie van de vennootschap</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
EPRA NTA	25,63	23,56	20,36	21,40
EPRA EPS	1,21	1,16	1,13	1,08
Operationele marge	76,5%	76,8%	73,0%	71,8%
<b>Gemiddelde salaris van de werknemers op een voltijdse basis</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	+6%	+5%	+12%	+11%

## 7. Andere tussenkomende partijen

### 7.1. Commissaris

De Commissaris van Home Invest Belgium wordt aangewezen door de gewone algemene vergadering mits voorafgaand akkoord door de FSMA. Hij dient:

- enerzijds de boekhoudkundige informatie in de jaarrekeningen te controleren en te certificeren in het licht van de relevante wetgeving;
- anderzijds dient hij zijn medewerking te verlenen aan de controle die de FSMA uitvoert op Home Invest Belgium, als beursgenoteerde vennootschap.

De gewone algemene vergadering van 5 mei 2025 heeft EY Bedrijfsrevisoren aangesteld als commissaris van Home Invest Belgium, vertegenwoordigd door de heer Christoph Boschmans, voor een periode van drie jaar.

Het mandaat van de Commissaris loopt af na de gewone algemene vergadering die in 2028 gehouden zal worden. Het honorarium voor deze opdracht voor het boekjaar 2025 bedraagt € 102.000 en zal de jaren nadien geïndexeerd worden.

Overzicht fees EY 2025 (in €)	Auditmandaat	Wettelijke opdrachten*	Non-audit commissaris**	Totaal
Home Invest Belgium	56.500	6.450	3.500	66.450
Charlent 53 Freehold	3.450			3.450
Be Real Estate	6.848			6.848
The Ostrov	7.324			7.324
Home Invest Netherlands	6.900			6.900
The Dox 1	6.900	6.250		13.150
De Haan Vakantiehuizen	7.400			7.400
Blue Quarter	6.692			6.692
<b>TOTAAL</b>	<b>102.014</b>	<b>12.700</b>	<b>3.500</b>	<b>118.214</b>

\*Wettelijke opdrachten betreffen EMIR-rapport aan de FSMA voor Home Invest Belgium en de inbreng in natura bij The Dox1.

\*\* Pre-approval omtrent EPRA-indicatoren werd voorgesteld tijdens het auditcomité van 29 januari 2026.

Totaal auditdiensten\*: € 102.014

Totaal non-auditdiensten: € 3.500

De commissaris heeft voorliggend financieel verslag nagezien en heeft bevestigd dat de verstrekte gegevens geen onmiskenbare inconsistenties vertonen met de informatie waarover hij beschikt in het kader van zijn mandaat. Zijn verslag is in het hoofdstuk "Financiële staten" opgenomen.

## 7.2. Vastgoeddeskundigen

De vennootschap heeft twee vastgoeddeskundigen aangesteld voor haar vastgoedportefeuille in België en één voor haar vastgoed in Nederland, voor de trimestriële schatting van haar portefeuille en telkens de vennootschap overgaat tot uitgifte van aandelen, als ze onroerende goederen koopt of verkoopt, overgaat tot inbreng, fusie of splitsing van vastgoedvennootschappen met de GVV of bij opname van gebouwen in de consolidatiekring van de GVV via andere middelen.

**Cushman & Wakefield** (RPR Brussel: 0418.915.383), met zetel aan de Kunstlaan 56 te 1000 Brussel (België), vertegenwoordigd door de heer Emeric Inghels, treedt op als onafhankelijk vastgoeddeskundige van de vennootschap voor een deel van de in België gelegen panden. Zijn jaarlijkse remuneratie wordt berekend op basis van de te waarderen oppervlakten aan een tarief van € 0,35 per gewaardeerde m<sup>2</sup> (exclusief BTW).

In de loop van het boekjaar 2025 heeft Cushman & Wakefield in totaal voor € 85.333 incl. BTW aan erelonen ontvangen. Het mandaat van Cushman&Wakefield eindigt op 31 december 2026.

**Stadim BV** met zetel te 2018 Antwerpen (België), Mechelsesteenweg 180 en ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen met ondernemingsnummer 0458.797.033 (RPT Antwerpen afdeling Antwerpen), vertegenwoordigd door Céline Janssens.

In de loop van het boekjaar 2025 heeft Stadim BV in totaal voor € 74.629 incl. BTW aan honoraria ontvangen. Het mandaat van Stadim eindigt op 31 december 2026.

**BNP Paribas Real Estate Hotels France**, met zetel aan de Quai de la Bataille de Stalingrad 167, te 92867 Issy-les-Moulineaux (Frankrijk) en vertegenwoordigd door mevr. Blandine Trotot, treedt op als onafhankelijk vastgoeddeskundige van de vennootschap voor de vastgoedportefeuille Port Zélande, bestaande uit 248 vakantiewoningen en 40 appartementen.

In de loop van het boekjaar 2025 heeft BNP Paribas Real Estate Hotels France in totaal voor € 10.224 incl. BTW aan honoraria ontvangen.

Het mandaat van BNP Paribas Real Estate Hotels France eindigt op 30 september 2028.

## 7.3. Financiële dienstverlening

**BNP Paribas Fortis NV** (RPR Brussel: 0403.199.702), gevestigd aan de Warandeborg 3 te 1000 Brussel is de centraliserende bank belast met de financiële dienstverlening met betrekking tot de aandelen van Home Invest Belgium (uitbetaling van de dividenden, inschrijving op kapitaalverhogingen, oproeping voor de algemene vergaderingen).

De remuneratie van de bank wordt als volgt bepaald (te vermeerderen met de BTW):

Gedematerialiseerde effecten (excl. BTW)	0,12% van de nettowaarde van de betaalbaar gestelde coupon (excl. BTW)
Effecten op naam	2% van de nettowaarde van de betaalbaar gestelde coupon + € 0,10 per coupure (excl. BTW)

In het boekjaar 2025 bedroeg de totale vergoeding voor BNP Paribas Fortis € 21.522 incl. BTW.

## 7.4. Liquidity provider

**KBC Securities** treedt vanaf 20 oktober 2020 op als liquidity provider (liquiditeitsverschaffer) voor het aandeel Home Invest Belgium teneinde de verhandelbaarheid van de aandelen te bevorderen. De vergoeding van de liquidity provider bedraagt € 25.472 incl. BTW per jaar.

# REGELGEVING EN PROCEDURES

## Voorkoming van belangenconflicten

Home Invest Belgium is onderworpen aan:

- enerzijds de wettelijke bepalingen ter zake, gemeenschappelijk aan alle beursgenoteerde vennootschappen zoals bepaald in de artikelen 7:96 en 7:97 WVV;
- anderzijds voorziet de GVV-wetgeving in een bijzonder regime waarbij de FSMA verplicht voorafgaandelijk dient ingelicht te worden door de openbare GVV of één van haar dochtervennootschappen geplande verrichtingen, als één of meer van de volgende personen rechtstreeks of onrechtstreeks als tegenpartij bij die verrichtingen optreden of er enig vermogensvoordeel uit halen:
  - 1° de personen die de openbare GVV controleren of er een deelneming in bezitten;
  - 2° de personen met wie (a) de openbare GVV, (b) een dochtervennootschap van de openbare GVV, (c) de zaakvoerder-rechtspersoon van de openbare GVV die de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen heeft aangenomen, of van een door haar gecontroleerde vennootschap, (d) de promotor en (e) de andere aandeelhouders van een dochtervennootschap van de openbare GVV, zijn verbonden of een deelnemingsverhouding hebben;
  - 3° de zaakvoerder-rechtspersoon van de openbare GVV of één van haar dochtervennootschappen die de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen heeft aangenomen;
  - 4° de promotor van de openbare GVV;
  - 5° de andere aandeelhouders van alle dochtervennootschappen van de openbare GVV;en
  - 6° de bestuurders, de zaakvoerders, de leden van het directiecomité, de personen belast met het dagelijks bestuur, de effectieve leiders of de lasthebbers : (a) van de openbare GVV of een van haar dochtervennootschappen; (b) van de zaakvoerder-rechtspersoon van de openbare GVV of één van haar dochtervennootschappen die de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen heeft aangenomen; (c) van de promotor; (d) van de andere aandeelhouders van enige dochtervennootschap van de openbare GVV; en (e) van één van de in de bepaling onder 1° van deze paragraaf bedoelde personen.

- haar eigen Corporate Governance Charter met aanvullende bepalingen met betrekking tot de voorkoming van belangenconflicten.

Indien een vermogensrechtelijk belang van een bestuurder (on)rechtstreeks tegengesteld is aan een beslissing of een verrichting die onder de bevoegdheid van de raad van bestuur valt, moet hij dit meedelen aan de andere leden van de raad van bestuur bij het begin van de vergadering die zal beraadslagen of stemmen over de beslissing, dit in toepassing van artikel 7:96 WVV.

Zijn verklaring en de redenen die zijn strijdig belang aantonen, dienen verplicht opgenomen te worden in de notulen van de raad van bestuur die hierover beslist.

Bijkomend dient de commissaris op de hoogte gebracht worden en mag de betrokken bestuurder niet deelnemen aan de beraadslagingen van de raad van bestuur over de betrokken verrichtingen of beslissingen en er ook niet over stemmen. De desbetreffende passage over de notulen worden vervolgens opgenomen in het beheersverslag. Voormeld artikel 7:96 WVV voorziet echter in enkele uitzonderingen, onder meer in verband met gebruikelijke verrichtingen die plaatsvinden onder de normale marktvoorwaarden en tegen zekerheden die op de markt gewoonlijk gelden voor soortgelijke verrichtingen.

Artikel 7:97 WVV bepaalt dat, wanneer de raad van bestuur van een genoteerde vennootschap een verrichting met een verbonden vennootschap overweegt (onder voorbehoud van enkele uitzonderingen) er dient overgegaan te worden tot de oprichting van een ad-hoc comité, bestaande uit drie onafhankelijke bestuurders.

Dit comité dient, desgevallend bijgestaan door een onafhankelijk expert, zijn gemotiveerd oordeel over de overwogen verrichting mee te delen aan de raad van bestuur. Het comité brengt over de voorgenomen beslissing of verrichting een schriftelijk en omstandig gemotiveerd advies uit bij het bestuursorgaan, waarin het minstens volgende elementen behandelt: de aard van de beslissing of verrichting, een beschrijving en een begroting van de vermogensrechtelijke gevolgen, een beschrijving van eventuele andere gevolgen, de voor- en de nadelen ervan voor de vennootschap, in voorkomend geval op termijn. Het comité kadert de voorgestelde beslissing of verrichting in het beleid dat de vennootschap voert, en geeft aan of zij, als zij aan de vennootschap nadelen berokkent, wordt

gecompenseerd door andere elementen in dat beleid, dan wel kennelijk onrechtmatig is.

Indien een bestuurder betrokken is bij de voorgenomen transactie, zal hij of zij niet deelnemen aan de beraadslaging en stemming over de voorgenomen transactie.

Alle genomen beslissingen en verrichte transacties in overeenstemming met artikel 7:97 WVV zullen door de Vennootschap publiekelijk worden bekendgemaakt.

De raad van bestuur kan slechts een beslissing nemen nadat hij kennis heeft genomen van dit verslag. De commissaris op zijn beurt dient zijn oordeel te geven over de getrouwheid van de gegevens in het advies van het comité en het verslag van de raad van bestuur. Het besluit van het comité, het uittreksel van de notulen van de raad van bestuur en het oordeel van de commissaris worden opgenomen in het beheersverslag.

Artikel 37 van de GVV-wet (zoals van tijd tot tijd gewijzigd) en artikel 8 van het GVV-KB (zoals van tijd tot tijd gewijzigd) legt aan openbare GVV's onder meer op (onder voorbehoud van bepaalde uitzonderingen) om de FSMA vooraf op de hoogte te brengen van elke verrichting die de GVV van plan is uit te voeren met een verbonden onderneming, een vennootschap waarmee de GVV verbonden is via een participatie, de andere aandeelhouders van een perimetervennootschap, de bestuurders of leden van de effectieve leiding.

De vennootschap moet aantonen dat de overwogen verrichting van belang is voor haar en strookt met haar strategie en dat deze uitgevoerd wordt aan normale marktvoorwaarden. Als de verrichting een onroerend goed betreft, dient een onafhankelijke schatter de reële waarde van het vastgoed te schatten, die dan als minimale prijs zal dienen waartegen het vastgoed kan overgedragen worden of als maximum waarvoor het gekocht mag worden. De GVV moet het publiek op de hoogte brengen op het ogenblik van de uitvoering van de verrichting en dient deze informatie toe te lichten in haar financieel jaarverslag.

Het Corporate Governance Charter van Home Invest Belgium voorziet in een geheimhoudingsplicht die de bestuurders en de effectieve leiding dienen te hantieren. De bestuurders en de leden van het management mogen de verkregen inlichtingen niet gebruiken voor andere doeleinden dan voor het uitoefenen van hun mandaat. Ze moeten persoonlijk de vertrouwelijkheid beschermen en mogen de informatie in geen enkel geval verspreiden. Deze persoonlijke verplichting geldt ook voor vertegenwoordigers van een rechtspersoon, bestuurder of lid van het management.

Indien de Vennootschap op het punt staat om met een bestuurder, of met een vennootschap waarmee hij verbonden is, een transactie af te sluiten die niet valt onder artikel 7:96 WVV (bijvoorbeeld omdat het een gewone transactie betreft die afgesloten is aan gewone marktwaarborgen), acht de Vennootschap het toch nodig dat deze bestuurder dit nog voor de beraadslaging van de raad van bestuur aan de andere bestuurders meedeelt en dat hij zich onthoudt van deelname aan de beraadslaging van de raad van bestuur met betrekking tot deze transactie en dat hij zich tevens van deelname aan de stemming onthoudt.

Tenslotte, in geval van belangenconflict in hoofde van de erkende vastgoedexpert van de Vennootschap in het kader van een investeringstransactie, dient de vennootschap beroep te doen op een andere erkende vastgoedexpert voor de waardering van het betrokken goed tot zijn eventuele integratie in de vastgoedportefeuille van de vennootschap.

De bestuurders van Home Invest Belgium worden benoemd op grond van hun relevante ervaring in vastgoed. Het is dus mogelijk dat zij bestuurdersmandaten in andere vastgoedvennootschappen uitoefenen, waarbij het niet ondenkbaar zou zijn dat er een transactie wordt voorgelegd aan de raad van bestuur waarbij een bestuurder een vermogensrechtelijk tegengesteld belang zou hebben aan dat van Home Invest Belgium bij de uitvoering van de verrichting. In dit geval dienen de regels ter voorkoming van belangenconflicten rigoureus te worden toegepast en dient de bestuurder dit te melden, alvorens zich terug te trekken uit het beraadslagings- en beslissingsproces.

### **Voorkoming van misbruik van voorwetenschap en preventie van marktmisbruik**

De raad van bestuur heeft een dealing code opgesteld met regels die moeten worden nageleefd door de bestuurders en effectieve leiding, haar werknemers en aangestelde personen die financiële instrumenten uitgegeven door Home Invest Belgium willen verhandelen.

Deze dealing code werd opgesteld in overeenstemming met de toepasselijke regelgeving en voorziet onder meer in:

- beperkingen inzake het uitvoeren van transacties in financiële instrumenten van de vennootschap tijdens welbepaalde periodes vóór de bekendmaking van de financiële resultaten ('gesloten periodes');
- de voorafgaande kennisgeving vóór elke transactie in financiële instrumenten van de vennootschap aan de Compliance Officer;

- de openbaarmaking van elke transactie.

De Compliance Officer moet toezien op de naleving van de desbetreffende regelgeving teneinde het risico van marktmisbruik door voorkennis te beperken.

### **Elementen die een effect kunnen hebben bij een openbaar overnamebod**

De hieronder opgenomen informatie strekt tot toelichting bij de elementen die, in geval van een openbaar overnamebod op de aandelen van Home Invest Belgium, gevolgen kunnen hebben, zoals bedoeld in artikel 34 van het koninklijk besluit van 14 november 2007:

- de statuten van Home Invest Belgium staan uitdrukkelijk toe dat er een machtiging wordt verleend aan de raad van bestuur om aandelen uit te geven in het kader van het toegestane kapitaal. Dit geeft de mogelijkheid aan de vennootschap om kort op de bal te kunnen inspelen op investeringsopportuniteiten, zonder dat er twee algemene vergaderingen dienen te worden samengeroept (tijdbesparend). De raad van bestuur is ook gemachtigd om, onder diezelfde voorwaarden, converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten uit te geven;
- bijkomend voorzien de statuten van Home Invest Belgium in een toegekende machtiging aan de raad van bestuur aangaande de aankoop, in pandgeving en vervreemding van haar eigen aandelen;
- op 31 december 2025 was het kapitaal van Home Invest Belgium vertegenwoordigd door 20.200.136 volgestorte gewone aandelen, zonder vermelding van nominale waarde, die elk een gelijk deel van het kapitaal vertegenwoordigen. De aandeelhoudersstructuur staat vermeld in het hoofdstuk "Het aandeel op de beurs" van dit financieel jaarverslag;
- er is slechts één categorie van aandelen;
- er zijn geen wettelijke of statutaire beperkingen van het stemrecht of inzake de overdracht van de aandelen;
- er zijn geen houders van effecten waaraan bijzondere zeggenschapsrechten verbonden zijn;
- er is geen mechanisme voor de controle van enig aandelenplan voor werknemers wanneer de zeggenschapsrechten niet rechtstreeks door de werknemers worden uitgeoefend;
- voor zover Home Invest Belgium bekend, bestaan er geen aandeelhoudersovereenkomsten die aanleiding kunnen geven tot beperking van de overdracht van effecten of de uitoefening van het stemrecht;
- de toepasselijke regels voor de benoeming en vervanging van de leden van de raad van bestuur zijn opgenomen in de statuten van de vennootschap en in het Corporate Governance Charter;
- de toepasselijke regels voor de statutenwijziging van Home Invest Belgium zijn opgenomen in de statuten van de vennootschap, waarin rekening is gehouden met de ter zake geldende wetgeving (het WVV en de GVV-wetgeving). Conform artikel 12 van de GVV-wet dient elk ontwerp tot wijziging van de statuten vooraf te worden goedgekeurd door de FSMA;
- het is gebruikelijk om in financieringscontracten te voorzien in een 'change of control'-clause: dit biedt de bank de gelegenheid om de terugbetaling van het krediet te vragen indien de wijziging van de controle over de vennootschap een significant ongunstig effect zou hebben op de vennootschap;
- er zijn geen overeenkomsten tussen Home Invest Belgium en de leden van haar raad van bestuur of haar personeel, die voorzien in de betaling van een schadevergoeding in geval van ontslag of stopzetting van de activiteiten ten gevolge van een openbaar overnamebod.



---

# EPRA - KERNPRESTATIE INDICATOREN

---

City Dox, Brussel

134





# EPRA – KERNPRESTATIE INDICATOREN

*Home Invest Belgium heeft voor haar jaarverslag 2024 een "EPRA BPR Gold award" gekregen.*

De European Public Real Estate Association (EPRA) is de stem van de Europese beursgenoteerde vastgoedsector, met meer dan 290 leden die samen meer dan € 930 miljard aan activa beheren. EPRA publiceert aanbevelingen voor het definiëren van de belangrijkste prestatie maatstaven die van toepassing zijn op beursgenoteerde vastgoedondernemingen. Deze aanbevelingen zijn opgenomen in het rapport getiteld

'EPRA Reporting: Best Practices Recommendations Guidelines' ("EPRA Best Practices"). Het rapport is gepubliceerd op de website van EPRA ([www.epra.com](http://www.epra.com)).

Home Invest Belgium onderschrijft deze beweging die de standaardisering van de financiële verslaggeving aan de beleggers wil verbeteren, met name op het vlak van kwaliteit en vergelijkbaarheid van deze informatie.

Tabel	EPRA – indicatoren	Definities EPRA		31/12/2025	31/12/2024
1	EPRA – Resultaat	Resultaat uit operationele activiteiten	(€/aandeel)	1,21	1,16
2	EPRA – NRV	De Nettoactiefwaarde, aangepast zodat vastgoed en andere investeringen aan hun investeringswaarde worden inbegrepen met uitsluiting van bepaalde items die in een lange termijn business model niet verwacht worden zich te materialiseren.	(€/aandeel)	28,15	25,85
	EPRA – NTA	De Nettoactiefwaarde, aangepast zodat ze ook vastgoed en andere investeringen aan hun reële waarde worden inbegrepen met uitsluiting van bepaalde items die in een lange termijn business model niet verwacht worden zich te materialiseren, aangepast voor de boekwaarde van immateriële vaste activa.	(€/aandeel)	25,63	23,56
	EPRA – NDV	De Nettoactiefwaarde, aangepast zodat vastgoed en andere investeringen aan hun reële waarde worden inbegrepen met uitsluiting van bepaalde items die in een lange termijn business model niet verwacht worden zich te materialiseren, aangepast voor de reële waarde van schulden met een vaste rentevoet.	(€/aandeel)	26,24	24,41
3	EPRA – NIR	De geannualiseerde brutohuurinkomsten, gebaseerd op de cash huren op balansdatum, met uitsluiting van niet-recupereerbare vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van het vastgoed, met inbegrip van geschatte aankoopkosten.		3,50%	3,92%
	EPRA – Aangepast NIR	De EPRA NIY, aangepast zodat rekening gehouden wordt met de afloop van huurvrije periodes (of andere niet-ervallen tegemoetkomingen zoals huurvrije periodes en getrapte huurprijzen).		3,50%	3,92%
4	EPRA Leegstandspercentage	De geschatte huurwaarde van leegstaande ruimtes, gedeeld door de geschatte huurwaarde van de volledige portefeuille.		12,35%	5,15%
5	EPRA kostratio (inclusief directe leegstandskosten)	Administratieve en operationele kosten (met inbegrip van directe leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten.		18,30%	16,31%
	EPRA kostratio (exclusief directe leegstandskosten)	Administratieve en operationele kosten (met uitsluiting van directe leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten.		18,01%	16,01%
6	EPRA LTV	Uitstaande schuld gedeeld door de reële waarde van het onroerend goed.		50,69%	47,08%
	EPRA LTV (exclusief overdrachtsbelasting)	Uitstaande schuld gedeeld door de marktwaarde van het onroerend goed.		48,07%	44,76%

## EPRA Resultaat

(in € k)	31/12/2025	31/12/2024
<b>IFRS Resultaat (aandeelhouders van de groep)</b>	<b>59.766</b>	<b>80.972</b>
(i) Wijzigingen in de waarde van vastgoedbeleggingen	-33.314	-62.805
(ii) Winst of verlies op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-4.515	-1.892
(vi) Wijzigingen in de reële waarde van financiële instrumenten	1.308	6.344
(viii) Uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA-wijzigingen	1.305	463
(ix) EPRA aanpassingen met betrekkingen tot joint ventures	-374	76
<b>EPRA Resultaat</b>	<b>24.176</b>	<b>23.159</b>
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	19.941.604	19.888.873
<b>EPRA Resultaat per aandeel (in EUR)</b>	<b>1,21</b>	<b>1,16</b>

## EPRA NAV

(in € k)	31/12/2025		
	EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NDV
<b>IFRS NAV (aandeelhouders van de groep)</b>	<b>518.818</b>	<b>518.818</b>	<b>518.818</b>
(v) Uitgestelde belastingen m.b.t. 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	
<b>NAV</b>	<b>509.940</b>	<b>560.151</b>	<b>522.067</b>
Aantal aandelen op einde periode	19.895.902	19.895.902	19.895.902
<b>NAV per aandeel</b>	<b>25,63</b>	<b>28,15</b>	<b>26,24</b>

(in € k)	31/12/2024		
	EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NDV
<b>IFRS NAV (aandeelhouders van de groep)</b>	<b>484.437</b>	<b>484.437</b>	<b>484.437</b>
(v) Uitgestelde belastingen m.b.t. stijgingen van de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2.686	2.686	
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	-13.758	-13.758	
(viii.b) Immateriële vaste activa	-570		
(x) Reële waarde van de schulden met een vaste rentevoet			5.300
(xi) Overdrachtsbelastingen		45.323	
<b>NAV</b>	<b>472.794</b>	<b>518.686</b>	<b>489.736</b>
Aantal aandelen op einde periode	20.066.379	20.066.379	20.066.379
<b>NAV per aandeel</b>	<b>23,56</b>	<b>25,85</b>	<b>24,41</b>

## EPRA NIY en EPRA topped-up NIY

(in € k)	31/12/2025	31/12/2024
Vastgoedbeleggingen	885.805	852.978
Activa bestemd voor verkoop	0	0
Projectontwikkelingen	- 8.218	- 66.546
Geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	49.588	43.660
<b>Investeringswaarde van de vastgoedportefeuille beschikbaar voor verhuur</b>	<b>927.175</b>	<b>830.091</b>
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	37.663	37.692
Vastgoedkosten	- 5.218	- 5.121
<b>Geannualiseerde nettohuurinkomsten</b>	<b>32.445</b>	<b>32.571</b>
Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periode	0	0
<b>Aangepaste geannualiseerde nettohuurinkomsten</b>	<b>32.445</b>	<b>32.571</b>
<b>EPRA NIY</b>	<b>3,50%</b>	<b>3,92%</b>
<b>EPRA "topped-up" NIY</b>	<b>3,50%</b>	<b>3,92%</b>

## EPRA leegstandspercentage

(in € k)	31/12/2025	31/12/2024
Geschatte huurwaarde van leegstaande ruimtes	5.307	2.048
Geschatte huurwaarde van de volledige portefeuille	42.971	39.740
<b>EPRA leegstandspercentage</b>	<b>12,35%</b>	<b>5,15%</b>

Voor meer informatie over het leegstandspercentage en de bezettingsgraad, verwijzen we naar Hoofdstuk 3 - Beheersverslag van dit jaarverslag.

## EPRA cost ratio

(in € k)	31/12/2025	31/12/2024
I. Operationele kosten (vastgoed- en algemene kosten) zoals in de IFRS-resultatenrekening	7.099	6.354
IV. Andere bedrijfsopbrengsten/doorrekeningen, bedoeld om de algemene kosten te dekken, exclusief winstmarge	0	0
<b>Exclusief (indien vervat in bovenstaande):</b>		
VI. Afschrijvingen	- 205	- 208
<b>EPRA-kosten (inclusief directe leegstandskosten)</b>	<b>6.894</b>	<b>6.146</b>
IX. Directe leegstandskosten	- 111	- 112
<b>EPRA-kosten (exclusief directe leegstandskosten)</b>	<b>6.783</b>	<b>6.034</b>
X. Brutohuurinkomsten min te betalen huur op gehuurde grond	37.663	37.692
<b>Brutohuurinkomsten</b>	<b>37.663</b>	<b>37.692</b>
<b>EPRA-cost ratio (inclusief directe leegstandskosten)</b>	<b>18,30%</b>	<b>16,31%</b>
<b>EPRA-cost ratio (Exclusief directe leegstandskosten)</b>	<b>18,01%</b>	<b>16,01%</b>

## EPRA LTV

(in € k)	31/12/2025					31/12/2024				
	Aandeel groep	Aandeel in joint ventures	Belang in materiële geassocieerde vennootschappen	Minderheidsbelangen	Totaal	Aandeel groep	Aandeel in joint ventures	Belang in materiële geassocieerde vennootschappen	Minderheidsbelangen	Totaal
Leningen van financiële instellingen	399.000	15.000			414.000	350.000	15.000			365.000
Commercial paper	8.500				8.500	7.000				7.000
Obligatieleningen	49.000				49.000	49.000				49.000
Netto handelsschulden	4.623	4			4.627	3.873	35			3.908
Kas en kasequivalenten	-2.635	-1.611			-4.246	-1.252	-1.292			-2.543
<b>Netto schuld (a)</b>	<b>458.488</b>	<b>13.393</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>471.881</b>	<b>408.621</b>	<b>13.743</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>422.365</b>
Materiële vaste activa voor eigen gebruik	0	0			0	0	0			0
Vastgoedbeleggingen	877.587	42.750			920.337	786.432	42.350			828.782
Vastgoed beschikbaar voor verkoop	0	0			0	0	0			0
Projectontwikkelingen	8.218	0			8.218	66.546	0			66.546
Immateriële vaste activa	418	0			418	570	0			570
Netto vorderingen	1.803	103			1.906	1.283	18			1.302
Financiële vaste activa	0	0			0	0	0			0
<b>Totale waarde eigendom (b)</b>	<b>888.026</b>	<b>42.853</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>930.878</b>	<b>854.832</b>	<b>42.368</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>897.200</b>
Overdrachtsbelasting	49.793	1.075			50.868	45.323	1.065			46.388
<b>Totale waarde eigendom (incl. overdrachtsbelasting) (c)</b>	<b>937.819</b>	<b>43.928</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>981.746</b>	<b>900.155</b>	<b>43.433</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>943.588</b>
<b>LTV (a/b)</b>	<b>51,63%</b>				<b>50,69%</b>	<b>47,80%</b>				<b>47,08%</b>
<b>LTV (incl. overdrachtsbelasting) (a/c)</b>	<b>48,89%</b>				<b>48,07%</b>	<b>45,39%</b>				<b>44,76%</b>

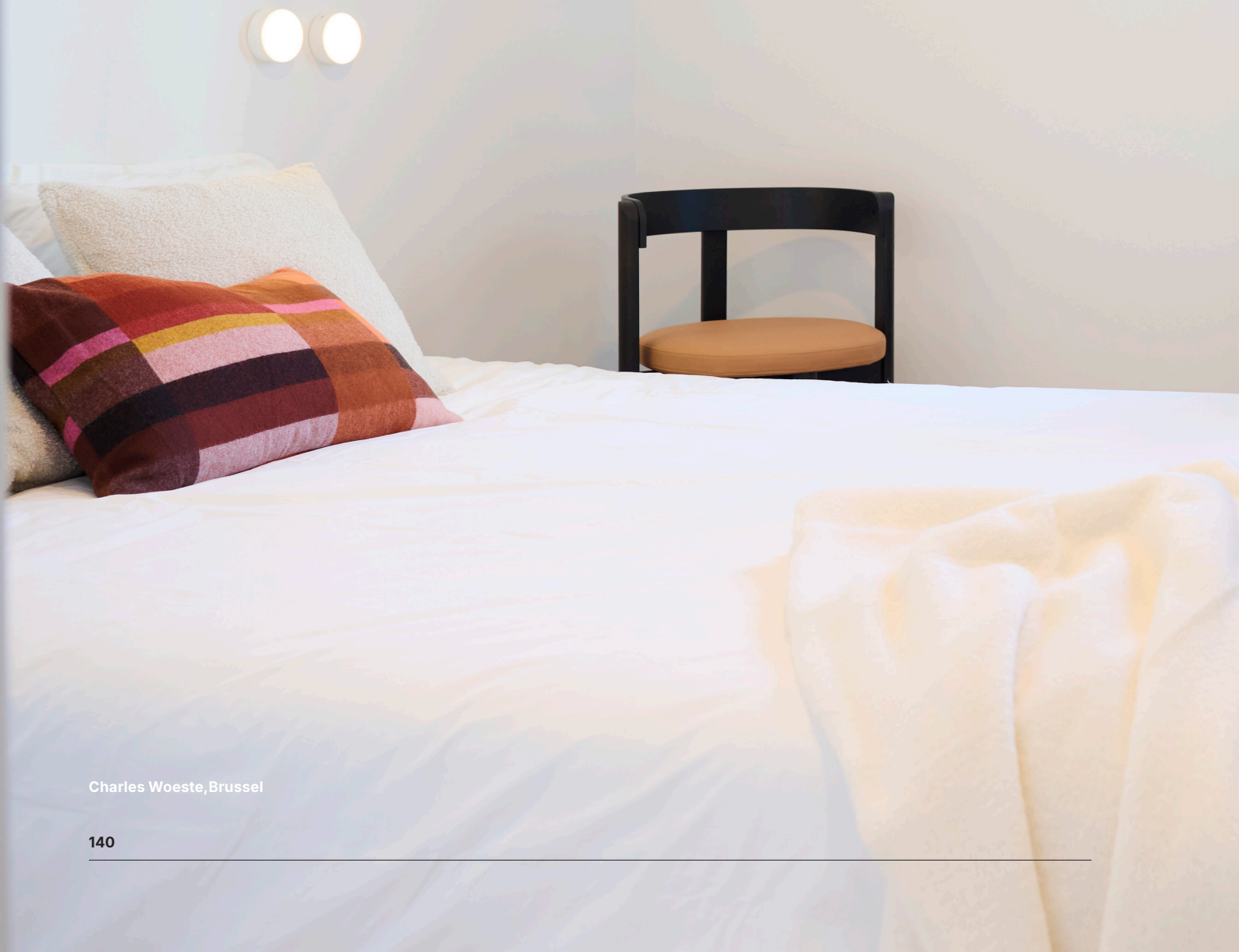
## EPRA Capital expenditure analyse

(in € k)	31/12/2025			31/12/2024		
	Totaal groep (excl. joint ventures)	Joint ventures (proportioneel deel)	Totaal groep	Totaal groep (excl. joint ventures)	Joint ventures (proportioneel deel)	Totaal groep
(i) Acquisities	3.355	0	3.355	0	0	0
(ii) Ontwikkeling	15.715	0	15.715	35.956	0	35.956
(iii) Vastgoedbeleggingen	9.681	0	9.681	8.530	0	8.530
Toename van de verhuurbare oppervlakte	0	0	0	0	0	0
Geen toename van de verhuurbare oppervlakte	9.681	0	9.681	8.530	0	8.530
Premies voor huurders	0	0	0	0	0	0
Andere materiële niet-toegewezen uitgaven	0	0	0	0	0	0
(iv) Gekapitaliseerde interest	2.787	0	2.787	2.704	0	2.704
<b>TOTAAL</b>	<b>31.538</b>	<b>0</b>	<b>31.538</b>	<b>47.190</b>	<b>0</b>	<b>47.190</b>

---

# FINANCIËLE STATEN

---



Charles Woeste, Brussel

## FINANCIËLE STATEN

Geconsolideerde jaarrekening .....	142
Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening .....	148
Statutaire jaarrekening .....	176
Verslag van de commissaris .....	182

# GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

## RESULTATENREKENING

(in k €)	Toelichting	2025	2024
I. Huurinkomsten	5	38.810	36.505
III. Met verhuur verbonden kosten	5	-220	-154
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>		<b>38.590</b>	<b>36.351</b>
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	6	218	234
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	6	1.049	1.138
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	6	-3.485	-3.709
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	6	0	0
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>36.372</b>	<b>34.013</b>
IX. Technische kosten	7	-1.106	-1.026
X. Commerciële kosten	8	-716	-697
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	9	-111	-112
XII. Beheerskosten vastgoed	9	-1.614	-1.490
XIII. Andere vastgoedkosten		0	0
<b>Vastgoedkosten</b>		<b>-3.547</b>	<b>-3.324</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>32.825</b>	<b>30.689</b>
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	10	-3.552	-3.029
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten		256	256
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>		<b>29.529</b>	<b>27.916</b>
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	11	4.515	1.892
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	11	33.314	62.805
XIX. Ander portefeuilleresultaat	11	-1.305	-463
<b>PORTEFEUILLERESULTAAT</b>		<b>36.524</b>	<b>64.234</b>
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>		<b>66.053</b>	<b>92.150</b>
XX. Financiële inkomsten	12	95	66
XXI. Netto interestkosten	13	-6.420	-5.851
XXII. Andere financiële kosten	14	-76	-72
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	15	-1.308	-6.344
<b>Financieel resultaat</b>		<b>-7.709</b>	<b>-12.201</b>
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures		1.836	1.578
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>		<b>60.180</b>	<b>81.527</b>
XXIV. Vennootschapsbelasting	16	-414	-555
XXV. Exit taks		0	0
<b>BELASTINGEN</b>		<b>-414</b>	<b>-555</b>
<b>NETTO RESULTAAT</b>		<b>59.766</b>	<b>80.972</b>
<b>ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>GLOBAAL RESULTAAT</b>		<b>59.766</b>	<b>80.972</b>
<b>NETTO RESULTAAT TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP</b>		<b>59.766</b>	<b>80.972</b>
Uitsluiting van het portefeuilleresultaat		-36.524	-64.234
Uitsluiting van de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		1.308	6.344
Uitsluiting van de niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures		-374	76
<b>EPRA RESULTAAT</b>		<b>24.176</b>	<b>23.159</b>
Gemiddeld aantal aandelen <sup>1</sup>		19.895.902	19.888.873
<b>NETTO RESULTAAT PER AANDEEL</b>		<b>3,00</b>	<b>4,07</b>
<b>EPRA RESULTAAT PER AANDEEL</b>		<b>1,21</b>	<b>1,16</b>

<sup>1</sup> Het gemiddeld aantal aandelen wordt berekend met uitsluiting van de eigen aandelen.

**BALANS**

ACTIVA (in k €)	Toelichting	2025	2024
<b>I. Vaste Activa</b>		<b>979.734</b>	<b>896.507</b>
B. Immateriële vaste activa	17	418	570
C. Vastgoedbeleggingen	18	885.805	852.978
D. Andere materiële vaste activa	19	17	45
E. Financiële vaste activa	25	12.327	14.103
F. Vorderingen financiële leasing	20	0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	22	51.755	0
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	21	29.412	28.811
<b>II. Vlottende activa</b>		<b>7.746</b>	<b>4.562</b>
B. Financiële vlottende activa		125	388
C. Vorderingen financiële leasing	25	0	73
D. Handelsvorderingen	22	1.803	1.283
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	22	14	1
F. Kas en kasequivalenten	23	2.635	1.252
G. Overlopende rekeningen	24	3.169	1.566
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>987.481</b>	<b>901.069</b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		<b>518.818</b>	<b>484.436</b>
<b>I. EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP</b>		<b>518.818</b>	<b>484.436</b>
A. Kapitaal	28	99.974	102.042
B. Uitgiftepremies	28	70.475	70.441
C. Reserves	28	288.603	230.981
D. Nettoresultaat van het boekjaar	28	59.766	80.973
<b>II. MINDERHEIDSBELANGEN</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>			
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>		<b>451.746</b>	<b>402.108</b>
A. Voorzieningen		0	0
B. Langlopende financiële schulden	25	447.755	398.691
a. Kredietinstellingen	25	398.947	349.914
b. Financiële leasing		0	0
c. Andere	25	48.809	48.777
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	25	1	731
F. Uitgestelde belastingen – verplichtingen	27	3.991	2.686
a. Exit taks		0	0
b. Andere		3.991	2.686
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>		<b>16.916</b>	<b>14.525</b>
B. Kortlopende financiële schulden	25	9.181	7.809
a. Kredietinstellingen		0	0
b. Financiële leasing		0	0
c. Andere		9.181	7.809
C. Andere kortlopende financiële schulden	25	0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	26	4.623	3.873
b. Andere		4.623	3.873
E. Andere kortlopende verplichtingen		137	132
F. Overlopende rekeningen	24	2.975	2.711
<b>VERPLICHTINGEN</b>		<b>468.662</b>	<b>416.633</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>		<b>987.481</b>	<b>901.069</b>

(in k €)	Kapitaal	Kosten kapitaal- verhou- dingen	Uitgifte premies	Wettelijke reserve	Reserve van het saldo van de variaties van de reële waarde van de vastgoed- beleggingen
<b>SALDO OP 31/12/2023</b>	103.508	-1.698	64.633	99	241.134
<b>Toewijzing van het resultaat van het boekjaar 2023</b>	0	0	0	0	<b>-21.090</b>
Toewijzing van het operationeel uitkeerbaar resultaat					
Toewijzing van de variaties in de fiscale latenties					
Toewijzing van de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen					-21.090
Toewijzing van de variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva					
Slotdividend boekjaar 2023 (betaald in mei 2024)	0	0	0	0	0
<i>Volledig dividend boekjaar 2023</i>					
<i>Interimdividend boekjaar 2023 (voorschot betaald in december 2024)</i>					
<b>Variaties ten gevolge van verkoop van gebouwen</b>					<b>-1.546</b>
<b>Resultaat van het boekjaar 2024</b>					
<b>Verwerving / verkoop van eigen aandelen</b>					
<b>Op aandelen gebaseerde betalingen</b>					
<b>Fusie van dochterondernemingen</b>					
<b>Overige verhogingen (verlagingen)</b>					
<b>Kapitaalvermindering</b>	<b>-1.988</b>				
<b>Kapitaalverhoging</b>	<b>2.531</b>	<b>-311</b>	<b>5.807</b>		
<b>SALDO OP 31/12/2024</b>	104.051	-2.009	70.441	99	218.497
<b>SALDO OP 31/12/2024</b>	104.051	-2.009	70.441	99	218.497
<b>Toewijzing van het resultaat van het boekjaar 2024</b>	0	0	0	0	<b>84.589</b>
Toewijzing van het operationeel uitkeerbaar resultaat					
Toewijzing van de variaties in de fiscale latenties					
Toewijzing van de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen					84.589
Toewijzing van de variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva					
Slotdividend boekjaar 2024 (betaald in mei 2025)					
<i>Volledig dividend boekjaar 2024</i>	0	0	0	0	0
<i>Interim dividend</i>					
<b>Variaties ten gevolge van verkoop van gebouwen</b>					<b>-15.230</b>
<b>Resultaat van het boekjaar 2024</b>					
<b>Verwerving / verkoop van eigen aandelen</b>					
<b>Op aandelen gebaseerde betalingen</b>					
<b>Fusie van dochterondernemingen</b>					
<b>Overige verhogingen (verlagingen)</b>		<b>-34</b>	<b>34</b>		
<b>Kapitaalvermindering</b>	<b>-2.020</b>				
<b>Kapitaalverhoging</b>	<b>0</b>	<b>-13</b>			
<b>SALDO OP 31/12/2025</b>	102.031	-2.057	70.475	99	287.856

Reserve van de geschatte mutatiekosten en -rechten	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	Reserves voor fiscale latenties	Reserve voor eigen aandelen	Reserve voor op aandelen gebaseerde betalingen	Andere reserves	Overgedragen resultaat van voorgaande boekjaren	Netto resultaat van het boekjaar	Totaal
-22.983	0	32.097	-2.583	-2.108	414	1.259	18.269	-14.281	417.761
<b>-3.102</b>	<b>0</b>	<b>-11.660</b>	<b>363</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.391</b>	<b>14.281</b>	<b>-19.817</b>
							1.398	-1.398	0
			363					-363	0
-3.102								24.193	0
		-11.660						11.660	0
0	0	0	0	0		0	-6	-19.811	-19.817
							-6	-19.811	-19.817
									0
<b>1.152</b>							<b>395</b>		<b>0</b>
								<b>80.972</b>	<b>80.972</b>
									<b>-722</b>
									<b>373</b>
									<b>0</b>
									<b>0</b>
								<b>-170</b>	<b>-2.158</b>
									<b>8.027</b>
-24.934	0	20.437	-2.220	-2.767	724	1.259	19.885	80.972	484.436
-24.934	0	20.437	-2.220	-2.767	724	1.259	19.885	80.972	484.436
<b>-21.257</b>	<b>0</b>	<b>-7.120</b>	<b>-463</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>4.930</b>	<b>-80.972</b>	<b>-20.294</b>
							4.756	-4.756	0
			-463					463	0
-21.257								-63.332	0
		-7.120						7.120	0
							174	-20.468	-20.294
0	0	0	0	0	0	0	174	-20.468	-20.294
									0
<b>3.588</b>							<b>11.643</b>		<b>0</b>
								<b>59.766</b>	<b>59.766</b>
									<b>-3.222</b>
									<b>533</b>
									<b>0</b>
									<b>0</b>
								<b>-367</b>	<b>-2.388</b>
									<b>-13</b>
-42.602	0	13.317	-2.683	-5.879	1.147	1.259	36.090	59.766	518.818

## KASSTROOMOVERZICHT

(in k €)	2025	2024
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN – BEGIN VAN DE PERIODE</b>	1.252	2.609
<b>1. Kasstromen uit operationele activiteiten</b>	28.276	24.010
<b>Resultaat van het boekjaar</b>	59.766	80.972
Resultaat van het boekjaar vóór interesten en belastingen	66.053	92.150
Ontvangen interesten	95	66
Betaalde interesten	-6.496	-5.923
Variatie van de reële waarde van financiële activa en passiva	-1.308	-6.344
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	1.836	1.578
Belastingen	-414	-555
<b>Aanpassingen aan de winst voor niet-kasstroomverrichtingen</b>	-30.444	-54.785
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen</b>	206	196
- Afschrijvingen en waardeverminderingen op vaste activa	206	196
<b>Andere niet-monetaire elementen</b>	-32.460	-58.873
- Afschrijvingen op gekapitaliseerde financieringskosten	64	94
- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-33.314	-62.804
- Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa (+/-)	-601	-3.343
- Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten en ander portefeuilleresultaat	2.612	6.807
- Exit taks bewegingen	0	0
- Andere niet-monetaire bewegingen	-1.222	373
<b>Winst bij realisatie van activa</b>	-4.515	-1.892
- Meerwaarden bij realisatie vaste activa	-4.515	-1.892
<b>Terugneming van uitgaven en financiële producten</b>	6.325	5.784
<b>Veranderingen in de behoefte aan werkkapitaal</b>	-1.044	-2.176
<b>Bewegingen in de activa</b>	-2.063	528
- Kortlopende financiële activa	73	-3
- Handelsvorderingen	-520	448
- Belastingvorderingen en Andere Kortlopende activa	-13	158
- Overlopende rekeningen	-1.603	-75
<b>Bewegingen in de verplichtingen</b>	1.019	-2.704
- Handelsschulden en Andere Kortlopende schulden	750	-2.248
- Andere Kortlopende verplichtingen	5	29
- Overlopende rekeningen	264	-484
- Provisies	0	0
<b>Uitgestelde belastingen – verplichtingen</b>	0	0
<b>2. Kasstromen uit investeringsactiviteiten</b>	4.977	-33.647
Vastgoedbeleggingen – geactiveerde investeringen	-10.273	-8.530
Vastgoedbeleggingen – nieuwe acquisities	-3.355	0
Desinvesteringen	36.541	11.664
Projectontwikkelingen	-17.911	-35.956
Overige immateriële vaste activa	-25	-166
Overige materiële vaste activa	-0	-0
Financiële vaste activa	0	-731
Vorderingen leasing	0	73
Langlopende financiële vaste activa	0	0
<b>3. Kasstromen uit financieringsactiviteiten</b>	-31.870	8.280
Toename (+) / Afname (-) financiële bankschulden	49.000	72.000
Toename (+) / Afname (-) financiële schulden	1.371	-44.000
Handelsvorderingen en andere vaste activa	-50.000	0
Aan- en verkoop van eigen aandelen	-3.222	-722
Andere langlopende financiële verplichtingen	-0	731
Ontvangen interesten	95	66
Betaalde interesten	-6.420	-5.851
Betaalde financieringskosten	0	0
Dividend vorig boekjaar	-20.294	-11.479
Interim dividend	0	0
Kapitaalvermindering	-2.400	-2.158
Uitgifte aandelen	0	-309
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN – EINDE VAN DE PERIODE</b>	2.635	1.252

# Toelichtingen

Toelichting 1: INFORMATIE OVER DE ONDERNEMING .....	148
Toelichting 2: BELANGRIJKSTE BOEKHOUDMETHODES .....	148
Toelichting 3: SCHATTINGEN, VERONDERSTELLINGEN EN BELANGRIJKSTE BRONNEN VAN ONZEKERHEID .....	155
Toelichting 4: GESEGMENTEERDE INFORMATIE (GECONSOLIDEERD) .....	156
Toelichting 5: HUURINKOMSTEN EN -LASTEN .....	160
Toelichting 6: VASTGOEDRESULTAAT .....	160
Toelichting 7: TECHNISCHE KOSTEN .....	160
Toelichting 8: COMMERCIELE KOSTEN .....	161
Toelichting 9: KOSTEN EN TAKSEN VAN NIET-VERHUURDE GOEDEREN – BEHEERSKOSTEN VAN VASTGOED – ANDERE VASTGOEDKOSTEN .....	161
Toelichting 10: ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP .....	161
Toelichting 11: RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDBELEGGINGEN –VARIATIES IN REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN – ANDER PORTEFEUILLERESULTAAT .....	161
Toelichting 12: FINANCIËLE INKOMSTEN .....	162
Toelichting 13: NETTO INTERESTKOSTEN .....	162
Toelichting 14: ANDERE FINANCIËLE KOSTEN .....	162
Toelichting 15: VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN ACTIVA EN PASSIVA AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN GEASSOCIEERDE VENNOOTSCHAPPEN EN JOINT VENTURES .....	163
Toelichting 16: BELASTINGEN OP HET RESULTAAT .....	163
Toelichting 17: IMMATERIËLE VASTE ACTIVA .....	163
Toelichting 18: VASTGOEDBELEGGINGEN .....	164
Toelichting 19: ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA .....	165
Toelichting 20: VORDERINGEN FINANCIËLE LEASING .....	166
Toelichting 21: DEELNEMINGEN IN GEASSOCIEERDE VENNOOTSCHAPPEN EN JOINT VENTURES .....	166
Toelichting 22: VORDERINGEN .....	167
Toelichting 23: KAS EN KASEQUIVALENTEN .....	167
Toelichting 24: OVERLOPENDE REKENINGEN .....	167
Toelichting 25: FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA .....	168
Toelichting 26: HANDELSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN .....	171
Toelichting 27: UITGESTELDE BELASTINGEN .....	171
Toelichting 28: KAPITAAL, UITGIFTEPREMIËS EN RESERVES .....	171
Toelichting 29: SCHULDGRAAD .....	172
Toelichting 30: CONSOLIDATIEKRING .....	173
Toelichting 31: TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN MET BETREKKING TOT DE RESULTATENREKENING .....	173
Toelichting 32: RECHTEN EN VERPLICHTINGEN BUITEN BALANS .....	173
Toelichting 33: PERSONEELSBESTAND .....	174
Toelichting 34: ERELONEN COMMISSARIS .....	174
Toelichting 35: GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM .....	174

---

# TOELICHTINGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

---

## TOELICHTING 1: INFORMATIE OVER DE ONDERNEMING

Home Invest Belgium NV is een GVV. Ze is opgericht in de vorm van een naamloze vennootschap naar Belgisch recht. Haar zetel is gevestigd in België, 1200 Brussel, Woluwedal 46/11. De vennootschap is genoteerd op NYSE Euronext Brussel. De geconsolideerde jaarrekening omvat Home Invest Belgium en haar perimetrovennootschappen, de BV Charlent 53 Freehold, de NV BE Real Estate, NV The Ostrov, NV The Dox 1, NV Home Invest Netherlands en de NV Blue Quarter.

De Groep is hoofdzakelijk actief in de verwerving, de ontwikkeling en het beheer van residentieel vastgoed bestemd voor de verhuurmarkt. Informatie over de groepsstructuur is opgenomen in toelichting 30. Informatie over transacties met verbonden partijen van de Groep wordt verstrekt in toelichting 31.

## TOELICHTING 2: BELANGRIJKSTE BOEKHOUDMETHODES

### GELIJKVORMIGHEIDSVERKLARING

De financiële staten werden opgesteld in overeenstemming met het IFRS-referentiesysteem ('International Financial Reporting Standards') zoals goedgekeurd in de Europese Unie. In toepassing van artikel 11 van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 betreffende de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van de GVV, stelt Home Invest Belgium haar jaarrekening op volgens het IFRS referentiesysteem.

De Vennootschap heeft haar openingsbalans opgesteld volgens IFRS op 1 januari 2006 (datum van overgang naar IFRS). In overeenstemming met IFRS 1 – Eerste toepassing van IFRS heeft de Vennootschap beslist de acquisities vóór de datum van overgang naar IFRS niet te herwerken, en dat conform IFRS 3 – Bedrijfscombinaties.

### VOORBEREIDINGSBASIS

De financiële staten worden uitgedrukt in euro, behalve indien anders vermeld. Zij zijn opgesteld op basis van de historische kosten, met uitzondering van de vastgoedbeleggingen en bepaalde financiële instrumenten, die gewaardeerd zijn aan hun reële waarde. De boekingsmethodes werden coherent toegepast op de voorgestelde boekjaren.

### CONSOLIDATIEBASIS

De geconsolideerde jaarrekening omvat de jaarrekeningen van Home Invest Belgium en haar perimetrovennootschappen.

Er bestaat controle over een perimetrovennootschap wanneer Home Invest Belgium, rechtstreeks of onrechtstreeks, de macht heeft over de entiteit; wordt blootgesteld aan of rechten heeft op variabele rendementen omwille van haar implicatie in deze entiteit; de mogelijkheid heeft om haar invloed uit te oefenen op het bedrag van deze rendementen.

De jaarrekeningen van de perimetrovennootschappen waarover Home Invest Belgium controle heeft, zijn integraal geconsolideerd vanaf de acquisitiedatum tot op de datum waarop de controle afloopt.

De rekeningen van de perimetrovennootschappen zijn opgesteld voor hetzelfde boekjaar als dat van Home Invest Belgium. Er worden uniforme IFRS waardeeringsregels toegepast op de betrokken perimetrovennootschappen. Alle intra-groepverrichtingen, evenals de latente winsten en verliezen binnen de groep op verrichtingen tussen de ondernemingen van de groep, worden geëlimineerd. De latente verliezen worden geëlimineerd, behalve in het geval van een buitengewone waardevermindering.

Een joint venture is een gezamenlijk akkoord waarbij de partijen die een gezamenlijke controle uitoefenen, rechten hebben op het netto-actief van het akkoord. De geconsolideerde resultatenrekeningen bevatten het aandeel van de Groep in de resultaten van de joint ventures overeenkomstig de vermogensmutatiemethode. Dit aandeel wordt berekend vanaf de begindatum tot op de einddatum van de gezamenlijke controle. De jaarrekeningen van de gezamenlijk gecontroleerde entiteiten omvatten dezelfde boekhoudperiode als die van de Vennootschap.

### GOODWILL - BADWILL

De goodwill is het positieve verschil tussen de prijs van de bedrijfscombinatie en het aandeel van de groep in de reële waarde van de verworven activa en passiva van de dochteronderneming, op het moment van de overname. De prijs van de bedrijfscombinatie bestaat uit de overnameprijs en alle rechtstreeks toewijsbare transactiekosten.

De negatieve goodwill (badwill) is het negatieve verschil tussen de prijs van de bedrijfscombinatie en het aandeel van de groep in de reële waarde van de verworven activa en passiva van de dochteronderneming, op het moment van de overname. Deze negatieve goodwill wordt door de overnemer onmiddellijk opgenomen in de resultatenrekening.

### IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

De immateriële vaste activa met een beperkte levensduur worden oorspronkelijk gewaardeerd tegen hun kostprijs. Na de initiële boeking worden ze gewaardeerd tegen hun kostprijs verminderd met de gecumuleerde afschrijvingen en de eventuele waardeverminderingen.

De immateriële vaste activa worden lineair afgeschreven op basis van de beste raming van hun gebruiksduur. De gebruiksduur en de afschrijvingsmethode van de immateriële activa worden minstens aan het einde van elk boekjaar herzien.

### VASTGOEDBELEGGINGEN

**Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur** zijn beleggingen in onroerende activa die worden aangehouden voor verhuur op lange termijn en/of voor de waardetoeename van het kapitaal.

De vastgoedbeleggingen worden oorspronkelijk gewaardeerd tegen hun kostprijs, met inbegrip van de transactiekosten en de niet-aftrekbare BTW (de "aanschaffingswaarde"). Voor gebouwen die worden verworven via een fusie, splitsing of inbreng van bedrijfstak, zijn de belastingen verschuldigd op de potentiële meerwaarden van de aldus geïntegreerde activa inbegrepen in de kosten van de desbetreffende activa.

Bij de eerste periodieke afsluiting na de initiële boeking ervan, worden de vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen hun reële waarde.

De reële waarde wordt bepaald in twee stappen.

In de eerste stap gaat een onafhankelijke externe vastgoedexpert over tot de waardering van de vastgoedbeleggingen met inbegrip van overdrachtstaksen (registratierechten of andere overdrachtstaksen), de zogenaamde "investeringswaarde".

De expert schat de investeringswaarde op basis van verschillende methodes zoals: de kapitalisatie van de geschatte huurwaarde de Discounted Cash Flow methode (DCF-methode) en de eenheidsprijsmethode of een combinatie van deze methoden. De expert heeft de mogelijkheid om voor de expertise van de vastgoedbeleggingen alternatieve methodes te gebruiken.

In een tweede stap, om van de investeringswaarde naar de reële waarde te gaan, houdt de expert van de aldus geschatte vastgoedbeleggingen een geschat bedrag in voor overdrachtstaksen. De inschatting van deze transactiekosten gebeurt onder de exclusieve verantwoordelijkheid van de deskundige, uitgaande van zijn analyse van de marktconforme overdrachtsmethode voor het desbetreffende type activa.

De investeringswaarde minus de overdrachtstaksen vormt de reële waarde in de betekenis van IFRS 13. In België wordt de reële waarde als volgt bepaald:

- voor de gebouwen in de Belgische portefeuille met een globale investeringswaarde van ten minste € 2,5 miljoen, brengt de expert op de investeringswaarde een neerwaartse correctie in rekening van 2,5%;
- voor de gebouwen in de Belgische portefeuille met een globale investeringswaarde van minder dan € 2,5 miljoen, of gebouwen die geschat worden op basis van de eenheidsprijsmethode, brengt de expert op de investeringswaarde een neerwaartse correctie in rekening die overeenstemt met de integrale registratierechten die van toepassing zijn in de regionale reglementering:
  - 12,5% voor onroerende goederen in Brussel en Wallonië;
  - 12,0% voor onroerende goederen in Vlaanderen;
  - 2,0% voor erfpachten;
  - ...

Wanneer Home Invest Belgium het besluit neemt uit de Belgische portefeuille een gebouw te vervreemden onder een welbepaalde transactiestructuur, dan worden voor de bepaling van de reële waarde de effectieve overdrachtstaksen in mindering gebracht die verwacht worden van toepassing te zijn op de transactie, ongeacht de globale investeringswaarde van het gebouw.

In Nederland bedragen de overdrachtstaksen 8,0% voor residentieel vastgoed.

#### Boekhoudkundige verwerking van de waardering van vastgoedbeleggingen in exploitatie

Elke winst of elk verlies uit een wijziging van de reële waarde wordt in de resultatenrekening geboekt onder de rubriek "XVIII. Variaties van de reële waarde van vastgoedbeleggingen" lijn "A. Positieve variaties van de reële waarde van vastgoedbeleggingen" of lijn "B. Negatieve variaties van de reële waarde van vastgoedbeleggingen".

De aanwending wordt geboekt onder het Eigen vermogen onder Rubriek C Reserves – "b. Reserve

van het saldo van de variaties van de reële waarde van vastgoedbeleggingen" en "c. Reserve van de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)".

#### **Werken aan vastgoedbeleggingen in exploitatie**

De uitgevoerde werken die onder de verantwoordelijkheid van de eigenaar vallen, worden op 3 manieren in de rekeningen opgenomen, afhankelijk van het type werkzaamheden:

- de uitgaven voor onderhoud en herstellingen die geen enkele functie toevoegen of die het comfortniveau van het gebouw niet verhogen, worden beschouwd als lopende uitgaven voor de periode en als vastgoedkosten;
- verbeteringswerken: dit zijn occasionele werken, uitgevoerd om het gebouw of de woning in kwestie meer functionaliteiten te geven of het comfortniveau aanzienlijk te verhogen, waardoor ook de geschatte huurwaarde stijgt. De kosten van deze werken worden geactiveerd, voor zover de expert normaal een evenredige waardetoeename van de geschatte huurwaarde vaststelt. Voorbeelden: grondige renovatie van een woning, het leggen van parket, vernieuwing van een inkomhal; grote renovatiewerken: deze worden normaal uitgevoerd om de 20 à 30 jaar en hebben betrekking op de waterdichtheid van het gebouw, zijn structuur of zijn essentiële functies (vervanging van liften of verwarmingsinstallatie, vervanging van de ramen, enz.). Dergelijke renovatiewerken worden eveneens geactiveerd.

De gebouwen waarvoor kosten worden gemaakt die op het actief geboekt worden, worden bij de voorbereiding van de budgetten geïdentificeerd op basis van de voorafgaande criteria.

Mogelijk te activeren uitgaven hebben betrekking op de materialen, de aannemingswerken, de technische studies, de honoraria (architecten, studiebureaus, project management), de BTW, taksen, de interne kosten en de intresten betaald tijdens de bouw.

#### **Verkoop van onroerende goederen**

Naar aanleiding van een verkoop van een onroerend goed zal de verkoopprijs verminderd met de commercialisatiekosten geboekt worden onder rubriek "XVI.A Netto verkopen van de onroerende goederen" van de resultatenrekening, terwijl de annulering van de reële waarde van het gebouw in het negatief geboekt zal worden onder rubriek "XVI.B Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen". Het verschil tussen beide rubrieken vormt de rubriek "XVI. Resultaat verkoop van vastgoedbeleggingen".

De gerealiseerde meerwaarde die uitkeerbaar is voor de aandeelhouder wordt berekend als het verschil

tussen de verkoopprijs van het onroerend goed verminderd met de commercialisatiekosten en de historische aankoopwaarde verhoogd met de gedane investeringen.

Na verkoop worden de reeds geboekte latente meerwaarden en de overdrachtstaksen die voorheen geboekt werden onder de reserverubrieken "Reserve van het saldo van de variaties van de reële waarde van vastgoedbeleggingen" en "Reserve van de geschatte mutatiekosten- en rechten" geannuleerd door hen tegen te boeken bij de aanwending van het resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en de uitkeerbare meerwaarden. Deze laatste bewerking wordt doorgevoerd in hetzelfde boekjaar als de verkoop van het onroerend goed.

Deze bedragen worden geheel opgenomen in het berekeningsschema van het bedrag vermeld in artikel 13, §1, alinea 1 van de Wet van 16 juni 2014 en volgende.

#### **PROJECTONTWIKKELINGEN**

Onroerende goederen die gebouwd of ontwikkeld worden voor toekomstig gebruik als vastgoedbelegging worden opgenomen in de subrubriek 'Projectontwikkelingen' en conform IAS 40 gewaardeerd aan hun reële waarde.

Na initiële opname worden de projecten gewaardeerd aan hun reële waarde indien aan al de volgende criteria voldaan is:

- de te maken projectkosten kunnen betrouwbaar worden ingeschat;
- alle nodige vergunningen voor het uitvoeren van de projectontwikkelingen zijn bekomen;
- de realisatie van het project staat vast.

De reële waarde is gebaseerd op de waardering door de Vastgoeddeskundige (volgens de gebruikelijke methodes en assumpties) en houdt rekening met de nog te maken kosten voor de volledige afwerking van het project.

Indien bovenstaande voorwaarden niet zijn vervuld, blijft het project gewaardeerd aan kostprijs. De kostprijs omvat alle rechtstreeks aan de projectontwikkeling gerelateerde kosten en alle daaropvolgende investeringsuitgaven, die als verwervingskosten worden gekwalificeerd (materialen, aannemingswerken, technische studies, honoraria van architecten, studiebureaus, projectmanagement, juridische raadgevers, verzekeringen, BTW, taksen en toewijsbare interne kosten).

Indien de duur van het project één jaar overschrijdt, worden ook de interestkosten die rechtstreeks toe te

rekenen zijn aan de projectontwikkeling, geactiveerd als deel van de kostprijs van de projectontwikkeling.

Op het ogenblik dat de werken beëindigd zijn, worden de gebouwen overgeboekt van de rubriek 'Projectontwikkelingen' naar de rubriek 'Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur'.

### TRANSACTIEKOSTEN

Transactiekosten in het kader van acquisities zoals onder meer commissies betaald aan vastgoedmakelaars, erelonen voor adviseurs en toewijsbare interne kosten worden als volgt verwerkt:

- transactiekosten naar aanleiding van de verwerving van een gebouw, worden geactiveerd op het gebouw;
- transactiekosten naar aanleiding van de verwerving van een aandelenparticipatie in een vastgoedvenootschap worden geactiveerd op de participatie.

### ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA

De andere materiële vaste activa worden geboekt tegen hun kostprijs, verminderd met de som van de afschrijvingen en de waardeverminderingen. Een lineaire afschrijving wordt gehanteerd over de geraamde gebruiksduur van de activa. De gebruiksduur en de afschrijvingswijze worden minstens bij de afsluiting van elk boekjaar herzien.

De gebruiksduur is voor elke categorie van activa de volgende:

- informatica-uitrusting: 3 jaar;
- meubilair en kantoor materiaal: 10 jaar;
- kantoorinrichting afhankelijk van de duur van de huurovereenkomst, met een maximum van 6 jaar.

### VERHUURKOSTEN

Verhuurkosten in het kader van de verhuur van vastgoedbeleggingen zoals onder meer commissies betaald aan vastgoedmakelaars, marketingkosten en toewijsbare interne kosten worden als volgt verwerkt:

- verhuurkosten naar aanleiding van de verhuur van vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur, die geen voorwerp uitmaken van een eerste commercialisering na oplevering, worden geboekt in de resultatenrekening onder de rubriek "X Commerciële kosten";
- verhuurkosten naar aanleiding van de verhuur van projectontwikkelingen of vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur, die voorwerp uitmaken van een eerste commercialisering na oplevering, worden geactiveerd op het project.

### FINANCIËLE ACTIVA

Handelsvorderingen worden bij eerste opname gewaardeerd tegen hun transactieprijs, wanneer ze geen significante financieringscomponent bevatten, wat het geval is voor alle handelsvorderingen van Home Invest Belgium. Andere financiële activa worden aanvankelijk gewaardeerd tegen reële waarde vermeerderd met, in het geval van een financieel actief dat niet tegen reële waarde via de winst-en-verliesrekening wordt gewaardeerd, transactiekosten die direct kunnen worden toegerekend aan de verwerving van het financiële actief.

Een financieel actief wordt geclassificeerd als vlottend, wanneer de verwachte kasstromen een looptijd hebben van minder dan een jaar.

Alle opgenomen financiële activa zullen vervolgens gewaardeerd worden tegen geamortiseerde kostprijs dan wel reële waarde, volgens IFRS 9. Meer bepaald:

- een schuldinstrument dat (i) wordt aangehouden binnen een bedrijfsmodel dat erop gericht is contractuele kasstromen te ontvangen en (ii) contractuele kasstromen heeft die uitsluitend aflossingen en rentebetalingen op het uitstaande hoofdsombedrag betreffen, wordt tegen geamortiseerde kostprijs gewaardeerd (exclusief afgeschreven bijzondere waardevermindering), tenzij het actief is aangewezen als gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening (FVTPL) onder de optie reële waarde;
- een schuldinstrument dat (i) wordt aangehouden binnen een bedrijfsmodel waarvan het doel wordt bereikt door zowel contractuele kasstromen te ontvangen als financiële activa te verkopen en (ii) waarvan de contractvoorwaarden op bepaalde data aanleiding geven tot kasstromen die uitsluitend aflossingen en rentebetalingen op de uitstaande hoofdsom betreffen, wordt gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in andere elementen van het totaalresultaat (FVTOCI), tenzij het actief is aangewezen als gewaardeerd tegen FVTPL onder de optie reële waarde;
- alle overige schuldinstrumenten worden tegen FVTPL gewaardeerd;
- alle aandelenbeleggingen worden tegen reële waarde gewaardeerd in het geconsolideerd overzicht van de financiële positie, waarbij winsten en verliezen worden verantwoord in de winst of het verlies met dien verstande dat als een aandelenbelegging niet wordt aangehouden voor handelsdoel-einden noch als voorwaardelijke vergoeding wordt verantwoord door een overnemende partij in een

bedrijfscombinatie, bij eerste opname de onherroepelijke verkiezing kan worden gemaakt om de belegging tegen FVTOCI te waarderen met dividendoopbrengsten opgenomen in winst of verlies.

Voor instrumenten die genoteerd worden op een actieve markt stemt de reële waarde overeen met de marktprijs (niveau 1). Voor instrumenten die niet genoteerd worden op een actieve markt wordt de reële waarde bepaald met behulp van waarderingstechnieken, met inbegrip van recente transacties tussen ter zake goed geïnformeerde, tot een transactie bereid zijnde partijen die onafhankelijk zijn of transacties met instrumenten die in grote mate gelijkaardig zijn (niveau 2); of met behulp van verdisconteerde kasstroomanalyses, met inbegrip van veronderstellingen die in grote mate consistent zijn met waarneembare marktgegevens (niveau 3). In beperkte omstandigheden kan de kostprijs van een instrument een passende schatting van de reële waarde vormen. Dit kan het geval zijn als er onvoldoende meer recente informatie beschikbaar is om de reële waarde te bepalen, of als er van een grote bandbreedte van mogelijke waarderingen tegen reële waarde sprake is en de kostprijs de beste schatting van de reële waarde binnen die bandbreedte vertegenwoordigt.

### BIJZONDERE WAARDERVERMINDERINGEN VAN FINANCIËLE ACTIVA

Het bijzondere waardevermindingsverlies van een financieel actief dat wordt gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs wordt berekend op basis van het verwachte verliesmodel. Bij de weergave van het gewogen gemiddelde van kredietverliezen worden de respectieve risico's van een wanbetaling als wegingsfactoren gebruikt.

Voor handelsvorderingen en financiële lease voordeelingen, die niet een aanzienlijk financieringsgedeelte bevatten (d.w.z. vrijwel alle handelsvorderingen), wordt de voorziening voor verliezen gewaardeerd tegen een bedrag dat gelijk is aan de tijdens de looptijd te verwachte kredietverliezen. Dit zijn de verwachte kredietverliezen die voortvloeien uit alle eventuele wanbetalingen gedurende de verwachte levensduur van deze handelsvorderingen, aan de hand van een voorzieningenmatrix die rekening houdt met historische informatie over wanbetalingen aangepast voor toekomstgerichte informatie.

Bijzondere waardevermindingsverliezen worden opgenomen in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening, met uitzondering van schuldinstrumenten die tegen reële waarde worden opgenomen in andere elementen van het totaalresultaat. In dat geval wordt de voorziening verantwoord in andere elementen van het totaalresultaat.

### FINANCIËLE PASSIVA

De financiële passiva worden geboekt tegen hun afgeschreven kost.

Een afgeleid financieel instrument is een financieel instrument, of een ander contract, dat binnen het toepassingsgebied van IFRS 9 valt en dat de volgende drie kenmerken bezit:

- de waarde ervan verandert als gevolg van veranderingen in een bepaalde rente, prijs van een financieel instrument, commodityprijs, wisselkoers, index van prijzen of rentevoeten, creditrating of kredietwaardigheidsindex, of andere variabelen, mits, in geval van een niet-financiële variabele, de variabele niet specifiek voor een contractpartij is (soms 'de onderliggende waarde' genoemd);
- er is geen netto-aanvangsinvestering benodigd of een geringe netto-aanvangsinvestering in verhouding tot andere soorten contracten die naar verwachting op vergelijkbare wijze op veranderingen in marktfactoren reageren;
- het wordt op een tijdstip in de toekomst afgewikkeld.

Home Invest Belgium doet een beroep op afgeleide financiële instrumenten ter dekking van het renterisico dat ze loopt in het kader van de financiering van haar activiteiten. Afgeleide financiële instrumenten worden initieel gewaardeerd tegen reële waarde op het moment van aangaan van het afgeleide contract en worden na initiële opname geherwaardeerd tegen reële waarde op het einde van elke afsluitperiode.

- Economische afdekking: De variaties in de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten die niet beantwoorden aan de voorwaarden van 'Hedge Accounting' volgens IFRS 9, worden geboekt in de resultatenrekening.
- Kasstroomafdekking: Het efficiënt deel van de winsten of verliezen uit wijzigingen van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten die voldoen aan de voorwaarden van 'Hedge Accounting' volgens IFRS 9, specifiek aangewezen en bestemd tot kasstroomafdekking van een actief of passiefbestanddeel of een geplande transactie die wordt hernomen op de balans, wordt geboekt in het eigen vermogen. Het niet-efficiënt deel komt in de resultatenrekening. Wanneer een indekkingsinstrument afloopt of wordt verkocht, of wanneer een dekking niet meer voldoet aan de criteria van 'Hedge Accounting', wordt alle gecumuleerde winst of verlies die op dat ogenblik onder het eigen vermogen staat, in de resultatenrekening geboekt.

### VASTGOEDBELEGGINGEN IN EIGENDOM BESTEMD VOOR VERKOOP

Een vastgoedbelegging wordt beschouwd als bestemd voor verkoop als het onmiddellijk kan worden verkocht in zijn huidige staat en een verkoop hoogst waarschijnlijk is.

Een vastgoedbelegging bestemd voor verkoop wordt op dezelfde manier gewaardeerd als een andere vastgoedbelegging.

De deelverkopen (unit per unit) van een gebouw worden uitgevoerd over verschillende jaren. Rekening houdend met het feit dat de vastgoedexpert een pand in zijn geheel (en niet unit per unit) valoriseert, maakt de opname ervan in deze rubriek willekeurig en kan de lezer misleiden in vergelijking tot de geldende strategie. Daarom heeft Home Invest Belgium beslist om vanaf boekjaar 2017 deze verkopen niet langer op te nemen in de rubriek vastgoedbeleggingen in eigendom bestemd voor verkoop.

### KAS EN KASEQUIVALENTEN

De rubriek "Kas en kasequivalenten" omvat de kasequivalenten en de zichtrekeningen. Kasequivalenten zijn heel liquide kortetermijnbeleggingen die gemakkelijk omzetbaar zijn in een bekend contant bedrag, een vervaldag hebben van drie maanden of minder, en geen groot risico van waardeverandering met zich meebrengen.

Deze elementen worden tegen hun nominale waarde of tegen kostprijs op de balans geboekt.

### KAPITAAL DIVIDENDEN

De gewone aandelen worden in het eigen vermogen geboekt. De kosten die rechtstreeks gekoppeld zijn aan de uitgifte van nieuwe aandelen of opties, worden in het eigen vermogen geboekt, na aftrek van belastingen, en afgetrokken van het opgehaalde bedrag.

De ingekochte eigen aandelen worden geboekt tegen aankoopprijs en worden in mindering gebracht van het eigen vermogen. Een verkoop of annulering van de ingekochte eigen aandelen heeft geen impact op het resultaat; de winsten en verliezen in verband met de eigen aandelen worden rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt.

De dividenden worden erkend als schulden na goedkeuring ervan door de Algemene vergadering van aandeelhouders. Elk eventueel interim-dividend wordt geboekt in schulden, zodra de raad van bestuur de beslissing tot uitkering van een dergelijk dividend genomen heeft.

### VOORZIENINGEN

Op de balans wordt een voorziening geboekt wanneer:

- er een (juridische of impliciete) verplichting bestaat als gevolg van een vroegere gebeurtenis; en
- het waarschijnlijk is dat er middelen zullen moeten worden aangewend om aan die verplichting te voldoen; en
- het bedrag van de verplichting betrouwbaar kan worden ingeschat.

### BELASTINGEN

De belastingen op het resultaat van het boekjaar omvatten de courante belastingen en de uitgestelde belastingen. Ze worden in de resultatenrekening geboekt, behalve als ze betrekking hebben op elementen die rechtstreeks in het eigen vermogen zijn geboekt. In dat geval worden ze ook op die rubriek toegerekend.

De courante belastingen zijn het bedrag van de verschuldigde belastingen op de belastbare inkomsten van het voorbije jaar, evenals alle aanpassingen aan de betaalde (of te recupereren) belastingen in verband met de jaren ervoor. Ze worden berekend aan de hand van de belastingvoet die geldt op afsluitingsdatum.

De uitgestelde belastingen worden berekend volgens de methode van de variabele uitstelmethode (liability method) op de tijdelijke verschillen tussen de fiscale basis van een actief- of een passiefbestanddeel en hun boekwaarde, zoals die in de jaarrekening is opgenomen. De variatie van de uitgestelde belasting wordt opgenomen onder de rubriek XIX Ander portefeuilleresultaat. Deze belastingen worden bepaald volgens de belastingvoeten die men verwacht op het moment dat de activa zullen worden gerealiseerd of de verplichting afloopt.

Uitgestelde belastingvorderingen worden geboekt voor de aftrekbare tijdelijke verschillen en op de terugvorderbare overgedragen belastingkredieten en fiscale verliezen, voor zover het waarschijnlijk is dat er in de nabije toekomst belastbare winsten zullen zijn om het belastingvoordeel te kunnen genieten. De boekwaarde van deze uitgestelde belastingvorderingen wordt herzien op elke balansdatum en gereduceerd als het niet langer waarschijnlijk is dat er voldoende belastbare winst beschikbaar zal zijn om de uitgestelde belastingen geheel of gedeeltelijk te compenseren.

De uitgestelde belastingverplichtingen en -vorderingen worden gedefinieerd aan de hand van de verwachte belastingvoeten, van toepassing in de jaren waarin deze tijdelijke verschillen zullen worden gerealiseerd of betaald, op basis van de geldende

belastingpercentages of de bevestigde belastingvoeten op balansdatum.

De exit taks is de belasting op de meerwaarde uit de fusie van een onderneming die geen GVV is met een GVV. Wanneer de onderneming die niet het statuut van GVV heeft, voor het eerst in de consolidatiekring van de groep terechtkomt, wordt een voorziening voor exit taks geboekt, samen met een bedrag dat overeenstemt met het verschil tussen de marktwaarde van het gebouw en de boekhoudkundige waarde van het goed dat in de fusie verworven zal worden, en dit rekening houdend met een verwachte fusiedatum.

### OPBRENGSTEN

De huurinkomsten uit gewone huurcontracten worden lineair in de opbrengsten geboekt voor de duur van het huurcontract. De gratis huur en andere voordelen die aan de klanten worden toegekend, worden lineair geboekt over de eerste vaste huurperiode. De opzegvergoedingen worden integraal geboekt op het ogenblik van hun facturatie in de rubriek I.E. Huuropbrengsten.

### Winst of verlies op de verkoop van vastgoedbeleggingen

Het resultaat van de verkoop van een vastgoedbelegging vertegenwoordigt het verschil tussen de opbrengst van de verkoop, na aftrek van transactiekosten, en de laatste reële waarde van het verkochte gebouw op 31 december van het afgelopen boekjaar. Dat resultaat wordt weergegeven in de rubriek "XVI Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen" van de resultatenrekening.

Bij de uitwerking van het berekeningsschema van artikel 13, § 1, al. 1 van het K.B. van 13 juli 2014, omvat het uitkeerbaar resultaat de rubriek "+/- Meer- en minwaarden gerealiseerd op vastgoed gedurende het boekjaar (meer- en minwaarden in vergelijking met de acquisitiewaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringsuitgaven)", wat aldus toelaat rekening te houden met de initiële acquisitiewaarde.

### DE BOEKHOUDMETHODES WERDEN OP EEN COHERENTE MANIER TOEGEPAST VOOR DE VOORGESTELDE BOEKJAREN

De financiële verslaggeving van Home Invest Belgium wordt opgesteld in overeenstemming met IFRS zoals goedgekeurd binnen de Europese Unie en volgens de bepalingen van de GVV-wet en het KB van 13 juli 2014. Deze standaarden omvatten alle nieuwe en herziene standaarden en interpretaties gepubliceerd door de International Accounting Standards Board ("IASB") en het International Financial Reporting Interpretations Committee ("IFRIC") en goedgekeurd door de Europese Unie ("EU"), voor zover van toepassing op activiteiten van Home Invest Belgium.

### Standaarden en interpretaties toepasbaar voor het boekjaar beginnend op 1 januari 2025

Verschillende andere wijzigingen en interpretaties zijn in 2025 voor het eerst van toepassing, maar hebben geen impact op de geconsolideerde jaarrekening van de Groep. De Groep heeft standaarden, interpretaties en wijzigingen die gepubliceerd maar nog niet van toepassing zijn, niet vervroegd toegepast.

Wijzigingen aan IAS 21 - De gevolgen van wisselkoerswijzigingen: gebrek aan inwisselbaarheid, van toepassing per 1 januari 2025. Deze wijziging specificeert hoe een entiteit moet bepalen of een valuta inwisselbaar is voor een andere valuta en hoe de wisselkoers moet worden bepaald wanneer dit niet het geval is.

### Standaarden en interpretaties gepubliceerd, maar nog niet van toepassing voor het boekjaar beginnend op 1 januari 2025

De nieuwe en gewijzigde standaarden en interpretaties die op de datum van publicatie van de jaarrekening van de Groep wel waren uitgegeven maar nog niet van toepassing waren, worden hieronder toegelicht. De Groep is van plan deze standaarden en interpretaties toe te passen wanneer deze van toepassing zijn.

- Wijzigingen aan de Classificatie en Waardering van toelichtingen voor financiële instrumenten vereisten- IFRS 9 en IFRS 7;
- Wijzigingen aan IAS 21 De gevolgen van Wisselkoerswijzigingen: Vertaling naar de Hyperinflatie Presentatie Munt;
- Contracten met betrekking tot Natuurafhankelijke Elektriciteit – Wijzigingen aan IFRS 9 en IFRS 7;
- Jaarlijkse verbeteringen Volume 11;
- IFRS 18 Presentatie en Toelichtingen in de Jaarrekening, van toepassing per 1 januari 2027;
- IFRS 19 Dochterondernemingen zonder Publieke verantwoordingsplicht: Toelichtingen, van toepassing per 1 januari 2027.

Gezien de activiteiten van de Home Invest Belgium, wordt er niet verwacht dat de inwerkingtreding van de overige nieuwe normen een aanpassingen een materiële impact zal hebben op de geconsolideerde jaarrekening van Home Invest Belgium.

### **TOELICHTING 3: SCHATTINGEN, VERONDERSTELLINGEN EN BELANGRIJKSTE BRONNEN VAN ONZEKERHEID**

#### **Reële waarde van de vastgoedbeleggingen**

De waarde van de vastgoedbeleggingen van Home Invest Belgium wordt driemaandelijks gewaardeerd door vastgoeddeskundigen. Deze waardering van de vastgoeddeskundigen is bedoeld om de marktwaarde van een gebouw te bepalen op een bepaalde datum in functie van de evolutie van de markt en de kenmerken van de desbetreffende gebouwen. Jaarlijks maakt Home Invest Belgium ook zelf en parallel aan het werk van de vastgoeddeskundigen, een waardering van haar portefeuille vanuit het perspectief van continue uitbating ervan door haar eigen teams. De vastgoedbeleggingen worden in de geconsolideerde rekeningen van de Groep geboekt tegen de reële waarde die door de vastgoeddeskundigen wordt bepaald.

Het is mogelijk dat de vastgoedexpertiseverslagen van de vastgoeddeskundige, waarvan de belangrijkste bevindingen en conclusies in dit Jaarverslag zijn opgenomen, gebaseerd zijn op hypothesen die naderhand verkeerd of niet-aangepast zouden blijken. Hierdoor zou het kunnen dat de reële waarde verschilt van de waarde die Home Invest Belgium kan realiseren bij een eventuele verkoop van het vastgoed. Mogelijke verschillen tussen onafhankelijke waarderings en de reële waarde van het vastgoed dat tot de vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium behoort, kunnen bijgevolg een wezenlijk ongunstige invloed hebben op de activiteiten, de financiële toestand en/of de resultaten van Home Invest Belgium, alsook, bijgevolg, op het effectief voortgebrachte rendement.

Indien een nieuwe vastgoeddeskundige wordt aangesteld bestaat tevens het risico dat deze de vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium op een andere basis waardeert, wat kan resulteren in significante afwijkingen van de waardering van de vastgoedportefeuille door de huidige Vastgoeddeskundige.

Dergelijke verschillen in waardering kunnen bijgevolg een wezenlijk ongunstige invloed hebben op de activiteiten, de financiële toestand en/of de resultaten van Home Invest Belgium, alsook, bijgevolg, op het effectief voortgebrachte rendement.

#### **Financiële instrumenten**

De reële waarde van de indekkingsinstrumenten is het geraamde bedrag van de vergoedingen die Home Invest Belgium dient te betalen of ontvangen om haar posities op balansdatum af te wikkelen, rekening houdend met de op dat moment geldende rentecurve, kredietwaardigheid van de tegenpartijen en eventuele optiewaarde. De reële waarde van indekkingsinstrumenten wordt driemaandelijks geschat door de emitterende financiële instelling. Een overzicht bevindt zich in "Toelichting 25 Financiële Activa en Passiva" in het Financieel verslag.

#### **Transacties**

In het kader van een patrimoniumverwerving door de verwerving van aandelen van vennootschappen baseert Home Invest Belgium zich op het bezitspercentage van de aandelen en de benoemingsbevoegdheid van de bestuurders om te bepalen of Home Invest Belgium een globale controle, een gezamenlijke controle of een significante invloed uitoefent op investeringen. Indien een patrimonium overeenkomt met de definitie van een bedrijfscombinatie zoals bepaald in IFRS 3, herwaardeert Home Invest Belgium de verworven activa en verplichtingen bij dergelijke bedrijfscombinatie tegen hun reële waarde. De reële waarde van het verworven vastgoedpatrimonium wordt opgesteld op basis van de waarde bepaald door de vastgoeddeskundigen.

## TOELICHTING 4: GESEGMENTEERDE INFORMATIE (GECONSOLIDEERD)

Home Invest Belgium heeft een investeringsstrategie die gericht is op residentieel vastgoed in de brede zin van het woord (appartementen, vakantiewoningen, enz.). Haar investeringsstrategie wordt bijgevolg in belangrijke mate bepaald door de geografische ligging

van de gebouwen. Home Invest Belgium maakt het onderscheid tussen 4 geografische segmenten: Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, het Vlaams Gewest en het Waals Gewest en Nederland.

### RESULTATENREKENING PER GEOGRAFISCHE REGIO

(in k €)	Gecon- solideerd totaal	Brussels Hoofdstedelijk Gewest	Vlaams Gewest	Waals Gewest	Nederland	Niet toe- gevoegd
2025						
I. Huurinkomsten	38.810	23.724	4.091	6.766	4.229	0
III. Met verhuur verbonden kosten	-220	-57	-176	13	0	0
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>38.590</b>	<b>23.667</b>	<b>3.915</b>	<b>6.779</b>	<b>4.229</b>	<b>0</b>
IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)	218	154	28	36	0	0
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	1.049	324	210	438	77	0
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-3.485	-2.127	-448	-804	-107	0
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)	0	0	0	0	0	0
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>36.372</b>	<b>22.017</b>	<b>3.706</b>	<b>6.449</b>	<b>4.200</b>	<b>0</b>
IX. Technische kosten (-)	-1.106	-782	-87	-166	-71	0
X. Commerciële kosten (-)	-716	-507	-91	-63	-55	0
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen (-)	-111	-66	-3	-42	0	0
XII. Beheerkosten vastgoed (-)	-1.614	0	0	0	0	-1.614
XIII. Andere vastgoedkosten (-)	0	0	0	0	0	0
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>-3.547</b>	<b>-1.356</b>	<b>-181</b>	<b>-271</b>	<b>-125</b>	<b>-1.614</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>32.825</b>	<b>20.662</b>	<b>3.525</b>	<b>6.178</b>	<b>4.074</b>	<b>-1.614</b>
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-3.552	0	0	0	0	-3.552
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	256	0	0	0	0	256
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>29.529</b>	<b>20.662</b>	<b>3.525</b>	<b>6.178</b>	<b>4.074</b>	<b>-4.910</b>
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	4.515	0	4.691	-176	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	33.314	18.596	2.245	7.265	5.208	0
XIX. Ander portefeuilleresultaat	-1.305	0	0	0	0	-1.305
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>66.053</b>	<b>39.258</b>	<b>10.461</b>	<b>13.267</b>	<b>9.282</b>	<b>-6.215</b>
XX. Financiële inkomsten (+)	95	0	0	0	0	95
XXI. Netto interestkosten (-)	-6.420	0	0	0	0	-6.420
XXII. Andere financiële kosten (-)	-76	0	0	0	0	-76
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	-1.308	0	0	0	0	-1.308
<b>FINANCIËEL RESULTAAT</b>	<b>-7.709</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-7.709</b>
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	1.836	0	0	0	0	1.836
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>60.181</b>	<b>39.258</b>	<b>10.461</b>	<b>13.267</b>	<b>9.282</b>	<b>-12.087</b>
XXIV. Vennootschapsbelasting (-/+)	-414	0	0	0	0	-414
XXV. Exit taks	0	0	0	0	0	0
<b>BELASTINGEN</b>	<b>-414</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-414</b>
<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>59.766</b>	<b>39.258</b>	<b>10.461</b>	<b>13.267</b>	<b>9.282</b>	<b>-12.502</b>

**BALANS PER GEWEST**

(in k €)	Gecon- solideerd totaal	Brussels Hoofdstedelijk Gewest	Vlaams Gewest	Waals Gewest	Nederland	Niet toe- gewezen
2025						
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	877.587	626.902	99.489	78.372	72.824	0
Vastgoedbeleggingen – Projectontwikkelingen	8.218	8.218				0
Andere activa	101.675					101.675
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>987.481</b>	<b>635.120</b>	<b>99.489</b>	<b>78.372</b>	<b>72.824</b>	<b>101.675</b>
<b>PERCENTAGE PER SECTOR</b>	<b>100%</b>	<b>64,32%</b>	<b>10,08%</b>	<b>7,94%</b>	<b>7,37%</b>	<b>10,30%</b>
Eigen vermogen	518.818					518.818
Passiva	468.662					468.662
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN PASSIVA</b>	<b>987.481</b>					<b>987.481</b>

## RESULTATENREKENING PER GEOGRAFISCHE REGIO

(in k €)	Gecon- solideerd totaal	Brussels Hoofdstedelijk Gewest	Vlaams Gewest	Waals Gewest	Nederland	Niet toe- gewezen
2024						
I. Huurinkomsten	36.505	20.964	4.906	6.559	4.073	0
III. Met verhuur verbonden kosten	-154	-115	-37	-3	0	0
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>36.351</b>	<b>20.850</b>	<b>4.870</b>	<b>6.556</b>	<b>4.073</b>	<b>0</b>
IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)	234	171	39	24	0	0
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	1.138	385	257	419	76	0
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-3.709	-2.248	-540	-819	-102	0
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)	0	0	0	0	0	0
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>34.014</b>	<b>19.158</b>	<b>4.626</b>	<b>6.181</b>	<b>4.047</b>	<b>0</b>
IX. Technische kosten (-)	-1.026	-599	-119	-202	-106	0
X. Commerciële kosten (-)	-697	-440	-134	-122	0	0
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen (-)	-112	-103	-2	-7	0	0
XII. Beheerkosten vastgoed (-)	-1.490	0	0	0	0	-1.490
XIII. Andere vastgoedkosten (-)	0	0	0	0	0	0
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>-3.325</b>	<b>-1.142</b>	<b>-255</b>	<b>-331</b>	<b>-106</b>	<b>-1.490</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>30.689</b>	<b>18.016</b>	<b>4.371</b>	<b>5.850</b>	<b>3.940</b>	<b>-1.490</b>
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-3.029	0	0	0	0	-3.029
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	256	0	0	0	0	256
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>27.916</b>	<b>18.016</b>	<b>4.371</b>	<b>5.850</b>	<b>3.940</b>	<b>-4.263</b>
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	1.892	-338	2.039	190	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	62.805	48.715	13.935	-1.331	1.486	0
XIX. Ander portefeuilleresultaat	-463	0	0	0	0	-463
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>92.150</b>	<b>66.393</b>	<b>20.345</b>	<b>4.709</b>	<b>5.426</b>	<b>-4.726</b>
XX. Financiële inkomsten (+)	66	0	0	0	0	66
XXI. Netto interestkosten (-)	-5.851	0	0	0	0	-5.851
XXII. Andere financiële kosten (-)	-72	0	0	0	0	-72
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	-6.344	0	0	0	0	-6.344
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>	<b>-12.201</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-12.201</b>
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	1.578	0	0	0	0	1.578
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>81.527</b>	<b>66.393</b>	<b>20.345</b>	<b>4.709</b>	<b>5.426</b>	<b>-15.349</b>
XXIV. Vennootschapsbelasting (-/+)	-555	0	0	0	0	-555
XXV. Exit taks	0	0	0	0	0	0
<b>BELASTINGEN</b>	<b>-555</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-555</b>
<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>80.972</b>	<b>66.393</b>	<b>20.345</b>	<b>4.709</b>	<b>5.426</b>	<b>-15.904</b>

**BALANS PER GEWEST**

(in k €)	Gecon- solideerd totaal	Brussels Hoofdstedelijk Gewest	Vlaams Gewest	Waals Gewest	Nederland	Niet toe- gegeven
2024						
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	786.432	519.543	126.200	73.072	67.616	0
Vastgoedbeleggingen – Projectontwikkelingen	66.546	66.546				0
Andere activa	48.091					48.091
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>901.069</b>	<b>586.090</b>	<b>126.200</b>	<b>73.072</b>	<b>67.616</b>	<b>48.091</b>
<b>PERCENTAGE PER SECTOR</b>	<b>100%</b>	<b>65,04%</b>	<b>14,01%</b>	<b>8,11%</b>	<b>7,50%</b>	<b>5,34%</b>
Eigen vermogen	484.436					484.436
Passiva	416.633					416.633
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN PASSIVA</b>	<b>901.069</b>					<b>901.069</b>

## TOELICHTING 5: HUURINKOMSTEN EN -LASTEN

(in k €)	2025	2024
<b>I. Huurinkomsten</b>	<b>38.810</b>	<b>36.505</b>
A. Huur	36.942	36.536
C. Huurkortingen	-101	-207
E. Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	213	176
G. Voorschotvergoeding	1.755	0
<b>III. Met verhuur verbonden kosten</b>	<b>-220</b>	<b>-154</b>
A. Te betalen huur op gehuurde activa	0	0
B. Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-447	-414
C. Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	227	260
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>38.590</b>	<b>36.351</b>

De stijging van het netto huurresultaat is onder andere te danken aan de aankopen van gebouwen en de oplevering van projecten in ontwikkeling.

## TOELICHTING 6: VASTGOEDRESULTAAT

(in k €)	2025	2024
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>38.590</b>	<b>36.351</b>
<b>IV. Recuperatie van vastgoedkosten</b>	<b>218</b>	<b>234</b>
A. Verkregen vergoedingen op huurschade	218	234
<b>V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen</b>	<b>1.049</b>	<b>1.138</b>
A. Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	161	174
B. Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	888	963
<b>VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen</b>	<b>-3.485</b>	<b>-3.709</b>
A. Huurlasten gedragen door de eigenaar	38	9
B. Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-3.524	-3.718
<b>VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>-2.218</b>	<b>-2.338</b>
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>36.372</b>	<b>34.013</b>

De doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar hebben betrekking op de doorfacturatie van verzekeringspremies.

Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen betreffen voornamelijk de onroerende voorheffing op de gebouwen. In de residentiële sector is de

onroerende voorheffing voor rekening van de verhuurder voor alle huurovereenkomsten in verband met een hoofdverblijfplaats. Onder de doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwenfacturatie vallen de doorgerekende onroerende voorheffing en taksen voornamelijk met betrekking tot commerciële panden.

## TOELICHTING 7: TECHNISCHE KOSTEN

(in k €)	2025	2024
<b>IX. Technische kosten</b>		
<b>A. Recurrente technische kosten</b>	<b>-1.110</b>	<b>-1.101</b>
1. Herstellingen	-822	-841
3. Verzekeringspremies	-288	-260
<b>B. Niet-recurrente technische kosten</b>	<b>5</b>	<b>75</b>
1. Grote herstellingen (aannemers, architecten, studie bureau,...)	0	0
2. Schadegevallen	5	75
<b>TOTAAL</b>	<b>-1.106</b>	<b>-1.026</b>

In het kader van de jaarlijkse budgetprognose bepaalt Home Invest Belgium een specifiek beleid voor het onderhoud en de renovatie van elk van zijn gebouwen zodat deze zo goed mogelijk overeenstemmen met

de huidige vereisten van de huurmarkt. De technische kosten doen zich het meest voor na het vertrek van huurders of in het geval van noodzakelijke herstellingen tijdens de huurperiode.

**TOELICHTING 8: COMMERCIEËLE KOSTEN**

(in k €)	2025	2024
<b>X. Commerciële kosten</b>		
A. Makelaarscommissies	- 547	- 541
B. Publiciteit	- 57	- 41
C. Erelonen van advocaten en juridische kosten	- 112	- 114
<b>TOTAAL</b>	<b>- 716</b>	<b>- 697</b>

De commerciële kosten omvatten de commissielonen betaald aan de vastgoedmakelaars voor het afsluiten van nieuwe huurcontracten, de gedeelde kost van

plaatsbeschrijvingen, alsook de erelonen van advocaten aangesteld in het kader van een strikt beheer van de verhuring van de portefeuille.

**TOELICHTING 9: KOSTEN EN TAKSEN VAN NIET-VERHUURDE GOEDEREN – BEHEERSKOSTEN VAN VASTGOED – ANDERE VASTGOEDKOSTEN**

(in k €)	2025	2024
<b>XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen</b>	<b>-111</b>	<b>-112</b>
<b>XII. Beheerkosten vastgoed</b>	<b>-1.614</b>	<b>-1.490</b>
A. Externe beheervergoedingen	-14	-51
B. (Interne) beheerkosten van het patrimonium	-1.599	-1.439
<b>XIII. Andere vastgoedkosten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>-1.725</b>	<b>-1.601</b>
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>-3.547</b>	<b>-3.324</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>32.825</b>	<b>30.689</b>

De beheerskosten van vastgoed bevatten onder meer personeelskosten. Home Invest Belgium heeft voor zijn personeelsleden in vast dienstverband, een groepsverzekeringscontract van het type toegezegde bijdrage (defined contribution plan) bij een externe

verzekeringsmaatschappij afgesloten. De vennootschap doet bijdragen aan dit fonds dat onafhankelijk is van de vennootschap. De bijdragen van het verzekeringsplan worden gefinancierd door de onderneming en de werknemers.

**TOELICHTING 10: ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP**

(in k €)	2025	2024
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>32.825</b>	<b>30.689</b>
<b>XIV. Algemene kosten van de vennootschap</b>	<b>-3.552</b>	<b>-3.029</b>
<b>XV. Andere operationele opbrengsten en kosten</b>	<b>256</b>	<b>256</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>-3.296</b>	<b>-2.773</b>
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>29.529</b>	<b>27.916</b>

**TOELICHTING 11: RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDBELEGGINGEN – VARIATIES IN REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN – ANDER PORTEFEUILLERESULTAAT**

(in k €)	2025	2024
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>29.529</b>	<b>27.916</b>
<b>XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen</b>	<b>4.515</b>	<b>1.892</b>
A. Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs – transactiekosten)	36.540	11.664
B. Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-32.026	-9.772
<b>XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen</b>	<b>33.314</b>	<b>62.805</b>
A. Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	43.667	71.932
B. Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-10.352	-9.127
<b>XIX. Ander portefeuilleresultaat (+/-)</b>	<b>-1.305</b>	<b>-463</b>
<b>TOTAAL PORTEFEUILLE RESULTAAT</b>	<b>36.524</b>	<b>64.234</b>
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>66.053</b>	<b>92.150</b>

Het resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen komt voort van de verkoop van gebouwen.

Het volledige detail van de verkopen en de

gerealiseerde meerwaarden is opgenomen in het hoofdstuk "Beheersverslag".

Het resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen wordt geboekt als het verschil tussen de verkoopprijs min de kosten verbonden aan het afsluiten van die verkopen (rubriek XVI.A.) en de laatste reële waarde van het desbetreffende pand (rubriek XVI.B.).

Overeenkomstig artikel 27 §1 - 1° van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014, zoals beschreven in de toelichtingen bij de statutaire jaarrekening, zijn de meerwaarden gerealiseerd op vastgoed tijdens het

boekjaar uitkeerbaar, berekend in vergelijking met de acquisitiewaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringsuitgaven. Op 31 December 2025 bedroeg de gerealiseerde uitkeerbare meerwaarde aldus € 16,12 miljoen (tegenover de aankoopwaarde), terwijl de gerealiseerde meerwaarde tegenover de laatste reële waarde € 4,52 miljoen bedroeg.

Het ander portefeuilleresultaat bedraagt € -1,31 miljoen. In deze post worden de variaties in uitgestelde belastingen opgenomen.

## TOELICHTING 12: FINANCIËLE INKOMSTEN

(in k €)	2025	2024
<b>XX. Financiële inkomsten</b>		
A. Geïnde interesten en dividenden	35	6
B. Vergoeding financiële leasing en soortgelijke	60	61
<b>TOTAAL</b>	<b>95</b>	<b>66</b>

De geïnde interesten en dividenden zijn uitsluitend afkomstig van de deposito's op korte termijn van het surplus aan liquiditeiten. De vergoedingen voor

financiële leasing betreffen de leasings zoals beschreven in toelichting 20.

## TOELICHTING 13: NETTO INTERESTKOSTEN

(in k €)	2025	2024
<b>XXI. Netto interestkosten</b>		
A. Nominale interestlasten op leningen	-10.043	-12.834
C. Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	3.624	6.983
2. Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	3.624	6.983
E. Andere interestkosten	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>-6.420</b>	<b>-5.851</b>

## TOELICHTING 14: ANDERE FINANCIËLE KOSTEN

(in k €)	2025	2024
<b>XXII. Andere financiële kosten</b>	<b>-76</b>	<b>-72</b>
A. Bankkosten en andere commissies	-76	-72
B. Netto gerealiseerde minderwaarden op verkoop financiële activa	0	0
D. Andere	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>-76</b>	<b>-72</b>

## TOELICHTING 15: VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN ACTIVA EN PASSIVA AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN GEASSOCIEERDE VENNOOTSCHAPPEN EN JOINT VENTURES

(in k €)	2025	2024
<b>XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva</b>	<b>-1.308</b>	<b>-6.344</b>
A. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	-1.308	-6.344
2. Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-1.308	-6.344
<b>TOTAAL</b>	<b>-1.308</b>	<b>-6.344</b>
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>	<b>-7.709</b>	<b>-12.201</b>
<b>XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures</b>	<b>1.836</b>	<b>1.578</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>60.180</b>	<b>81.527</b>

De variaties in de reële waarde van de financiële activa betreffen de periodieke herwaarderingen van de afdekkingsinstrumenten die als inefficiënt worden beschouwd ingevolge de toepassing van IFRS 9, en dus geboekt worden in de resultatenrekening. Dit

resultaat is puur latent, in de veronderstelling dat de GVV of de banken niet overgaan tot een vervroegde vereffening van deze producten, en wordt weggelaten bij de berekening van het uitkeerbaar resultaat.

## TOELICHTING 16: BELASTINGEN OP HET RESULTAAT

(in k €)	2025	2024
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>60.180</b>	<b>81.527</b>
<b>XXIV. Vennootschapsbelasting</b>	<b>-414</b>	<b>-555</b>
<b>XXV. Exit taks</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>BELASTINGEN</b>	<b>-414</b>	<b>-555</b>
<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>59.766</b>	<b>80.972</b>

Als openbare GVV geniet Home Invest Belgium in België van een bijzonder fiscaal statuut. Enkel de voordelen in natura, de abnormale en goedgunstige voordelen alsook bepaalde specifieke kosten zijn onderworpen aan de vennootschapsbelasting

in België. Het fiscale resultaat afkomstig van de Nederlandse activiteiten wordt in Nederland belast aan het tarief van de Nederlandse vennootschapsbelasting.

## TOELICHTING 17: IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

(in k €)	2025	2024
<b>Immateriële vaste activa, begin van het boekjaar</b>	<b>570</b>	<b>577</b>
1. Brutobedrag	1.405	1.240
2. Gecumuleerde afschrijvingen (-)	-835	-663
Investeringen	26	165
Afschrijvingen (-)	-178	-172
<b>Immateriële vaste activa, einde van het boekjaar</b>	<b>418</b>	<b>570</b>
1. Brutobedrag	1.431	1.405
2. Gecumuleerde afschrijvingen (-)	-1.013	-835

De immateriële activa betreffen de geactiveerde kosten die betrekking hebben op het ERP-programma Adfinity.

De afschrijvingen worden geboekt onder de rubriek XII "Beheerskosten vastgoed" van de resultatenrekening.

## TOELICHTING 18: VASTGOEDBELEGGINGEN

(in k €)	2025	2024
C. Vastgoedbeleggingen, saldo begin boekjaar	854.924	755.460
<b>a. Vastgoedbeleggingen in exploitatie</b>	<b>786.432</b>	<b>704.893</b>
Opgeleverde projectontwikkelingen (+)	85.141	22.025
Acquisities van gebouwen (+)	0	0
Gekapitaliseerde uitgaven (+)	10.273	8.530
Verwerving van gebouwen via vennootschappen (+)	0	0
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+)	27.766	60.756
Verkopen (-)	-32.026	-9.772
Transfer naar projectontwikkelingen	0	0
<b>a. Vastgoedbeleggingen in exploitatie, saldo einde boekjaar</b>	<b>877.587</b>	<b>786.432</b>
<b>b. Projectontwikkelingen</b>	<b>66.546</b>	<b>50.567</b>
Gekapitaliseerde uitgaven (+)	17.910	35.956
Opgeleverde projectontwikkelingen	-85.141	-22.025
Wijzigingen in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+)	5.548	2.049
Acquisities van projecten (+)	3.355	0
Verwerving van projecten via vennootschappen (+)	0	0
<b>b. Projectontwikkelingen, saldo begin boekjaar</b>	<b>8.218</b>	<b>66.546</b>
<b>c. Materiële vaste activa voor eigen gebruik</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>d. Andere</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
C. Vastgoedbeleggingen, saldo einde boekjaar	885.805	852.978

IFRS 13 is van toepassing op de IFRS-normen die waarderingen tegen reële waarde of de communicatie van informatie over de reële waarde, en dus IAS 40 Vastgoedbeleggingen, vereisen of toelaten. IFRS 13 voorziet een hiërarchie van de reële waarden onder 3 niveaus van input van gegevens (niveaus 1, 2 en 3).

Zoals opgenomen in de tabel hierboven, bedraagt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, inclusief de projectontwikkelingen, op 31 december 2025 € 885,81 miljoen. Deze reële waarden zijn van niveau 3. Aangezien Home Invest Belgium geen andere niveaus heeft dan niveau 3 voor de Vastgoedbeleggingen, heeft de vennootschap geen

opvolgingsbeleid uitgerold voor de overdrachten tussen de hiërarchische niveaus.

Home Invest Belgium heeft in 2025 positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen opgetekend voor een bedrag van € 36,52 miljoen. Deze variaties bestaan uit:

- een positieve variatie van € 28,11 miljoen in België, en
- een positieve variatie van € 5,21 miljoen in Nederland.

De reële waarde is gebaseerd op volgende kwantitatieve parameters:

Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur	31-12-2025
<b>Huurkapitalisatiewaarde methode</b>	
Geschatte Huurwaarde (GHW)	Gewogen gemiddelde van € 174m <sup>2</sup> (vork tussen: € 118/m <sup>2</sup> en € 245/m <sup>2</sup> )
Lange termijn leegstandshypothese	Gemiddelde van 5 maanden (vork tussen: 0 en 18 maanden)
Kapitalisatiefactor	Gemiddelde van 5,2% (vork tussen 3,5% en 20,7%)
Aantal m <sup>2</sup> of aantal units	Gemiddelde van 5.149m <sup>2</sup> (vork tussen: 278m <sup>2</sup> en 16.804m <sup>2</sup> )
<b>Discounted cash flow methode</b>	
Geschatte Huurwaarde (GHW)	Gewogen gemiddelde van € 147m <sup>2</sup> (vork tussen: € 61m <sup>2</sup> en € 348m <sup>2</sup> )
Lange termijn leegstandshypothese	/
Aantal m <sup>2</sup> of aantal units	Gemiddelde van 5.819m <sup>2</sup> (vork tussen: 1.368m <sup>2</sup> en 20.488m <sup>2</sup> )
Verdisconteringsvoet	Gemiddelde van 4,8% (vork tussen 3,8% en 6,7%)
Inflatie	Gemiddelde van 2,1% (vork tussen 2,0% en 2,2%)

Projectontwikkelingen	Gebouwen die zich lenen tot detailverkoop
<b>Huurkapitalisatiewaarde methode</b>	
Geschatte Huurwaarde (GHW)	€ 195/m <sup>2</sup>
Lange termijn leegstandshypothese	0 Maanden
Kapitalisatiefactor	4,20%
Aantal m <sup>2</sup> of aantal units	4.308m <sup>2</sup>

Niet-observeerbare input	Impact op reële waarde bij:	
	Daling	Stijging
Geschatte Huurwaarde (GHW)	Negatief	Positief
Lange termijn leegstandshypothese	Negatief	Positief
Kapitalisatiefactor	Positief	Negatief
Aantal m <sup>2</sup> of aantal units	Negatief	Positief

#### Sensitiviteitsanalyse voor reële waarde van niveau 3:

Een daling of een stijging van de geschatte huurwaarde en/of de bekomen huren zal potentieel de reële waarde van de vastgoedbeleggingen doen dalen of stijgen. Een daling of een stijging van de actualisatievoet en/of de kapitalisatievoet zal potentieel

de reële waarde van de vastgoedbeleggingen doen stijgen of dalen. Deze tarieven worden bepaald door de voorwaarden op de financiële markten en op de vastgoedmarkt.

#### Evaluatieproces gebruikt voor de reële waarden van niveau 3:

De waardering van de vastgoedbeleggingen wordt viermaal per jaar uitgevoerd door een onafhankelijke en gekwalificeerde vastgoedexpert. Deze rapporten worden opgemaakt op basis van de door de vennootschap meegedeelde informatie over de huurstaat, de kosten en taksen gedragen door de verhuurder, de huren en de uit te voeren werken. Deze informatie wordt uit de database van het informaticasysteem van de vennootschap gehaald en maakt deel uit van de administratieve organisatie en de interne controle van de vennootschap.

De vastgoedexpert gebruikt parameters die verband houden met de markt (actualisatievoet, ...) en die gebaseerd zijn op zijn oordeel en zijn professionele ervaring. De aan de vastgoedexpert meegedeelde informatie, de parameters en de waarderingsmodellen gebruikt door de vastgoedexpert worden gecontroleerd door het Management, door het auditcomité en de raad van bestuur.

Voor meer informatie rond de waardering van de vastgoedbeleggingen en onzekerheden, verwijzen wij naar het hoofdstuk "Vastgoedverslag" van dit jaarverslag.

## TOELICHTING 19: ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA

(in k €)	2025	2024
<b>Andere materiële vaste activa, saldo begin periode</b>	<b>45</b>	<b>68</b>
Investerings	0	13
Initiële erkenning 'Right of use asset' volgens IFRS 16	0	0
Afschrijvingen (-)	-27	-36
<b>Andere materiële vaste activa, saldo einde periode</b>	<b>17</b>	<b>45</b>
1. Brutobedrag	1.064	1.064
2. Gecumuleerde afschrijvingen (-)	-1.047	-1.020

De overige materiële vaste activa hebben uitsluitend betrekking op vaste werkingsactiva.

## TOELICHTING 20: VORDERINGEN FINANCIËLE LEASING

(in k €)	2025	2024
Vorderingen op meer dan 5 jaar	0	0
Vorderingen op meer dan 1 jaar en minder dan 5 jaar	0	0
Vorderingen op hoogstens 1 jaar	0	73
<b>TOTAAL</b>	<b>0</b>	<b>73</b>

De vorderingen financiële leasing betreffen de gebouwen Belgradostraat in Vorst. Beknopte beschrijving van dit contract:

- Belgradostraat: erfpachtovereenkomst (september 1999 - augustus 2026);

- verrichting boekhoudkundig behandeld als onroerende leasing;
- koopoptie: reële waarde.

(in k €)	2025			2024		
	< 1 jaar	1 jaar < > 5 jaar	> 5 jaar	< 1 jaar	1 jaar < > 5 jaar	> 5 jaar
Totale toekomstige minimale leasebetalingen onder niet-opzegbare operationele leases	0	0	0	73	0	0
Toekomstige financieringsinkomsten	0	0	0	3	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>76</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## TOELICHTING 21: DEELNEMINGEN IN GEASSOCIEERDE VENNOOTSCHAPPEN EN JOINT VENTURES

- Op 17 december 2018 heeft Home Invest Belgium, via de nieuw opgerichte vennootschap De Haan Vakantiehuizen NV, waarvan zij 50% van de aandelen aanhoudt, de aankoop gerealiseerd van 51,43% van de aandelen van Sunparks De Haan NV. De overige 50% van de aandelen van De Haan Vakantiehuizen NV zijn in handen van Belfius Insurance (25%), TINC (12,5%) en DG Infra Yield (12,5%).
- Er werd een aandeelhoudersovereenkomst getekend tussen De Haan Invest NV, De Haan Vakantiehuizen NV, Sunparks De Haan NV en Astream, die alle betrokken partijen bij Sunparks De Haan NV omvatten. Verder is er een aandeelhoudersovereenkomst getekend tussen Home Invest Belgium, Belfius Insurance, TINC, DG Infra Yield en De Haan Vakantiehuizen NV, die alle betrokken partijen bij het beheer van De Haan Vakantiehuizen NV omvatten.
- Binnen deze aandeelhoudersovereenkomst is bepaald dat op het niveau van De Haan Vakantiehuizen NV de raad van bestuur 4 leden telt, op basis van het aantal aandelen. Alle beslissingen

worden unaniem genomen. Alle beslissingen met het oog op de activiteiten van het bedrijf moeten worden genomen door de raad van bestuur. Op aandeelhoudersniveau moeten ook alle beslissingen met eenparigheid van stemmen worden goedgekeurd. In het geval van een blokkering op het niveau van de raad van bestuur, zullen beslissingen door de aandeelhouders moeten worden genomen.

- Sunparks De Haan NV heeft in de loop van 2020 het voorwerp uitgemaakt van een splitsing tengevolge waarvan De Haan Vakantiehuizen een gedeelte van de onroerende goederen van het vakantiepark, namelijk 344 cottages, heeft opgeslorpt. In parallel met de splitsing is de huurovereenkomst met Sunparks Leisure NV eveneens opgesplitst. De Haan Invest SA heeft de overige activa van het park, namelijk 173 cottages en de centrale faciliteiten, opgeslorpt.
- De participatie van Home Invest Belgium bedroeg op 31 december 2025 €29,41 miljoen. Deze participatie wordt in de consolidatie verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode.

**TOELICHTING 22: VORDERINGEN**

G. Handelsvorderingen en andere vaste activa (in k €)	2025	2024
Betaalde voorschotten	51.755	0
<b>TOTAAL</b>	<b>51.755</b>	<b>0</b>

De Handelsvorderingen en andere vaste activa bestaan uitsluitend uit het betaalde voorschot en

gekapitaliseerde voorschot-vergoeding verbonden met de Cityforward transactie.

D. Handelsvorderingen (in k €)	2025	2024
Huurders	1.664	1.093
Andere	139	183
Gerealiseerde verkopen	0	7
<b>TOTAAL</b>	<b>1.803</b>	<b>1.283</b>

De handelsvorderingen omvatten onder meer de huren die van de huurders nog ontvangen moeten worden.

Deze huren dienen vooraf betaald te worden.

E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa (in k €)	2025	2024
a. Belastingen	1	1
c. Andere	13	0
<b>TOTAAL</b>	<b>14</b>	<b>1</b>

**TOELICHTING 23: KAS EN KASEQUIVALENTEN**

(in k €)	2025	2024
Saldo bankrekeningen	2.635	1.252
<b>TOTAAL</b>	<b>2.635</b>	<b>1.252</b>

**TOELICHTING 24: OVERLOPENDE REKENINGEN**

(in k €)	2025	2024
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	56	157
Voorafbetaalde vastgoedkosten	2.250	736
Andere	864	674
<b>TOTAAL ACTIEF</b>	<b>3.169</b>	<b>1.566</b>
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	1.223	953
Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	1.802	1.758
Andere	-50	0
<b>TOTAAL PASSIEF</b>	<b>2.975</b>	<b>2.711</b>

De gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten vertegenwoordigen enerzijds de trekkingen op onze kredietlijnen en afdekkingsinstrumenten waarvan de

interesten betaalbaar zijn bij het einde van de trekkingperiode en anderzijds de interesten die betaalbaar zijn op de einddatum van de obligatie-uitgifte.

## TOELICHTING 25: FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA

(in k €)	Categorie	2025		2024	
		Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde
<b>E. Financiële vaste activa</b>					
Financiële instrumenten	A	12.327	12.327	14.103	14.103
Gegeven waarborgen	B	0	0	0	0
<b>TOTAAL</b>		<b>12.327</b>	<b>12.327</b>	<b>14.103</b>	<b>14.103</b>

(in k €)	Categorie	2025		2024	
		Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde
<b>B. Financiële vlottende activa</b>					
Financiële instrumenten	A	125	125	388	388
Andere	B	0	0	0	0
<b>TOTAAL</b>		<b>125</b>	<b>125</b>	<b>388</b>	<b>388</b>

De financiële vaste activa bestaan uit financiële instrumenten (de positieve marktwaarde van afdekkingsinstrumenten) en gegeven waarborgen (een borgstelling

ten gunste van de RSZ en de reservefondsen die in meerdere mede-eigendommen gestort werden).

(in k €)	Categorie	2025		2024	
		Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>					
<b>B. Langlopende financiële schulden</b>		<b>447.755</b>	<b>444.506</b>	<b>398.691</b>	<b>393.391</b>
a. Kredietinstellingen	B	398.947	398.947	349.914	349.914
b. Financiële leasing	B	0	0	0	0
c. Andere	B	48.809	45.560	48.777	43.477
<b>C. Andere langlopende financiële verplichtingen</b>		<b>1</b>	<b>1</b>	<b>731</b>	<b>731</b>
a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	A	1	1	731	731
<b>TOTAAL</b>		<b>447.756</b>	<b>444.507</b>	<b>399.422</b>	<b>394.122</b>

(in k €)	Categorie	2025		2024	
		Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>					
<b>B. Kortlopende financiële schulden</b>		<b>9.181</b>	<b>9.181</b>	<b>7.809</b>	<b>7.809</b>
a. Kredietinstellingen	B	0	0	0	0
b. Financiële leasing	B	0	0	0	0
c. Andere		9.181	9.181	7.809	7.809
Ontvangen huurwaarborgen	B	681	681	809	809
Andere	B	8.500	8.500	7.000	7.000
<b>C. Andere kortlopende financiële schulden</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	A	0	0	0	0
<b>TOTAAL</b>		<b>9.181</b>	<b>9.181</b>	<b>7.809</b>	<b>7.809</b>

De andere langlopende financiële schulden ten belope van € 48,81 miljoen bestaan uit obligaties (exclusief kosten).

De positieve reële waarde van de afdekkingsinstrumenten bedroeg € 12,45 miljoen en werd opgenomen onder de Financiële Vaste Activa en de Financiële Vlottende Activa. Alle afdekkingsinstrumenten worden beschouwd als kasstroomafdekkingen in de zin van IFRS 9.

De andere kortlopende financiële schulden ten belope van € 8,50 miljoen bestaan uit korte termijn uitstaande thesauriebewijzen ("Commercial Paper").

De categorieën komen overeen met volgende financiële instrumenten:

A. Activa of passiva, gehouden aan Reële Waarde via de winst- en verliesrekening.

B. Financiële activa of passiva (met inbegrip van vorderingen en leningen) aan de geamortiseerde kostprijs.

C. Geldbeleggingen aan de geamortiseerde kostprijs.

Financiële schulden (in k €)	2025	2024
Kortlopende financiële schulden op hoogstens 1 jaar	8.500	7.000
Langlopende financiële schulden van 1 tot 5 jaar	283.500	177.000
Langlopende financiële schulden op meer dan 5 jaar	164.500	222.000
<b>TOTAAL</b>	<b>456.500</b>	<b>406.000</b>

Op 31 december 2025 had Home Invest Belgium € 456,50 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 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 € 8,50 miljoen. Niettegenstaande het korte termijn karakter van het

uitstaande commercial paper, wordt het volledige uitstaande bedrag gedekt door beschikbare lange termijn kredietlijnen (back-up lines).

Onderstaande tabel bevat de kredietlijnen per financiële instelling. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden bedraagt 4,4 jaar.

Home Invest Belgium beschikte op 31 december 2025 over € 59,00 miljoen niet- opgenomen beschikbare kredietlijnen waarvan:

- € 8,50 miljoen lange termijn back-up lines ter dekking van de korte termijn uitstaande thesauriebewijzen;
- € 50,50 miljoen vrij beschikbare kredietlijnen.

Financieringen (in k €)	Bevestigde kredietlijnen	Opnames
<b>Bankfinancieringen</b>	<b>458.000</b>	<b>399.000</b>
Belfius	161.500	132.500
BNP Paribas Fortis	111.500	86.500
ING	30.000	30.000
KBC Bank	85.000	80.000
VDK Bank	10.000	10.000
Caisse d'Epargne	30.000	30.000
Argenta	30.000	30.000
<b>Obligatiefinanciering</b>	<b>49.000</b>	<b>49.000</b>
Lange termijn thesauriebewijs (EMTN) met looptijd tot mei 2028	9.000	9.000
Lange termijn thesauriebewijs (EMTN) met looptijd tot januari 2032	40.000	40.000
<b>TOTAAL</b>	<b>507.000</b>	<b>448.000</b>

De producten voor het indekken van de rentevoeten zijn exclusief van het type IRS (Interest Rate Swap). Zij vormen contracten voor het omzetten van variabele rentevoeten in vaste.

Geen enkel instrument valt onder de administratieve verwerking en is opgenomen als kasstroomafdekking (Cash flow hedge) in de zin van de norm IFRS 9. De totale waarde van de indekkingen op afsluitdatum was positief voor een bedrag van € 12,58 miljoen door een daling van de interestvoeten na de afsluiting van de indekkingen. De vaste interestvoeten hebben een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 4,1 jaar. De raad van bestuur wenst door haar indekkingspolitiek de vennootschap maximaal te beschermen tegen een eventuele rentestijging.

IFRS 13 vermeldt een element in de waardering, namelijk de verplichting om het eigen kredietrisico én dat van de tegenpartij te verwerken in de berekening. De

correctie op de fair value als gevolg van het toepassen van kredietrisico op de tegenpartij wordt Credit Valuation Adjustment (CVA) genoemd. Het kwantificeren van het eigen kredietrisico wordt Debit Valuation Adjustment of DVA genoemd. In dit kader werd een CVA/DVA opgenomen in de rekening ten bedrage van € -0,12 miljoen.

Het voorzichtige afdekkingsbeleid van Home Invest Belgium maakte het mogelijk om een gemiddelde financieringskost van 2,19% te bewerkstelligen voor het boekjaar, bankmarge en kost van de afdekkingen inbegrepen. De gemiddelde financieringskost werd berekend na omzetting van de variabele intresten op de kredietlijnen in vaste interesten via rente-SWAPS (IRS).

Rekening houdend met de voorzichtige financiële structurering van de schuld, in combinatie met een gematigde schuldenlast, heeft Home Investment

Belgium een beperkte blootstelling aan de interestvoetschommelingen op de markt.

Indekkingsinstrumenten op 31/12/2025 (in k €)	Type	Bedrag	Rentevoet	Vervaldatum	Kwalificatie	Reële waarde op 31/12/2025
BELFIUS	IRS	10.000	1,28%	31/08/2026	Transaction	49
BELFIUS	IRS	10.000	1,06%	31/08/2027	Transaction	170
BELFIUS	IRS	8.000	0,41%	30/10/2026	Transaction	131
BELFIUS	IRS	15.000	0,16%	31/03/2028	Transaction	666
BELFIUS	IRS	20.000	0,14%	31/08/2029	Transaction	1.586
BELFIUS	IRS	21.500	2,28%	31/01/2031	Transaction	165
BELFIUS	IRS	17.000	2,28%	31/10/2030	Transaction	107
BELFIUS	IRS	25.000	-0,28%	30/09/2028	Transaction	1.683
BNP	IRS	21.500	0,25%	31/03/2031	Transaction	2.362
BNP	IRS	15.000	2,66%	31/12/2031	Transaction	-1
BNP	IRS	30.000	-0,33%	25/09/2027	Transaction	1.264
ING	IRS	15.000	0,29%	21/06/2031	Transaction	1.702
ING	IRS	15.000	0,20%	30/06/2029	Transaction	1.019
KBC	IRS	15.000	0,30%	30/06/2029	Transaction	1.073
KBC	IRS	30.000	2,25%	04/10/2032	Transaction	600
<b>Totaal</b>						<b>12.576</b>

#### Boekhoudkundige verwerking:

Overeenkomstig IFRS 9 wordt op 31 december 2025 de negatieve reële waarde van de financiële instrumenten verrekend bij het passief onder rubriek I.C. "Andere langlopende financiële verplichtingen", de positieve reële waarde van de financiële instrumenten wordt verrekend op het actief onder rubriek I.E. "Financiële vaste activa".

De kredietlijnen zijn opgenomen in de post Langlopende en Kortlopende financiële schulden. De financiële schulden worden geboekt aan hun afgeschreven waarde die overeenstemt met hun reële waarde.

IFRS 13 is van toepassing op de IFRS-normen die waarderingen tegen reële waarde of de communicatie van informatie over de reële waarde, en dus IFRS 9, vereisen of toelaten. IFRS 13 voorziet een hiërarchie van de reële waarden onder 3 niveaus van input van gegevens (niveaus 1, 2 en 3).

Wat de financiële instrumenten betreft, al deze reële waarden zijn van niveau 2. Aangezien Home Invest Belgium geen andere niveaus heeft dan niveau 2, heeft de vennootschap geen opvolgingsbeleid uitgerold voor de overdrachten tussen hiërarchische niveaus.

De waardering wordt door de banken bepaald op basis van de actuele waarde van de geschatte toekomstige cashflows. Alhoewel de meeste gebruikte afgeleide instrumenten als tradinginstrumenten beschouwd worden in de zin van de IFRS-normen, zijn zij enkel bestemd voor het dekken van het risico inzake intrestvoetschommelingen en niet voor speculatieve doeleinden.

**TOELICHTING 26: HANDESSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN**

HANDESSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN (in k €)	2025	2024
Leveranciers	2.597	2 139
Huurders	973	805
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	1.053	929
<b>TOTAAL</b>	<b>4.623</b>	<b>3 873</b>

ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN (in k €)	2025	2024
Dividenden	78	73
Andere	59	59
<b>TOTAAL</b>	<b>137</b>	<b>132</b>

De dividenden betreffen dividenden die nog niet werden opgeëist door de aandeelhouders.

**TOELICHTING 27: UITGESTELDE BELASTINGEN**

F. UITGESTELDE BELASTINGEN (in k €)	2025	2024
a. Exit taks	0	0
b. Andere	3.991	2.686
<b>TOTAAL</b>	<b>3.991</b>	<b>2.686</b>

Per 31 december 2025 bedraagt het totaal van de rubriek I.F. Uitgestelde belastingen € 3,99 miljoen.

Dit bedrag heeft uitsluitend betrekking op de uitgestelde belastingen van Port Zélande.

**TOELICHTING 28: KAPITAAL, UITGIFTEPREMIES EN RESERVES**

EIGEN VERMOGEN (in k €)	2025	2024
<b>A. Kapitaal</b>	<b>99.974</b>	<b>102.042</b>
a. Geplaatst kapitaal	102.031	104.051
b. Kosten kapitaalverhoging	-2.057	-2.009
<b>B. Uitgiftepremie</b>	<b>70.475</b>	<b>70.441</b>
<b>C. Reserves</b>	<b>288.603</b>	<b>230.981</b>
a. Wettelijke reserve (+)	99	99
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	287.856	218.497
c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vevreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-42.602	-24.934
d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	0	0
e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	13.317	20.437
h. Reserve voor eigen aandelen (-)	-5.879	-2.767
k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (+/-)	-2.683	-2.220
l. Reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (+/-)		0
m. Andere reserves (+/-)	1.259	1.259
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren (+/-)	36.090	19.885
o. Reserve voor op aandelen gebaseerde betalingen (+/-)	1.147	724
<b>D. Nettoresultaat van het boekjaar</b>	<b>59.766</b>	<b>80.972</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>518.818</b>	<b>484.436</b>

Datum	Evolutie van het kapitaal	Modaliteiten van de verrichting	Uitgifteprijs	Aantal aandelen
<b>Totaal op 31/12/2010</b>	<b>71.639</b>			<b>2.825.842</b>
31/01/2011	123	Fusie door partiële splitsing van N.V. Masada	59,72	102.792
31/12/2011	6	Fusie door splitsing van N.V. URBIS	60,30	6.318
31/12/2011	2.634	Fusie door partiële splitsing van N.V. VOP	62,91	118.491
<b>Totaal op 31/12/2011</b>	<b>74.401</b>			<b>3.056.143</b>
<b>Totaal op 31/12/2012</b>	<b>74.401</b>			<b>3.056.143</b>
<b>Totaal op 31/12/2013</b>	<b>74.401</b>			<b>3.056.143</b>
11/06/2014	2.548	Inbreng in natura door de N.V. AXA Belgium	79,85	104.666
<b>Totaal op 31/12/2014</b>	<b>76.949</b>			<b>3.160.809</b>
<b>Totaal op 31/12/2015</b>	<b>76.949</b>			<b>3.160.809</b>
<b>Totaal op 31/12/2016</b>	<b>76.949</b>			<b>3.160.809</b>
13/09/2017	12.000	Fusie door partiële splitsing van N.V. VOP	86,3	139.049
<b>Totaal op 31/12/2017</b>	<b>88.949</b>			<b>3.299.858</b>
<b>Totaal op 31/12/2018</b>	<b>88.949</b>			<b>3.299.858</b>
<b>Totaal op 31/12/2019</b>	<b>88.949</b>			<b>3.299.858</b>
<b>Totaal op 31/12/2020</b>	<b>88.949</b>			<b>3.299.858</b>
<b>Totaal op 31/12/2021</b>	<b>88.949</b>			<b>3.299.858</b>
03/05/2022	-982	Kapitaalvermindering		0
15/06/2022	0	Splitsing aandeel met factor 5		13.199.432
28/06/2022	7.557	Kapitaalverhoging	21,16	1.417.770
<b>Totaal op 31/12/2022</b>	<b>95.524</b>			<b>17.917.060</b>
02/05/2023	-1.425	Kapitaalvermindering		
03/07/2023	9.409	Kapitaalverhoging	15	1.791.706
<b>Totaal op 31/12/2023</b>	<b>103.508</b>			<b>19.708.766</b>
07/05/2024	-1.988	Kapitaalvermindering		
13/06/2024	2.531	Kapitaalverhoging keuzedividend	16,97	491.370
<b>Totaal op 31/12/2024</b>	<b>104.051</b>			<b>20.200.136</b>
07/05/2025	-2.020	Kapitaalvermindering		
<b>Totaal op 31/12/2025</b>	<b>102.031</b>			<b>20.200.136</b>

Op 31 december 2025 werden 304.234 Home Invest Belgium-aandelen aangehouden door de vennootschap.

## TOELICHTING 29: SCHULDGRAAD

(in k €)	2025	2024
Verplichtingen	483.957	431.921
- Aanpassingen	-7.257	-6.381
<b>Schuldenlast zoals bedoeld in Art. 13 van het GVV-KB</b>	<b>476.700</b>	<b>425.540</b>
Aangepaste activa voor berekening van de schuldgraad	990.322	901.747
<b>Schuldgraad (GVV KB)</b>	<b>48,14%</b>	<b>47,19%</b>

**TOELICHTING 30: CONSOLIDATIEKRING**

Naam	Ondernemings-nummer	Land van oorsprong	Participatie (rechtstreeks en onrechtstreeks)	Jaarrekening op
<b>In 2025</b>				
Home invest Belgium NV	0420.767.885	België	-	31/12/2025
Charlent 53 Freehold BV	0536.280.237	België	100%	31/12/2025
De Haan Vakantiehuizen NV	0707.946.778	België	50%	31/12/2025
BE Real Estate NV	0474.055.727	België	100%	31/12/2025
The Ostrov NV	0849.672.983	België	100%	31/12/2025
The Dox 1 NV	0775.800.852	België	100%	31/12/2025
Home Invest Netherlands NV	0777.259.317	België	100%	31/12/2025
Blue Quarter NV	0792.989.450	België	100%	31/12/2025
<b>In 2024</b>				
Home invest Belgium NV	0420.767.885	België	-	31/12/2024
Charlent 53 Freehold BV	0536.280.237	België	100%	31/12/2024
De Haan Vakantiehuizen NV	0707.946.778	België	50%	31/12/2024
BE Real Estate NV	0474.055.727	België	100%	31/12/2024
The Ostrov NV	0849.672.983	België	100%	31/12/2024
The Dox 1 NV	0775.800.852	België	100%	31/12/2024
Home Invest Netherlands NV	0777.259.317	België	100%	31/12/2024
Blue Quarter NV	0792.989.450	België	100%	31/12/2024

Alle ondernemingen die deel uitmaken van de consolidatiekring zijn gedomicilieerd in België, Woluwedal

46/11 te 1200 Brussel. Op 31 december 2025 zijn er geen minderheidsbelangen.

**TOELICHTING 31: TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN MET BETREKKING TOT DE RESULTATENREKENING**

Onderstaande tabel toont de bezoldigingen van de bestuurders en effectieve leiders. De vergoedingen

van beide worden toegelicht in het remuneratieverslag van het hoofdstuk Corporate Governance Verklaring.

(in k €)	Korte termijn voordelen in 2025	Korte termijn voordelen in 2024
<b>Naam</b>		
Liévin Van Overstraeten	23	61
Eric Spiessens	0	15
Thomas Peperstraete	2	4
Johan Van Overstraeten	25	37
Wim Arousseau	14	17
Suzy Denys	14	21
Christel Gijsbrechts	23	51
Hélène Bostoën	18	28
Philippe De Greve	0	26
Christophe Mignot	14	13
Andere effectieve leiders	1.229	734
<b>TOTAAL</b>	<b>1.361</b>	<b>1.006</b>

### TOELICHTING 32: RECHTEN EN VERPLICHTINGEN BUITEN BALANS

- Home Invest Belgium heeft verschillende incasso-procedures lopen, die een zeer beperkte impact kunnen hebben op de cijfers.
- Home Invest Belgium is betrokken in enkele rechtszaken. Deze rechtszaken hebben geen invloed van betekenis op de financiële positie of de rentabiliteit van Home Invest Belgium.
- Het merendeel van de (residentiële) huurovereenkomsten die worden afgesloten door Home Invest Belgium voorziet in het ter beschikking stellen van een huurwaarborg van 2 maanden huur ten gunste van Home Invest Belgium.
- Home Invest Belgium en haar perimetervenootschappen zijn ook verbonden met specifieke contracten zoals m.b.t. schattingen, verzekeringscontracten, contracten betreffende asset management diensten.
- Home Invest Belgium heeft op 25 januari 2013 het opstalrecht verworven op de gebouwen CV9, CV10 en CV18 in Louvain-La-Neuve.<sup>2</sup> Het opstalrecht heeft een residuele looptijd tot en met 7 juni 2026.  
  
Bij afloop van de looptijd van het opstalrecht heeft de UCL (als opstalgever) de mogelijkheid om:
  - hetzij HOMI de venale waarde van de constructies te betalen;
  - 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 gebouwen geraamd op ongeveer € 50 miljoen.  
  
Op 7 juni 2026 zullen de contractuele huren voor de opstalrechten wegvallen en zal HOMI een vordering hebben op UCL ten belope van de venale waarde van de gebouwen. De contractuele huren op jaarbasis op deze opstallen bedragen € 4,2 miljoen op 31 december 2025.

<sup>2</sup> Zie persbericht "Acquisitie van alle zakelijke rechten van het vastgoedcertificaat - Louvain La Neuve 1976 -" van 4 december 2012.

**TOELICHTING 33: PERSONEELSBESTAND**

Aantal personeelsleden op einde van het boekjaar	2025	2024
Werknemers	38	38
Directieleden	4	4
<b>TOTAAL</b>	<b>42</b>	<b>42</b>

**TOELICHTING 34: ERELONEN COMMISSARIS**

(in k € - Exclusief BTW)	2025	2024
<b>Bezoldiging van de Commissaris voor het boekjaar</b>		
Bezoldiging voor de uitoefening van het mandaat van de Commissaris	102	99
<b>Bezoldiging voor uitzonderlijke prestaties van het mandaat van de Commissaris</b>		
Andere controleopdrachten	13	13
Andere opdrachten buiten de revisoropdrachten	4	3
<b>TOTAAL</b>	<b>118</b>	<b>115</b>

**TOELICHTING 35: GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM**

Behalve de gebeurtenissen die plaatsvonden na de afsluiting van het boekjaar zoals toegelicht in het hoofdstuk "Beheersverslag", hebben er zich geen belangrijke wijzigingen in de financiële of commerciële situatie van Home Invest Belgium voorgedaan.

# STATUTAIRE JAARREKENING

## STATUTAIRE RESULTATENREKENING

RESULTATENREKENING (in k €)	2025	2024
I. Huurinkomsten	34.204	32.508
III. Met verhuur verbonden kosten	-220	-153
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>33.983</b>	<b>32.355</b>
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	212	232
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	950	1.056
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-3.337	-3.605
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)	0	0
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>31.808</b>	<b>30.038</b>
IX. Technische kosten	-1.037	-891
X. Commerciële kosten	-659	-697
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-110	-112
XII. Beheerkosten vastgoed	-1.603	-1.469
XIII. Andere vastgoedkosten	0	0
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>-3.409</b>	<b>-3.169</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>28.399</b>	<b>26.870</b>
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-3.457	-2.928
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	366	362
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>25.308</b>	<b>24.303</b>
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	4.515	1.892
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	21.040	54.010
XIX. Ander portefeuilleresultaat	-1.305	-463
<b>PORTEFEUILLERESULTAAT</b>	<b>24.250</b>	<b>55.439</b>
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>49.558</b>	<b>79.743</b>
XX. Financiële inkomsten	6.461	6.140
XXI. Netto interestkosten	-8.111	-7.445
XXII. Andere financiële kosten	-76	-70
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-1.308	-6.344
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>	<b>-3.033</b>	<b>-7.720</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>46.525</b>	<b>72.023</b>
XXIV. Vennootschapsbelasting	-332	-360
<b>BELASTINGEN</b>	<b>-332</b>	<b>-360</b>
<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>46.193</b>	<b>71.663</b>
<b>ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>GLOBAAL RESULTAAT</b>	<b>46.193</b>	<b>71.663</b>
<b>NETTO RESULTAAT TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP</b>	<b>46.193</b>	<b>71.663</b>

## STATUTAIRE BALANS

ACTIVA (in k €)	2025	2024
<b>I. Vaste activa</b>	<b>872.661</b>	<b>803.951</b>
B. Immateriële activa	418	570
C. Vastgoedbeleggingen	725.490	716.887
D. Andere materiële vaste activa	17	45
E. Financiële vaste activa	94.981	86.449
F. Vorderingen financiële leasing	0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	51.755	0
<b>II. Vlottende activa</b>	<b>79.665</b>	<b>75.371</b>
B. Financiële vlottende activa	125	388
C. Vorderingen financiële leasing	0	73
D. Handelsvorderingen	1.789	1.170
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	72.419	71.671
F. Kas en kasequivalenten	2.243	527
G. Overlopende rekeningen	3.089	1.543
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>952.326</b>	<b>879.323</b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		
A. Kapitaal	99.998	102.053
B. Uitgiftepremies	70.475	70.441
C. Reserves	267.449	219.137
D. Nettoresultaat van het boekjaar	46.193	71.663
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>484.115</b>	<b>463.293</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>		
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>	<b>451.746</b>	<b>402.108</b>
B. Langlopende financiële schulden	447.755	398.691
a. Kredietinstellingen	398.947	349.914
b. Financiële leasing	0	0
c. Andere	48.809	48.777
C. Andere langlopende financiële schulden	1	0
F. Uitgestelde belastingen – verplichtingen	3.991	2.686
a. Exit taks	0	0
b. Andere	3.991	2.686
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>	<b>16.465</b>	<b>13.922</b>
B. Kortlopende financiële schulden	9.152	7.790
a. Kredietinstellingen	0	0
b. Financiële leasing	0	0
c. Andere	9.152	7.790
C. Andere kortlopende financiële schulden	0	0
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	4.302	3.370
b. Andere	4.302	3.370
E. Andere kortlopende schulden	129	124
F. Overlopende rekeningen	2.883	2.637
<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>468.211</b>	<b>416.030</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTEN</b>	<b>952.326</b>	<b>879.323</b>

(in k €)	Kapitaal	Kosten kapitaal- verhou- dingen	Uitgifte premies	Wettelijke reserve	Reserve van het saldo van de variëtes van de reële waarde van de vastgoed- beleggingen	Reserve van de geschatte mutatiekosten en -rechten
<b>SALDO OP 31/12/2023 na resultaatsverwerking</b>	103.508	-1.687	64.633	99	209.880	-21.628
<b>Slotdividend boekjaar 2023 (betaald in mei 2024)</b>						
<b>Variaties ten gevolge van verkoop van gebouwen</b>					<b>-1.546</b>	<b>1.152</b>
<b>Resultaat van het boekjaar 2024</b>						
<b>Verwerving / verkoop van eigen aandelen</b>						
<b>Op aandelen gebaseerde betalingen</b>						
<b>Fusie van dochterondernemingen</b>						
<b>Overige verhogingen (verlagingen)</b>						
<b>Kapitaalvermindering</b>	<b>-1.988</b>					
<b>Kapitaalverhoging</b>	<b>2.531</b>	<b>-311</b>	<b>5.807</b>			
<b>SALDO OP 31/12/2024 na resultaatsverwerking</b>	104.051	-1.998	70.440	99	208.334	-20.477
<b>Toewijzing van het resultaat van het boekjaar 2024</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>78.684</b>	<b>-24.846</b>
Toewijzing van het operationeel uitkeerbaar resultaat						
Toewijzing van de variaties in de fiscale latenties						
Toewijzing van de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen					78.684	-24.846
Toewijzing van de variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva						
Voorgestelde vergoeding van het kapitaal						
<b>SALDO OP 31/12/2024 na resultaatsverwerking</b>	104.051	-1.999	70.441	99	282.750	-41.055
<b>Slotdividend boekjaar 2024 (betaald in mei 2025)</b>						
<b>Variaties ten gevolge van verkoop van gebouwen</b>					<b>-15.230</b>	<b>3.588</b>
<b>Resultaat van het boekjaar 2025</b>						
<b>Verwerving / verkoop van eigen aandelen</b>						
<b>Op aandelen gebaseerde betalingen</b>						
<b>Fusie van dochterondernemingen</b>						
<b>Overige verhogingen (verlagingen)</b>		<b>-34</b>	<b>34</b>			
<b>Kapitaalvermindering</b>	<b>-2.020</b>					
<b>Kapitaalverhoging</b>						
<b>SALDO OP 31/12/2025</b>	102.031	-2.033	70.475	99	267.519	-37.467
<b>Toewijzing van het resultaat van het boekjaar 2025</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>23.929</b>	<b>-2.889</b>
Toewijzing van het operationeel uitkeerbaar resultaat						
Toewijzing van de variaties in de fiscale latenties						
Toewijzing van de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen					23.929	-2.889
Toewijzing van de variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva						
Voorgestelde vergoeding van het kapitaal						
<b>SALDO OP 31/12/2025 na resultaatsverwerking</b>	102.031	-2.033	70.475	99	291.448	-40.356

Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	Reserves voor fiscale latenties	Reserve voor eigen aandelen	Reserve voor op aandelen gebaseerde betalingen	Andere reserves	Overgedragen resultaat van voorgaande boekjaren	Voor-gestelde vergoe-ding van het kapitaal	Netto resultaat van het boekjaar	Totaal
0	20.103	-2.220	-2.108	414	1.781	13.341	19.811	0	405.927
						-5	-19.811		-19.817
						395			0
								71.663	71.663
									0
			-659						-659
				310					310
									0
						-171			-2.159
									8.027
0	20.103	-2.220	-2.767	724	1.781	13.559	-0	71.663	463.293
0	-6.344	-463	0	0	0	4.164	20.468	-71.663	0
						3.992		-3.992	0
		-463						463	0
						172		-54.010	0
	-6.344							6.344	0
							20.468	-20.468	0
0	13.759	-2.683	-2.767	724	1.781	17.724	20.468	0	463.293
						174	-20.468		-20.294
						11.643			0
								46.193	46.193
			-3.222						-3.222
			110	423					533
									0
									0
						-367			-2.388
									0
0	13.759	-2.683	-5.879	1.147	1.781	29.173	-0	46.193	484.115
0	-1.308	-1.305	0	0	0	7.272	20.493	-46.193	0
						2.758		-2.758	0
		-1.305						1.305	0
						4.515		-25.555	0
	-1.308							1.308	0
							20.493	-20.493	0
0	12.451	-3.988	-5.879	1.147	1.781	36.445	20.493	0	484.115

EIGEN VERMOGEN (in k €)	2025	2024
<b>A. Kapitaal</b>	<b>99.998</b>	<b>102.053</b>
a. Geplaatst kapitaal	102.031	104.051
b. Kosten kapitaalverhoging	-2.033	-1.999
<b>B. Uitgiftepremies</b>	<b>70.475</b>	<b>70.441</b>
<b>C. Reserves</b>	<b>267.449</b>	<b>219.137</b>
a. Wettelijke reserve (+)	99	99
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	267.519	208.334
c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-37.467	-20.477
d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	0	0
e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	13.759	20.103
h. Reserve voor eigen aandelen (-)	-5.879	-2.767
k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (+/-)	-2.683	-2.220
m. Andere reserves (+/-)	1.781	1.781
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren (+/-)	29.173	13.559
o. Reserve voor op aandelen gebaseerde betalingen (+/-)	1.147	724
<b>D. Nettoresultaat van het boekjaar</b>	<b>46.193</b>	<b>71.663</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>484.115</b>	<b>463.293</b>

Resultaatverwerking (in k €)	2025	2024
<b>A. Nettoresultaat</b>	<b>46.193</b>	<b>71.663</b>
<b>B. Toevoeging/afrekening van reserves (+/-)</b>	<b>10.712</b>	<b>-33.689</b>
1. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	0	0
- boekjaar	-23.962	-78.684
- realisatie vastgoed	0	0
2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)	2.889	24.846
5. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)	0	0
- boekjaar	1.308	6.344
8. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (-/+)	1.305	463
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)	29.173	13.341
<b>C. Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 13, § 1, lid 1</b>	<b>-17.897</b>	<b>-17.972</b>
<b>D. Vergoeding voor het kapitaal, – andere dan C</b>	<b>-2.595</b>	<b>-2.495</b>
<b>E. Over te dragen resultaat</b>	<b>36.412</b>	<b>17.506</b>

Schema van de berekening van het bedrag bedoeld in artikel 13, § 1, lid 1 (in k €)	2025	2024
<b>Gecorrigeerd resultaat (A)</b>		
Nettoresultaat	46.193	71.663
+ Afschrijving	206	208
+ Waardeverminderingen	440	413
- Terugnemingen van waardevermindering	-220	-260
+/- Andere niet-monetaire bestanddelen	1.308	6.344
+/- Resultaat verkoop vastgoed	-4.515	-1.892
+/- Variaties in de reële waarde van vastgoed	-21.040	-54.010
<b>Gecorrigeerd resultaat (A)</b>	<b>22.372</b>	<b>22.466</b>
<b>Netto-meerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van de verplichte uitkering (B)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
+/- Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarden op vastgoed (meer- en minderwaarden ten opzichte van de aanschaffingswaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringskosten)	11.643	395
Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van vier jaar (-)	-11.643	-395
<b>= Nettomeerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van de verplichte uitkering (B)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAAL (A+B)</b>	<b>22.372</b>	<b>22.466</b>
<b>80% volgens art. 13, §1, al. 1</b>	<b>17.897</b>	<b>17.972</b>
Netto vermindering van de schuldenlast	0	0
Minimumdistributie vereist door art. 13	17.897	17.972

Overeenkomstig art. 7:212 Wetboek vennootschappen en verenigingen zal het nettoactief na uitkering van het beoogde dividend, niet lager zijn dan het bedrag van het opgenomen kapitaal, vermeerderd met alle

reserves die de wet of de statuten niet toestaan om te verdelen. De marge die overblijft na distributie, bedraagt € 35,32 miljoen.

Statutair netto actief na distributie van het dividend (in k €)	463.622
Schema berekening bedrag beoogd in art. 13, §1er al. 6	
Gestort kapitaal, of indien het hoger is, opgevraagd kapitaal (+)	99.998
Onbeschikbare uitgiftepremies krachtens de statuten (+)	64.633
Reserve van het positief saldo van variaties in de reële waarde van het vastgoed (+)	291.481
Reserve van de geschatte mutatiekosten en -rechten tijdens de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-40.356
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	12.451
Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (+)	0
Wettelijke reserve (+)	99
<b>Niet uitkeerbaar eigen vermogen volgens artikel 7:212 WVV</b>	<b>428.306</b>
Verschil	35.316

# VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

## Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Home Invest Belgium NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2025

In het kader van de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Home Invest Belgium NV (de "Vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de Groep"), brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde balans op 31 december 2025, de geconsolideerde resultatenrekening, het geconsolideerd globaal resultaat, het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht van het boekjaar afgesloten op 31 december 2025 en over de toelichting, met informatie van materieel belang over de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving (alle stukken gezamenlijk de "Geconsolideerde

Jaarrekening") en omvat tevens ons verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Deze verslagen zijn één en ondeelbaar.

Wij werden als commissaris benoemd door de algemene vergadering op 6 mei 2025, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die zal beraadslagen over de Geconsolideerde Jaarrekening afgesloten op 31 december 2027. We hebben de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening van de Groep uitgevoerd gedurende 7 opeenvolgende boekjaren.

## Verslag over de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening

### Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de Geconsolideerde Jaarrekening van Home Invest Belgium NV, die de geconsolideerde balans op 31 december 2025 omvat, alsook de geconsolideerde resultatenrekening, het geconsolideerd globaal resultaat, het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht van het boekjaar over het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting met inbegrip van de materieel belang zijnde gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving, met een geconsolideerd balanstotaal van € 987.481 duizend en waarvan de geconsolideerde resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 59.766 duizend.

Naar ons oordeel geeft de Geconsolideerde Jaarrekening een getrouw beeld van het geconsolideerde eigen vermogen en van de geconsolideerde financiële positie van de Groep op 31 december 2025, alsook van de geconsolideerde resultaten en de geconsolideerde kasstromen voor het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de IFRS Accounting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

### Basis voor ons oordeel zonder voorbehoud

We hebben onze controle uitgevoerd in overeenstemming met de International Standards on Auditing ("ISA's") die van toepassing zijn in België. Wij hebben bovendien de door International Auditing and Assurance Standards Board ("IAASB") goedgekeurde ISA's toegepast die van toepassing zijn op huidige afsluitingsdatum en nog niet goedgekeurd zijn op nationaal niveau. Onze verantwoordelijkheden uit hoofde van die standaarden zijn nader beschreven in het gedeelte "Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening" van ons verslag.

Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangeselden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

### **Kernpunten van de controle**

De kernpunten van onze controle betreffen die aangelegenheden die volgens ons professioneel oordeel het meest significant waren bij onze controle van de Geconsolideerde Jaarrekening van de huidige verslagperiode.

Deze aangelegenheden werden behandeld in de context van onze controle van de Geconsolideerde Jaarrekening als een geheel en bij het vormen van ons oordeel hieromtrent en derhalve formuleren wij geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheden.

### **Waardering van de vastgoedbeleggingen**

#### **Beschrijving van het kernpunt**

De vastgoedbeleggingen vertegenwoordigen een aanzienlijk aandeel (90%) van de activa van de Groep.

Overeenkomstig de waarderingsregels en de IAS 40 norm "Vastgoedbeleggingen" worden deze vastgoedbeleggingen op de balans gewaardeerd aan de reële waarde en de wijzigingen in reële waarde, worden opgenomen in de resultatenrekening. De reële waarde van deze vastgoedbeleggingen wordt geclassificeerd onder niveau 3 van de reële waarde hiërarchie zoals gedefinieerd onder de IFRS 13 norm "De waardering tegen reële waarde".

Bepaalde hypothesen die gebruikt worden voor de waardering zijn gebaseerd op data die slechts

bepaald waarneembaar zijn (de verdisconteringsvoet, de toekomstige bezettingsgraad,...) en vereisen daarom een inschatting van het management. Het auditrisico ligt in de waardering van deze vastgoedbeleggingen en is daarom een kernpunt van onze controle.

#### **Samenvatting van de uitgevoerde procedures**

De Groep maakt gebruik van externe deskundigen om de reële waarde van zijn gebouwen te schatten. We hebben (met de hulp van onze eigen interne waarderingsdeskundigen) de waarderingsverslagen van deze externe deskundigen geëvalueerd. Specifiek hebben we:

- de objectiviteit, onafhankelijkheid en competentie van de externe deskundigen geanalyseerd;
- de integriteit van de belangrijkste brongegevens (contractuele huurprijs, duur van de huurovereenkomsten, ...) die gebruikt worden in hun berekeningen nagegaan en afgestemd met onderliggende contracten voor een steekproef;
- en de modellen en hypothesen beoordeeld die in hun verslagen zijn gebruikt (verdisconteringsvoet, toekomstige bezettingsgraden, ...) voor een steekproef.

Tenslotte hebben we de geschiktheid van de informatie over de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in bijlage 18 van de Geconsolideerde Jaarrekening beoordeeld.

### **Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening**

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de IFRS Accounting Standards en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor een systeem van interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

In het kader van de opstelling van de Geconsolideerde Jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Venootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de Venootschap te vereffenen of om de bedrijfsactiviteiten stop te zetten of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

### **Onze verantwoordelijkheden voor de controle over de Geconsolideerde Jaarrekening**

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de Geconsolideerde Jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van de Geconsolideerde Jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader dat van toepassing is op de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening in België na. De wettelijke controle biedt geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Venootschap en van de Groep, noch

omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de Vennootschap en van de Groep ter hand heeft genomen of zal nemen. Onze verantwoordelijkheden inzake de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling staan hieronder beschreven.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de Geconsolideerde Jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van het systeem van interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in het systeem van interne beheersing dat relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van het systeem van interne beheersing van de Vennootschap en van de Groep;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- het concluderen van de aanvaardbaarheid van de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling, en op basis van de verkregen controle-informatie, concluderen of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Vennootschap en de Groep om de continuïteit te handhaven. Als we besluiten dat er sprake is van een onzekerheid van materieel belang, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de Geconsolideerde Jaarrekening of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze

conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot op de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de continuïteit van de Vennootschap of van de Groep niet langer gehandhaafd kan worden;

- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de Geconsolideerde Jaarrekening, en of deze Geconsolideerde Jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

Wij communiceren met het auditcomité binnen het bestuursorgaan, onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die we identificeren gedurende onze controle.

Omdat we de eindverantwoordelijkheid voor ons oordeel dragen, zijn we ook verantwoordelijk voor het organiseren, het toezicht en het uitvoeren van de controle van de dochterondernemingen van de Groep. In die zin hebben wij de aard en omvang van de controleprocedures voor deze entiteiten van de Groep bepaald.

We verstrekken aan het auditcomité binnen het bestuursorgaan een verklaring dat we de relevante deontologische vereisten inzake onafhankelijkheid naleven en we melden hierin alle relaties en andere aangelegenheden die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid zouden kunnen beïnvloeden, alsook, voor zover van toepassing, de bijbehorende maatregelen die we getroffen hebben om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Aan de hand van de aangelegenheden die met het auditcomité binnen het bestuursorgaan besproken worden, bepalen we de aangelegenheden die het meest significant waren bij de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening over de huidige periode en die daarom de kernpunten van onze controle uitmaken. We beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving.

## Verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

### Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening.

### Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (Herzien) bij de in België van toepassing zijnde ISA's, is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening, de andere informatie opgenomen in het jaarrapport te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen

### Aspecten betreffende het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening en andere informatie opgenomen in het jaarrapport

Naar ons oordeel, na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening, stemt dit jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening overeen met de Geconsolideerde Jaarrekening voor hetzelfde boekjaar, enerzijds, en is dit jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening opgesteld overeenkomstig artikel 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, anderzijds.

In de context van onze controle van de Geconsolideerde Jaarrekening zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport, zijnde:

- Geconsolideerde kerncijfers
- EPRA-kernprestatie indicatoren

een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden.

### Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening en zijn in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Vennootschap.

De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de Geconsolideerde Jaarrekening.

### Europees uniform elektronisch formaat ("ESEF")

Wij hebben, overeenkomstig de norm inzake de controle van de overeenstemming van de financiële overzichten met het Europees uniform elektronisch formaat (hierna "ESEF"), de controle uitgevoerd van de overeenstemming van het ESEF-formaat met de technische reguleringsnormen vastgelegd door de Europese Gedelegeerde Verordening nr. 2019/815 van 17 december 2018 (hierna: "Gedelegeerde Verordening").

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen, in overeenstemming met de ESEF-vereisten, van de geconsolideerde financiële overzichten in de vorm van een elektronisch bestand in ESEF-formaat (hierna "de digitale geconsolideerde financiële overzichten") opgenomen in het jaarlijks financieel verslag beschikbaar op het portaal van de FSMA (<https://www.fsma.be/nl/stori>).

Het is onze verantwoordelijkheid voldoende en geschikte onderbouwende informatie te verkrijgen om te concluderen dat het formaat en de markeertaal van de digitale geconsolideerde financiële overzichten in alle van materieel belang zijnde opzichten voldoen aan de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden zijn wij van oordeel dat het formaat en de markering van informatie in de digitale geconsolideerde financiële overzichten van Home Invest Belgium NV per 31 december 2025 opgenomen in het jaarlijks financieel verslag beschikbaar op het portaal van de FSMA (<https://www.fsma.be/nl/stori>) in alle van materieel belang zijnde opzichten in overeenstemming zijn met de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

### Andere vermeldingen

Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Brussel, 2 april 2026

EY Bedrijfsrevisoren BV  
Commissaris  
Vertegenwoordigd door  
Christophe Boschmans\*  
Partner

\*Handelend in naam van een BV  
26CBO0046

# PERMANENT DOCUMENT

## PERMANENT DOCUMENT

Algemene inlichtingen .....	187
Kapitaal .....	189
Gecoördineerde statuten – uittreksels .....	190
Verklaringen .....	204
De GVV en haar fiscaal statuut .....	205
Algemene verklarende woordenlijst .....	211
APM – Alternatieve Prestatiemaatstaven .....	213
Agenda van de aandeelhouder .....	216

# ALGEMENE INLICHTINGEN

<b>Naam</b>	Home Invest Belgium, openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV).
<b>Zetel</b>	De zetel van de vennootschap is gevestigd te Woluwedal 46/11, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe.
<b>Ondernemingsnummer</b>	De vennootschap is ingeschreven in het RPR van Brussel onder het nummer 0420.767.885.
<b>Oprichting, rechtsvormen bekendmaking</b>	De vennootschap werd op 4 juli 1980 opgericht onder de naam "Philadelphia", krachtens een akte verleden voor notaris Daniel Pauporté te Brussel (gepubliceerd in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 12 juli 1980 onder het nummer 1435-3). De statuten werden herhaaldelijk gewijzigd en voor het laatst volgens proces-verbaal zoals door notaris Louis-Philippe Marcelis opgemaakt op 6 mei 2025 (bekendgemaakt in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 27 mei 2025, onder het nummer 0334146). De vennootschap werd in 1999 erkend als vastgoedbevak door de Commissie voor het Bank-, Financier- en Assurantiewezen (CBFA), thans de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA). Op 2 september 2014 werd de vennootschap erkend als GVV door de FSMA. De vennootschap doet een openbaar beroep op het spaarwezen overeenkomstig artikel 7:2 WVV.
<b>Duur</b>	De vennootschap werd opgericht voor onbepaalde duur.
<b>Voorwerp</b>	Hiervoor wordt verwezen naar artikel 3 van de statuten, zoals hieronder vermeld onder 'gecoördineerde statuten- uittreksels'.
<b>Wijzigingen van het voorwerp</b>	De vennootschap kan enkel wijzigingen aan haar voorwerp aanbren- gen die in overeenstemming zijn met haar statuten en die stroken met de wettelijke en reglementaire voorschriften die voor GVV's gelden.
<b>Boekjaar</b>	Het boekjaar begint op 1 januari en eindigt op 31 december van elk jaar.
<b>Commissaris</b>	De commissaris van Home Invest Belgium die officieel is erkend door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA), is EY Bedrijfsrevisoren BV, vertegenwoordigd door Christophe Boschmans, partner, gevestigd in Machelen. De commissaris heeft onbeperkt controlerecht op de transacties van de Vennootschap.  De erkende commissaris werd voor drie jaar benoemd tijdens de gewone algemene vergadering van 6 mei 2025 en ontvangt voor de controle van de jaarrekeningen een vaste geïndexeerde vergoeding van 102.000 incl. BTW per jaar (zie toelichting 34 voor meer informatie met betrekking tot de vergoeding van de commissaris). Het mandaat van de Commissaris loopt af na de gewone algemene vergadering die in 2028 gehouden zal worden.

---

### Vastgoeddeskundigen

Om elk belangenconflict te vermijden, wordt de vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium gecontroleerd door drie onafhankelijke waarderingsdeskundigen, namelijk:

- Cushman & Wakefield Belgium NV, die wordt vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 van de GVV-wetgeving) door de heer Emeric Inghels, met zetel te Avenue des Arts 56 te 1000 Brussel (mandaat loopt tot en met 31 december 2026);
- BNP Paribas Real Estate Hotels France, met zetel aan de Quai de la Bataille de Stalingrad 167, te 92867 Issy-les-Moulineaux (Frankrijk) en vertegenwoordigd door mevr. Blandine Trotot (mandaat loopt tot 30 september 2028);
- Stadim BV, met zetel te 2018 Antwerpen (België), Mechelsesteenweg 180 en ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen met ondernemingsnummer 0458.797.033 (RPT Antwerpen afdeling Antwerpen), vertegenwoordigd door Céline Janssens (mandaat loopt tot en met 31 december 2026).

Conform de GVV-wetgeving schatten de waarderingsdeskundigen de volledige portefeuille elk kwartaal en bepaalt hun waardering de boekhoudkundige waarde ('reële waarde') van de gebouwen opgenomen in de jaarrekening.

---

### Plaatsen waar de voor het publiek toegankelijke documenten ter inzage liggen

- De oprichtingsakte en statuten van de vennootschap liggen ter inzage op de griffie van de Franstalige Ondernemingsrechtbank van Brussel en zijn tevens beschikbaar op de website [www.homeinvestbelgium.be](http://www.homeinvestbelgium.be).
- De statutaire en geconsolideerde jaarrekeningen en bijkomende verslagen worden volgens de wettelijke bepalingen neergelegd bij de Nationale Bank van België en liggen ter inzage bij de Griffie van de Ondernemingsrechtbank van Brussel.
- De beslissingen in verband met de (her)benoeming en het ontslag van de leden van de raad van bestuur worden bekendgemaakt in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad. De bijeenroeping van de algemene vergaderingen, alsmede van de buitengewone algemene vergaderingen gebeurt conform de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. Behoudens voor de jaarlijkse algemene vergaderingen die plaatsvinden op de plaats, de datum en het uur aangeduid in de statuten en waarvan de dagorde beperkt is tot de gebruikelijke onderwerpen, moet de aankondiging tevens dertig dagen vóór de vergadering geplaatst worden op de website [www.homeinvestbelgium.be](http://www.homeinvestbelgium.be).
- Alle persberichten en andere financiële informatie die Home Invest Belgium bekendmaakt, kunnen eveneens op de website geraadpleegd worden. Elke geïnteresseerde persoon kan zich gratis aanmelden op de website [www.homeinvestbelgium.be](http://www.homeinvestbelgium.be) om de persberichten en de verplichte financiële informatie per e-mail te ontvangen.

---

### Telefoonnummer

+32 2 899 43 21

---

### Website

[www.homeinvestbelgium.be](http://www.homeinvestbelgium.be)

---

# KAPITAAL

---

---

## Geplaatst kapitaal

Op 31 december 2025 bedraagt het kapitaal € 102.031.117,60. Het is vertegenwoordigd door 20.200.136 aandelen zonder nominale waarde. Het kapitaal is volledig volstort.

---

## Toegestaan kapitaal

De raad van bestuur wordt uitdrukkelijk gemachtigd het kapitaal te verhogen, in één of meerdere malen, ten belope van een bedrag van maximum zevenentachtig miljoen negenhonderdnegeenvijftigduizend driehonderdzevenendertig euro vijfendertig cent (€ 87.959.337,35), op de door hem vast te stellen data en overeenkomstig de door hem vast te stellen modaliteiten, overeenkomstig artikel 7:198 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. De raad van bestuur wordt onder dezelfde voorwaarden toegelaten converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten uit te geven.

Deze machtiging wordt toegekend voor een termijn van vijf jaar te rekenen vanaf de bekendmaking in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van het proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering van 7 mei 2024.

---

---

# GECOÖRDINEERDE STATUTEN – UITTREKSELS

---

De volledige gecoördineerde statuten van Home Invest Belgium NV kunnen worden geraadpleegd op de griffie van de Franstalige Ondernemingsrechtbank van Brussel, op de zetel van de vennootschap en op de website [www.homeinvestbelgium.be](http://www.homeinvestbelgium.be).

## Voorwerp (artikel 3 van de statuten)

3.1. De Vennootschap heeft uitsluitend tot voorwerp:

(a) Het rechtstreeks of via een vennootschap in dewelke zij een deelneming heeft overeenkomstig de bepalingen van de GVV-regelgeving, ter beschikking stellen van onroerende goederen van gebruikers en;

(b) Binnen de grenzen van de GVV-regelgeving, vastgoed te bezitten in de zin van de GVV-regelgeving.

Als de GVV-regelgeving in de toekomst zou wijzigen en andere soorten activa zou aanduiden als vastgoed in de zin van de GVV-regelgeving, zal de Vennootschap ook in die bijkomende soorten activa mogen investeren.

(c) het op lange termijn rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-regelgeving, desgevallend in samenwerking met derden, met een publieke opdrachtgever afsluiten van of toetreden tot één of meerdere:

(i) DBF-overeenkomsten, de zogenaamde "Design, Build, Finance" overeenkomsten;

(ii) DB(F)M-overeenkomsten, de zogenaamde "Design, Build, (Finance) and Maintain" overeenkomsten;

(iii) DBF(M)O-overeenkomsten, de zogenaamde "Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate" overeenkomsten;

en/of

(iv) overeenkomsten voor concessie van openbare werken met betrekking tot gebouwen en/of andere infrastructuur van onroerende aard en daarop betrekking hebbende diensten, en op basis waarvan:

- (i) zij instaat voor de terbeschikkingstelling, het onderhoud en/of de exploitatie ten behoeve van een publieke entiteit en/of de burger als eindgebruiker, ten einde invulling te geven aan een maatschappelijke behoefte en/of de voorziening van een openbare dienst toe te laten; en
- (ii) het daarmee gepaard gaande financierings-, beschikbaarheids-, vraag- en/of exploitatierisico, bovenop het eventuele bouwrisico, geheel of gedeeltelijk door haar kan worden gedragen, zonder daarbij noodzakelijkerwijze over zakelijke rechten te beschikken;

(d) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de GVV-regelgeving, desgevallend in samenwerking met derden, ontwikkelen, laten ontwikkelen, oprichten, laten oprichten, beheren, laten beheren, uitbaten, laten uitbaten of ter beschikking stellen van:

(i) voorzieningen en opslagplaatsen voor vervoer, verdeling of opslag van elektriciteit, gas, fossiele of niet-fossiele brandstof en energie in het algemeen en de daarmee verband houdende goederen;

(ii) nutsvoorzieningen voor vervoer, verdeling, opslag of zuivering van water en de daarmee verband houdende goederen;

(iii) installaties voor opwekking, opslag en het transport van al dan niet hernieuwbare energie en de daarmee verband houdende goederen; of

(iv) afval- en verbrandingsinstallaties en de daarmee verband houdende goederen.

(e) het initieel aanhouden van minder dan vijftwintig procent (25%) in het kapitaal of, indien de betreffende vennootschap geen kapitaal heeft, minder dan vijftwintig procent (25%) van het eigen vermogen van een vennootschap waarin de activiteiten bedoeld in art. 3.1, (c) hierboven worden uitgeoefend, voor zover de genoemde deelneming binnen twee jaar, of elke langere termijn die de publieke entiteit waarmee wordt gecontracteerd in dit verband vereist, na afloop van de bouwfase van het PPS-project (in de zin van de GVV regelgeving), als gevolg van een overdracht van aandelen wordt omgezet in een deelneming overeenkomstig de bepalingen van de GVV-regelgeving.

Als de GVV-regelgeving in de toekomst zou wijzigen en de uitoefening van nieuwe activiteiten door de Vennootschap zou toestaan, zal de Vennootschap ook die bijkomende activiteiten mogen uitoefenen.

In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de Vennootschap met name alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.

3.2. De Vennootschap kan één of meerdere onroerende goederen in leasing geven of nemen. Het in leasing geven van onroerende goederen met optie tot aankoop kan slechts bijkomstig geschieden, behoudens indien de betrokken onroerende goederen bestemd zijn tot het algemeen belang, hierin begrepen de sociale huisvesting en het onderwijs (in welk geval deze activiteit als hoofdbezigheid kan uitgevoerd worden).

3.3. De Vennootschap kan een belang nemen, zowel door middel van een fusie dan op enige andere wijze, in alle zaken, ondernemingen en vennootschappen met een gelijkaardig of verbonden voorwerp en die de ontwikkeling van haar ondernemingen kunnen bemoedigen, en, in het algemeen, alle verrichtingen stellen die rechtstreeks of onrechtstreeks verband houden met haar voorwerp, en alle handelingen doen die nuttig of noodzakelijk zijn voor de verwezenlijking van haar voorwerp.

3.4 In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de Vennootschap alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de bouw (zonder afbreuk te doen aan het verbod om op te treden als bouwpromotor, behoudens wanneer het occasionele verrichtingen betreft), de verbouwing, inrichting, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, de verhuur, de onderverhuur, de ruil, de inbreng, de overdracht, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van medeigendom of onverdeeldheid van vastgoed zoals hierboven beschreven, het verlenen of verkrijgen van opstalrechten, vruchtgebruik, erfpacht of andere zakelijke of persoonlijke rechten op vastgoed zoals hierboven beschreven, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.

---

3.5 De Vennootschap mag tevens in overeenstemming met de GVV-regelgeving:

- ten bijkomende of tijdelijke titel, beleggen in effecten die geen vast-goed zijn in de zin van de GVV-regelgeving. Deze beleggingen zullen uitgevoerd worden in overeenstemming met het risicobeheerbeleid aangenomen door de Vennootschap en zullen gediversifieerd zijn, zodat zij een passende risicodiversificatie verzekeren. De Vennootschap mag eveneens niet-toegewezen liquide middelen bezitten. De liquide middelen kunnen in alle munten gehouden worden onder de vorm van deposito's op zicht, of op termijn of door elk instrument van de geldmarkt, vatbaar voor gemakkelijke mobilisatie;
- hypotheeken of andere zekerheden stellen of garanties geven in het kader van de financiering van de vastgoedactiviteiten van de Vennootschap of haar groep;
- kredieten verstrekken;
- verrichtingen op toegelaten afdekkingsinstrumenten (zoals gedefinieerd in de GVV-regelgeving) uitvoeren, voor zover deze verrichtingen deel uitmaken van een door de Vennootschap vastgelegd beleid ter dekking van financiële risico's, en met uitzondering van speculatieve verrichtingen.

3.6 De Vennootschap mag alle roerende of onroerende goederen, materialen en benodigdheden, verwerven, huren of verhuren, overdragen of ruilen, en in het algemeen, alle commerciële of financiële handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staan met haar voorwerp en de uitbating van alle intellectuele rechten en commerciële eigendommen die er betrekking op hebben.

3.7 Met inachtneming van de GVV-regelgeving, kan de Vennootschap door middel van inbreng in geld of in natura, van fusie, splitsing of een andere vennootschapsrechtelijke herstructurering, inschrijving, deelneming, financiële tussenkomst of op een andere wijze, een aandeel nemen in alle bestaande of op te richten vennootschappen of ondernemingen, in België of het buitenland, waarvan het voorwerp gelijkaardig is aan het hare, of van aard is de verwezenlijking van haar voorwerp na te streven of te vergemakkelijken.

3.8 De Vennootschap dient het geheel van haar activiteiten en verrichtingen uit te voeren overeenkomstig de bepalingen en binnen de grenzen voorzien door de GVV-regelgeving en elke andere toepasselijke wetgeving.

---

**Verbodsbepalingen  
(artikel 4 van de statuten)**

De Vennootschap kan geenszins:

- a. handelen als bouwpromotor in de zin van de GVV regelgeving, met uitsluiting van occasionele verrichtingen;
  - b. deelnemen aan een vereniging voor vaste overname of waarborg;
  - c. financiële instrumenten lenen, met uitzondering evenwel van leningen onder de voorwaarden en volgens de bepalingen van het koninklijk besluit van 7 maart 2006;
  - d. financiële instrumenten verwerven die uitgegeven zijn door een vennootschap of een privaatrechtelijke vereniging die failliet verklaard werd, die een onderhands akkoord met zijn schuldeisers gesloten heeft, die het voorwerp uitmaakt van een procedure van gerechtelijke reorganisatie, die uitstel van betaling bekomen heeft of die in het buitenland het voorwerp uitgemaakt heeft van een gelijkaardige maatregel;
  - e. contractuele afspraken maken of statutaire bedingen voorzien met betrekking tot perimetervenootschappen, die afbreuk zouden doen aan de stemkracht die hen overeenkomstig de toepasselijke wet toekomt in functie van een deelneming van 25% plus één aandeel.
-

---

**Toegestaan kapitaal  
(artikel 6.3 van de statuten)**

De raad van bestuur wordt uitdrukkelijk gemachtigd het kapitaal te verhogen, in één of meerdere malen, ten belope van een bedrag van maximum zevenentachtig miljoen negenhonderdnegeenvijftigduizend driehonderdzevenendertig euro vijfendertig cent (€ 87.959.337,35), op de door hem vast te stellen data en overeenkomstig de door hem vast te stellen modaliteiten, overeenkomstig artikel 7:198 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. De raad van bestuur wordt onder dezelfde voorwaarden toegelaten converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten uit te geven.

Deze machtiging wordt toegekend voor een termijn van vijf jaar te rekenen vanaf de bekendmaking in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van het proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering van 7 mei 2024.

De raad van bestuur stelt bij elke kapitaalverhoging de uitgifteprijs, de eventuele uitgiftepremie en de uitgiftevoorwaarden van de nieuwe aandelen vast, tenzij de algemene vergadering daaromtrent zelf een beslissing zou nemen.

Binnen de grenzen bepaald in het eerste lid en onverminderd de toepassing van de toepasselijke regelgeving, kan de raad van bestuur daarbij het voorkeurrecht beperken of opheffen, ook wanneer dit gebeurt ten gunste van één of meer bepaalde personen andere dan personeelsleden van de vennootschap of van haar dochtervennootschappen, voor zover aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten, indien dit is vereist overeenkomstig de toepasselijke regelgeving.

Bij uitgifte van effecten tegen inbreng in geld moeten de voorwaarden vermeld in artikel 6.5 van deze statuten worden nageleefd.

Bij uitgifte van effecten tegen inbreng in natura moeten de voorwaarden vermeld in artikel 6.6 van deze statuten worden nageleefd.

De raad van bestuur is bevoegd om de statutenwijzigingen die eruit voortvloeien authentiek te laten vaststellen.

De aldus door de raad van bestuur vastgestelde kapitaalverhogingen mogen worden uitgevoerd door middel van inschrijvingen in speciën of inbrengen in natura, door incorporatie van reserves of uitgiftepremies, met of zonder creatie van nieuwe titels, of nog ten gevolge van de uitkering van een keuzedividend, dit alles in overeenstemming met de wettelijke bepalingen.

Indien een uitgiftepremie wordt gevraagd, moet die worden geboekt op één of meerdere afzonderlijke eigen vermogensrekeningen van het passief van de balans. De raad van bestuur kan vrij beslissen om de eventuele uitgiftepremies, eventueel na aftrek van een bedrag maximaal gelijk aan de kosten van de kapitaalverhoging in de zin van de toepasselijke IFRS-regels, op een onbeschikbare rekening te plaatsen die op dezelfde voet als het kapitaal de waarborg van derden zal uitmaken en die in geen geval zal kunnen verminderd of afgeschaft worden dan met een beslissing van de algemene vergadering beslissend zoals inzake statutenwijziging, behoudens de omzetting in kapitaal.

---

---

**Verkrijging, inpandneming  
en vervreemding van  
eigen aandelen  
(artikel 6.4. van de statuten)**

De Vennootschap mag haar eigen aandelen verwerven of in pand nemen overeenkomstig de voorwaarden voorzien door de wet.

Bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering van de aandeelhouders van de Vennootschap van 2 mei 2023 wordt de raad van bestuur gemachtigd om in het kader van de artikelen 7:215 en volgende van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, voor rekening van de Vennootschap, ten belope van maximaal 20% van het kapitaal haar eigen aandelen te verkrijgen en in pand te nemen aan een eenheidsprijs die niet lager mag zijn dan vijftig procent (65%) van de beurskoers van de slotnotering van de dag vóór de datum van de transactie (verkrijging of inpandneming) en die niet hoger mag zijn dan honderd vijfendertig procent (135%) van de beurskoers van de slotnotering van de dag vóór de datum van de transactie (verkrijging of inpandneming), en dit voor een termijn van vijf jaar te rekenen vanaf de bekendmaking in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van het proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering van de aandeelhouders van de Vennootschap van 2 mei 2023.

Deze machtiging strekt zich uit tot de verkrijgingen van aandelen van de Vennootschap door één of meerdere van haar rechtstreekse dochtervennootschappen, in de zin van de het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. De raad van bestuur kan de eigen aandelen die de Vennootschap verkreeg vervreemden overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Het bestuursorgaan is tevens expliciet gemachtigd om eigen aandelen van de Vennootschap te vervreemden aan onder meer één of meerdere bepaalde personen andere dan de leden van het personeel van de Vennootschap of haar dochtervennootschappen, mits naleving van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Het bestuursorgaan is tevens expliciet gemachtigd om eigen aandelen van de Vennootschap te vervreemden aan het personeel van de Vennootschap of haar dochtervennootschappen, zelfs indien de eigen aandelen meer dan twaalf maanden te rekenen van hun verkrijging zouden worden vervreemd. Het bestuursorgaan is tevens expliciet gemachtigd om de door de Vennootschap verkregen eigen aandelen te vernietigen, deze vernietiging bij notariale akte te laten vaststellen en de statuten, in het bijzonder het aantal aandelen in de statuten, aan te passen en te coördineren om ze in overeenstemming te brengen met de aldus genomen beslissingen. De machtiging om de door de Vennootschap verkregen eigen aandelen te vernietigen kan te allen tijde gebruikt worden en geldt zowel voor de eigen aandelen die door de Vennootschap worden verkregen na de publicatie van de beslissing, als voor de eigen aandelen die door de vennootschap werden verkregen in overeenstemming met de machtiging van de buitengewone algemene vergaderingen van 2 mei 2023.

De hierboven bedoelde machtigingen doen geen afbreuk aan de mogelijkheden, overeenkomstig de toepasselijke wettelijke bepalingen, voor de raad van bestuur om aandelen van de Vennootschap te verkrijgen, in pand te nemen of te vervreemden indien daartoe geen statutaire machtiging of machtiging van de algemene vergadering vereist is, of niet meer vereist is.

Bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering van de aandeelhouders van de Vennootschap van 2 mei 2023 wordt de raad van bestuur gemachtigd om, zonder dat een bijkomende voorafgaande machtiging van de algemene vergadering van de aandeelhouders van de Vennootschap noodzakelijk is, overeenkomstig artikel 7:215, §1 vierde lid WVV aandelen van de Vennootschap voor rekening van de Vennootschap eigen aandelen te verkrijgen, in pand te nemen en te vervreemden indien deze verwerving, deze inpandneming of deze vervreemding noodzakelijk is ter voorkoming van een ernstig en dreigend nadeel voor de Vennootschap.

---

Het bestuursorgaan wordt gemachtigd de aldus door de Vennootschap verkregen aandelen te vernietigen, deze vernietiging bij notariële akte te laten vaststellen en de statuten aan te passen en te coördineren om ze in overeenstemming te brengen met de aldus genomen beslissingen. Deze machtiging wordt toegekend voor een termijn van drie (3) jaar te rekenen vanaf de bekendmaking in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van het proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering van de aandeelhouders van de Vennootschap van 2 mei 2023.

**Kapitaalverhoging  
(artikel 6.5. – 6.7. van de  
statuten)**

**Artikel 6.5. Kapitaalverhoging door inbreng in geld**

In geval van kapitaalverhoging door inbreng in geld, kan het voorkeurrecht van de aandeelhouders alleen beperkt of opgeheven worden voor zover er in de mate dat de GVV-regelgeving dit vereist, aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. Dit onherleidbaar toewijzingsrecht voldoet in voorkomend geval aan de voorwaarden van de GVV-regelgeving:

1. het heeft betrekking op de totaliteit van de nieuw uitgegeven titels;
2. het wordt toegekend aan de aandeelhouders in verhouding tot het aandeel in het kapitaal dat hun aandelen op het ogenblik van de verrichting vertegenwoordigen;
3. een maximumprijs per aandeel wordt uiterlijk aan de vooravond van de opening van de publieke inschrijvingsperiode bekendgemaakt; deze periode moet minstens drie beursdagen bedragen.

Overeenkomstig de GVV-regelgeving, moet dit echter in elk geval niet worden toegekend in geval van kapitaalverhoging door inbreng in geld uitgevoerd onder de volgende voorwaarden:

1. de kapitaalverhoging gebeurt met gebruik van het toegestane kapitaal;
2. het gecumuleerde bedrag van de kapitaalverhogingen die, overeenkomstig dit lid, zijn uitgevoerd over een periode van 12 maanden, bedraagt niet meer dan 10% van het bedrag van het kapitaal op het ogenblik van de beslissing tot kapitaalverhoging.

Dit onherleidbaar toewijzingsrecht moet evenmin worden verleend in geval van inbreng in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht, ter aanvulling van een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover de uitkering van dit dividend effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

---

## **Artikel 6.6. Kapitaalverhoging door inbreng in natura**

Uitgiften van aandelen tegen inbreng in natura geschieden bij toepassing van de voorschriften van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

6.6.1. Daarenboven dienen de volgende voorwaarden te worden nageleefd bij toepassing van de GVV-regelgeving:

1° De identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het verslag met betrekking tot de inbreng in natura, in voorkomend geval in de oproeping tot de algemene vergadering die voor de kapitaalverhoging wordt bijeengeroepen;

2° De uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een nettowaarde per aandeel van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de Vennootschap, vóór de datum van de akte houdende kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum. Desgevallend kan beslist worden van het bedrag bedoeld in de vorige alinea, een bedrag af te trekken overeenstemmend met het deel van het niet-uitgekeerde bruto dividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven, op voorwaarde dat de raad van bestuur het af te trekken bedrag van het gecumuleerde dividend specifiek verantwoordt in zijn bijzonder verslag en de financiële voorwaarden van de verrichting toelicht in zijn jaarlijks financieel verslag;

3° Behalve indien de uitgifteprijs of in het artikel 6.6.3 bedoelde geval, de ruilverhouding, alsook de betrokken modaliteiten uiterlijk op de werkdag na de afsluiting van de inbrengovereenkomst worden bepaald en aan het publiek meegedeeld met vermelding van de termijn waarbinnen de kapitaalverhoging effectief zal worden doorgevoerd, wordt de akte van kapitaalverhoging verleden binnen een maximale termijn van vier maanden;

4° Het in 1° bedoelde verslag moet tevens de weerslag vermelden van de voorgestelde inbreng op de toestand van de bestaande aandeelhouders, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst, in de netto-inventariswaarde en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten.

6.6.2. Overeenkomstig de GVV-regelgeving zijn, de voorwaarden bepaald onder art 6.6.1 zijn niet van toepassing in geval van inbreng van het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

6.6.3. Het artikel 6.6.1. van de onderhavige statuten zal, overeenkomstig de GVV-regelgeving, mutatis mutandis van toepassing zijn in geval van fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen bedoeld in van het Wetboek Vennootschappen en Verenigingen.

---

---

**Artikel 6.7. Kapitaalverhoging van een dochteronderneming met het statuut van GVV**

Overeenkomstig de GVV-regelgeving, stelt de raad van bestuur een bijzonder verslag op, in het geval van kapitaalverhoging van een dochteronderneming met het statuut van institutionele GVV die genoteerd is, door inbreng in geld voor een prijs die 10% of meer lager ligt dan de laagste waarde van ofwel (a) een nettowaarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de aanvang van de uitgifte, ofwel (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen vóór de aanvangsdatum van de uitgifte, waarin hij de rechtvaardiging van de economische toegepaste disagio, alsmede de financiële gevolgen van de verrichting voor de aandeelhouders en het belang van de betrokken kapitaalverhoging, toelicht. Dit verslag en de toegepaste waarderingscriteria en -methodes worden door de commissaris in een afzonderlijk verslag toegelicht.

Het is toegestaan voor de berekening van de prijs van de inbreng, een bedrag af te trekken van het in het vorig lid bedoelde bedrag, dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde bruto dividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven, op voorwaarde dat de raad van bestuur het af te trekken bedrag van het gecumuleerde dividend specifiek verantwoordt en de financiële voorwaarden van de verrichting toelicht in het jaarlijks financieel verslag.

In geval van een dochteronderneming die niet genoteerd is, wordt het disagio waarvan sprake in lid 1, enkel berekend op basis van een nettowaarde per aandeel die niet ouder is dan vier maanden; alle overige verplichtingen zijn van toepassing.

Dit artikel is niet van toepassing op kapitaalverhogingen waarop volledig ingeschreven wordt door de Vennootschap of haar dochtervennootschappen waarvan het kapitaal rechtstreeks of onrechtstreeks volledig in handen is van de Vennootschap.

---

**Artikel 6.8. Kapitaalvermindering**

De Vennootschap mag overgaan tot kapitaalverminderingen met naleving van de wettelijke bepalingen ter zake.

---

---

**Aandelen**  
**(artikel 7.1. van de statuten)**

De aandelen zijn op naam, of onder gedematerialiseerde vorm en dit naar keuze van de eigenaar of houder en volgens de beperkingen opgelegd door de wet.

Ze zijn allen volgestort en zonder aanduiding van nominale waarde.

De Vennootschap zal gedematerialiseerde aandelen kunnen uitgeven hetzij door kapitaalverhoging, hetzij door inruiling van bestaande aandelen op naam.

Elke aandeelhouder zal op elk moment en zonder kosten de inruiling kunnen vragen hetzij in aandelen op naam, hetzij in gedematerialiseerde aandelen.

De Vennootschap kan meerdere categorieën van aandelen creëren.

De aandelen op naam worden ingeschreven in het aandelenregister dat wordt bijgehouden op de Vennootschap zetel van de vennootschap, al dan niet digitaal. De houders van de aandelen op naam kunnen kennisnemen van het volledige register van de aandelen op naam.

De eigendom van deze aandelen wordt uitsluitend bewezen door de inschrijving in het aandelenregister. Elke overdracht van deze aandelen zal slechts uitwerking hebben na de inschrijving in het aandelenregister van de verklaring van overdracht, gedateerd en ondertekend door de overdrager en de overnemer of hun lasthebbers, of na het vervullen van de formaliteiten door de wet vereist voor de overdracht van schuldvorderingen. Er zullen inschrijvingscertificaten op naam aan de aandeelhouders afgeleverd worden.

De aandelen zijn ondeelbaar en de vennootschap erkent slechts één eigenaar per effect. Indien meerdere personen rechten uitoefenen met betrekking tot eenzelfde aandeel, zal de uitoefening van de eraan verbonden rechten geschorst worden tot één enkele persoon is aangeduid als eigenaar van het effect ten opzichte van de Vennootschap.

---

**Andere effecten**  
**(artikel 7.2. van de statuten)**

De Vennootschap mag alle uitgaven die niet door of krachtens de wet zijn verboden, met uitzondering van winstbewijzen en soortgelijke effecten en onder voorbehoud van de specifieke bepalingen dien-aangaande, meer bepaald diegene volgend uit de GVV-regelgeving.

---

### Transparantieverklaring (artikel 8 van de statuten)

De aandelen van de Vennootschap moeten worden toegelaten tot de verhandeling op een Belgische gereguleerde markt, overeenkomstig de GVV-regelgeving.

Overeenkomstig de bepalingen van de Wet van 2 mei 2007 aangaande de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en houdende diverse bepalingen en overeenkomstig de GVV-regelgeving, dient iedere rechts – of fysieke persoon die aandelen of andere effecten met stemrecht verwerft, die al dan niet het kapitaal vertegenwoordigen, het percentage van het totaal aantal bestaande stemrechten dat hij heeft mede te delen, telkens de stemrechten verbonden aan deze effecten ofwel drie procent (3%) ofwel vijf procent (5%) ofwel een veelvoud van vijf procent van het totaal aantal bestaande stemrechten op dit ogenblik of op het ogenblik waarop de omstandigheden zich voordoen dat een dergelijke mededeling verplicht is.

De mededeling is eveneens verplicht in geval van een overdracht van aandelen, wanneer, naar aanleiding van deze overdracht, het aantal stemrechten verminderd tot onder de drempels bepaald in de tweede alinea.

Behoudens de in de wet voorziene uitzonderingen, kan niemand deelnemen aan de stemming in de algemene vergadering van de Vennootschap met meer stemrechten dan diegene verbonden aan de effecten waarvan hij, in overeenstemming met de wet, minstens twintig (20) dagen voor de datum van de algemene vergadering kennis heeft gegeven ze in bezit te hebben. De stemrechten verbonden aan deze niet gemelde aandelen zijn geschorst.

### Samenstelling van de raad van bestuur (artikel 9 van de statuten)

De Vennootschap wordt bestuurd door een raad samengesteld uit ten minste drie (3) en maximum negen (9) bestuurders, al dan niet aandeelhouders, die door de algemene vergadering der aandeelhouders worden benoemd voor een duur van vier (4) jaar. De algemene vergadering kan het mandaat van elke bestuurder te allen tijde, zonder opgave van redenen en zonder enige vergoeding met onmiddellijke ingang beëindigen. De bestuurders zijn herverkiesbaar. De algemene vergadering moet uit de leden van de raad van bestuur ten minste drie (3) onafhankelijke bestuurders benoemen. Onder onafhankelijke bestuurder verstaat men een bestuurder die beantwoordt aan de criteria voorzien door artikel 7:87,§1 van het Wetboek van Vennootschappen en verenigingen juncto aanbeveling 3.5 van de Belgische Corporate Governance Code 2020.

Tenzij het benoemingsbesluit van de algemene vergadering anders bepaalt, eindigt het mandaat van de uittreedende en niet herverkozen bestuurders onmiddellijk na de algemene vergadering die in nieuwe benoemingen heeft voorzien.

In geval één of meerdere bestuurdersmandaten openvallen, hebben de overblijvende bestuurders het recht om in het vacante mandaat te voorzien en dit tot aan de eerstvolgende algemene vergadering dewelke tot de definitieve benoeming zal overgaan. Dit recht wordt een verplichting telkens het aantal effectief in functie zijnde bestuurders niet meer het statutaire minimum bedraagt.

Onverminderd de overgangsbepalingen, zijn de bestuurders uitsluitend natuurlijke personen; zij moeten voldoen aan de eisen van betrouwbaarheid en deskundigheid zoals voorzien in de GVV-regelgeving en mogen niet binnen de werkingssfeer van de in de GVV-regelgeving vastgelegde verbodsbepalingen vallen.

De benoeming van de bestuurders wordt voorafgaandelijk ter goedkeuring voorgelegd aan de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA).

---

**Effectieve leiding  
(artikel 12 van de statuten)**

De effectieve leiding van de Vennootschap wordt toevertrouwd aan minstens twee natuurlijke personen.

De met de effectieve leiding belaste personen moeten voldoen aan de eisen van betrouwbaarheid en deskundigheid zoals voorzien in de GVV-regelgeving en mogen niet binnen de werkingssfeer van de in de GVV-regelgeving vastgelegde verbodsbepalingen vallen.

De benoeming van de effectieve leiders wordt voorafgaandelijk ter goedkeuring voorgelegd aan de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA).

---

**Vertegenwoordiging van de  
vennootschap  
(artikel 14 van de statuten)**

De Vennootschap wordt rechtsgeldig vertegenwoordigd in alle zaken, met inbegrip van de akten waarvoor de tussenkomst van een openbaar ambtenaar of een notaris vereist is evenals in rechte, hetzij als eiser hetzij als verweerder hetzij door twee bestuurders samen optredend, hetzij, binnen het kader van het dagelijks bestuur, door een gemachtigde tot dit bestuur.

De Vennootschap is bovendien, binnen het kader van hun opdracht, geldig verbonden door bijzondere lasthebbers van de Vennootschap binnen de grenzen van het mandaat dat hen tot dien einde is toevertrouwd door de raad van bestuur of, binnen de beperkingen van het dagelijks bestuur, door een gemachtigde tot dit bestuur.

De Vennootschap kan in het buitenland worden vertegenwoordigd door iedere persoon die daartoe uitdrukkelijk werd aangesteld door de raad van bestuur.

Afschriften of uittreksels van de notulen van de algemene vergaderingen van aandeelhouders en van de vergaderingen van de raad van bestuur, daarin begrepen de uittreksels bestemd voor de bekendmaking in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad, worden geldig ondertekend, hetzij door een bestuurder, hetzij door een persoon die belast is met het dagelijks bestuur of een uitdrukkelijke volmacht van de raad heeft ontvangen.

---

**Algemene vergaderingen van de  
aandeelhouders  
(artikel 23 van de statuten)**

Een algemene vergadering, genoemd "jaarvergadering" wordt elk jaar op de eerste dinsdag van de maand mei om vijftien uur gehouden. Indien deze dag een wettelijke feestdag is, heeft de jaarvergadering de eerstvolgende werkdag plaats op hetzelfde tijdstip (een zaterdag of een zondag zijn geen werkdagen). De algemene vergaderingen gewone of buitengewone worden gehouden in de zetel van de Vennootschap of op iedere andere plaats die in de oproepingsbrief of op andere wijze wordt meegedeeld.

---

---

**Bijeenroeping  
(artikel 24 van de statuten)**

Een gewone algemene vergadering, bijzondere algemene vergadering en de buitengewone algemene vergadering mogen bijeengeroepen worden telkens als het belang van de Vennootschap zulks vereist. De bijeenroeping van de algemene vergaderingen, alsmede van de buitengewone algemene vergaderingen gebeurt conform de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. Behoudens voor de jaarlijkse algemene vergaderingen die plaatsvinden op de plaats, de datum en het uur aangeduid in de statuten en waarvan de dagorde beperkt is tot de gebruikelijke onderwerpen, moet de aankondiging tevens dertig dagen vóór de vergadering verschijnen in een nationaal verspreid blad alsook binnen zelfde termijn geplaatst worden op de website van de Vennootschap. Indien een nieuwe aankondiging noodzakelijk blijkt, en voor zover de datum van de tweede vergadering in de eerste aankondiging werd aangeduid, wordt de oproepingstermijn voor deze tweede vergadering herleid tot zeventien dagen vóór de algemene vergadering. De raad van bestuur en de commissaris zijn verplicht een bijzondere of buitengewone vergadering bijeen te roepen wanneer één of meer aandeelhouders die alleen of gezamenlijk één/tiende van het geplaatst kapitaal vertegenwoordigen, het vragen. Dit verzoek wordt bij aangetekende brief aan de zetel van de Vennootschap gestuurd en moet de onderwerpen waarover de algemene vergadering dient te beraadslagen en te besluiten precies omschrijven. Het verzoek dient gericht te zijn aan de raad van bestuur en de commissaris, die verplicht zijn een vergadering samen te roepen binnen een termijn van drie weken na ontvangst van het verzoek. In de oproeping kunnen aan de agenda-punten opgegeven door de aandeelhouders andere onderwerpen worden toegevoegd. Eén of meer aandeelhouders die samen ten minste drie procent (3%) van het kapitaal van de Vennootschap bezitten, kunnen in overeenstemming met de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen vragen dat te bespreken onderwerpen worden opgenomen op de agenda van gelijk welke algemene vergadering en kunnen voorstellen van beslissing indienen met betrekking tot te bespreken onderwerpen die op de agenda zijn of zullen worden ingeschreven. De oproeping vermeldt de agenda van de vergadering en de voorstellen tot besluit. De aandeelhouders op naam ontvangen dertig dagen voor de vergadering een oproeping per gewone post. De aandeelhouder, bestuurder of commissaris die aan de vergadering deelneemt of er zich doet vertegenwoordigen, wordt als regelmatig opgeroepen beschouwd. Een aandeelhouder, bestuurder of commissaris kan tevens, voor of na de bijeenkomst van de algemene vergadering die hij niet bijwoonde, verzaken zich te beroepen op het ontbreken of de onregelmatigheid van de oproeping.

---

---

## Vertegenwoordiging (artikel 26 van de statuten)

Iedere eigenaar van effecten mag zich op een algemene vergadering laten vertegenwoordigen door een gemachtigde, in overeenstemming met de desbetreffende bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. De volmachtdrager moet geen aandeelhouder zijn. Een aandeelhouder van de Vennootschap mag voor een bepaalde algemene vergadering slechts één persoon aanwijzen als volmachtdrager. Hiervan kan enkel worden afgeweken in overeenstemming met de desbetreffende regels van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. Een persoon die als volmachtdrager optreedt, mag een volmacht van meer dan één aandeelhouder bezitten. Ingeval een volmachtdrager volmachten van meerdere aandeelhouders bezit, kan hij namens een bepaalde aandeelhouder anders stemmen dan namens een andere aandeelhouder.

De volmachten moeten aan de Vennootschap overgemaakt worden uiterlijk de zesde dag vóór de vergadering; deze kennisgeving gebeurt via het e-mailadres van de Vennootschap, via het e-mailadres specifiek vermeld in de oproeping of per post gericht aan de zetel van de Vennootschap.

De raad van bestuur kan een volmachtformulier opmaken.

De mede-eigenaars, de vruchtgebruikers en de naakte eigenaars, de pandhoudende schuldeisers en pandgevende schuldenaars moeten zich respectievelijk door één en dezelfde persoon laten vertegenwoordigen. Indien meerdere personen zakelijke rechten bezitten op eenzelfde aandeel, kan de Vennootschap de uitoefening van het stemrecht verbonden aan dit aandeel schorsen tot één persoon als titularis is aangeduid voor de uitoefening van het stemrecht.

Onverminderd de mogelijkheid om in overeenstemming met artikel 7:145, tweede lid van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen in bepaalde omstandigheden van de instructies af te wijken, brengt de volmachtdrager zijn stem uit overeenkomstig de mogelijke instructies van de aandeelhouder die hem heeft aangewezen. De volmachtdrager moet gedurende ten minste een jaar een register van de steminstructies bijhouden en op verzoek van de aandeelhouder bevestigen dat hij zich aan de steminstructies heeft gehouden.

In geval van een potentieel belangenconflict zoals bepaald in artikel 7:143, §4 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen tussen de aandeelhouder en de volmachtdrager die hij heeft aangewezen, moet de volmachtdrager de precieze feiten bekendmaken die voor de aandeelhouder van belang zijn om te beoordelen of er gevaar bestaat dat de volmachtdrager enig ander belang dan het belang van de aandeelhouder nastreeft. Bovendien mag de volmachtdrager slechts namens de aandeelhouder stemmen op voorwaarde dat hij voor ieder onderwerp op de agenda over specifieke steminstructies beschikt.

De minderjarigen, de onbekwaam verklaarden en de rechtspersonen moeten vertegenwoordigd zijn door hun wettelijke of statutaire vertegenwoordigers.

---

---

**Stemrecht  
(artikel 30 van de statuten)**

Eén aandeel geeft recht op één stem onder voorbehoud van de gevallen van opschorting van het stemrecht voorzien in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen of enige andere toepasselijke wet. Aandeelhouders zonder stemrecht, houders van inschrijvingsrechten, houders van converteerbare obligatiehouders en houders van certificaten uitgegeven met medewerking van de Vennootschap hebben het recht aan de algemene vergadering deel te nemen met raadgevende stem. De Vennootschap kan voorzien in een mogelijkheid tot schriftelijke stemming of een elektronisch communicatiemiddel, volgens formulieren en werkwijze bepaald door haar; in elk geval dient de op die wijze uitgebrachte stem de vergadering uiterlijk de zesde dag voorafgaandelijk aan de vergadering bereiken.

---

**Ontbinding – vereffening  
(artikel 39 van de statuten)**

In geval van ontbinding van de Vennootschap wat ook de oorzaak of het tijdstip moge wezen, zullen één of meer vereffenaars, benoemd door de algemene vergadering, voor de vereffening instaan. Indien uit de staat van activa en passiva opgemaakt overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, blijkt dat niet alle schuldeisers volledig kunnen worden terugbetaald, moet de benoeming van de vereffenaars in de statuten of door de algemene vergadering aan de voorzitter van de ondernemingsrechtbank ter bevestiging worden voorgelegd. Deze bevestiging is evenwel niet vereist indien uit die staat van activa en passiva blijkt dat de Vennootschap enkel schulden heeft ten aanzien van haar aandeelhouders en alle aandeelhouders die schuldeiser zijn van de Vennootschap schriftelijk bevestigen akkoord te gaan met de benoeming.

Worden geen vereffenaars benoemd of aangewezen, dan worden de leden van de raad van bestuur, ten aanzien van derden als vereffenaars van rechtswege beschouwd, evenwel zonder de bevoegdheden die de wet en de statuten met betrekking tot de verrichtingen van de vereffening toekennen aan de vereffenaar benoemd in de statuten, door de algemene vergadering of door de rechtbank.

Bij gebreke aan andere bepalingen in de akte van benoeming, beschikken de personen belast met de vereffening te dien einde over de meest uitgebreide bevoegdheden, overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

De aandeelhoudersvergadering bepaalt de wijze van vereffening als ook de vergoeding van de vereffenaar(s)

De vereffening wordt afgesloten volgens de bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

---

# VERKLARINGEN

## Toekomstgerichte informatie

Dit financieel jaarverslag bevat informatie die betrekking heeft op de toekomst en gebaseerd is op inschattingen en vooruitzichten van de vennootschap op basis van redelijke verwachtingen. Deze inschattingen zijn gekoppeld aan toekomstgerichte gebeurtenissen en onzekere elementen die tot gevolg zouden kunnen hebben dat de resultaten, de financiële situatie, de prestaties en de huidige verwezenlijkingen verschillen van de resultaten, de financiële situatie, de prestaties en de verwezenlijkingen die uitgedrukt of impliciet zijn meegedeeld in deze toekomstgerichte informatie. Gelet op deze onzekere factoren houden de toekomstgerichte verklaringen geen enkele garantie in.

## Verantwoordelijke personen voor de inhoud van het financieel jaarverslag

De raad van bestuur en de effectieve leiding van Home Invest Belgium NV zijn verantwoordelijk voor de informatie opgenomen in dit financieel jaarverslag. Zij verklaren dat naar hun beste weten:

- de jaarrekeningen die zijn opgesteld in overeenstemming zijn met de toepasselijke boekhoudkundige normen en een getrouw beeld geven van het vermogen, de financiële toestand en de resultaten van Home Invest Belgium en de in de consolidatie opgenomen perimetervenootschappen;
- het financieel jaarverslag een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling en de resultaten van Home Invest Belgium en de in de consolidatie opgenomen perimetervenootschappen, evenals een toelichting bij de belangrijkste risico's en onzekerheden, waarmee de vennootschap geconfronteerd wordt.

## Verklaring betreffende de informatie afkomstig van derden

De informatie in onderhavig financieel jaarverslag die afkomstig is van derden, zoals het verslag van de vastgoedexperten en het verslag van de commissaris, is er met hun akkoord in opgenomen. De raad van bestuur en de effectieve leiding van Home Invest Belgium verklaren dat de informatie afkomstig van derden waarheidsgetrouw weergegeven is in onderhavig financieel jaarverslag en dat, voor zover de GVV hiervan op de hoogte zou zijn en dit zou kunnen verzekeren aan de hand van de gegevens gepubliceerd door derde partijen, geen enkel gegeven is weggelaten dat tot gevolg zou hebben dat de weergegeven informatie onnauwkeurig of bedrieglijk zou zijn.

## Historische financiële informatie

De financiële jaarverslagen vanaf het boekjaar 2001 (die de verkorte versie van de statutaire en de volledige geconsolideerde financiële staten, het beheersverslag, het verslag van de Commissaris en het verslag van de vastgoedexperten omvatten) en de financiële halfjaarverslagen kunnen geraadpleegd worden op de website van de vennootschap en de historische financiële informatie wordt door verwijzing in dit financieel jaarverslag weergegeven.

## Strategie of gegevens over gouvernementele, economische, budgettaire, monetaire of politieke beleidslijnen of factoren die (on) rechtstreeks wezenlijke gevolgen hebben of kunnen hebben voor de activiteiten van Home Invest Belgium

Hiervoor wordt verwezen naar het hoofdstuk "Risicofactoren".

## Geschillen of scheidsrechterlijke procedures

De raad van bestuur van Home Invest Belgium verklaart dat voor zover hem bekend:

- in de loop van de voorbije vijf jaar, geen enkele van de bestuurders of effectieve leiders veroordeeld werden wegens fraude, geen enkele officiële beschuldiging en/of publieke sanctie werd uitgesproken en geen enkele sanctie werd opgelegd door een wettelijke of toezichthoudende overheid en dat ze, in hun hoedanigheid van bestuurder, niet bij een faillissement, een sekwester of een vereffening waren betrokken;
- met de niet-uitvoerende bestuurders geen enkele managementovereenkomst werd afgesloten die voorziet in de betaling van een schadevergoeding bij het einde van de overeenkomst. Er bestaan tussen de vennootschap enerzijds en de uitvoerende bestuurders en effectieve leiding van de vennootschap anderzijds wel managementovereenkomsten die in een dergelijke vergoeding voorzien. (zie hoofdstuk "Beheerverslag – Corporate governance verklaring");
- De raad van bestuur heeft op 26/03/2024 de benoeming van de heer Preben Bruggeman als CEO en de financiële modaliteiten van diens benoeming goedgekeurd. In uitvoering van de besluiten van de raad van bestuur werden aan de CEO, op datum van diens benoeming, de volgende opties toegekend:

#opties	Strike price	Grant date	Exercise period
35.000	€ 18,00	26/03/2024	26/03/2029- 25/03/2034
35.000	€ 20,00	26/03/2024	26/03/2029- 25/03/2034
35.000	€ 22,00	26/03/2024	26/03/2029- 25/03/2034
35.000	€ 24,00	26/03/2024	26/03/2029- 25/03/2034
<b>140.000</b>			

- tussen de bestuurders en/of de effectieve leiding geen enkele familieband bestaat, met als enige uitzondering deze tussen de heren Johan en Liévin Van Overstraeten (broers).

### Pro forma financiële informatie

Tijdens het boekjaar onder beschouwing werd geen enkele transactie afgesloten met een impact van meer

dan 25% op één van de activiteitsindicatoren van de vennootschap, in de zin van de paragrafen 91 en 92 van de aanbeveling van het C.E.S.R. in verband met de toepassing van Verordening nr. 809/2004 van de Europese Commissie inzake het prospectus. De bekendmaking van pro forma financiële informatie is dus niet vereist.

### Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Behalve de gebeurtenissen die plaatsvonden na de afsluiting van het boekjaar zoals toegelicht in het hoofdstuk "Beheersverslag", hebben er zich geen belangrijke wijzigingen in de financiële of commerciële situatie van Home Invest Belgium voorgedaan.

## DE GVV EN HAAR FISCAAL STATUUT

De hierna vermelde gegevens zijn gebaseerd op de fiscale wetgeving van toepassing op het ogenblik van de opmaak van dit jaarverslag. Deze kan in de toekomst steeds wijzigen, mogelijk met terugwerkende kracht, en wordt hier enkel ter informatie meegedeeld.

Alle aandeelhouders en potentiële investeerders worden uitgenodigd om steeds persoonlijk advies in te winnen bij hun eigen adviseurs met betrekking tot de fiscale implicaties in België en in het buitenland betreffende de aankoop, het bezit en de overdracht van aandelen Home Invest Belgium evenals de inning van de dividenden en opbrengsten van aandelen van de vennootschap.

### Openbare GVV

#### OVERGANG NAAR HET STATUUT VAN GVV

Sinds 2 september 2014 is Home Invest Belgium door de FSMA erkend als een 'openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht', afgekort 'openbare GVV' naar Belgisch recht overeenkomstig de wet van 12 mei 2014 met betrekking tot de gereguleerde vastgoedvennootschappen. Voordien genoot zij van het fiscaal statuut van 'vastgoedbevak'.

#### BESCHRIJVING VAN HET GVV-STATUUT

In haar hoedanigheid van openbare GVV is de vennootschap onderworpen aan de GVV-wetgeving en staat zij onder de controle van de FSMA.

De belangrijkste kenmerken van de openbare GVV zijn:

- vennootschap met vast kapitaal en vast aantal rechten van deelneming;
- beursnotering;

- activiteit beperkt tot vastgoedinvesteringen;
- schuldgraad beperkt tot 65% van de marktwaarde van de activa. Hypotheken en andere zekerheden zijn beperkt tot 50% van de totale activa en 75% van het bezwaard goed;
- opstelling van de statutaire en geconsolideerde jaarrekening overeenkomstig de IFRS normen;
- de onroerende goederen worden elk kwartaal aan reële waarde gewaardeerd door een onafhankelijke deskundige. Zij worden op de balans opgenomen tegen deze expertisewaarde. De gebouwen worden niet afgeschreven;
- verplichte diversificatie van de portefeuille: maximaal 20% van de geconsolideerde activa mag in één gebouw/vastgoedgeheel geïnvesteerd worden, behoudens afwijking toegestaan door de FSMA;
- strenge regels inzake belangenconflicten;
- mogelijkheid tot erkenning van de perimetervennootschappen van de openbare GVV als institutionele GVV's;
- verplichting om een dividend uit te keren voor een minimum bedrag gelijk aan het positieve verschil tussen de volgende bedragen:
  - 80% van het aangepast resultaat (bepaald overeenkomstig het schema in hoofdstuk 3 van de bijlage C van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014);
  - de nettovermindering in de loop van het boekjaar van de schuldenlast van de openbare GVV.

- toezicht door de FSMA.

### **Gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds (GVBF)**

Home Invest Belgium houdt 50% van de aandelen aan in De Haan Vakantiehuizen, een vennootschap die het statuut heeft verkregen van een gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds. De overige 50% zijn in handen van Belfius Insurance (25%), Tinc (12,5%) en DG Infra Yield (12,5%). Een gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds is onderworpen aan de Programmawet van 3 augustus 2016 en het Koninklijk Besluit van 9 november 2016 met betrekking tot gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen.

Home Invest Belgium houdt tevens 100% van de aandelen aan in de volgende gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen:

- BE Real Estate NV;
- Blue Quarter NV;
- The Dox 1 NV;
- The Ostrov NV; en
- Home Invest Netherlands NV.

De belangrijkste kenmerken van een GVBF worden hieronder weergegeven:

- niet onderworpen aan het prudentieel toezicht door de FSMA. Om erkend te worden als GVBF moet de vennootschap ingeschreven worden op de lijst die wordt bijgehouden door de FOD Financiën;
- gesloten fonds met vast kapitaal, voorbehouden aan institutionele beleggers;
- geen beursnotering;
- activiteit beperkt tot collectieve belegging in vastgoed;
- looptijd is beperkt tot 10 jaar (mogelijkheid tot verlenging nadien met periodes van maximaal 5 jaar);
- geen maximale schuldgraad;
- opstelling van de jaarrekening overeenkomstig de IFRS normen;
- geen diversificatieverplichtingen;
- resultaten (huurinkomsten en gerealiseerde meerwaarden op verkopen minus werkingskosten en financiële lasten) vrijgesteld van vennootschapsbelasting;
- verplichting om een dividend uit te keren voor een minimum bedrag gelijk aan ten minste het positieve verschil tussen de volgende bedragen:

- 80% van het aangepast resultaat (bepaald overeenkomstig het schema in hoofdstuk 3 van de bijlage C van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014);
- de netto vermindering in de loop van het boekjaar van de schuldenlast van de GVBF.

### **FISCAAL STATUUT**

#### **- VENNOOTSCHAPSBELASTING**

Als GVV geniet Home Invest Belgium van een specifiek belastingregime.

De resultaten van de GVV (huurinkomsten en meerwaarden gerealiseerd op de verkoop van activa verminderd door de operationele en financiële kosten) zijn niet onderworpen aan de vennootschapsbelasting in België (tenzij op de verworpen uitgaven en op de abnormale of goedgunstige voordelen), voor zover er minstens 80% van de gecorrigeerde nettowinst in de vorm van dividenden wordt uitgekeerd. Deze vrijstelling is van toepassing op Home Invest Belgium. Dit is niet het geval voor de perimetervennootschappen, tenzij deze het statuut hebben van een GVBF of een institutionele GVV.

Vennootschappen (andere dan GVV's of gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen) die door Home Invest Belgium worden opgeslorpt zijn onderhevig aan een specifieke belasting (exit taks) aan een aanslagvoet van 15% op de latente meerwaarden en vrijgestelde reserves.

De winsten van buitenlandse oorsprong van Home Invest Belgium zijn belastbaar in het land waar zij gegenereerd worden op basis van de in dat land geldende wetgeving en zijn in België vrijgesteld van belasting. De nettowinsten die Home Invest Belgium vanaf 2018 heeft gegenereerd via haar vastgoedinvesteringen in Nederland, zijn dus in Nederland onderworpen aan de vennootschapsbelasting van 25%. Er is een gereduceerd tarief van 15% op de eerste schijf van € 395.000. De nettowinsten zijn dan vrijgesteld van belasting in België.

## Dividenden

<b>Roerende voorheffing</b>	De dividenden die de vennootschap uitkeert zijn onderworpen aan een roerende voorheffing van 30% (onder voorbehoud van de wettelijke vrijstellingen).
<b>Belgische natuurlijke personen</b>	De Belgische natuurlijke personen die de aandelen verworven hebben in het kader van het beheer van hun privaat patrimonium en onderworpen zijn aan de personenbelasting, zijn op de door Home Invest Belgium uitgekeerde dividenden onderworpen aan de hierboven vermelde roerende voorheffing. Voor de Belgische natuurlijke personen die hun aandelen zouden toewijzen aan hun beroepsactiviteit, zullen de ontvangen dividenden opgenomen worden in hun beroepsinkomen en belastbaar zijn tegen het normale tarief van de personenbelasting, waarbij de roerende voorheffing dus verrekenbaar is.
<b>Belgische rechtspersonen</b>	Voor de belastingplichtigen die onderworpen zijn aan de rechtspersonenbelasting, zijn de door Home Invest Belgium uitgekeerde dividenden onderworpen aan de hierboven vermelde roerende voorheffing.
<b>Belgische vennootschappen en buitenlandse vennootschappen met een vaste inrichting in België</b>	De door Home Invest Belgium uitgekeerde dividenden zijn onderworpen aan de hierboven vermelde roerende voorheffing.  De Belgische vennootschappen en buitenlandse vennootschappen met een vaste inrichting in België worden belast op de dividenden uitgekeerd door Home Invest Belgium tegen het geldende tarief inzake vennootschapsbelasting, zonder toepassing van het stelsel van de "Definitief Belaste Inkomsten" (DBI), onder voorbehoud van het aandeel van de dividenden met betrekking tot onroerende buitenlandse inkomsten en de ontvangen dividenden en de meerwaarden op aandelen geboekt overeenkomstig artikel 203, § 1, 2bis en §2, lid 2 WIB. Het dividend zal onderworpen zijn aan de vennootschapsbelasting of de belasting van niet-inwoners, tegen het tarief van 25%. Onder bepaalde voorwaarden kan een verminderd tarief van toepassing zijn. De aan de bron ingehouden roerende voorheffing kan verrekend worden in de belastingaangifte en het overschot kan aldus eventueel mogelijk teruggevorderd worden.
<b>Niet-inwoners, natuurlijke personen en buitenlandse vennootschappen zonder vaste inrichting in België</b>	Voor de niet-inwoners zijn de dividenden uitgekeerd door Home Invest Belgium onderworpen aan de inhouding van de hierboven vermelde Belgische roerende voorheffing, die desgevallend, op vraag van de aandeelhouder, verlaagd of vrijgesteld kan worden op grond van internationale belastingverdragen tot voorkoming van dubbele belasting, of volgens de wettelijke voorwaarden.

---

## Meer- en minwaarden

### Belgische natuurlijke personen

In België zijn de meerwaarden die bij de verkoop van aandelen door een natuurlijke persoon worden gerealiseerd met ingang van 1 januari 2026 belastbaar als volgt:

- algemene regel: meerwaarden worden belast tegen het afzonderlijk tarief van 10%, met toepassing van een jaarlijkse vrijstelling voor de eerste schijf van 10.000 EUR;
- interne meerwaarden: meerwaarden gerealiseerd naar aanleiding van een overdracht aan een vennootschap die door de overdrager wordt gecontroleerd, zijn belastbaar tegen het afzonderlijk tarief van 33%;
- participatie van minstens 20%: meerwaarden op aandelen van een vennootschap waarin de overdrager minstens 20% aanhoudt, zijn onderworpen aan progressieve tarieven:
  - tot 1.000.000 EUR: 0%
  - van 1.000.000 EUR tot 2.500.000 EUR: 1,25%
  - van 2.500.000 EUR tot 5.000.000 EUR: 2,5%
  - van 5.000.000 EUR tot 10.000.000 EUR: 5%
  - boven 10.000.000 EUR: 10%
- participatie van minstens 25%: bij overdracht aan een vennootschap die is gevestigd buiten de Europese Economische Ruimte, belasting tegen het afzonderlijk tarief van 16,5%;
- overdracht van aandelen buiten het normaal beheer van een privévermogen: 33%;
- belgische natuurlijke personen die hun aandelen aanwenden voor de uitoefening van hun beroepsactiviteit, worden belast op de meerwaarden die zij realiseren bij de verkoop van deze aandelen tegen de gewone progressieve tarieven van de personenbelasting, of tegen 16,5% indien de aandelen langer dan vijf jaar werden aangehouden;
- minderwaarden gerealiseerd op aandelen kunnen aftrekbaar zijn van de belastbare meerwaarden, op voorwaarde dat zij betrekking hebben op hetzelfde belastbare tijdperk en dezelfde categorie van belastbare meerwaarde.

### Belgische rechtspersonen

De meerwaarden die op de verkoop van aandelen van Home Invest Belgium worden gerealiseerd door Belgische rechtspersonen die aan de rechtspersonenbelasting onderworpen zijn, zijn belastbaar volgens dezelfde principes als hierboven uiteengezet met betrekking tot natuurlijke personen.

### Belgische vennootschappen en buitenlandse vennootschappen met een vaste inrichting in België

De meerwaarden die worden gerealiseerd door een Belgische vennootschap op aandelen Home Invest Belgium of door een buitenlandse vennootschap die haar aandelen Home Invest Belgium toegewezen aan haar vaste inrichting in België, zijn volledig belastbaar in België tegen het normale tarief van de vennootschapsbelasting. De (vastgestelde of gerealiseerde) minwaarden zijn fiscaal niet aftrekbaar.

---

---

**Niet-inwoners, natuurlijke personen of vennootschappen zonder vaste inrichting in België**

De meerwaarden die bij de verkoop van aandelen Home Invest Belgium (met uitzondering van de aandelen die door een buitenlandse vennootschap toegewezen worden aan een Belgische inrichting) door niet-inwoners, natuurlijke personen of vennootschappen worden gerealiseerd, zijn in principe niet belastbaar in België. Per uitzondering is het mogelijk dat een natuurlijk persoon, die geen rijksinwoner is, belast wordt op de meerwaarden, gerealiseerd door een familiale participatie van minstens 25% bij de overdracht aan een onderneming, gevestigd buiten de Europese Economische Ruimte. De minwaarden zijn fiscaal niet aftrekbaar in België.

---

### **Taks op de beursverrichtingen**

De inschrijving op nieuwe aandelen (primaire markt) is niet onderworpen aan de Taks op de Beursverrichtingen (TOB).

De aan- en verkoop en alle andere overdrachten onder bezwarende titel in België van bestaande aandelen (secundaire markt), via een professionele tussenpersoon, zijn echter wel onderworpen aan de beurstaks op de verhandeling van effecten, dat op heden 0,12% van de transactieprijs bedraagt. Het bedrag van de TOB is momenteel beperkt tot € 1.300 per transactie en per partij.

Zijn vrijgesteld van TOB:

- de professionele tussenpersonen, beoogd in artikel 2, 9° en 10° van de wet van 2 augustus 2002 op het toezicht van de financiële sector en de financiële diensten, die voor eigen rekening handelen;
- de verzekeringsmaatschappijen, beschreven in artikel 2, §1 van de wet op het verzekeringstoezicht van 9 juli 1975, die voor eigen rekening handelen;
- de pensioenfondsen, beschreven in artikel 2, §3, 6° van de Wet op verzekeringstoezicht van 9 juli 1975, die voor eigen rekening handelen;
- de instellingen voor collectieve beleggingen, beschreven in de Wet van 4 december 1990, die voor eigen rekening handelen; of
- de niet-rijksinwoners (tegen aflevering van een attest van hun status als niet-rijksinwoner in België).

### **Jaarlijkse taks op de effectenrekeningen**

De Wet dd. 17 februari 2021 voert een jaarlijkse taks op de effectenrekeningen geopend door particulieren bij een financiële instelling. Het belastingtarief bedraagt 0,15%.

De belastbare grondslag is de gemiddelde waarde van de belastbare financiële instrumenten tijdens de referentieperiode. De taks is slechts verschuldigd indien deze gemiddelde waarde meer bedraagt dan € 1.000.000.

# ALGEMENE VERKLARENDE WOORDENLIJST

## Aanschaffingswaarde

De aanschaffingswaarde is de tussen partijen overeengekomen waarde op basis waarvan de transactie wordt uitgevoerd. Indien er mutatierechten betaald werden, zijn deze inbegrepen in de aanschaffingswaarde.

## Bezettingsgraad

De 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 en de geraamde huurwaarde van de niet- verhuurde ruimten.

Dit is de bezettingsgraad van de totale vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur met uitzondering van (i) de gebouwen in renovatie, (ii) de gebouwen die het voorwerp uitmaken van een eerste commercialisering, (iii) de gebouwen in verkoop.

## Bruto dividendrendement

(Bruto dividend van het boekjaar) / (Beurskoers op de laatste noteringsdag van het boekjaar).

## Bruto huurrendement

(Contractuele brutohuren op jaarbasis+ geschatte huurwaarde op de leegstaande ruimtes) / (reële waarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur).

## Bouwjaar

Het jaar waarin het gebouw opgetrokken of voor het laatst grondig werd gerenoveerd.

## EPRA NAV per aandeel

Dit is de Net Asset Value of Nettowaarde per aandeel volgens de Best Practices Recommendations van EPRA.

## EPRA resultaat

Dit 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.

## Ex-date

Datum van de afknipping van de coupon.

## Exit taks

De vennootschappen die hun erkenning als GVV vragen of die fusioneren met een GVV, zijn onderworpen aan een specifieke belasting of exit taks.

## Free float

[(Totaal aantal aandelen bij afsluiting boekjaar)-(totaal aantal aandelen aangehouden door partijen die zich kenbaar hebben gemaakt door middel van een transparantiemelding in overeenstemming met de wet van 2 mei 2007)]/[totaal aantal aandelen bij afsluiting boekjaar].

## Geschatte huurwaarde (GHW)

De geschatte huurwaarde (GHW) is de huurwaarde die naar het oordeel van de vastgoedexpert overeenkomt met de huurprijs op de markt.

## GVV-wetgeving

Het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 in uitvoering van de Wet van 12 mei 2014 met betrekking tot de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, zoals gewijzigd bij wet van 22 oktober 2017 en Koninklijk Besluit van 23 april 2018.

## IFRS NAV per aandeel

Dit is de Net Asset Value of Nettowaarde per aandeel volgens IFRS.

## IFRS-normen

De International Financial Reporting Standards (IFRS) zijn een set van boekhoudkundige principes en waarderingsregels opgesteld door de International Accounting Standards Board, die dienen om internationale vergelijking tussen Europese beursgenoteerde bedrijven te vergemakkelijken. De Europese beursgenoteerde vennootschappen moeten deze normen in hun geconsolideerde rekeningen toepassen vanaf het boekjaar dat start na 1 januari 2005. De Belgische GVV's moeten deze normen eveneens toepassen in hun statutaire rekeningen vanaf het boekjaar dat is start op 1 januari 2007.

## Interest Rate Swap (IRS)

Interest Rate Swap is een overeenkomst tussen partijen om gedurende een vooraf bepaalde tijdspanne rentevoeten te ruilen. IRS wordt vaak gebruikt om zich in te dekken tegen rentestijgingen: in dit geval wordt een variabele rentevoet omgezet in een vaste rentevoet.

### Investeringswaarde

De investeringswaarde wordt door de vastgoeddeskundige bepaald als de meest waarschijnlijke waarde die kan behaald worden op de datum van de waardebepaling, onder normale verkoopvoorwaarden, tussen welwillende en goed geïnformeerde partijen, zonder aftrek van de mutatierechten, vroeger "vrij op naam" genoemd.

### Mutatierechten

De overdracht van de eigendom van een onroerend goed is in principe onderworpen aan mutatierechten. Het bedrag is afhankelijk van de geografische ligging van het goed, de wijze van overdracht en de hoedanigheid van de koper.

De effectieve belastingvoet van het mutatierecht kan schommelen tussen de 0% en 12,5%.

De mogelijke wijzen van overdracht van onroerende goederen en de daaraan gekoppelde rechten zijn voornamelijk de volgende:

- verkoopovereenkomsten: 12,5% voor de onroerende goederen gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en in het Waals Gewest en 12% voor de onroerende goederen gelegen in het Vlaams Gewest;
- inbreng in natura van onroerende goederen tegen uitgifte van nieuwe aandelen ten voordele van de inbrenger: vrijstelling van rechten;
- fusies, splitsingen: vrijstelling van rechten;
- verkoopovereenkomst van de aandelen van een vastgoedvennootschap: afwezigheid van rechten;
- vestiging van opstalrechten en erfpachtrechten: 5%;
- verkoop van onroerende goederen onder het regime van vastgoedhandelaar: 4% of 8% naar gelang het Gewest.

### Nettoactiefwaarde (NAW) of net asset value (NAV) per aandeel

Het eigen vermogen gedeeld door het aantal aandelen in omloop (na aftrek van eigen aandelen).

### Omloopsnelheid

Totaal volume van de gedurende het boekjaar verhandelde aandelen gedeeld door het totaal aantal aandelen.

### Pay-out ratio

Pay-out ratio = (Totaal bruto dividend voor het boekjaar) / (uitkeerbaar resultaat).

### Record date

De vastgelegde datum waarop een aandeelhouder moet zijn van effecten om recht te hebben op de uitbetaling van het dividend in verhouding tot de effecten die hij op die datum bezit.

### Reële waarde (Fair value)

Deze waarde is gelijk aan de investeringswaarde (zie hoger voor de definitie), na aftrek van de mutatierechten.

### Return

De return voor de aandeelhouder is gelijk aan het dividend van het boekjaar plus de toename van de nettowaarde tijdens het boekjaar.

### Schuldgraad (GVV-KB)

Dit 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.

### Schuldgraad (IFRS)

Deze schuldgraad 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.

### Vastgoedportefeuille

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

# 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.

Alle informatie met betrekking tot de APM's opgenomen in dit registratiedocument werden geverifieerd door de Commissaris.

## 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)	31/12/2025	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
<b>Totaal van de vastrentende financiële schulden</b>	<b>357.000</b>	<b>357.000</b>
Totaal van de financiële schulden met variabele interestvoet	99.500	49.000
<b>Totaal van de financiële schulden</b>	<b>456.500</b>	<b>406.000</b>
<b>Afdekkingsratio</b>	<b>78,20%</b>	<b>87,93%</b>

## 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)	31/12/2025	31/12/2024
Netto interestkosten (rubriek XXI)	6.420	5.851
Geactiveerde intercalaire interesten	2.787	2.704
Totale kostprijs van de financiële schulden	9.207	8.555
Gewogen gemiddelde schuld	420.484	392.106
<b>Gemiddelde financieringskost</b>	<b>2,19%</b>	<b>2,18%</b>

## EPRA NAV indicatoren

### Definitie:

In oktober 2019 publiceerde EPRA de nieuwe Best Practice Recommendations voor financiële disclosures van beursgenoteerde vastgoedvennootschappen. EPRA NAV werd 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.

De drie verschillende EPRA NAV-indicatoren worden berekend op basis van de volgende uitgangspunten:

- 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)	31/12/2025		
	EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NDV
<b>IFRS NAV (aandeelhouders van de groep)</b>	<b>518.818</b>	<b>518.818</b>	<b>518.818</b>
(v) Uitgestelde belastingen m.b.t. 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	
<b>NAV</b>	<b>509.940</b>	<b>560.150</b>	<b>522.067</b>
Aantal aandelen op einde period	19.895.902	19.895.902	19.895.902
<b>NAV per aandeel</b>	<b>25,63</b>	<b>28,15</b>	<b>26,24</b>

(in € k)	31/12/2024		
	EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NDV
<b>IFRS NAV (aandeelhouders van de groep)</b>	<b>484.437</b>	<b>484.437</b>	<b>484.437</b>
(v) Uitgestelde belastingen m.b.t. 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	
<b>NAV</b>	<b>472.793</b>	<b>518.687</b>	<b>489.737</b>
Aantal aandelen op einde periode	20.066.379	20.066.379	20.066.379
<b>NAV per aandeel</b>	<b>23,56</b>	<b>25,85</b>	<b>24,41</b>

## 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)	31/12/2025	31/12/2024
Netto resultaat (aandeelhouders van de groep) (IFRS)	59.766	80.972
- Uitsluiting: Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen (ii)	-4.515	-1.892
- Uitsluiting: Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (i)	-33.314	-62.805
- Uitsluiting: Ander portefeuilleresultaat (viii)	+1.305	+463
- Uitsluiting: Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (vi)	+1.308	+6.344
- Uitsluiting: niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures (ix)	-374	+76
<b>EPRA resultaat</b>	<b>24.176</b>	<b>23.159</b>
Gemiddeld aantal aandelen	19.941.604	19.888.873
<b>EPRA resultaat per aandeel (in €)</b>	<b>1,21</b>	<b>1,16</b>

## Operationele marge

### Definitie:

Deze alternatieve prestatie maatstaf 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)	31/12/2025	31/12/2024
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille	29.529	27.916
Netto huurresultaat	38.590	36.351
<b>Operationele marge</b>	<b>76,52%</b>	<b>76,80%</b>

# AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER

## 2026

Jaarlijks persbericht over het boekjaar 2025	vrijdag 13 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 op 31 maart 2026	woensdag 20 mei 2026
Halfjaarlijks financieel verslag: resultaten op 30 juni 2026	woensdag 2 september 2026
Tussentijdse verklaring: resultaten op 30 september 2026	donderdag 12 november 2026

## 2027

Jaarlijks persbericht over het boekjaar 2026	vrijdag 12 februari 2027
Online plaatsen van het jaarlijks financieel verslag op de website	vrijdag 2 april 2027
Gewone algemene vergadering 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 op 31 maart 2027	woensdag 19 mei 2027
Halfjaarlijks financieel verslag: resultaten op 30 juni 2027	woensdag 1 september 2027
Tussentijdse verklaring: resultaten op 30 september 2027	donderdag 11 november 2027

### Investor relations

Home Invest Belgium heeft voor het Nederlands gekozen als officiële taal; enkel het Nederlandstalig financieel jaarverslag heeft bewijskracht.

De Franstalige en Engelstalige versies zijn vertaald onder de verantwoordelijkheid van Home Invest Belgium.

---

## VOOR BIJKOMENDE INFORMATIE

**Preben Bruggeman**  
Chief Executive Officer

**Ingrid Quinet**  
Chief Legal Officer

Tel: +32.2.740.14.51  
E-mail: [investors@homeinvest.be](mailto:investors@homeinvest.be)  
[www.homeinvestbelgium.be](http://www.homeinvestbelgium.be)

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



# Home Invest Belgium NV

Openbare GVV naar Belgisch recht

Woluwedal 46/11

B-1200 Brussel

T +32 (0)2 899 43 21

[investors@homeinvest.be](mailto:investors@homeinvest.be)

[www.homeinvestbelgium.be](http://www.homeinvestbelgium.be)

RPM: 0420.767.885. ISIN BE 003760742