

Halfjaarverslag 2026

02/09/2026 17:40

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE



HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG 2026

- **Kwalitatieve residentiële vastgoedportefeuille**

- Reële waarde van de vastgoedportefeuille van € 982,57 miljoen op 30 juni 2026.
- De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bestaan voor 92,1% uit residentieel vastgoed.
- Meer dan 50% van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur is jonger dan 10 jaar; meer dan 80% van de vastgoedbeleggingen is jonger dan 20 jaar.
- Afronding grondige renovatie van het gebouw Charles Woeste te Brussel, bestaande uit 92 duurzame huurwoningen.
- Realisatie sociaal geconventioneerd woonproject te Turnhout, bestaande uit 92 duurzame huurwoningen.

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

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

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

- De woningen in de vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium hebben op 30 juni 2026 een gemiddeld primair energieverbruik van 95 kWh/m²/jaar.
- Daarmee heeft Home Invest Belgium vroegtijdig zijn duurzaamheidsdoelstelling behaald om het gemiddeld primair energieverbruik van de woningportefeuille te reduceren tot <100 kWh/m²/jaar tegen 31 december 2026.
- Ter vergelijking, de gemiddelde energiestatistiek, zoals vastgelegd op basis van de EPB-certificaten die in 2024 zijn opgesteld voor de Brusselse woningmarkt, bedraagt 254 kWh/m²/jaar. Slechts 19% van de markt zit onder 150 kWh/m²/jaar; slechts 7% van de markt zit onder 95 kWh/m²/jaar.

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

- Sterke residentiële huurmarkt met een grote vraag naar kwalitatieve woningen.
- Gemiddelde bezettingsgraad van 98,3% in de eerste helft van 2026.
- Lfl (*like-for-like*) huurgroei van 2,9% in de eerste helft van 2026.

- **Verderzetting groei van het EPRA resultaat**

- Toename van het EPRA resultaat met 14,1% naar € 11,65 miljoen in de eerste helft van 2026 (ten opzichte van € 10,21 miljoen in de eerste helft van 2025).
- Toename van het EPRA resultaat per aandeel met 14,6% naar € 0,59 in de eerste helft van 2026 (ten opzichte van € 0,51 in de eerste helft van 2025).

- **Netto actiefwaarde per aandeel**

- EPRA NTA per aandeel van € 25,48 op 30 juni 2026 (ten opzichte van € 25,63 op 31 december 2025).

- **Evenwichtige balansstructuur en sterke liquiditeitspositie**

- Schuldgraad van 48,76% (GVV-KB) en 48,00% (IFRS) op 30 juni 2026.
- De gemiddelde financieringskost in de eerste 6 maanden van 2026 bedraagt 2,34%.
- 76,7% van de financiële schulden hebben een vaste interestvoet met een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 3,6 jaar.
- Home Invest Belgium beschikt over € 45 miljoen vrij beschikbare kredietlijnen.
- De vennootschap heeft geen vervaldagen van kredietlijnen of obligatieleningen in 2026 en de eerste helft van 2027. De lopende ontwikkelingspijplijn is volledig gefinancierd.

- **Vooruitzichten 2026 en uitkering aan de aandeelhouders**

- Voor 2026 verwacht Home Invest Belgium een stijging van het EPRA resultaat per aandeel naar € 1,25 (ten opzichte van € 1,21 in 2025).
- De Algemene Vergadering en de Buitengewone Algemene Vergadering hebben op 5 mei 2026 een totale uitkering aan de aandeelhouders goedgekeurd voor een bedrag van € 1,16 per aandeel (ten opzichte van € 1,14 voor 2024), hetzij een stijging voor het 26^{ste} opeenvolgende jaar.

De uitkering aan de aandeelhouders bestaat uit een combinatie van:

- o Een bruto dividend van € 1,03 per aandeel (een toename met € 0,01 ten opzichte van € 1,02 voor 2024);
- o Een vermindering van het eigen vermogen met € 0,13 per aandeel (een toename met € 0,01 ten opzichte van € 0,12 voor 2024).
- De raad van bestuur voorziet een uitkeringspolitiek gebaseerd op een gemiddelde stijging gelijk aan of groter dan de langjarige inflatie.

INHOUD

1	Vastgoedportefeuille	4
2	Geconsolideerde kerncijfers	5
3	Toelichtingen bij de geconsolideerde kerncijfers	7
	3.1 Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekening	7
	3.2 Toelichting bij de geconsolideerde balans	8
	3.3 Financieringsstructuur	8
4	Activiteitenverslag	11
	4.1 Verhuuractiviteiten	11
	4.2 Renovatie- en Ontwikkelingsprojecten	11
	4.3 Energie-efficiëntie van de woningportefeuille	13
	4.4 Akkoord verlenging zakelijke rechten in Louvain-la-Neuve	13
5	Aandeel op de beurs	14
6	Uitkering aan de aandeelhouders	16
7	Vooruitzichten	17
8	Verkorte geconsolideerde financiële staten over het eerste halfjaar van 2026	18
9	APM – Alternatieve prestatie maatstaven	36
10	Agenda van de aandeelhouder	40

1 VASTGOEDPORTEFEUILLE

Op 30 juni 2026 heeft Home Invest Belgium een vastgoedportefeuille¹ van € 982,57 miljoen (tegenover € 966,97 miljoen op 31 december 2025).

VASTGOEDPORTEFEUILLE	30/06/2026	31/12/2025
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen	€ 899,27 m	€ 885,81 m
Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur	€ 886,29 m	€ 877,59 m
Projectontwikkelingen	€ 12,98 m	€ 8,22 m
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	€ 29,33 m	€ 29,41 m
Voorschotten	€ 53,97 m	€ 51,76 m
TOTAAL	€ 982,57 m	€ 966,97 m

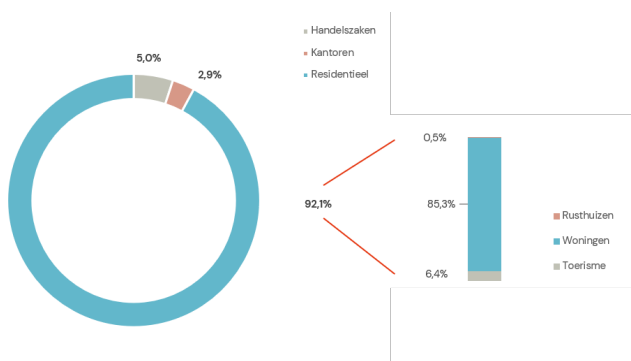
De reële waarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bedraagt € 886,29 miljoen en bestaat uit 45 sites.

De som van de contractuele huren op jaarbasis en de geschatte huurwaarde op de leegstaande ruimten bedraagt € 42,28 miljoen op 30 juni 2026.

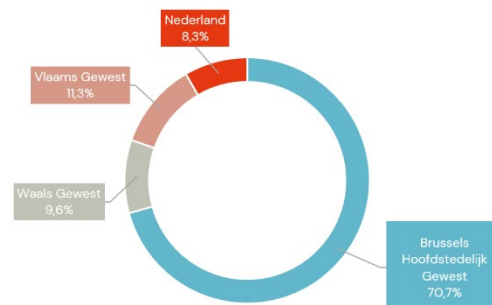
De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur worden door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen gewaardeerd aan een gemiddeld bruto huurrendement² van 4,77%.

De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bestaan op 30 juni 2026 voor 92,1% uit residentieel vastgoed. De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bestaan voor 70,7% gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 9,6% 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



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

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

2 GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS		(IN K €)
RESULTATENREKENING	H1 2026	H1 2025
NETTO HUURRESULTAAT	21.657	18.282
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	15.407	12.422
OPERATIONELE MARGE ³	71,1%	67,9%
XVI. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	471	4.691
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	7.370	10.354
XIX. Ander portefeuilleresultaat	-354	-478
PORTEFEUILLERESULTAAT	7.486	14.567
OPERATIONEEL RESULTAAT	22.893	26.989
XX. Financiële inkomsten	57	8
XXI. Netto interestkosten	-4.343	-2.776
XXII. Andere financiële kosten	-43	-45
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-585	-1.878
FINANCIEEL RESULTAAT	-4.913	-4.690
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	1.349	1.053
BELASTINGEN	-200	-163
NETTO RESULTAAT	19.129	23.189
Uitsluiting van het portefeuilleresultaat	-7.486	-14.567
Uitsluiting van de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	585	1.878
Uitsluiting van de niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-580	-294
EPRA RESULTAAT ⁴	11.647	10.205
Gemiddeld aantal aandelen ⁵	19.903.496	19.982.868
NETTORESULTAAT PER AANDEEL	0,96	1,84
EPRA RESULTAAT PER AANDEEL	0,59	0,51

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

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

⁵ Het gemiddeld aantal aandelen werd berekend met uitsluiting van de eigen aandelen aangehouden door de vennootschap. Aandelen worden *pro-rata temporis* meegerekend vanaf het moment van uitgifte of inkoop. Het moment van uitgifte kan verschillen van het moment van winstdeelname.

BALANS	30/06/2026	31/12/2025
Eigen vermogen (toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap)	515.232	518.818
Totaal activa	1.004.603	987.481
Schuldgraad (GVV-KB) ⁶	48,76%	48,14%
Schuldgraad (IFRS) ⁷	48,00%	47,35%

PER AANDEEL	30/06/2026	31/12/2025
Aantal aandelen op afsluitdatum ⁸	19.911.885	19.895.902
Beurskoers op afsluitdatum	19,14	18,38
IFRS NAV per aandeel ⁹	25,88	26,08
Premie ten opzichte van IFRS NAV (op afsluitdatum)	-26,0%	-29,5%
EPRA NTA per aandeel ¹⁰	25,48	25,63
Premie ten opzichte van EPRA NTA (op afsluitdatum)	-24,9%	-28,3%

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

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

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

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

¹⁰ EPRA NTA per aandeel = Net Asset Value of Nettowaarde per aandeel volgens de Best Practices Recommendations van EPRA.

3 TOELICHTINGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

3.1 TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

Netto huurresultaat

In de eerste helft van 2026 bedroeg het netto huurresultaat € 21,66 miljoen (ten opzichte van € 18,28 miljoen in de eerste helft van 2025).

Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille

Het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille bedroeg € 15,41 miljoen in de eerste helft van 2026 (ten opzichte van € 12,42 miljoen in de eerste helft van 2025).

De operationele marge¹¹ steeg naar 71,1% in de eerste helft van 2026 (ten opzichte van 67,9% in de eerste helft van 2025).

Portefeuilresultaat

Home Invest Belgium heeft in de eerste jaarhelft van 2026 een portefeuilresultaat gerealiseerd van € 7,49 miljoen.

Het resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen bedroeg € 0,47 miljoen in de eerste jaarhelft van 2026. Home Invest Belgium heeft in de deze periode vastgoedbeleggingen verkocht voor een netto verkoopwaarde van € 4,28 miljoen. De nettoverkoopwaarde lag 12,4% boven de reële waarde zoals geschat door de onafhankelijke vastgoeddeskundige.

Daarnaast heeft Home Invest Belgium in de eerste jaarhelft van 2026 positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen opgetekend voor een bedrag van € 7,37 miljoen. Deze variaties bestaan uit:

- een positieve variatie van € 6,40 miljoen in België; en
- een positieve variatie van € 0,97 miljoen in Nederland.

Het ander portefeuilresultaat bedraagt € -0,35 miljoen. In deze post worden de variaties in uitgestelde belastingen opgenomen.

Financieel resultaat

De netto interestkosten in de eerste jaarhelft van 2026 bedroegen € -4,34 miljoen. De gemiddelde financieringskost¹² bedroeg 2,34% over dezelfde periode.

De variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva bedroegen € -0,59 miljoen in de eerste helft van 2026. Deze variaties zijn het gevolg van een wijziging in de reële waarde van de interest rate swaps.

Belastingen

De belastingen bedroegen € -0,20 miljoen in de eerste helft van 2026 (ten opzichte van € -0,16 miljoen in de eerste jaarhelft van 2025).

Nettoresultaat

Het nettoresultaat (aandeel groep) van Home Invest Belgium bedroeg € 19,13 miljoen in de eerste helft van 2026, hetzij € 0,96 per aandeel.

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

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

EPRA resultaat

Na aanpassing van het netto resultaat voor (i) het portefeuilleresultaat, (ii) de variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva en (iii) de niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures, bedraagt het EPRA resultaat € 11,65 miljoen in de eerste helft van 2026, een stijging van 14,1% ten opzichte van € 10,21 miljoen in de eerste helft van 2025.

Het EPRA resultaat per aandeel is gestegen met 14,6% naar € 0,59 in de eerste helft van 2026.

3.2 TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE BALANS

Eigen vermogen en nav per aandeel

Op 30 juni 2026 bedraagt het eigen vermogen van de groep € 515,23 miljoen, een daling met 0,7% ten opzichte van 31 december 2025.

De IFRS NAV per aandeel is met 0,8% gedaald naar € 25,88 op 30 juni 2026 (ten opzichte van € 26,08 op 31 december 2025).

De EPRA NTA per aandeel is met 0,6% gedaald naar € 25,48 op 30 juni 2026 (ten opzichte van € 25,63 op 31 december 2025).

3.3 FINANCIERINGSSTRUCTUUR

Schuldgraad

De schuldgraad (GVV-KB) bedraagt 48,76% op 30 juni 2026. De schuldgraad (IFRS) bedraagt 48,00%.

Rekening houdende met een maximale schuldgraad van 65%, heeft Home Invest Belgium nog een bijkomende schuldcapaciteit van € 467,60 miljoen, zoals bepaald door de GVV-Wet, om nieuwe investeringen te financieren.

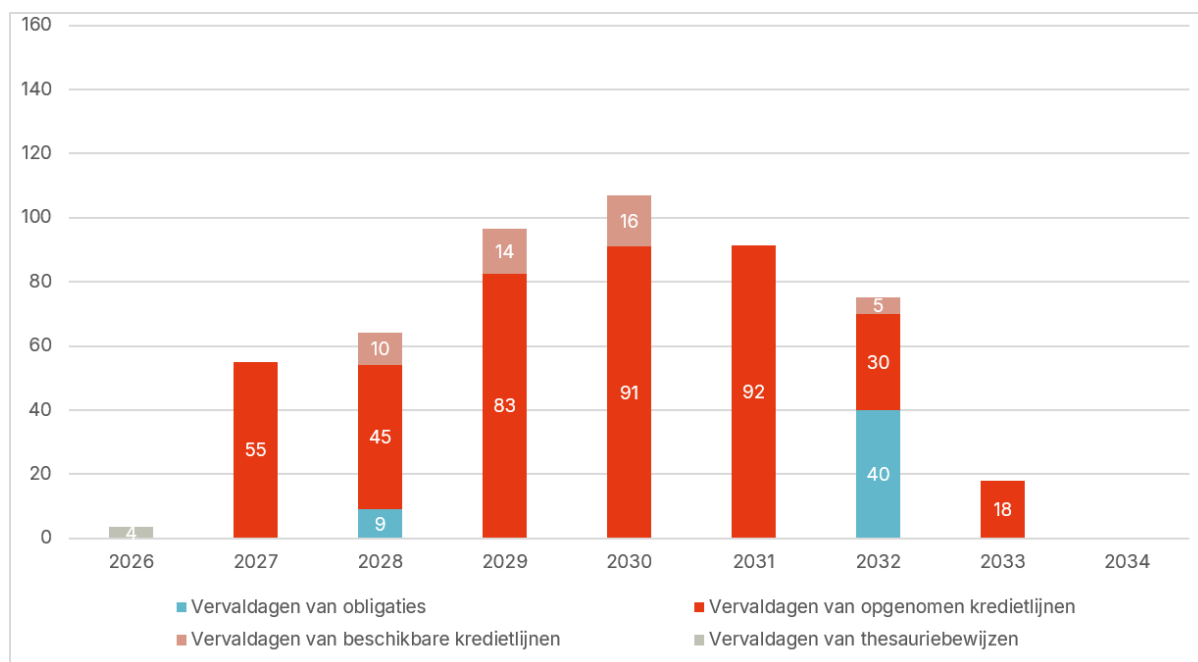
Rekening houdend met de strategie van Home Invest Belgium om de schuldgraad op middellange en lange termijn beneden 55% te houden, beschikt Home Invest Belgium nog over een bijkomende schuldcapaciteit van € 139,71 miljoen om nieuwe investeringen te financieren.

Samenstelling van de schulden

Op 30 juni 2026 had Home Invest Belgium € 465,50 miljoen financiële schulden bestaande uit:

- Bilaterale kredietlijnen opgenomen voor een bedrag van € 413,00 miljoen. De opgenomen bilaterale kredietlijnen zijn afgesloten met 7 verschillende financiële instellingen met goed gespreide vervaldagen tot in 2032. Er zijn geen vervaldagen in 2026. De eerstvolgende vervaldag ligt in de tweede helft van 2027;
- Obligatieleningen voor een bedrag van € 49,00 miljoen met looptijden tussen 2028 en 2032;
- Korte termijn thesauriebewijzen ('commercial paper') voor een bedrag van € 3,50 miljoen. Niettegenstaande het korte termijn karakter van de uitstaande thesauriebewijzen, wordt het volledige uitstaande bedrag gedekt door beschikbare lange termijn kredietlijnen (*back-up lines*).

Vervaldagen van de financiële schulden (in € miljoen)



De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden bedraagt 4,0 jaar.

Home Invest Belgium beschikte op 30 juni 2026, over € 45,00 miljoen niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen waarvan:

- € 3,50 miljoen lange termijn back-up lines ter indekking van de kortetermijn uitstaande thesauriebewijzen;
- € 41,50 miljoen vrij beschikbare kredietlijnen.

Rente-indekkingen

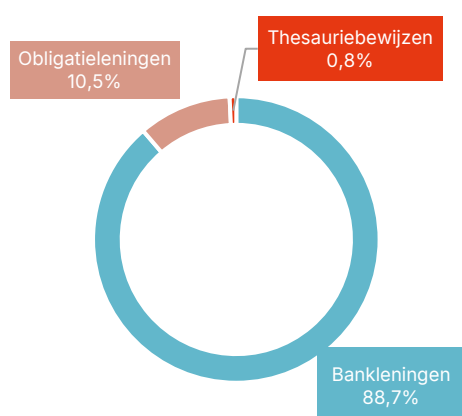
Op 30 juni 2026 hadden de financiële schulden voor 76,7% (hetzij ten belope van € 357,0 miljoen) een vaste interestvoet, onder meer door gebruik te maken van Interest Rate Swaps als indekkingsinstrument.

De vaste interestvoeten hebben een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 3,6 jaar.

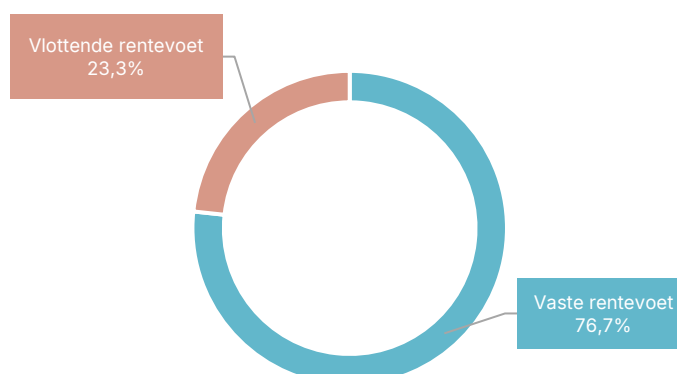
De totale waarde van de indekkingen op afsluitdatum was positief voor een bedrag van € 12,00 miljoen door een stijging van de interestvoeten na de afsluiting van de indekkingen.

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

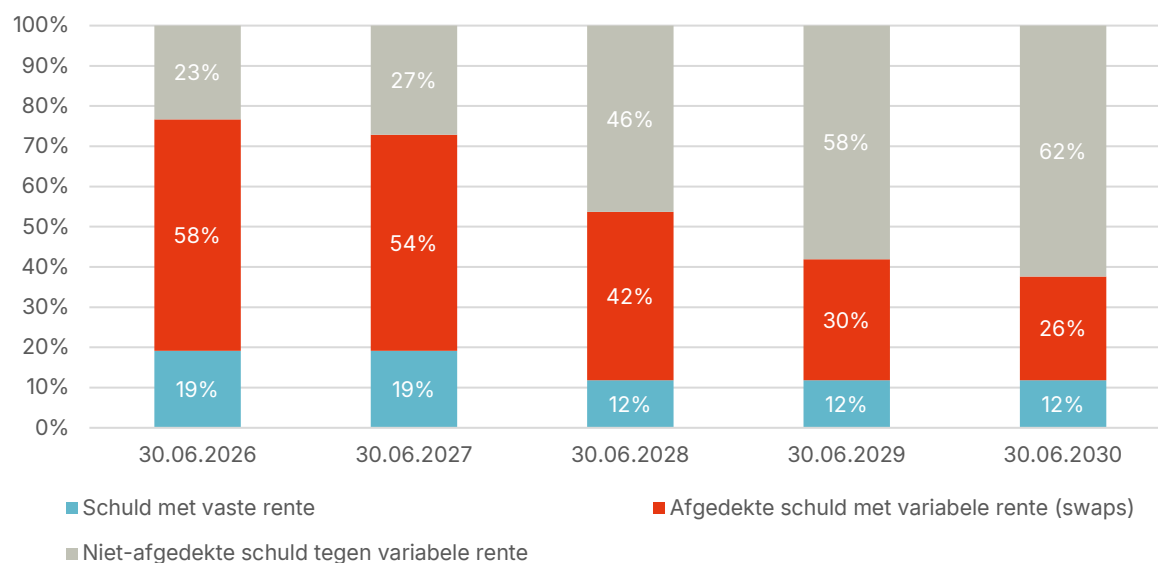
Type schulden



Vaste/variabele rentevoeten



Overzicht schuld met vaste rente, afgedekte schuld met variabele rente (SWAPS) en niet-afgedekte schuld tegen variabele rente.



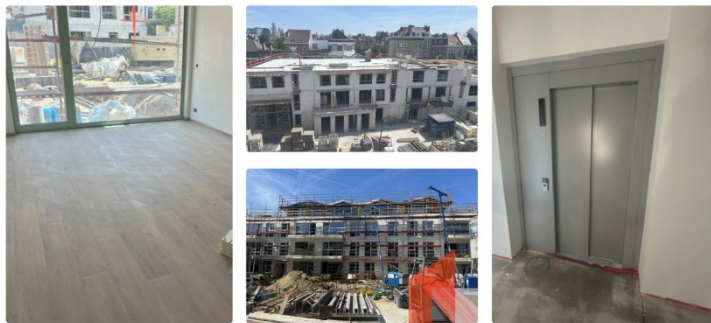
4 ACTIVITEITENVERSLAG

4.1 VERHUURACTIVITEITEN

Home Invest Belgium zag in de eerste helft van 2026 een gezonde huurmarkt met een sterke vraag naar kwalitatieve woningen in de regio's waarin zij actief is. Dit resulteerde in een zeer hoge bezettingsgraad. De gemiddelde bezettingsgraad¹³ van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bedraagt 98,3% in de eerste helft van 2026. De lfl (*like-for-like*) huurgroei bedroeg 2,9% in de eerste helft van 2026.

4.2 RENOVATIE- EN ONTWIKKELINGSPROJECTEN

Woonproject Jardin Leopold – Brussel – België



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

Duurzaamheid vormt een belangrijke pijler binnen het project. Jardin Leopold combineert geothermie en

warmtepompen met hernieuwbare energieproductie, duurzaam waterbeheer en een ruime groene buitenomgeving. Het project draagt zo bij aan een energiezuinige en toekomstgerichte woonomgeving, met bijzondere aandacht voor woonkwaliteit en integratie in een stedelijke omgeving.

Eind september wordt het einde van de ruwbouwfase verwacht. De oplevering is gepland voor Q1 2027.

Renovatie gebouw Giotto – Brussel – België

Home Invest Belgium is gestart aan de renovatie van het gebouw Giotto gelegen in Evere (Brussel).

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

De renovatiewerken zullen naar verwachting tegen Q3 2027 worden afgerond.

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

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

Oplevering gebouw Charles Woeste - Brussel - België

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

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

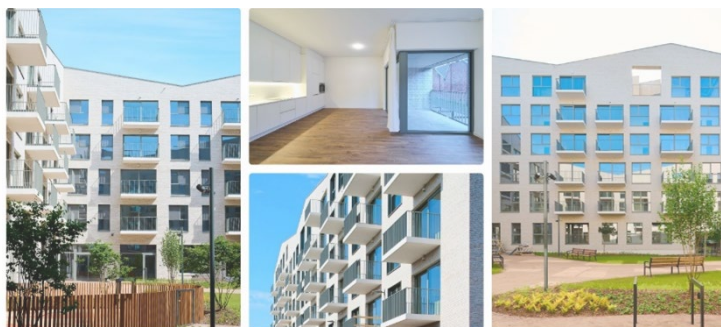
Het gemiddeld primair energieverbruik van de appartementen werd met 29% gereduceerd naar 86 kWh/m²/jaar.

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

Het gebouw is pas opgeleverd en reeds 87% van de appartementen zijn verhuurd. Dit bevestigt de grote vraag naar kwalitatieve huurwoningen.



Realisatie sociaal en geconventioneerd woonproject – Turnhout - België



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

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

HOMI heeft met de woonmaatschappij Woonboog een lange termijn huurovereenkomst afgesloten van 27 jaar op basis van een jaarlijks

geïndexeerd vast huurniveau voor 56 woningen (+/- 60% van de woningen in het gebouw). Deze woningen zullen door Woonboog aangeboden worden als sociale huurwoningen.

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

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

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

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

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

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

4.3 ENERGIE-EFFICIENTIE VAN DE WONINGPORTEFEUILLE

De woningen in de vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium hebben op 30 juni 2026 een gemiddeld primair energieverbruik van 95 kWh/m²/jaar.

Daarmee heeft Home Invest Belgium vroegtijdig zijn duurzaamheidsdoelstelling behaald om het gemiddeld primair energieverbruik van de woningportefeuille te reduceren tot <100 kWh/m²/jaar tegen 31 december 2026.

Ter vergelijking, de gemiddelde energieprestatie, zoals vastgelegd op basis van de EPB-certificaten die in 2024 zijn opgesteld voor de Brusselse woningmarkt, bedraagt 254 kWh/m²/jaar. Slechts 19% van de markt zit onder 150 kWh/m²/jaar; slechts 7% van de markt zit onder 95 kWh/m²/jaar.¹⁶

De sterke energieprestaties van de portefeuille van HOMI vertalen zich rechtstreeks in een lagere energiefactuur voor onze huurders. Vergeleken met een bewoner van een gemiddeld Brussels appartement met een EPC-score van 254 kWh/m² per jaar, bespaart een huurder van een gemiddeld appartement van HOMI naar schatting ongeveer €130¹⁷ per maand, wat overeenkomt met een vermindering van de energiekosten met meer dan 50%.

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

4.4 AKKOORD VERLENGING ZAKELIJKE RECHTEN IN LOUVAIN-LA-NEUVE

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

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

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

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

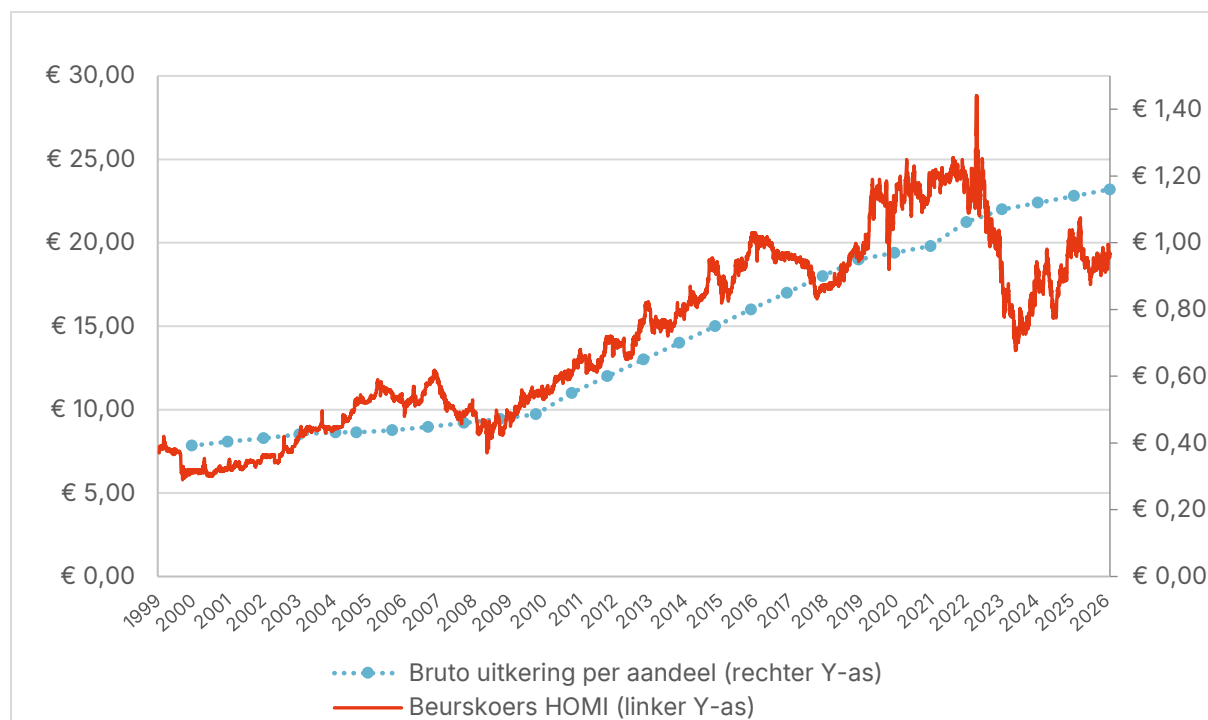
¹⁶ Statistieken over EPB-certificaten voor woningen | Brussels Hoofdstedelijk Gewest

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

¹⁸ Zie persbericht "Acquisitie van alle zakelijke rechten van het vastgoedcertificaat - Louvain La Neuve 1976 -" van 4 december 2012.

5 AANDEEL OP DE BEURS

Evolutie van de beurskoers en de bruto uitkering per aandeel



Aandeelhoudersstructuur

Onderstaande tabel vermeldt de aandeelhouders 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, informatie uit het aandeelhoudersregister en informatie ontvangen van de aandeelhouders op datum van dit halfjaarverslag, ziet de aandeelhoudersstructuur van Home Invest Belgium er als volgt uit:

AANDEELHOUDERS	AANTAL AANDELEN	% VAN HET KAPITAAL
Groep Van Overstraeten* ¹⁹	6.122.785	30,3%
AXA Belgium SA* ²⁰	3.399.465	16,8%
Serge Van Overtveldt en Patricia Henry de Frahan*	628.748	3,1%
Eigen aandelen	288.251	1,4%
Andere aandeelhouders	9.760.887	48,3%
Algemeen totaal	20.200.136	100,0%

* Gebaseerd op de laatste informatie ontvangen van de aandeelhouder.



¹⁹ 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.

²⁰ AXA Belgium is een dochteronderneming van AXA Holdings Belgium, zelf een dochteronderneming van AXA SA.

6 UITKERING AAN DE AANDEELHOUDERS

De Algemene Vergadering en de Buitengewone Algemene Vergadering hebben op 5 mei 2026 een totale uitkering aan de aandeelhouders goedgekeurd voor een bedrag van € 1,16 per aandeel (ten opzichte van € 1,14 voor 2024), hetzij een stijging voor het 26^{ste} opeenvolgende jaar.

De uitkering aan de aandeelhouders bestaat uit de combinatie van:

- een bruto dividend van € 1,03 per aandeel (een toename met € 0,01 ten opzichte van € 1,02 voor 2024).
- een vermindering van het eigen vermogen met € 0,13 per aandeel. Deze uitkering zal op haar beurt bestaan uit een gedeelte kapitaalvermindering en een gedeelte uitkering uit de reserves (in overeenstemming met Artikel 18 lid 7 WIB).

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

Uitkering aan de aandeelhouders: dividend	€ 1,03 bruto	Kalender
Dividend boekjaar 2025 (coupon n°11) – Ex date		maandag 11 mei 2026
Dividend boekjaar 2025 (coupon n°11) – Record date		dinsdag 12 mei 2026
Dividend boekjaar 2025 (coupon n°11) – Payment date	€ 1,03 bruto	woensdag 13 mei 2026

Uitkering aan de aandeelhouders: vermindering eigen vermogen	€ 0,13 bruto	Kalender
Kapitaalvermindering (coupon n°12) – Ex date		maandag 11 mei 2026
Kapitaalvermindering (coupon n°12) – Record date		dinsdag 12 mei 2026
Kapitaalvermindering (coupon n°12) – Payment date	€ 0,10 bruto	maandag 27 juli 2026
Uitkering uit de reserves (coupon n°13) – Ex date		maandag 11 mei 2026
Uitkering uit de reserves (coupon n°13) – Record date		dinsdag 12 mei 2026
Uitkering uit de reserves (coupon n°13) – Payment date	€ 0,03 bruto	maandag 27 juli 2026

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

- de constante geïndexeerde huurstroomben 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.

7 VOORUITZICHTEN

In de eerste helft van 2026 zijn de operationele resultaten van Home Invest Belgium verder positief geëvolueerd.

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

- een lange termijn trend van urbanisatie, gekenmerkt door demografische toename in de grootsteden, zowel van jongeren als van ouderen, die leidt tot een stijgende vraag naar 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 stijging van het EPRA resultaat per aandeel naar € 1,25 (ten opzichte van € 1,21 in 2025).

8 VERKORTE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN OVER HET EERSTE HALFJAAR VAN 2026

VERKORTE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

(in k €)	1H 2026	1H 2025
I. Huurinkomsten	21.614	18.287
III. Met verhuur verbonden kosten	43	-5
NETTO HUURRESULTAAT	21.657	18.282
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	143	96
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	798	858
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-3.344	-3.359
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	0	0
VASTGOEDRESULTAAT	19.255	15.877
IX. Technische kosten	-766	-671
X. Commerciële kosten	-362	-319
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-101	-89
XII. Beheerkosten vastgoed	-827	-767
XIII. Andere vastgoedkosten	0	0
Vastgoedkosten	-2.057	-1.845
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	17.198	14.032
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-1.920	-1.737
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	129	127
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	15.407	12.422
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	471	4.691
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	7.370	10.354
XIX. Ander portefeuilleresultaat	-354	-478
Portefeuilieresultaat	7.486	14.567
OPERATIONEEL RESULTAAT	22.893	26.989
XX. Financiële inkomsten	57	8
XXI. Netto interestkosten	-4.343	-2.776
XXII. Andere financiële kosten	-43	-45
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-585	-1.878
Financieel resultaat	-4.913	-4.690
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	1.349	1.053
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	19.329	23.352
XXV. Vennootschapsbelasting	-200	-163
XXVI. Exit taks	0	0
Belastingen	-200	-163
NETTO RESULTAAT	19.129	23.189
NETTO RESULTAAT TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP	19.129	23.189
Uitsluiting van het portefeuilleresultaat	-7.486	-14.567
Uitsluiting van de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	585	1.878
Uitsluiting van de niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-580	-294
EPRA RESULTAAT	11.647	10.205
Gemiddeld aantal aandelen ²¹	19.903.496	19.982.868
NETTO RESULTAAT PER AANDEEL	0,96	1,16
EPRA RESULTAAT PER AANDEEL	0,59	0,51

²¹ Het gemiddeld aantal aandelen werd berekend met uitsluiting van de eigen aandelen aangehouden door de vennootschap. Aandelen worden *pro-rata temporis* meegerekend vanaf het moment van uitgifte of inkoop. Het moment van uitgifte kan verschillen van het moment van winstdeelname.

	1H 2026	1H 2025
NETTO RESULTAAT	19.129	23.189
Andere elementen van het globaal resultaat	0	0
GLOBAAL RESULTAAT	19.129	23.189

VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS

(in k €)	30/06/2026	31/12/2025
ACTIVA		
I. Vaste Activa	994.686	979.734
B. Immateriële vaste activa	335	418
C. Vastgoedbeleggingen	899.271	885.805
D. Andere materiële vaste activa	7	17
E. Financiële vaste activa	11.775	12.327
F. Vorderingen leasing	0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	53.969	51.755
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	29.331	29.411
II. Vlottende activa	9.918	7.746
B. Financiële vlottende activa	92	125
C. Vorderingen leasing	0	0
D. Handelsvorderingen	2.197	1.803
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	861	14
F. Kas en kasequivalenten	2.973	2.635
G. Overlopende rekeningen	3.794	3.169
TOTAAL ACTIVA	1.004.603	987.480
EIGEN VERMOGEN		
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	515.232	518.818
A. Kapitaal	97.954	99.974
B. Uitgiftepremies	70.475	70.475
C. Reserves	327.674	288.603
D. Nettoresultaat van het boekjaar	19.129	59.766
II. Minderheidsbelangen	0	0
VERPLICHTINGEN		
I. Langlopende verplichtingen	489.371	468.662
A. Voorzieningen	466.132	451.746
B. Langlopende financiële schulden	461.787	447.755
a. Kredietinstellingen	412.963	398.947
b. Financiële leasing	0	0
c. Andere	48.825	48.809
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	0	1
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	4.345	3.991
a. Exit Tax	0	0
b. Andere	4.345	3.991
II. Kortlopende verplichtingen	23.239	16.916
B. Kortlopende financiële schulden	3.996	9.181
a. Kredietinstellingen	0	0
b. Financiële leasing	0	0
c. Andere	3.996	9.181
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	7.957	4.623
b. Andere	7.957	4.623
E. Andere kortlopende verplichtingen	2.727	137
F. Overlopende rekeningen	8.559	2.975
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1.004.603	987.480

MUTATIE-OVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

(in k €)	Kapitaal	Kosten kapitaal- verhoging	Uitgifte- premies	Wettelijke reserve	Reserve van het saldo van de variaties van de reële waarde van de vastgoedbeleg- gingen	Reserve van de geschatte mutatiekosten en -rechten
SALDO OP 31/12/2024	104.051	-2.009	70.440	99	218.497	-24.934
Toewijzing van het resultaat van het boekjaar 2024	0	0	0	0	84.589	-21.257
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	-21.257
Toewijzing van de variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva						
Dividend boekjaar 2024 (betaald in juni 2025)	0	0	0	0	0	0
Variaties ten gevolge van verkoop van gebouwen					-15.230	3.588
Resultaat van het boekjaar 2025						
Verwerving/verkoop van eigen aandelen						
Op aandelen gebaseerde betalingen						
Overige verhogingen (verlagingen)		-34	34			
Kapitaalvermindering	-2.020					
Kapitaalverhoging		-13				
SALDO OP 31/12/2025	102.031	2.057	70.475	99	287.856	-42.602
SALDO OP 31/12/2025	102.031	-2.057	70.475	99	287.856	-42.602
Toewijzing van het resultaat van het boekjaar 2025	0	0	0	0	40.652	-6.905
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					40.652	-6.905
Toewijzing van de variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva						
Dividend boekjaar 2025 (betaald in juni 2026)	0	0	0	0	0	0
Variaties ten gevolge van verkoop van gebouwen					-1.448	172
Resultaat in de eerste helft van het boekjaar 2026						
Verwerving/verkoop van eigen aandelen						
Op aandelen gebaseerde betalingen						
Overige verhogingen (verlagingen)						
Kapitaalvermindering	-2.020					
Kapitaalverhoging						
SALDO OP 30/06/2026	100.011	-2.057	70.475	99	327.060	-49.335

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 (+/-)	Reserve 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
0	20.436	-2.220	-2.766	724	1.259	19.885	80.972	484.436
0	-7.120	-463	0	-	0	4.930	-80.972	-20.294
						4.756	-4.756	0
		-463					463	0
							-63.332	0
	-7.120						7.120	0
0	0	0	0	0	0	174	-20.468	-20.294
						11.643		0
							59.766	59.766
			-3.222					-3.222
			110	423				533
								0
						-367		-2.387
								-13
0	13.317	-2.683	-5.879	1.148	1.259	36.090	59.766	518.818
0	13.317	-2.683	-5.879	1.148	1.259	36.090	59.766	518.818
0	-1.334	-1.305	0	0	0	8.148	-59.766	-20.509
						8.165	-8.165	0
		-1.305					1.305	0
							-33.747	0
	-1.334						1.334	0
0	0	0	0	0	0	-16	-20.493	-20.509
						1.276		0
							19.129	19.129
								0
			250	133				383
								0
						-569		-2.589
								0
0	11.982	-3.988	-5.630	1.281	1.259	44.946	19.129	515.232

VERKORT GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

(in k €)	1H 2026	1H 2025
KAS EN KASEQUIVALENTEN - BEGIN VAN DE PERIODE	2.635	1.251
1. Kasstromen uit operationele activiteiten	22.890	14.520
Resultaat van het boekjaar	19.129	23.189
Resultaat van het boekjaar vóór intresten en belastingen	22.893	26.989
Ontvangen interesten	57	8
Betaalde interesten en andere financiële kosten	-4.385	-2.820
Variatie van de reële waarde van financiële activa en passiva	-585	-1.878
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	1.349	1.053
Belastingen	-200	-163
Aanpassingen aan de winst voor niet-kasstroomverrichtingen	-3.291	-9.358
Afschrijvingen en waardeverminderingen	100	103
- Afschrijvingen en waardeverminderingen op vaste activa	100	103
Andere niet-monetaire elementen	-8.148	-7.537
- Afschrijvingen op gekapitaliseerde financieringskosten	32	32
- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-7.370	-10.354
- Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa (+/-)	81	182
- Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten en ander portefeuilleresultaat	939	2.356
- Andere niet-monetaire elementen	-1.830	247
Winst bij realisatie van activa	471	-4.691
- Meerwaarde bij realisatie vaste activa	471	-4.691
Terugneming van financiële kosten en opbrengsten	4.286	2.768
Veranderingen in de behoefte aan werkkapitaal	7.053	688
Bewegingen in de activa:	-1.866	-2.381
- Kortlopende financiële activa	0	0
- Handelsvorderingen	-394	-1.786
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa	-847	-13
- Overlopende rekeningen	-625	-581
Bewegingen in de verplichtingen:	8.919	3.069
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden	3.334	3.643
- Andere kortlopende verplichtingen	2	4
- Overlopende rekeningen	5.584	-579
2. Kasstromen uit investeringsactiviteiten	-6.572	13.087
Vastgoedbeleggingen – geactiveerde investeringen	-6.751	-5.042
Vastgoedbeleggingen – nieuwe acquisities	0	-3.355
Desinvesteringen	3.337	34.025
Projectontwikkelingen	-3.153	-12.529
Overige immateriële vaste activa	-7	-19
Overige materiële vaste activa	0	0
Financiële vaste activa	1	7
Vorderingen leasing	0	0
Langlopende financiële vaste activa	0	0
3. Kasstromen uit financieringsactiviteiten	-15.980	-27.367
Toename (+) / Afname (-) financiële bankschulden	14.000	0
Toename (+) / Afname (-) financiële schulden	-5.185	-1.083
Aan-en verkoop van eigen aandelen	0	-3.222
Andere langlopende financiële verplichtingen	-1	0
Ontvangen interesten	57	8
Betaalde interesten	-4.343	-2.776
Betaalde financieringskosten	0	0
Dividend vorig boekjaar	-20.509	-20.294
Kapitaalverhoging	0	0
KAS EN KASEQUIVALENTEN - EINDE VAN DE PERIODE	2.973	1.491

TOELICHTINGEN

TOELICHTING 1: GRONDSLAGEN VOOR FINANCIËLE VERSLAGGEVING

TOELICHTING 2: GESEGMENTEERDE INFORMATIE

TOELICHTING 3: VASTGOEDBELEGGINGEN

TOELICHTING 4: FINANCIËLE SCHULDEN

TOELICHTING 5: SCHULDGRAAD

TOELICHTING 6: FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA

TOELICHTING 7: CONSOLIDATIEKRING

TOELICHTING 8: RECHTEN EN VERPLICHTINGEN BUITEN BALANS

TOELICHTING 9: FEITEN NA BALANSDATUM

TOELICHTING 10: VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

TOELICHTING 11: VERKLARING VAN DE VERANTWOORDELIJKE PERSONEN

TOELICHTING 1: GRONDSLAGEN VOOR FINANCIËLE VERSLAGGEVING

De geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers zijn opgesteld op basis van de grondslagen voor financiële verslaggeving in overeenstemming met IFRS en in overeenstemming met IAS 34 "Tussentijdse financiële verslaggeving". De in deze verkorte halfjaarcijfers gehanteerde grondslagen stemmen overeen met deze van de jaarrekening per 31 december 2025. De nieuwe en gewijzigde standaarden die pas in latere boekjaren van kracht worden, werden niet vervroegd toegepast en hebben naar verwachting geen materiële impact, met uitzondering van IFRS 18 "Presentatie en toelichting bij de jaarrekening", waarvan Home Invest Belgium de impact momenteel onderzoekt.

TOELICHTING 2: GESEGMENTEERDE INFORMATIE

Home Invest Belgium focust in haar investeringsstrategie op residentieel vastgoed in de brede zin van het woord (appartementen, vakantiewoningen, enz.). Haar segmentering 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 Gewest, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en Nederland.

RESULTATENREKENING PER GEOGRAFISCH SEGMENT

1H 2026 (in k €)	Geconsolideerd totaal	Brussels gewest	Vlaams gewest	Waals gewest	Nederland	Niet toegewezen
I. Huurinkomsten	21.614	15.217	1.538	3.183	1.676	0
III. Met verhuur verbonden kosten	43	-53	115	-19	0	0
NETTO HUURRESULTAAT	21.657	15.164	1.653	3.165	1.676	0
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	143	70	57	16	0	0
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	798	366	23	329	80	0
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-3.344	-2.336	-245	-683	-80	0
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)	0	0	0	0	0	0
VASTGOEDRESULTAAT	19.254	13.264	1.488	2.827	1.676	0
IX. Technische kosten (-)	-766	-568	-55	-143	0	0
X. Commerciële kosten (-)	-362	-264	-39	-59	0	0
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen (-)	-101	-58	-17	-26	0	0
XII. Beheerkosten vastgoed (-)	-827	0	0	0	0	-827
XIII. Andere vastgoedkosten (-)	0	0	0	0	0	0
VASTGOEDKOSTEN	-2.057	-890	-111	-229	0	-827
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	17.197	12.374	1.377	2.598	1.676	-827
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-1.920	0	0	0	0	-1.920
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	129	0	0	0	0	129
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	15.406	12.374	1.377	2.598	1.676	-2.619
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	471	68	0	402	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	7.370	-2.397	615	8.410	742	0
XIX. Ander portefeuilleresultaat	-354	0	0	0	0	-354
OPERATIONEEL RESULTAAT	22.892	10.045	1.992	11.410	2.418	-2.973
XX. Financiële inkomsten (+)	57	0	0	0	0	57
XXI. Netto interestkosten (-)	-4.343	0	0	0	0	-4.343
XXII. Andere financiële kosten (-)	-43	0	0	0	0	-43
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	-585	0	0	0	0	-585
FINANCIEEL RESULTAAT	-4.913	0	0	0	0	-4.913
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	1.349	0	0	0	0	1.349
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	19.328	10.045	1.992	11.410	2.418	-6.537
XXV. Vennootschapsbelasting (-/+)	-200	0	0	0	0	-200
XXVI. Exit tax	0	0	0	0	0	0
BELASTINGEN	-200	0	0	0	0	-200
NETTO RESULTAAT	19.129	10.045	1.992	11.410	2.418	-6.737

RESULTATENREKENING PER GEOGRAFISCH SEGMENT

1H 2025 (in k €)	econsolideerd totaal	Brussels gewest	Vlaams gewest	Waals gewest	Nederland	Niet toegewezen
I. Huurinkomsten	18.287	10.694	2.122	3.382	2.089	0
III. Met verhuur verbonden kosten	-5	12	-38	21	0	0
NETTO HUURRESULTAAT	18.282	10.706	2.084	3.403	2.089	0
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	96	75	13	8	0	0
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	858	271	86	424	77	0
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-3.359	-2.098	-354	-801	-107	0
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)	0	0	0	0	0	0
VASTGOEDRESULTAAT	15.878	8.955	1.829	3.034	2.060	0
IX. Technische kosten (-)	-671	-573	-29	-43	-26	0
X. Commerciële kosten (-)	-319	-225	-28	-36	-29	0
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen (-)	-89	-40	-16	-33	0	0
XII. Beheerkosten vastgoed (-)	-767	0	0	0	0	-767
XIII. Andere vastgoedkosten (-)	0	0	0	0	0	0
VASTGOEDKOSTEN	-1.845	-838	-73	-112	-55	-767
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	14.033	8.117	1.756	2.921	2.005	-767
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-1.737	0	0	0	0	-1.737
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	127	0	0	0	0	127
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	12.423	8.117	1.756	2.921	2.005	-2.376
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	4.691	0	4.691	0	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	10.354	705	109	8.230	1.312	0
XIX. Ander portefeuilleresultaat	-478	0	0	0	0	-478
OPERATIONEEL RESULTAAT	26.991	8.822	6.556	11.151	3.316	-2.854
XX. Financiële inkomsten (+)	8	0	0	0	0	8
XXI. Netto interestkosten (-)	-2.776	0	0	0	0	-2.776
XXII. Andere financiële kosten (-)	-45	0	0	0	0	-45
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	-1.878	0	0	0	0	-1.878
FINANCIEEL RESULTAAT	-4.690	0	0	0	0	-4.690
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	1.053	0	0	0	0	1.053
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	23.353	8.822	6.556	11.151	3.316	-6.492
XXV. Vennootschapsbelasting (-/+)	-163	0	0	0	0	-163
XXVI. Exit tax	0	0	0	0	0	0
BELASTINGEN	-163	0	0	0	0	-163
NETTO RESULTAAT	23.189	8.822	6.556	11.151	3.316	-6.655

TOELICHTING 3: 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 bedrijfstuk, 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 hun initiële boeking, 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 geschatte 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 € 2.500.000, 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 € 2.500.000 of gebouwen die geschat worden op basis van de eenheidsmethode, 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% voor onroerende goederen in Vlaanderen;
 - 2% voor erfpachtrechten;
 - ...

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.

Onderstaande tabel geeft de evolutie weer van de vastgoedbeleggingen in de eerste helft van 2026.

(in k €)	30/06/2026	31/12/2025
C. Vastgoedbeleggingen, saldo begin periode	855.805	854.924
a. Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur, saldo begin periode	887.587	786.432
Opgeleverde projectontwikkelingen (+)	0	85.141
Acquisities van gebouwen (+)	0	0
Gekapitaliseerde uitgaven (+)	6.753	10.273
Verwerving van gebouwen via vennootschappen (+)	0	0
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	5.760	27.766
Verkopen (-)	-3.808	-32.026
a. Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur, saldo einde periode	886.292	877.587
b. Projectontwikkelingen, saldo begin periode	8.218	66.546
Gekapitaliseerde uitgaven (+)	3.153	17.910
Opgeleverde projectontwikkelingen	0	-85.141
Wijzigingen in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	1.607	5.548
Acquisities van projecten	0	3.355
Verwerving van projecten via vennootschappen	0	0
b. Projectontwikkelingen, saldo einde periode	12.978	8.218
c. Materiële vaste activa voor eigen gebruik	0	0
d. Andere	0	0
C. Vastgoedbeleggingen, saldo einde periode	899.271	885.805

Deze reële waarde is gebaseerd op de volgende kwantitatieve parameters:

Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur	30/06/2026
Huurkapitalisatiewaarde methode	

Geschatte Huurwaarde (GHW)	Gewogen gemiddelde van € 179/m ² (vork tussen: € 118/m ² en € 248/m ²)
Leegstandshypothese	Gemiddelde van 5 maanden (vork tussen: 0 en 18 maanden)
Kapitalisatiefactor	Gemiddelde van 4,2% (vork tussen 3,5% en 6,9%)
Aantal m ² of aantal units	Gemiddelde van 5.095 m ² (vork tussen: 278 m ² en 16.804 m ²)

Discounted cash flow methode

Geschatte Huurwaarde (GHW)	Gewogen gemiddelde van € 180m ² (vork tussen: € 78/m ² en € 331/m ²)
Lange termijn leegstandshypothese	Gemiddelde van 5 maanden (vork tussen: 0 en 18 maanden)
Aantal m ² of aantal units	Gemiddelde van 5.640m ² (vork tussen: 1.368 m ² en 20.488 m ²)
Verdisconteringsvoet	Gemiddelde van 4,9% (vork tussen 3,8% en 6,7%)
Inflatie	Gemiddelde van 2,1% (vork tussen 2,0% en 2,2%)

Projectontwikkelingen	30/06/2026
Huurkapitalisatiewaarde methode	

Geschatte Huurwaarde (GHW)	Gewogen gemiddelde van € 195/m ²
Lange termijn leegstandshypothese	Gemiddelde van 0 maanden
Kapitalisatiefactor	Gemiddelde van 4,2%
Aantal m ² of aantal units	Gemiddelde van 4.308 m ²

Niet-observeerbare input	Impact op de reële waarde bij:	
	Daling	Stijging
Geschatte Huurwaarde (GHW)	Negatief	Positief
Lange termijn leegstandshypothese	Negatief	Positief
Kapitalisatiefactor	Positief	Negatief
Aantal m ² of aantal units	Negatief	Positief

De waardering van de vastgoedbeleggingen wordt viermaal per jaar uitgevoerd door een onafhankelijke en gekwalificeerde vastgoedschatter. De rapporten van de vastgoedschatter worden opgemaakt op basis van de door de vennootschap meegedeelde informatie over de huurstaat, de kosten en taksen gedragen door de verhuurder, en de uit te voeren werken.

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.

TOELICHTING 4: FINANCIËLE SCHULDEN

Financiële schulden (in k €)	30/06/2026	31/12/2025
Kortlopende financiële schulden op hoogstens 1 jaar	3.500	8.500
Langlopende financiële schulden van 1 tot 5 jaar	304.000	283.500
Langlopende financiële schulden op meer dan 5 jaar	158.000	164.500
TOTAAL	465.500	456.500

Op 30 juni 2026 had Home Invest Belgium € 465,50 miljoen financiële schulden bestaande uit:

- Bilaterale kredietlijnen opgenomen voor een bedrag van € 413,00 miljoen. De opgenomen bilaterale kredietlijnen zijn afgesloten met 7 verschillende financiële instellingen met goed gespreide vervaldagen tot in 2033. Er zijn geen vervaldagen in 2026. De eerstvolgende vervaldag ligt in de tweede helft van 2027;
- Obligatieleningen voor een bedrag van € 49,00 miljoen met looptijden tussen 2028 en 2032;
- Korte termijn thesauriebewijzen ('commercial paper') voor een bedrag van € 3,50 miljoen. Niettegenstaande het korte termijn karakter van de uitstaande thesauriebewijzen, wordt het volledige uitstaande bedrag gedekt door beschikbare lange termijn kredietlijnen (*back-up lines*).

TOELICHTING 5: SCHULDGRAAD

	30/06/2026	31/12/2025
Verplichtingen	504.534	483.957
- Aanpassingen	-13.060	-7.257
Schuldenlast zoals bepaald in art. 13 van het GVV-KB	491.475	476.700
Aangepaste activa voor berekening van de schuldgraad	1.007.898	990.322
Schuldgraad (GVV-KB)	48,76%	48,14%

TOELICHTING 6: FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA

E. Financiële vaste activa (in k €)		30/06/2026		31/12/2025	
	Categorie	Boekwaarde	Reële Waarde	Boekwaarde	Reële Waarde
Financiële instrumenten	A	11.775	11.775	12.327	12.327
Gegeven waarborgen	B	0	0	0	0
TOTAAL		11.775	11.775	12.327	12.327

B. Financiële vlottende activa (in k €)		30/06/2026		31/12/2025	
	Categorie	Boekwaarde	Reële Waarde	Boekwaarde	Reële Waarde
Financiële instrumenten	A	92	92	125	125
Andere	B	0	0	0	0
TOTAAL		92	92	125	125

I. Langlopende verplichtingen (in k €)		30/06/2026		31/12/2025	
		Boekwaarde	Reële Waarde	Boekwaarde	Reële Waarde
A. Voorzieningen		0	0	0	0
b. Andere	B	0	0	0	0
B. Langlopende financiële schulden		461.787	458.597	447.755	444.506
a. Kredietinstellingen	B	412.963	412.963	398.947	398.947
b. Financiële leasing	B	0	0	0	0
c. Andere	B	48.825	45.635	48.809	45.560
C. Andere langlopende financiële verplichtingen		0	0	1	1
a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	A	0	0	1	1
TOTAAL		461.787	458.597	447.756	444.507

II. Kortlopende verplichtingen (in k €)		30/06/2026		31/12/2025	
		Boekwaarde	Reële Waarde	Boekwaarde	Reële Waarde
B. Kortlopende financiële schulden		3.996	3.996	9.181	9.181
a. Kredietinstellingen	B	0	0	0	0
b. Financiële leasing	B	0	0	0	0
c. Andere					
- Ontvangen huurwaarborgen	B	496	496	3.181	3.181
- Andere	B	3.500	3.500	6.000	6.000
C. Andere Kortlopende financiële verplichtingen		0	0	0	0
a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	A	0	0	0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden		7.957	7.957	4.623	4.623
c. Andere					
- Leveranciers	B	3.025	3.025	2.597	2.597
- Huurders	B	858	858	973	973
- Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	B	4.074	4.074	1.053	1.053
TOTAAL		11.953	11.953	13.804	13.804

De categorieën komen overeen met volgende classificaties:

- A. Activa of passiva gehouden aan Reële Waarde;
- B. Activa of passiva gehouden aan geamortiseerde kostprijs.

De andere langlopende financiële schulden ten belope van € 48,8 miljoen bestaan hoofdzakelijk uit lange termijn thesauriebewijzen (EMTN).

De andere kortlopende financiële schulden ten belope van € 4,0 miljoen bestaat hoofdzakelijk uit korte termijn uitstaande thesauriebewijzen ("Commercial Paper").

De financiële vaste activa houden verband met de indekkingsinstrumenten zoals hierna toegelicht. De positieve reële waarde van de afdekkingsinstrumenten bedroeg € 12,0 miljoen en werd opgenomen onder de Financiële Vaste Activa.

In overeenstemming met IFRS 13 dient het eigen kredietrisico én dat van de tegenpartij verwerkt te worden in de berekening van de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten. De correctie op de fair value als gevolg van het waarderen van het 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 Financiële Activa en Passiva ten bedrage van € -0,1 miljoen.

De instrumenten 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 rentevoeten. Op 30 juni 2026 bedraagt het totale nominale bedrag van de indekkingen € 268,0 miljoen.

De indekkingsinstrumenten worden niet beschouwd als kasstroomafdekking (cash flow hedge). De waardeschommelingen van de indekkingsinstrumenten worden rechtstreeks in de resultatenrekening verwerkt. De totale waarde van de indekkingen, inclusief CVA/DVA, bedroeg op 30 juni 2026 € 12,0 miljoen. De raad van bestuur wenst door haar indekkingspolitiek de vennootschap maximaal te beschermen tegen een eventuele rentestijging.

Indekkingsinstrumenten op 30/06/2026 (in k €)	Type	Notioneel Bedrag	Rentevoet	Vervaldatum	Kwalificatie	Reële waarde 30/06/2026
BELFIUS	IRS	10.000	1,28%	31/08/2026	Transaction	16
BELFIUS	IRS	10.000	1,06%	31/08/2027	Transaction	169
BELFIUS	IRS	8.000	0,41%	30/10/2026	Transaction	75
BELFIUS	IRS	15.000	0,16%	31/03/2028	Transaction	617
BELFIUS	IRS	20.000	0,14%	31/08/2029	Transaction	1.515
BELFIUS	IRS	21.500	2,28%	31/01/2031	Transaction	263
BELFIUS	IRS	17.000	2,28%	31/10/2030	Transaction	193
BNP	IRS	25.000	-0,28%	30/09/2028	Transaction	1.553
BNP	IRS	21.500	0,25%	31/03/2031	Transaction	2.253
BNP	IRS	15.000	2,66%	31/12/2033	Transaction	10
ING	IRS	30.000	-0,33%	25/09/2027	Transaction	1.074
ING	IRS	15.000	0,29%	21/06/2031	Transaction	1.620
KBC	IRS	15.000	0,20%	30/06/2029	Transaction	979
KBC	IRS	15.000	0,30%	30/06/2029	Transaction	1.026
KBC	IRS	30.000	2,25%	04/10/2032	Transaction	636
Indekking van het type IRS		268.000				12.001
Indekking van het type Future IRS		0				0
Totaal						12.001

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 7: CONSOLIDATIEKRING

De volgende perimentervennootschappen maken deel uit van de consolidatiekring van Home Invest Belgium op 30 juni 2026:

Naam	Ondernemingsnummer	Land	Participatie (rechtstreeks en onrechtstreeks)
Home Invest Belgium NV	0420 767 885	België	-
Charlent 53 Freehold BV	0536 280 237	België	100%
De Haan Vakantiehuizen NV	0707 946 778	België	50%
BE Real Estate NV	0474 055 727	België	100%
The Ostrov NV	0849 672 983	België	100%
The Dox 1 NV	0775 800 852	België	100%
Home Invest Netherlands NV	0777 259 317	België	100%
Blue Quarter NV	0792 989 450	België	100%

Alle ondernemingen die deel uitmaken van de consolidatiekring zijn gedomicilieerd in België, Woluwedal 46/11 te 1200 Brussel. Op 30 juni 2026 zijn er geen minderheidsbelangen.

TOELICHTING 8: RECHTEN EN VERPLICHTINGEN BUITEN BALANS

- Home Invest Belgium heeft verschillende incassoprocedures 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 perimentervennootschappen zijn ook verbonden met specifieke contracten zoals m.b.t. schattingen, verzekeringscontracten, contracten betreffende asset managementdiensten.

TOELICHTING 9: FEITEN NA BALANSDATUM

Er hebben zich geen belangrijke feiten voorgedaan na afsluiting van het halfjaar die een impact hebben op de geconsolideerde cijfers.

TOELICHTING 10: VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

Verslag van de commissaris aan het bestuursorgaan van Home Invest Belgium nv omtrent de beoordeling van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie over de periode van zes maanden afgesloten op 30 juni 2026

Inleiding

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de bijgevoegde tussentijdse verkorte geconsolideerde balans van Home Invest Belgium nv (de "Vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de Groep") per 30 juni 2026, alsmede van de bijhorende verkorte geconsolideerde winst en verliesrekening, het verkort geconsolideerd globaal resultaat, het verkort geconsolideerd kasstroomoverzicht alsook het verkort mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen, over de periode van zes maanden die op die datum is beëindigd, evenals van de toelichtingen ("de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie"). Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en het weergeven van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie in overeenstemming met IAS 34 "Tussentijdse Financiële Verslaggeving" zoals goedgekeurd door de Europese Unie. Het is onze verantwoordelijkheid een conclusie te formuleren bij de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie op basis van onze beoordeling.

Reikwijdte van een beoordeling

We hebben onze beoordeling uitgevoerd overeenkomstig ISRE 2410, "Beoordeling van tussentijdse financiële informatie, uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit". Een beoordeling van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het vragen van inlichtingen, hoofdzakelijk aan financiële en boekhoudkundige verantwoordelijken, en het uitvoeren van cijferanalyses en andere beoordelingsprocedures. De reikwijdte van een beoordeling is aanzienlijk geringer dan die van een controle uitgevoerd in overeenstemming met de Internationale Controlestandaarden (ISA). Om die reden stelt de beoordeling ons niet in staat de zekerheid te verkrijgen dat wij kennis hebben van alle aangelegenheden van materieel belang die naar aanleiding van een controle mogelijk worden geïdentificeerd. Bijgevolg brengen wij dan ook geen controle-oordeel tot uitdrukking.

Conclusie

Op basis van onze beoordeling is niets onder onze aandacht gekomen dat ons ertoe aanzet van mening te zijn dat de bijgevoegde tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie over de periode van zes maanden afgesloten op 30 juni 2026 niet in alle van materieel belang zijnde opzichten is opgesteld in overeenstemming met IAS 34 "Tussentijdse Financiële Verslaggeving" zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Brussel, 2 september 2026

EY Bedrijfsrevisoren bv
Commissaris
Vertegenwoordigd door

Christophe Boschmans*
Partner
* Handelend in naam van een bv
26CBO0369

TOELICHTING 11: VERKLARING VAN DE VERANTWOORDELIJKE PERSONEN

Overeenkomstig artikel 13, §2 van het KB van 14 november 2007, verklaart de raad van bestuur van Home Invest Belgium dat na het treffen van alle redelijke maatregelen en voor zover hem bekend:

- a. de verkorte halfjaarcijfers, opgesteld op basis van grondslagen voor financiële verslaggeving in overeenstemming met IFRS en in overeenstemming met IAS 34 "Tussentijdse financiële verslaggeving" zoals aanvaard door de Europese Unie, een getrouw beeld geeft van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van Home Invest Belgium en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- b. het halfjaarverslag een getrouwe uiteenzetting geeft van de voornaamste gebeurtenissen die zich tijdens de eerste zes maanden van het lopend boekjaar voordeden, hun invloed op de verkorte halfjaarcijfers, de belangrijkste risicofactoren en onzekerheden ten aanzien van de nog komende maanden van het boekjaar, evenals de voornaamste transacties tussen de verbonden partijen en hun eventuele uitwerking op de verkorte halfjaarcijfers indien deze transacties een significante betekenis vertegenwoordigen en niet werden afgesloten onder de normale marktvorwaarden;
- c. de gegevens in het halfjaarverslag in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het halfjaarverslag zou wijzigen.

Deze verkorte halfjaarcijfers zijn goedgekeurd voor publicatie door de raad van bestuur van 1 september 2026.

9 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 verslag werden geverifieerd door de commissaris.

Dekkingsratio

Definitie:

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

Doel:

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

Reconciliatie:

(in k €)	30/06/2026	31/12/2025
Vastrentende financiële schulden	89.000	89.000
Financiële schulden met variabele interestvoet na omzetting in vastrentende schulden via IRS-contracten	268.000	268.000
Totaal van de vastrentende financiële schulden	357.000	357.000
Financiële schulden met variabele interestvoet	108.500	99.500
Totaal van de financiële schulden	465.500	456.500
Afdekkingsratio	76,69%	78,20%

Gemiddelde financieringskost

Definitie:

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

Doel:

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

Reconciliatie:

(in k €)	1H 2026	1H 2025
Netto interestkosten (rubriek XXI)	4.343	2.776
Geactiveerde intercalaire interesten	979	1.390
Totale kostprijs van de financiële schulden	5.322	4.166
Gewogen gemiddelde schuld	227.744	195.003
Gemiddelde financieringskost	2,34%	2,14%

EPRA NAV

Definitie:

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

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 de waarden van de uitgestelde belastingen, schulden en financiële instrumenten gerealiseerd wordt.

Reconciliatie:

(in k €)		30/06/2026		
		EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NDV
IFRS NAV (aandeelhouders groep)		515.232	515.232	515.232
(v)	Uitgestelde belastingen m.b.t. stijgingen van de reële waarde van vastgoedbeleggingen	4.345	4.345	
(vi)	Reële waarde van de financiële instrumenten	-11.866	-11.866	
(viii.b)	Immateriële vaste activa	-335		
(x)	Reële waarde van de schulden met een vaste rentevoet			3.190
(xi)	Overdrachtsbelastingen		49.580	
NAV		507.376	557.290	518.422
Aantal aandelen		19.911.885	19.911.885	19.911.885
NAV per aandeel (in €)		25,48	27,99	26,04

(in k €)		31/12/2025		
		EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NDV
IFRS NAV (aandeelhouders groep)		518.818	518.818	518.818
(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	
NAV		509.940	560.150	522.067
Aantal aandelen		19.895.902	19.895.902	19.895.902
NAV per aandeel (in €)		25,63	28,15	26,24

EPRA resultaat (per aandeel)**Definitie:**

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

Doel:

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

Reconciliatie:

(in k €)	1H 2026	1H 2025
NETTO RESULTAAT (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP) (IFRS)	19.129	23.189
- Uitsluiting : Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen (ii)	-471	-4.691
- Uitsluiting : Variaties in de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen (i)	-7.370	-10.354
- Uitsluiting : Ander portefeuilleresultaat (viii)	+354	+478
- Uitsluiting : Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (vi)	+585	+1.878
- Uitsluiting : niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures (ix)	-580	-294
EPRA RESULTAAT	11.647	10.205
Gemiddeld aantal aandelen	19.903.496	19.982.868
EPRA RESULTAAT PER AANDEEL (in €)	0,59	0,51

Operationele marge

Definitie:

Deze alternatieve prestatemaatstaf 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 €)	1H 2026	1H 2025
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille	15.407	12.422
Netto huurresultaat	21.657	18.282
Operationele marge	71,1%	67,9%

10 AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER

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	vrijdag 12 november 2027

VOOR BIJKOMENDE INFORMATIE**Preben Bruggeman**
Chief Executive Officer**Ingrid Quinet**
Chief Legal OfficerTel: +32 (0)2 899 43 21
E-mail: investors@homeinvest.be
www.homeinvestbelgium.beHome Invest Belgium
Woluwedal 46, Bus 11
B – 1200 Brussel**OVER HOME INVEST BELGIUM**

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

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

Home Invest Belgium is een Belgische openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV of BE-REIT) gespecialiseerd in aankoop, ontwikkeling, verhuur en beheer van residentieel vastgoed. Op 30 juni 2026 beschikte Home Invest Belgium over een vastgoedportefeuille van € 983 miljoen in België en Nederland.

Home Invest Belgium is sinds 1999 genoteerd op Euronext Brussel [HOMI]. Op 30 juni 2026 bedroeg de marktkapitalisatie € 387 miljoen. Het aandeel maakt deel uit van de BEL Small Index en de FTSE EPRA NAREIT Global Real Estate Index.