



**FINANCIËEL
JAARVERSLAG
2024**



**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.

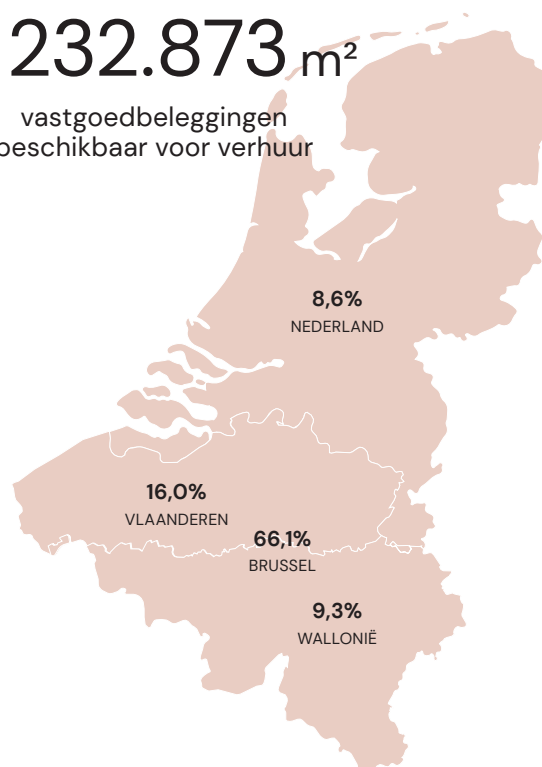
Als eigenaar van een vastgoedportefeuille van ongeveer € 882 miljoen, verspreid over België en Nederland, stelt Home Invest Belgium jong, duurzaam en kwaliteitsvol vastgoed ter beschikking van haar huurders, die kunnen genieten van een professioneel beheer. Een belangrijk concurrentievoordeel van Home 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).

232.873 m²

vastgoedbeleggingen
beschikbaar voor verhuur



INHOUD

Risicofactoren	4
Overzicht	18
Beheersverslag	28
ESG Visie	46
Vastgoedverslag	80
Home Invest Belgium op de beurs	108
Corporate Governance verklaring	114
EPRA – Kernprestatie indicatoren	136
Financiële staten	142
Permanent document	188

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	11
Financiële risico's	13
Risico's verbonden aan de interne organisatie ..	16
Risico's verbonden aan klimaatverandering	17

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 afdeckingsbeleid van de vennootschap, dat er enerzijds in bestaat zich te financieren tegen vaste rente en anderzijds het afsluiten van afdeckingsinstrumenten 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 2024 meer dan € 1,0 miljoen bedraagt. De grootste huurders zijn Center Parcs Netherlands NV met jaarlijkse contractuele huren van € 3,2 miljoen (8,5% van de contractuele huren) voor één vastgoedcomplex in Nederland, gevolgd door Beapart NV met in totaal € 2,3 miljoen (6,0% 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 gelegen in Louvain-La-Neuve. De reële waarde van deze opstalrechten vertegenwoordigt 3,0% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur.

De contractuele huren op jaarbasis bedragen € 4,13 miljoen en vertegenwoordigen 10,9% van de totale contractuele huren van Home Invest Belgium. 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. Er bestaat dus het risico dat, in geval van niet verlenging van het opstalrecht, Home Invest Belgium voormelde contractuele huren verliest.

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 die 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 klijtlijnen 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 driemaandelijke 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 marktwwaarden 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 verbouwingswerken 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 (gebrekkig 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.

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 insolabiliteit 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 huurderingsrisico 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 bedrijfsvastgoed. Die kortere duur bij particulieren kan bijgevolg leiden tot een hogere omloopsnelheid dan bij bedrijfsvastgoed, 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.

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 doorgevoerd 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 onderhouden. 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.

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 2024 bedraagt die 47,19%. 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.

OBLIGATIE-UITGIFTE

In het kader van de diversificatie van haar financieringsbronnen heeft Home Invest Belgium op 18 juni 2014 een obligatielening uitgegeven met een notioneel bedrag van € 40,0 miljoen. Deze heeft een initiële looptijd van 10 jaar is vervallen op 18 juni 2024. Deze obligatielening werd geherfinancierd door krediet faciliteiten.

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 € 7,0 miljoen, met vervaldagen in 2024.

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 2024 had Home Invest Belgium € 406,00 miljoen financiële schulden die bestaan uit:

- Bilaterale kredietlijnen opgenomen voor een bedrag van € 350,00 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 2025. De eerstvolgende vervaldag ligt in de tweede helft van 2026.
- Obligatieleningen voor een bedrag van € 49,00 miljoen met looptijden tussen 2028 en 2032.
- Korte termijn thesauriebewijzen (commercial paper) voor een bedrag van € 7,00 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 4,5 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 voorzichtige 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 2024 hebben de afdekkingsinstrumenten een positieve waarde van € 13,76 miljoen (bedrag dat verkregen zou kunnen worden om de afdekkingen op te heffen op 31 december 2024) (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 2024 bedraagt het totale volume aandelen van Home Invest Belgium verhandeld op de beurs 2.526.444 aandelen tegenover 2.532.661 aandelen voor het boekjaar 2023.

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 naambekendheid 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".

Sinds 2021 werd het ERP-pakket Axserion vervangen door het meer performante financieel pakket Adfinity.

6.3. 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.

7. RISICO'S VERBONDEN AAN KLIMAATVERANDERING

Risicobeschrijving

Klimaatverandering kan zorgen voor warmere zomers over het hele Europese continent, waardoor aanpassen aan gebouwen nodig kunnen zijn om de binnentemperatuur leefbaar te houden (zoals airconditioning, bijkomende isolatie, enz.) en de vochtigheidsgraad onder controle te houden. Dat kan ertoe leiden dat de manier waarop gebouwen worden ontworpen compleet moet worden herdacht, waarbij er meer aandacht gaat naar de (actieve en passieve) koeling van gebouwen. Daarnaast kan klimaatverandering leiden tot een stijgend zeeniveau en extreme weersomstandigheden die schade kunnen toebrengen aan de gebouwen.

Risicobeheersing

Om die risico's te beperken wordt bij de ontwikkeling van projecten en in het due diligence-proces van acquisities maximaal rekening gehouden met de koeling van de gebouwen, milieuaspecten en overstromingsrisico's.

OVERZICHT



De hoogtepunten van het jaar

*2024 was alweer een goed jaar voor Home Invest Belgium.
De gemiddelde bezettingsgraad bedroeg 98,2%.
De like-for-like huurgroei bedroeg 3,3%.*

+5,1%

Stijging van het
netto huurresultaat

+9,3%

Toename van het
EPRA resultaat

OVERZICHT

Brief aan de aandeelhouders	21
Kerncijfers	23
Ons parcours	24
Strategie	26

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 als een jaar van normalisering. Inflatiecijfers zijn geleidelijk onder controle gekomen; interestvoeten zijn gestabiliseerd en zelfs licht gedaald.

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 2024 heeft HOMI opnieuw sterke resultaten neergezet met als voornaamste verwezenlijkingen:

- **Verkooptransacties:** We hebben verkooptransacties gerealiseerd voor een totale netto verkoopprijs van meer dan € 45 miljoen, hetzij 23% boven de geschatte reële waarde per 31 december 2023.
- **Opleveringen:** We zijn trots op de oplevering van woonproject Den Dam in Antwerpen, met 37 duurzame woningen, en het woonproject City Square in Hasselt, eveneens met 37 duurzame woningen.
- **Operationele efficiëntie:** De stroomlijning van onze organisatie, waar we 5 jaar geleden mee zijn gestart, werpt vruchten af. De operationele marge is gestegen naar 76,8%.

Operationele marge	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Volledig boekjaar	63,7%	67,4%	71,9%	71,8%	73,0%	76,8%

- **Huurinkomsten:** De huurinkomsten zijn gestegen naar € 36,51 miljoen, hetzij een stijging met 44,9% over de afgelopen 5 jaar.

Huurinkomsten	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Volledig boekjaar	€ 25,19 mio	€ 26,57 mio	€ 27,54 mio	€ 31,46 mio	€ 34,79 mio	€ 36,51 mio

- **Operationele kosten:** De operationele kosten¹ zijn gedaald naar € 6,01 miljoen, hetzij een daling met 14,5% over de afgelopen 5 jaar.

Operationele kosten	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Volledig boekjaar	€ -7,13 mio	€ -6,58 mio	€ -5,79 mio	€ -6,76 mio	€ -6,87 mio	€ -6,10 mio

- **EPRA resultaat:** Het EPRA resultaat per aandeel is verder doorgestegen naar € 1,16.

EPRA resultaat per aandeel	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Volledig boekjaar	€ 0,77	€ 0,89	€ 0,99	€ 1,08	€ 1,13	€ 1,16

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

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

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 2024 een gemiddeld primair energieverbruik van 114 kWh/m²/jaar.
- Home Invest Belgium heeft de ambitie het gemiddeld primair energieverbruik van de woningportefeuille verder te reduceren tot <100 kWh/m²/jaar tegen 31 december 2026.
- Ter vergelijking, het gemiddeld energieverbruik van de woningmarkt bedraagt 283 kWh/m²/jaar in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Slechts 22% van de markt zit onder 150 kWh/m²/jaar; slechts 9% van de markt zit onder 95 kWh/m²/jaar.

Gezien de sterke operationele bedrijfsresultaten van HOMI zal voor boekjaar 2024 een uitkering aan de aandeelhouders worden voorgesteld van € 1,14 per aandeel (ten opzichte van € 1,12 voor 2023).

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

- Een bruto dividend van € 1,02 per aandeel (een toename met € 0,01 ten opzichte van € 1,01 voor 2023) die zal worden voorgesteld aan de jaarlijkse algemene vergadering van 6 mei 2025;
- Een vermindering van het eigen vermogen met € 0,12 per aandeel (een toename met € 0,01 ten opzichte van € 0,11 voor 2023) die de beslissing behoeft een beslissing 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 25ste opeenvolgende jaar.

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

- Schuldgraad van 47,19% (GVV-KB) en 46,30% (IFRS) op 31 december 2024.
- De financieringskost in 2024 bedraagt 2,18%.
- Home Invest Belgium beschikt over € 61 miljoen vrij beschikbare kredietlijnen.
- Geen vervaldagen van kredietlijnen of obligatieleningen in 2025 en de eerste helft van 2026. De eerstvolgende vervaldagen liggen in de tweede helft van 2026.

Deze elementen illustreren de sterke resultaten die we in 2024 hebben behaald en plaatsen ons in een uitstekende positie om het jaar 2025 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.



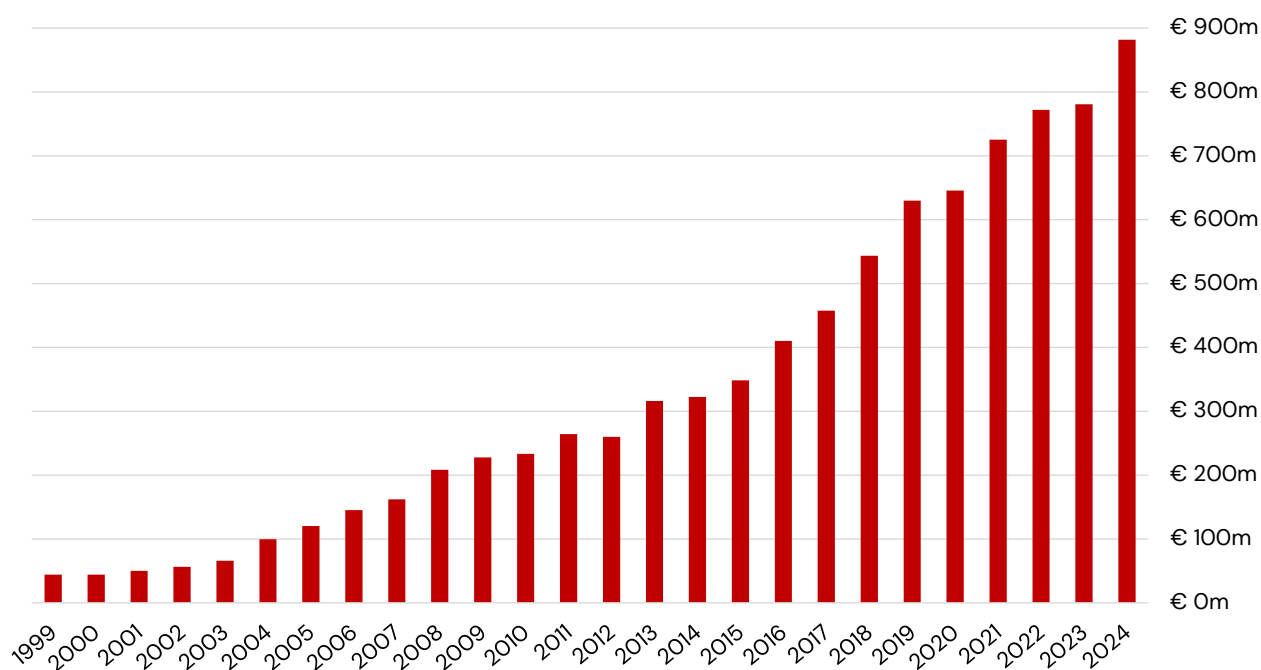
Preben Bruggeman
CEO, Uitvoerend
bestuurder



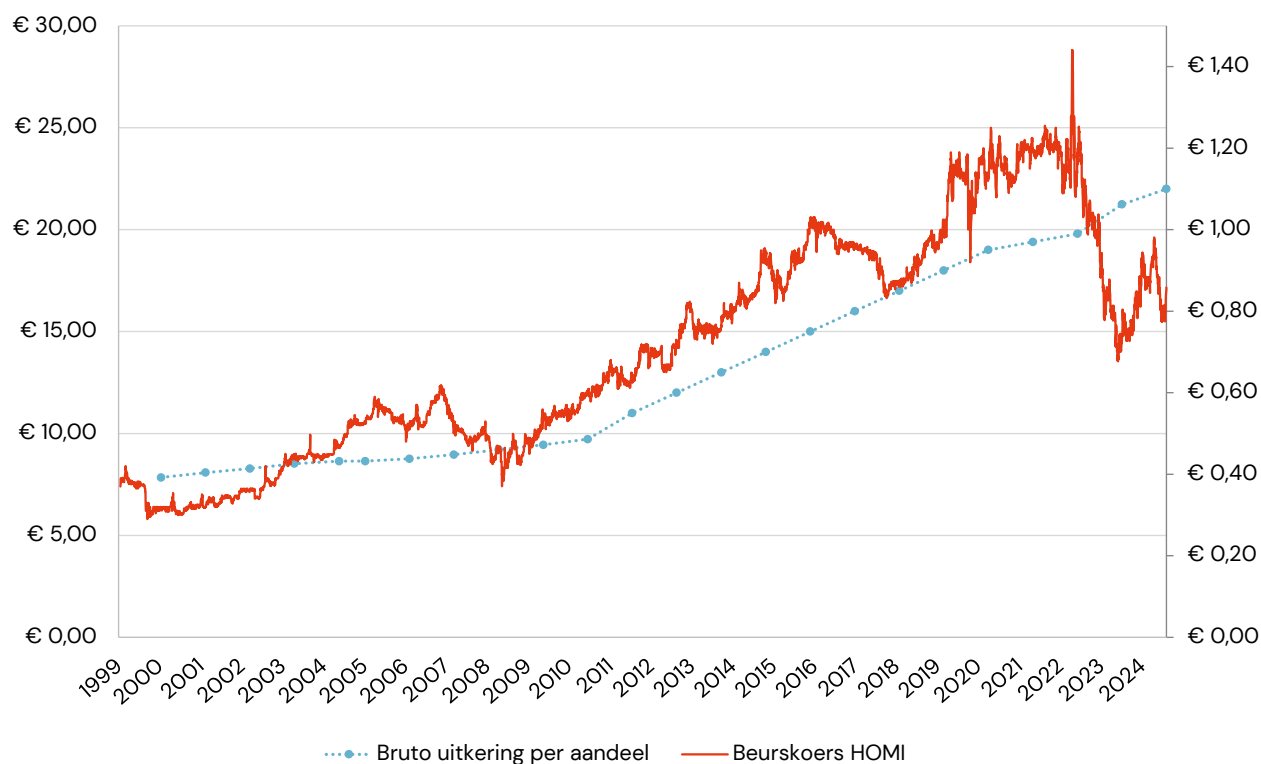
Liévin Van Overstraeten
Voorzitter van de
raad van bestuur

KERNCIJFERS

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



EVOLUTIE VAN DE BEURSKOERS EN DE BRUTO UITKERING

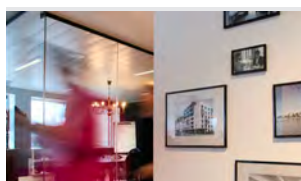


ONS PARCOURS

Markante gebeurtenissen

1999

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

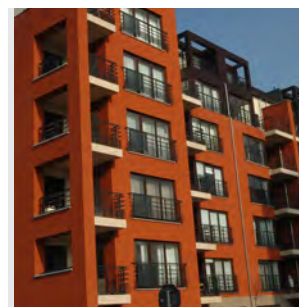


2001

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



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



2006

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



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 project-ontwikkelingen 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 Scheldevleugel 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 Crow-n 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 Doo" en eerste aankoop van een residentieel project te Nederland in Oss (Verdistrat 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



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 2024	30
Samenvatting van de geconsolideerde jaarrekeningen per 31/12/2024	37
Andere elementen van het beheersverslag	44
Vooruitzichten	45

BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN VAN HET BOEKJAAR 2024

Verhuuractiviteiten

Home Invest Belgium zag in 2024 opnieuw een sterke residentiële huurmarkt met een grote vraag naar kwalitatieve woningen. Dit resulteerde in een hoge bezettingsgraad. De gemiddelde bezettingsgraad¹

van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bedroeg 98,2% in 2024. De *lfl* (like-for-like) huurgroei bedroeg 3,3% in 2024.



Den Dam, Antwerpen

¹ 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.

Renovatie- en ontwikkelingsprojecten

Oplevering van Den Dam – Antwerpen – België

In maart 2024 heeft Home Invest Belgium het woonproject Den Dam in Antwerpen opgeleverd. Het project bestaat uit 37 woningen met een hedendaags en duurzaam ontwerp dat perfect beantwoordt aan de noden van de huurmarkt.

Het project heeft een totale verhuurbare oppervlakte van 3.719 m² en bestaat uit 37 woningen (24 appartementen, 9 studio's en 4 huizen) en 1 commerciële ruimte. Er zijn 38 ondergrondse parkeerkeerplaatsen en 84 fietsstallingen voorzien. Het woonproject beschikt over een gemeenschappelijke binnenplaats.

Den Dam bevindt zich dicht bij het park Spoor Noord met speeltuinen, een skatepark, een terras waar concerten worden gehouden en omringd door restaurants en het Sportpaleis van Antwerpen.

Dit gebouw past in de duurzaamheidspolitiek van Home Invest Belgium. De energievoorziening gebeurt door 123 zonnepanelen (met een totaalvermogen van 54 kWp). 6 luchtwarmtepompen voorzien het gebouw van verwarming. Elk appartement heeft vloerverwarming. Alle appartementen hebben een energielabel A, met een gemiddeld primair energieverbruik van 38 kWh/m²/jaar.

De commercialisering werd opgestart midden februari 2024. Op heden zijn alle woningen verhuurd.

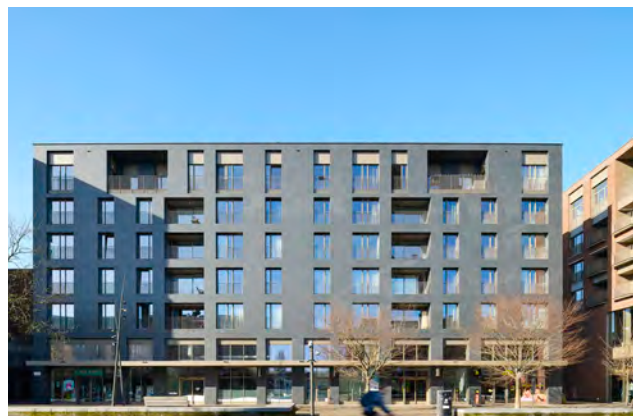


Oplevering van City Square – Hasselt – België

In juni 2024 heeft Home Invest Belgium het woonproject City Square in Hasselt opgeleverd. Het project omvat 37 wooneenheden, verspreid over 5 verdiepingen. Het merendeel van de appartementen heeft zicht op het water en alle bewoners hebben toegang tot de privaatieve daktuin.

De Kanaalkom, de 'poort' naar Hasselt, is voorzien van stijlvolle winkels, goede restaurants, hippe bars en de ondergrondse Parking Blauwe Boulevard. Roltrappen en liften zorgen voor een toegang tot de kade rondom de Kanaalkom of de Gelatineboulevard, met de Grote Markt op wandelafstand.

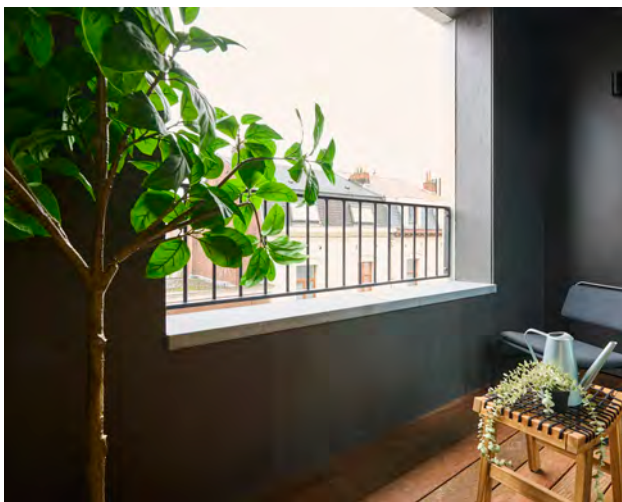
Duurzaamheid en levenskwaliteit staan in dit project centraal. Er worden geen fossiele brandstoffen gebruikt voor de opwekking van sanitair warm water en verwarming. Twee gemeenschappelijke warmtepompen zijn aangesloten op de geothermische KWO-installatie. Dit is een ondergrondse stadslus met een zomer/winter energieoverdracht. Het voordeel hiervan is een aanzienlijk kleinere 'carbon footprint'. Samen met de zonnepanelen op het groendak wordt het gemiddeld primair energieverbruik geschat op 39,9 kWh/m²/jaar.



Voortgang Jourdan 95 – Sint-Gillis (Brussel) – België

Het project Jourdan 95 betreft de herontwikkeling van een bestaand kantoorgebouw naar 46 appartementen en 61 parkings gelegen in de Rue Jourdan 95, 1060 Sint-Gillis.

De ruwbouwwerken en technieken zijn afgerond. Momenteel wordt er gewerkt aan de afwerking. De oplevering van het project wordt verwacht tegen Q1 2025.



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

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

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

De ruwbouwwerken en buitenschrijnwerk zijn afgerond. Technieken en afwerking zijn in uitvoering.

De constructie is volop bezig en de oplevering wordt voorzien tegen Q2 2025.



Renovatie gebouw Charles Woeste – Jette (Brussel) – België

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

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

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

De oplevering van het renovatieproject is voorzien voor Q1 2026.



Desinvesteringen

Home Invest Belgium heeft in 2024 verkooptransacties aangekondigd voor een totale netto verkoopprijs van meer dan € 45 miljoen. De netto verkoopprijs van deze verkooptransacties ligt 23% boven de laatste geschatte reële waarde (31 december 2023).

Op 29 januari 2024 heeft Home Invest Belgium aangekondigd een overeenkomst te hebben gesloten voor de verkoop van het gebouw City Gardens gelegen in Leuven. De overeenkomst werd gesloten onder gebruikelijke opschortende voorwaarden. De realisatie van de opschortende voorwaarden werd intussen afgerond en de verkoop werd voltooid in januari 2025.

In de loop van 2024 heeft Home Invest Belgium 5 niet-strategische gebouwen verkocht te Gent, Luik en Brussel. Deze verkopen werden gerealiseerd voor een netto verkoopprijs van in totaal € 11,67 miljoen. Op deze verkopen werd een netto meerwaarde gerealiseerd van € 1,89 miljoen ten opzichte van de laatste reële waarde en een uitkeerbare meerwaarde van € 2,80 miljoen ten opzichte van de aanschafwaarde (vermeerderd met de geactiveerde investeringen).

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

Energie-efficiëntie van de woningportefeuille

De woningen in de vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium hebben op 31 december 2024 een gemiddeld primair energieverbruik van 114 kWh/m²/jaar.

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

Ter vergelijking, het gemiddeld energieverbruik van de woningmarkt bedraagt 283 kWh/m²/jaar in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Slechts 22% van de markt zit onder 150 kWh/m²/jaar; slechts 9% van de markt zit onder 95 kWh/m²/jaar.²

² Bron: Bruxelles Environnement, «Certification PEB des habitations individuelles» (données 2022).

Dividend boekjaar 2023 – keuzedividend – versterking van het eigen vermogen met € 8,4 miljoen

De aandeelhouders van Home Invest Belgium opteerden voor 59,8% van hun aandelen voor een inbreng van dividendrechten in ruil voor nieuwe aandelen. Dit resulteert in een versterking van het eigen vermogen (kapitaal en uitgiftepremie) van de Vennootschap met € 8.372.944,80. Er werden 491.370 nieuwe aandelen uitgegeven zodat het totaal aantal aandelen van Home Invest Belgium uitkomt op 20.200.136.

De nieuwe aandelen werden uitgegeven met coupon nr. 8, die recht geeft op het dividend vanaf 1 januari 2024.

Corporate governance

Samenstelling van de raad van bestuur

Ontslag Philip De Greve

De heer Philip De Greve heeft ontslag genomen als bestuurder met ingang op 4 april 2024.

Benoemingen en herbenoemingen van bestuurders

De algemene vergadering dd. 7 mei 2024 heeft de benoeming van de heer Preben Bruggeman als uitvoerend bestuurder, voor een duur van 4 jaar ingaande na afloop van de algemene vergadering om te eindigen na afloop van de gewone algemene vergadering van 2028.

Veranderingen binnen het management van Home Invest Belgium

De raad van bestuur van Home Invest Belgium van 27 maart 2024 heeft de heer Preben Bruggeman benoemd als Chief Executive Officer (CEO) en mevrouw Ingrid Quinet als hoofd van de risicobeheersfunctie.

Belangenconflicten

Er werd in 2024 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 47,19% (GVV-KB) en 46,30% (IFRS) op 31 december 2024. De vennootschap beschikt over € 61 miljoen vrij beschikbare kredietlijnen.

De vennootschap heeft geen vervaldagen van kredietlijnen of obligatieleningen in 2025 en de eerste helft van 2026. De eerstvolgende vervaldagen liggen in de tweede helft van 2026.

SAMENVATTING VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENINGEN PER 31/12/2024

Geconsolideerde kerncijfers

RESULTATENREKENING (in k €)	2024	2023
NETTO HUURRESULTAAT	36.351	34.596
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	27.916	25.253
OPERATIONELE MARGE ³	76,8%	73,0%
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	1.892	28
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	62.805	-23.793
XIX. Ander portefeuilleresultaat	-463	363
PORTEFEUILLERESULTAAT	64.234	-23.401
OPERATIONEEL RESULTAAT	92.150	1.852
XX. Financiële inkomsten	66	95
XXI. Netto interestkosten	-5.851	-5.121
XXII. Andere financiële kosten	-72	-96
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-6.344	-11.330
FINANCIEEL RESULTAAT	-12.201	-16.452
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	1.578	654
BELASTINGEN	-555	-335
NETTO RESULTAAT	80.972	-14.281
Uitsluiting van het portefeuilleresultaat	-64.234	+23.401
Uitsluiting van de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	+6.344	+11.330
Uitsluiting van de niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	+76	+730
EPRA RESULTAAT ⁴	23.159	21.181
Gemiddeld aantal aandelen ⁵	19.888.873	18.701.976
NETTORESULTAAT PER AANDEEL (in €)	4,07	-0,76
EPRA RESULTAAT PER AANDEEL (in €)	1,16	1,13

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 133.757 eigen aandelen aangehouden door de vennootschap.

BALANS	31/12/2024	31/12/2023
Eigen vermogen (toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap)	484.437	417.761
Totaal activa	901.069	807.808
Schuldgraad (GVV-KB) ⁶	47,19%	50,02%
Schuldgraad (IFRS) ⁷	46,30%	48,83%
PER AANDEEL	31/12/2024	31/12/2023
Aantal aandelen op afsluitdatum ⁸	20.066.379	19.615.078
Beurskoers op afsluitdatum	17,16	15,50
IFRS NAV per aandeel ⁹	24,14	21,30
Premie ten opzichte van IFRS NAV (op afsluitdatum)	-28,9%	-27,2%
EPRA NTA per aandeel ¹⁰	23,56	20,36
Premie ten opzichte van EPRA NTA (op afsluitdatum)	-27,2%	-23,9%

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

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

⁸ Het aantal aandelen werd berekend met uitsluiting van 133.757 eigen aandelen aangehouden door de vennootschap.

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

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

Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekening

Netto huurresultaat

Het netto huurresultaat bedroeg in 2024 € 36,35 miljoen (ten opzichte van € 34,60 miljoen in 2023).

Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille

Het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille bedroeg € 27,92 miljoen in 2024 (ten opzichte van € 25,25 miljoen in 2023).

De operationele marge¹¹ bedroeg 76,8% in 2024 (ten opzichte van 73,0% in 2023).

Portefeuilresultaat

Home Invest Belgium heeft in 2024 een portefeuilresultaat gerealiseerd van € 64 miljoen.

Het resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen bedroeg € 1,89 miljoen in 2024. Home Invest Belgium heeft in deze periode vastgoedbeleggingen verkocht voor een netto verkoopwaarde van € 11,66 miljoen. De netto verkoopwaarde lag 19,4% boven de laatste reële waarde zoals geschat door de onafhankelijke vastgoeddeskundige.

Daarnaast heeft Home Invest Belgium in 2024 positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen opgetekend voor een bedrag van € 62,81 miljoen. Deze variaties bestaan uit:

- Een positieve variatie van € 61,32 miljoen in België; en
- Een positieve variatie van € 1,49 miljoen in Nederland.

Deze positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen zijn het gevolg van de stijging van de huurprijzen en een aanpassing van de waarderingmethodologie door de onafhankelijke vastgoedschatters¹².

Het ander portefeuilresultaat bedroeg – € 0,46 miljoen. In deze post worden de variaties in uitgestelde belastingen opgenomen.

Financieel resultaat

De netto interestkosten bedroegen in 2024 € 5,85 miljoen. De gemiddelde financieringskost¹³ bedroeg 2,18% over dezelfde periode.

De variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva bedroegen € –6,34 miljoen in 2024. Deze variaties zijn het gevolg van een wijziging in de reële waarde van de interest rate swaps.

Belastingen

De belastingen bedroegen € 0,56 miljoen in 2024 (ten opzichte van € 0,34 miljoen 2023).

Netto resultaat

Het netto resultaat van Home Invest Belgium bedroeg € 80,97 miljoen in 2024, hetzij € 4,07 per aandeel.

EPRA resultaat

Na aanpassing van het netto resultaat voor (i) het portefeuilresultaat, (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 € 23,16 miljoen in 2024, een stijging met 9,3% (ten opzichte van € 21,18 miljoen in 2023).

Het EPRA resultaat per aandeel is gestegen met 2,8% van € 1,13 in 2023 tot € 1,16 in 2024.

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

¹² Voor meer informatie verwijzen wij naar het halfjaarverslag 2024 zoals beschikbaar op de website 'https://corporate.homeinvest.be/media/2a0dy44x/half-year-results-2024_nl.pdf'.

¹³ 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 2024 bedroeg het eigen vermogen van de groep € 484,437 miljoen, een stijging met 16,0% ten opzichte van 31 december 2023.

De IFRS NAV per aandeel is met 13,4% gestegen naar € 24,14 op 31 december 2024 (ten opzichte van € 21,30 op 31 december 2023).

De EPRA NTA per aandeel is met 15,7% gestegen tot € 23,56 op 31 december 2024 (ten opzichte van € 20,36 op 31 december 2023).

Financieringsstructuur

Schuldgraad

De schuldgraad (GVV-KB) bedraagt 47,19% op 31 december 2024. De schuldgraad (IFRS) bedraagt 46,30%.

Rekening houdende met een maximale schuldgraad van 65%, heeft Home Invest Belgium nog een bijkomende schuldcapaciteit van € 458,84 miljoen, zoals bepaald door de GVV-Wet, om nieuwe investeringen te financieren.

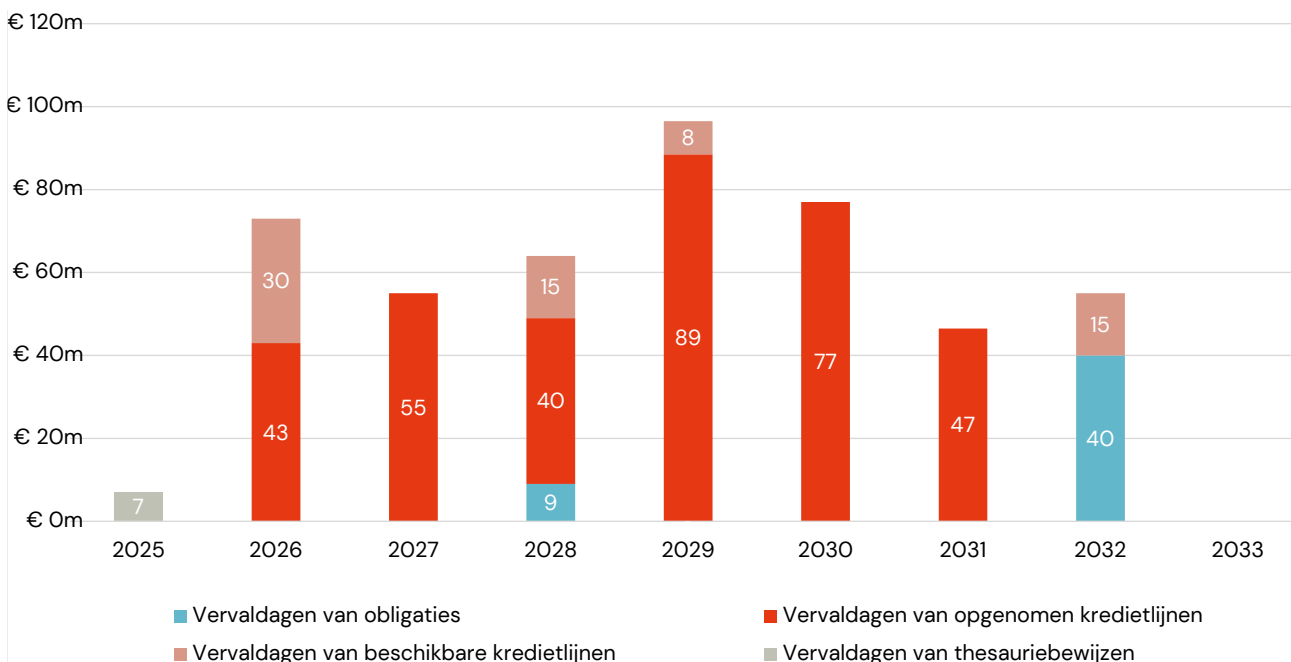
Rekening houdend met de strategie van Home Invest Belgium om de schuldgraad op middellange en lange termijn beneden 55% te houden, beschikt Home Invest Belgium nog over een bijkomende schuldcapaciteit van € 156,49 miljoen om nieuwe investeringen te financieren.

Samenstelling van de schulden

Op 31 december 2024 had Home Invest Belgium € 406,00 miljoen financiële schulden bestaande uit:

- Bilaterale kredietlijnen opgenomen voor een bedrag van € 350,00 miljoen. De kredietlijnen zijn afgesloten met 7 verschillende financiële instellingen met goed gespreide vervaldagen tot in 2031. Er zijn geen vervaldagen in 2025. De eerstvolgende vervaldag ligt in de tweede helft van 2026;
- Obligatieleningen voor een bedrag van € 49,00 miljoen met looptijden tussen 2028 en 2032;
- Korte termijn thesauriebewijzen ('commercial paper') voor een bedrag van € 7,00 miljoen. Niettegenstaande het korte termijn karakter van de uitstaande thesauriebewijzen, wordt het volledige uitstaande bedrag gedekt door beschikbare lange termijn kredietlijnen (back-up lines).

VERVALDAGEN VAN DE FINANCIËLE SCHULDEN (IN € MILJOEN)



De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden bedraagt 4,5 jaar.

Home Invest Belgium beschikte op 31 december 2024 over € 68,00 miljoen niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen waarvan:

- € 7,00 miljoen lange termijn back-up lines ter indekking van de korte termijn uitstaande thesauriebewijzen;
- € 61,00 miljoen vrij beschikbare kredietlijnen.

Rente-indekkingen

Op 31 december 2024 bestonden de financiële schulden voor € 317,00 miljoen uit schulden met een variabele interestvoet en € 89,00 miljoen uit schulden met een vaste interestvoet.

De financiële schulden hadden voor 87,9% (hetzij ten belope van € 357,00 miljoen) een vaste interestvoet:

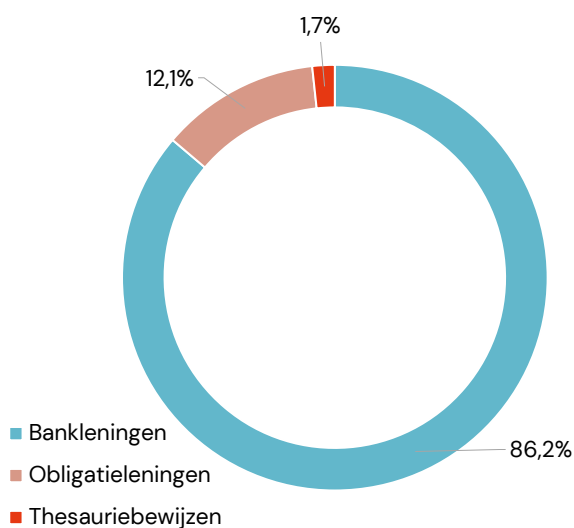
- € 268,00 miljoen door gebruik te maken van Interest Rate Swaps als indekkingsinstrument;
- € 49,00 miljoen obligatieleningen met een vaste interestvoet;
- € 40,00 miljoen opgenomen kredietlijnen met een vaste interestvoet.

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

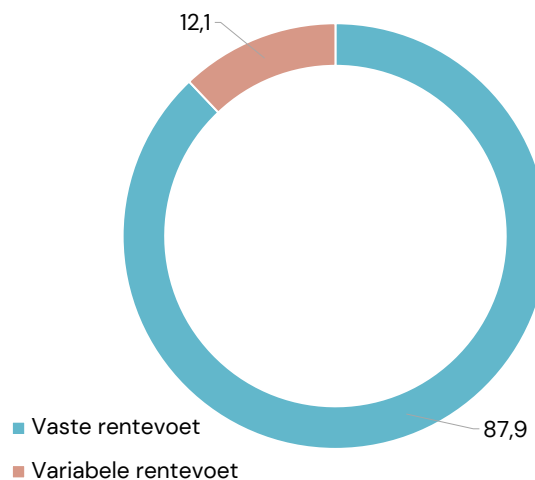
De totale waarde van de indekkingen op afsluitdatum was positief voor een bedrag van € 12,32 miljoen door een stijging van de interestvoeten na de afsluiting van de indekkingen.

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

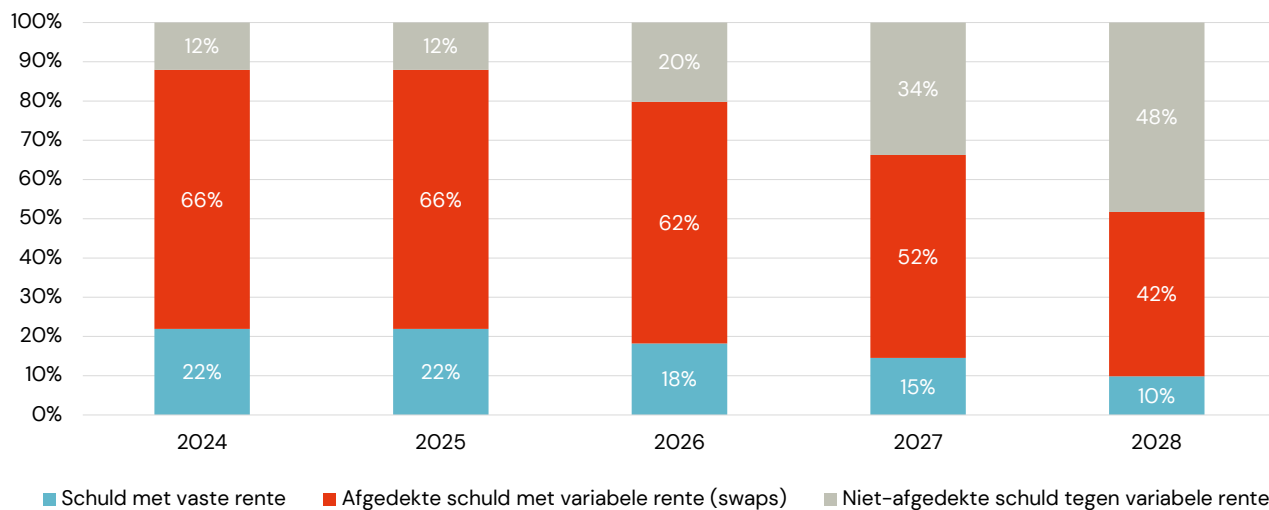
TYPE SCHULDEN



VASTE/VARIABLE 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 2024, 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 2024 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 Aourousseau, 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 133.757 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 114 tot 134 van dit financieel jaarverslag.

Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Home Invest Belgium ("HOMI") heeft op 5 maart 2025 principsovereenkomst ondertekend met Cityforward voor de overname van 9 projecten met een totaal te ontwikkelen programma van ongeveer 75.000 m². Alle projecten zijn gelegen op toplocaties in het centrum van Brussel, en meer specifiek in de Europese wijk.

Het sluiten van definitieve overeenkomsten met betrekking tot de transactie met Cityforward is, onder andere, afhankelijk van een bevredigende uitkomst van een nog uit te voeren due diligence.

In het kader van de toekomstige overname van de projecten zal HOMI bij ondertekening van de definitieve overeenkomsten met betrekking tot de parallelle opties (gepland in Q2 2025, onder voorbehoud van een bevredigende due diligence) ("Signing") een voorschot betalen aan Cityforward van in totaal € 50,0 miljoen.

De overnameprijs voor de afzonderlijke projecten zal verrekend worden op het betaalde voorschot, met inbegrip van een jaarlijks gekapitaliseerde voorschotvergoeding van 8,6% op het (nog openstaande) voorschot.

Het voorschot van € 50,0 miljoen, verschuldigd op datum van Signing, wordt volledig gefinancierd vanuit de inkomsten van gerealiseerde verkopen en binnen de bestaande kredietlijnen.

Op 31 december 2024 bedroeg de schuldgraad van HOMI 47,2%. Rekening houdend met (i) de betaling van het voorschot van € 50,0 miljoen op datum van Signing, (ii) de volledige uitvoering van de vergunde pipeline bestaande uit 3 projecten met in totaal 265 nieuwe woningen¹⁴, en (iii) de verkoop van het gebouw City Gardens in Leuven voor een netto verkoopwaarde van € 34,0 miljoen¹⁵, zal de pro-forma schuldgraad (alle andere elementen gelijkblijvend) toenemen tot 50,3%.

¹⁴ De vergunde pipeline bestaat uit de volgende 3 projecten: Jourdan 95 (Sint-Gillis – Brussel), City Dox (Anderlecht – Brussel), en Jardin Leopold (Laken – Brussel).

¹⁵ Zie persbericht van 17 januari 2025 "Home Invest Belgium rondt de verkoop af van City Gardens te Leuven".

VOORUITZICHTEN

Dividend

Gegeven de sterke operationele bedrijfsresultaten van Home Invest Belgium zal voor boekjaar 2024 een uitkering aan de aandeelhouders worden voorgesteld van € 1,14 per aandeel (ten opzichte van € 1,12 voor 2023), hetzij een stijging voor het 25ste opeenvolgende jaar.

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

- een bruto dividend van € 1,02 per aandeel (een toename met € 0,01 ten opzichte van € 1,01 voor 2023) die zal worden voorgesteld aan de jaarlijkse algemene vergadering van 6 mei 2025;
- een vermindering van het eigen vermogen met € 0,12 per aandeel (een toename met € 0,01 ten opzichte van € 0,11 voor 2023) die de beslissing behoeft van een buitengewone algemene vergadering. 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).

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

- de constante geïndexeerde huurstroom uit bestaande vastgoedbeleggingen;
- de beheersing van de operationele kosten van de vennootschap;
- de indekkingspolitiek van de vennootschap die een goede visibiliteit geeft op de interestlasten en deze op middellange termijn evalueerbaar maakt;
- de bestaande 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 2025

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

ESG VISIE

ESG VISIE

Inleiding	47
ESG kader	51
ESG Implementatie	55
Green Finance Framework en aanwending	76
Lexicon	77

INLEIDING

ESG staat voor Environmental, Social en Governance. ESG is een concept dat bedrijven ertoe aanzet milieu- en sociale aspecten in hun strategie en bedrijfsmodel te integreren. Het doel is om de bedrijfsevaluatie te verbreden, om de verschillende effecten van de bedrijfsactiviteiten en de interactie met andere sectoren, de omgeving en de stakeholders, beter te begrijpen. Hiervoor wordt o.a. met stakeholders een gesprek aangegaan. Dit creëert een dialoog dat het draagvlak verbreedt opdat negatieve effecten worden geminimaliseerd maar vooral opdat algemene positieve maatschappelijke effecten worden vergroot.

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 in zijn jaarlijkse rapport¹, dat niet toevallig verscheen bij de start van de klimaat-top COP26 van de VN in Glasgow. Die moet dan ook een “beslissend keerpunt” worden voor de mensheid en voor de planeet, zegt VN-secretaris-generaal Antonio Guterres.

Gezamenlijk zijn gebouwen in de EU verantwoordelijk voor 40% van ons energieverbruik en 36% van de broeikasgasemissies, die voornamelijk het gevolg zijn van bouw, gebruik, renovatie en sloop².

Het is daarom van primordiaal belang en dringend om de sector te begeleiden naar nieuwe duurzame opportuniteiten en samen te bouwen aan een toekomstbestendige samenleving.

Home Invest Belgium had al een aantal initiatieven lopen op vlak van ESG waaronder:

- plaatsing van een batterij voor de stockage van overschot aan hernieuwbare energie in *The Felicity* om deze te kunnen aanwenden in periode van beperkte energieproductie;
- investering in co-generatie in onze laatste ontwikkelingen (*The Factory*, *The Horizon*, *The Pulse*, *Liberty's* en *The Inside*), om warmte en elektriciteit samen te produceren en hierdoor zowel de kosten als het verbruik te verminderen;
- 100% aankoop van hernieuwbare energie voor gemeenschappelijke delen voor al onze assets via onze leveringscontracten;

- ontwikkelen van gemeenschappelijke lokalen en diensten (lobby, fitness, wassalon,) in *The Horizon*, *The Link*, *The Fairview*, *Niefhout* en *Jourdan* om de woonervaring voor onze huurder te verbeteren;
- het ontwikkelen van onze Solution Center om alle vragen en problemen van de huurders te kunnen beantwoorden;
- bijdragen aan de verbetering van onze omgeving door “Place d’Or”, een publiek plein in Molenbeek te renoveren.

Het was echter onze wens om ESG op een structurele wijze in onze activiteiten te integreren.

Dit hoofdstuk is een eerste uitgebreidere vorm van rapportering van onze activiteiten op vlak van ESG. Het is in eerste instantie een kwalitatieve beschrijving van onze visie en activiteiten omtrent ESG. Daar waar mogelijk werden er al gekwantificeerde doelstellingen gespecificeerd. In de komende jaren gaan we bijkomende doelstellingen vooropstellen en zal er ook stapsgewijs meer gerapporteerd worden over de behaalde resultaten.

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

² https://ec.europa.eu/info/news/focus-energy-efficiency-buildings-2020-feb-17_en

Wat is de impact van Home Invest Belgium op ESG?

Home Invest Belgium is eigenaar van een 50-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 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.

Op sociaal vlak zien we onze impact in eerste instantie op 2 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 (ongeveer 2.000), 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, of door gemeenschappelijke ruimten in de gebouwen in te richten. Home Invest Belgium's strategie 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 worden. Hierbij kan een kandidaat-huurder volledig online een bezoek aanvragen, een kandidatuur stellen, en digitaal het huurcontract ondertekenen. In de loop van 2024 werd deze applicatie verder uitgebreid met verschillende functies voor het beheer

en onderhoud van de gebouwen, en zullen huurders toegang krijgen tot een portaal waarop ze op de hoogte worden gehouden van het reilen en zeilen binnen hun gebouw, hun contract online kunnen opvolgen en inzicht krijgen in de status van service-aanvragen.

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 2024 stuurde het management een team van een veertigtal 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, wat de diversiteit en 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.

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 ESG-beleid 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.

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.

(Mega)-trends, risico's & opportuniteiten

De activiteiten van Home Invest Belgium hebben een impact op verschillende niveaus. Echter is zij, zoals elke onderneming, gevoelig aan (globale mega) -trends die haar activiteiten beïnvloeden, zoals bijvoorbeeld de opkomende deeleconomie en evoluerende technologieën, alsook globale invloeden op macro-economisch en geopolitiek vlak.

In termen van risico's en opportuniteiten hebben we de volgende prioriteiten geïdentificeerd:

	RISICO'S	BEHEERSING RISICO OPPORTUNITEITEN
ESSENTIEEL		
KLIMAATSVERANDERING EXTREME WEERSFENOMENEN	Afnemend comfort voor onze huurders Toename TCO.	Risicoanalyse Hittebestendige materialen Doelstellingen op vlak van klimaatmitigatie en adaptatie
GEBREK AAN GRONDSTOFFEN	Toename TCO Toenemende vertraging bij ontwikkeling nieuwe projecten en reparatie	Charter circulariteit Gebruik alternatieve materialen en grondstoffen
VERSTEDELIJING	Verzadiging van netwerken Kwaliteit van het bestaan gaat achteruit (warmtezones; luchtkwaliteit; individueel comfort)	Ontwikkeling van gemeenschappen Afname TCO
GROND SCHAARSTE	Toename TCO	Creatieve verdichting Vernieuwing van bestaand verouderd onroerend goed
VERLIES AAN BIODIVERSITEIT	Vermindering van welzijn	Integreren van richtlijnen voor behoud van biodiversiteit en vergroting van de biofilie
STIJGING IN ENERGIEVRAAG	Stijgende energiekosten	Technologieën met een laag verbruik gebruiken, eigen, lokale energieproductie en alternatieve hulpbronnen ontwikkelen

	RISICO'S	BEHEERSING RISICO OPPORTUNITEITEN
BELANGRIJK		
DIGITALISATIE EN NIEUWE BUSINESS/ORGANISATIE MODELLEN	Beveiliging persoonlijke data	Afname TCO Ontwikkeling van gemeenschappen Vrijmaken van mankracht
TECHNOLOGISCHE ONTWIKKELINGEN	Te grote complexiteit voor gebruik en onderhoud	Afname TCO Vrijmaken van mankracht
ONGELIJKHEID	Veiligheidsgevoel	Stijgende nood aan betaalbare woningen
OPVOLGEN		
VERGRIJZING VAN DE BEVOLKING	Nood aan aangepaste woningen	Stijgende nood aan woningen Stijging gemiddelde huurperiode
GLOBALISATIE	Meer verplaatsingen van mensen, korter verblijf	Flexibiliteit aanbieden op vlak van accommodatie

Home Invest Belgium ziet 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 evenals milieuoverwegingen.

Een aantal uitdagingen waar we voor staan bij de verdere ontwikkeling van ESG voor onze activiteiten is gelinkt aan de voortdurende uitdaging om aangepaste producten te vinden, te ontwikkelen of te onderhouden. Verder is er de evoluerende wetgeving en soms een zekere traagheid in onze sector. Tot slot zorgt de grootte van ons team ervoor dat we onze middelen zo efficiënt mogelijk dienen te gebruiken.

De risico's worden beperkt door:

- in-house teams van specialisten gewijd aan:
 - acquisitie: anticipatie en directe contacten met marktdeelnemers en opportuniteiten;
 - ontwikkeling: vaststelling van de kwaliteit van onze appartementen, diep analyse van de ontwikkelings- en onderhoudskosten en impact;
 - de bouw: waarborging van de kwaliteit, de kosten en de planning van de opgeleverde appartementen;
 - exploitatie: verhuur en onderhoud met het oog op waarde behoud van de gebouwen.

- de uitwisseling van informatie tussen deze teams die een continu verbeteringsproces stimuleert;
- samenwerking met externe adviseurs (advocaten, architecten, ESG, ...) om onze informatie up-to-date te houden;
- frequente beoordeling van de renovatiebehoeften van de gebouwen.

We anticiperen op toekomstige noden onder andere door de opzet van een intern team: "Design the future".

Dit team bestaat uit medewerkers van verschillende afdelingen en waakt erover dat er future-proof wordt gedacht: duurzaamheid, nieuwe diensten, verschillende functies, design & research, innovatie en digitalisatie... In een notendop: nadenken over hoe wonen in de toekomst er zal uitzien.

Stakeholder engagement

In haar hoedanigheid als onderneming en verhuurder van residentieel vastgoed aan meer dan 2.000 huurders, treedt Home Invest Belgium dagelijks in contact met verschillende stakeholders. Hun visie dient gekend te zijn en zal mee de keuze bepalen van de ESG-thema's waarop wordt gefocust.

Home Invest Belgium zal stelselmatig meer en meer groepen stakeholders consulteren volgens het volgend plan:

	INTERNE STAKEHOLDERS	EXTERNE STAKEHOLDER – PARTNER ³	EXTERNE STAKEHOLDERS
2021	Raad van bestuur Management Medewerkers	Huurders	
2022	Human Resource Manager Portfolio Management (Property Mgt + Leasing Mgt + Solution Center)	Makelaar Financiële instellingen Aandeelhouders	
2023		Aannemers	Overheid Omliggende gemeenschappen

³ Partners zijn stakeholders met wie een contractueel engagement is aangegaan.

ESG KADER

Gekozen referenties

Het integreren van duurzaamheid in bedrijfsactiviteiten kan complex zijn, aangezien er verschillende kaders en richtlijnen naast elkaar bestaan. Voorlopig wordt er nog niet gekozen om over te gaan tot certificering maar worden de meest pertinente aanbevelingen van verschillende ESG Standaarden en certificatiekaders als referentie gebruikt, daar waar ze de meeste impact hebben.

We kozen de volgende referenties voor onze activiteiten:

- **VN SDG's** (overkoepelend)

- **WELL** (welzijn, huurders en wijk)
- **BREEAM** (algemene duurzaamheid gebouw)
- **GRESB** (management en portefeuille)

en leggen hierna kort wat ze inhouden en waarom ze gekozen werden.

In de komende jaren zullen de ESRS-standaarden zoals bepaald door Europa, ook voor onze organisatie de belangrijkste standaarden worden binnen het CSRD-rapportagekader. Bovenstaande referenties zullen binnen dit kader worden geïntegreerd.

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.

Het integreren van de SDG's in de strategie van Home Invest Belgium houdt in dat de ambitie wordt aangescherpt om duurzame gebouwen te ontwikkelen op de residentiële huurmarkt, en dit met een focus op belangrijke uitdagingen zoals klimaat, verantwoorde consumptie, circulaire economie, gezondheid en welzijn, hernieuwbare en betaalbare energie, maar ook ongelijkheid en armoede.

Bij het bepalen van de prioriteiten en materialiteit voor Home Invest Belgium, werden een aantal SDG's weerhouden. De **primaire SDG's** bepalen de focus en de thema's met een hoog ambitieniveau. Ze werden geselecteerd enerzijds gezien de relatieve impact van

de bouwsector in het algemeen (zoals geïdentificeerd door het World Green Building Council), en anderzijds omwille van de specifieke activiteiten van Home Invest Belgium in het bijzonder (ontwikkeling van residentiële gebouwen in een stadsomgeving).

De **secundaire** **SDG's** zijn thema's waar we ook aan wensen bij te dragen, maar die gezien onze

bedrijfsactiviteiten een kleinere materiële impact hebben. Ze worden ook expliciet vermeld omdat sommige activiteiten op verschillende thema's inspelen.

We inspireerden ons zo bijvoorbeeld ook op de **SDG's** zoals geïdentificeerd door het World Green Building Council⁴:

hoe groene woningen de bouwstenen kunnen leveren voor de verwezenlijking van verscheidene doelstellingen inzake duurzame ontwikkeling



Primaire SDG's en secundaire SDG's kunnen zo gecombineerd worden in 6 inhoudelijke thema's:

1. Duurzame steden: **11**
2. Klimaat en energie: **7** en **13**
3. Verantwoorde consumptie en innovatie: **12** en **9**
4. Biodiversiteit en water: **15** en **6**
5. Gezondheid en welzijn: **3**
6. Gelijkheid: **4**, **5**, **8**, **10**, **17**

Tot slot is er ook een overkoepelend thema Management, dat we linken aan SDG 16 Vrede, rechtvaardigheid en sterke instellingen.

Het relatieve belang van de individuele SDG voor Home Invest Belgium wordt verder in dit document toegelicht.

Home Invest Belgium kijkt met aandacht naar de evolutie van certificatie-processen. Rekening houdend met de huidige situatie op de markt kiest Home Invest Belgium er momenteel nog niet voor om op een systematische wijze zijn portefeuille te laten certificeren, maar zal zich inspireren op de volgende labels:

⁴ <https://www.worldgbc.org/>

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 & CO2, 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.

GRESB – LEIDRAAD VOOR MANAGEMENT

GRESB is een rapportagetool voor ESG-gerelateerde prestaties, gespecialiseerd in de vastgoedsector. Deze organisatie helpt vastgoedactoren om ESG-gerelateerde prestaties bekend te maken door een gestandaardiseerde leidraad en prestatiebeoordeling aan te bieden, gebaseerd op haar wereldwijde benchmark. In 2020 werden in Europa meer dan 610 entiteiten en 40 808 activa door GRESB beoordeeld (GRESB, 2021).

Materialiteitsmatrix

Onze impact op de samenleving maken we duidelijk in een materialiteitsmatrix, zoals bedoeld in de GRI-standaard. De materialiteitsmatrix identificeert de materiële thema's op vlak van ESG: die thema's die én voor de organisatie strategisch zijn én tegemoetkomen aan verwachtingen van de stakeholders.

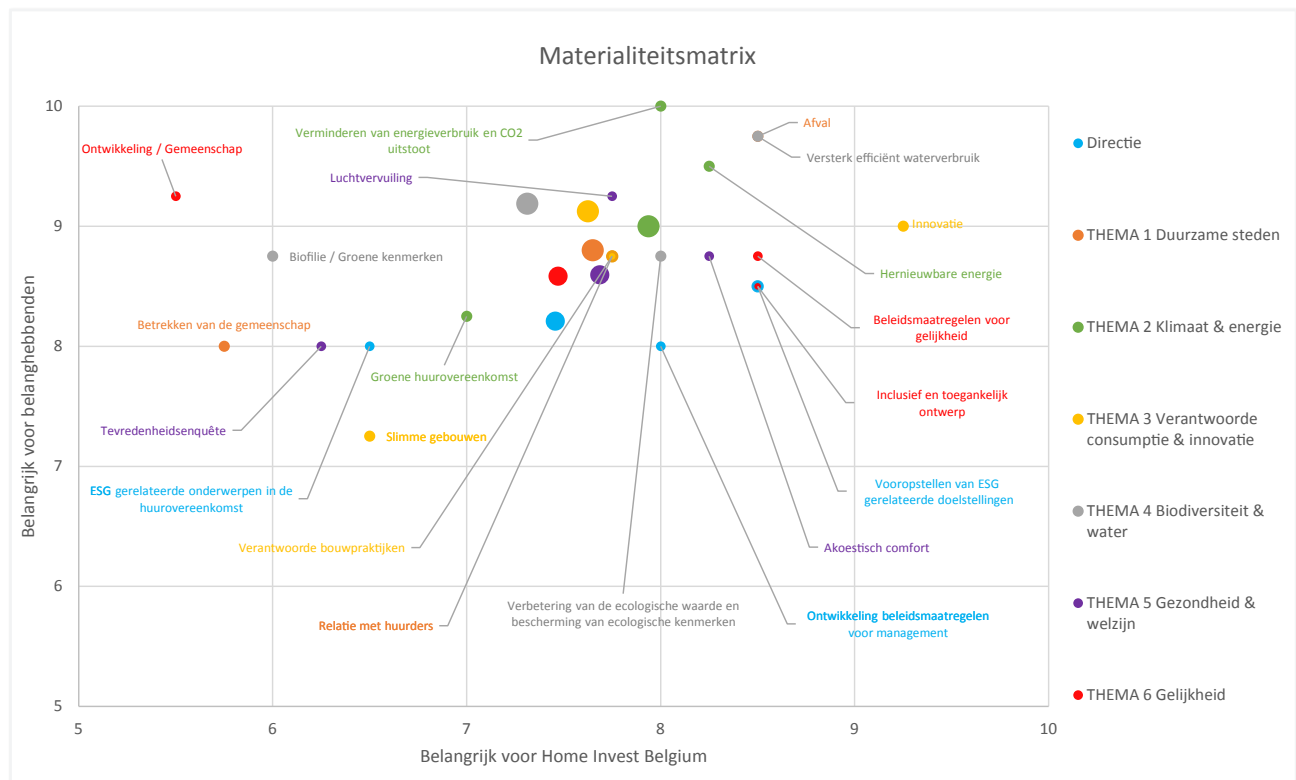
De materialiteitsmatrix werd ontwikkeld door middel van:

- een **due diligence analyse** van de performantie van een aantal gebouwen op het vlak van ESG-thema's
- een **benchmarking** oefening waarbij de vastgoedsector op ESG-vlak geanalyseerd werd
- een **stakeholder engagement workshop** met vertegenwoordigers van verschillende categorieën van belanghebbenden: de raad van bestuur, het management, het intern team en de huurders van Home Invest Belgium.

Het doel van de workshop was om de geselecteerde ESG-onderwerpen (6 inhoudelijke thema's + overkoepelend management) te bespreken en af te toetsen met de verschillende groepen belanghebbenden. De raad van bestuur, het management, het interne team evenals de huurders werden vertegenwoordigd. Het werd een levendige en interactieve sessie met nuttige uitwisselingen van verschillende standpunten. Zowel voor Home Invest Belgium als voor de belanghebbenden bleek duurzaamheid een belangrijk onderwerp te zijn: scores tussen 0 en 10 konden gegeven worden, de meeste punten lagen tussen 6 en 10.

De resultaten van bovenstaande oefeningen werden samengebracht en omgezet in een 'materialiteitsmatrix' die de strategie van Home Invest Belgium op een eenvoudige wijze toelicht. Belangen en verwachtingen zijn geen statisch gegeven. Dit betekent dat Home Invest

Belgium de materialiteiten om de 3 jaar zal herbekijken, zodat zij in staat is om ook op vlak van maatschappelijk verantwoord ondernemen snel in te kunnen spelen op nieuwe ontwikkelingen.



ESRS-standaarden en CSRD rapportage

De ESRS (Environmental, Social, and Governance Reporting Standards) zijn normen voor duurzaamheidsrapportage die worden ondersteund door de Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), een richtlijn voor duurzaamheidsrapportage over bedrijven. De CSRD, van kracht sinds januari 2023, heeft als doel duurzaamheidsrapportage in lijn te brengen met financiële rapportage. Bedrijven moeten hierbij relevante, vergelijkbare en betrouwbare informatie verstrekken over hun duurzaamheidsgerelateerde effecten, risico's en kansen.

Het ESRS bestaat uit 12 standaarden, waarvan twee horizontale standaarden en tien thematische standaarden. De horizontale standaarden definiëren de algemene rapportageprincipes en fundamentele concepten, zoals dubbele materialiteit en rapportagegrenzen. De thematische standaarden bevatten specifieke rapportagevereisten voor milieu, sociale en governancekwesties.

ESG IMPLEMENTATIE

De materialiteitsmatrix formuleren is een belangrijke stap bij ontwikkeling van de ESG-strategie.

Dit moet echter verder concreet 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: uitwerking nodige instrumenten, training, haalbaarheidsstudie lange termijn energieplan 2035
- 2022-2026: datamonitoring uitbreiden, data analyse, survey huurders en medewerkers, verfijning van bestaande doelstellingen en uitbreiden met nieuwe doelstellingen, implementatie van relevante rapportagestandaarden
- 2035: uitvoering energieplan
- 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 volgens de ESRS-standaarden. Tijdens deze transitiefase zullen we gegevens verzamelen om vervolgens concrete doelstellingen nader te specificeren of bestaande doelstellingen verder te verfijnen.

Team

De ontwikkeling en uitvoering van een ESG-beleid is een zaak van de hele onderneming, op alle niveaus, zowel intern als via onze externe samenwerkingsverbanden.

De definitie van de kwaliteit van het product, de instrumenten voor het beheer van de vastgoedportefeuille, de kwaliteit van onze relaties met de huurders, de oprichting van partnerschappen, en uiteindelijk de integratie van onze ESG-ambities in al deze domeinen vergen een dynamische en permanente aandacht.

Om stapsgewijs vooruitgang te boeken wordt er rekening gehouden met integratie van ESG-aspecten en verantwoordelijkheden voor nieuwe functies of het voorzien van een gepaste communicatie of training voor medewerkers die bijkomende verantwoordelijkheden krijgen op vlak van ESG.

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. Het HR-beleid van de organisatie zet in op diversiteit op het vlak van rekrutering en personeelsbeleid (taal, cultuur, gender, leeftijd mix...).

Vanaf de ondertekening van de arbeidsovereenkomst met de nieuwe medewerker start de onboarding waarbij we de toekomstige medewerker informeren over de verwachtingen via de onboarding-policy.

Home Invest Belgium moedigt een open communicatie aan tussen medewerkers en leidinggevenden, dit gaat van het sensibiliseren over het gebruik van het *persoonlijk development* plan tot het uiten van het juiste gedrag die onze waarden weerspiegelen. Onze leidinggevenden worden aangemoedigd om hun teams hierop te coachen. Tijdens de 121's met hun respectievelijke medewerkers en ook in de performance review komt dit uitgebreid aan bod.

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, ...

Telewerkbeleid

Om een gezond evenwicht te bewaren tussen werktijd en privétijd 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 HIB werd op basis van objectieve criteria vastgelegd in een functieclassificatie. Samen met een marktconforme bruto verloning wordt een extralegaal pakket aan voordelen aangeboden aan haar 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, en het mobiliteitsbudget is geïntroduceerd als een flexibele optie. Medewerkers hebben de mogelijkheid 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.

Scope

De rapporteringsscope voor dit verslag op gebied van ESG focust op onze residentiële portefeuille.

In de volgende tabellen wordt een onderscheid gemaakt tussen de mogelijke status van de gebouwen

Portefeuille: bestaande portefeuille,

Ontwikkeling: toekomstige ontwikkelingen,

Renovatie: grote renovaties waarvoor een bouwvergunning vereist is,

Acquisitie: fase van verwerving van bestaande residentiële gebouwen. Eens aangekocht valt het gebouw onder Portefeuille.

Overkoepelende acties worden geïdentificeerd als 'strategisch' in de scope.

In wat volgt worden de geplande activiteiten om de strategie concreet te verwezenlijken toegelicht volgens de zes inhoudelijke én het overkoepelend thema.

De volgende hoofdstukken zijn als volgt opgebouwd:

- korte beschrijving van het thema;
- overzicht van resultaten van de stakeholder engagement oefening voor het thema;
- toekomstige activiteiten van Home Invest Belgium rond het thema.

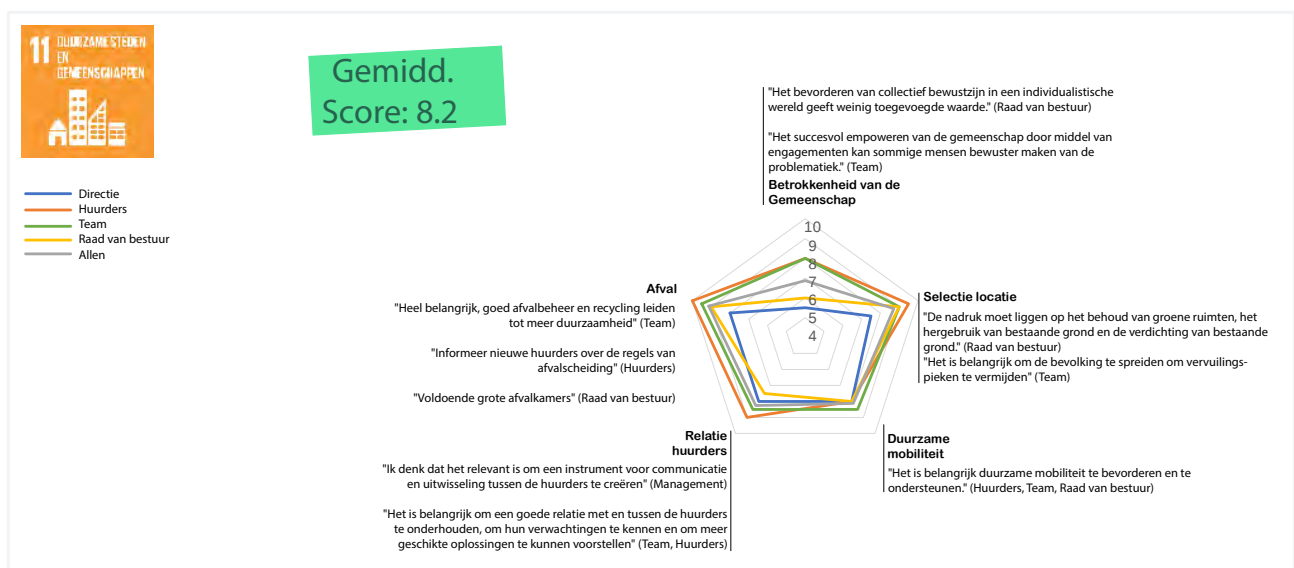
THEMA 1: DUURZAME STEDEN



SDG 11 Duurzame steden en gemeenschappen

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. Duurzame groei van steden is daarom onontbeerlijk opdat ze leefbaar worden en/of blijven. Iedereen moet er goed, gezond en duurzaam kunnen leven dankzij een

goede huisvesting, gezonde lucht, gezond water (zie ook Thema's 4 en 5), voldoende groen (zie ook Thema 4) en een goede toegang tot het openbaar vervoer. Gezien de strategie van Home Invest Belgium om in stedelijke gebieden te bouwen, beschouwen we dit als één van de belangrijkste ESG-thema's voor onze activiteiten.



INVULLING	SCOPE	AMBITIE	TERMIJN
LOCATIE			
ONTWIKKELING	Portefeuille Ontwikkeling Renovatie	100% investeren in steden met minimum 50.000 inwoners	Continu
	Acquisitie Renovatie	Voor bestaande gebouwen wordt systematisch bestudeerd of de hele of het grootste deel van de structuur behouden kan worden	Continu
GEMEENSCHAP			
KWALITATIEVE EN BETAALBARE WONINGEN	Strategisch	Haalbaarheidsstudie met betrekking tot toekomstige woonnoden van huurders zodat we een antwoord kunnen bieden aan hun veranderde behoeften (jong, kinderen, ouderen...)	Continu
	Portefeuille Ontwikkeling Renovatie Acquisitie	Kwalitatieve en uitgeruste appartement te huur voorstellen aan een prijs die betaalbaar is voor een brede doorsnede van de markt. De termen 'kwalitatief' en 'betaalbaar' worden momenteel verder intern gedefinieerd. Dit kan regio-gebonden zijn: v.b. 'betaalbaar' in Brussel is 'in lijn met het huurrooster van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest'.	Continu
LANDLORD OF CHOICE	Portefeuille	Enquête tevredenheid huurders	Continu
	Portefeuille	Feedback en review systeem: feedback zal worden gevraagd na een interactie met enerzijds het Solutions Center en anderzijds met de commercieel agent via de HOMI-app en het CRM systeem. Deze feedback zal als basis en leidraad dienen om onze dienstverlening verder te optimaliseren en bij te stellen naar de noden en wensen van onze klant.	2022
DIENTEN VOOR HUURDERS	Ontwikkeling Renovatie	Waar mogelijk co-working ruimte + dropboxes voorzien	Continu
	Portefeuille Acquisitie	Multifunctionele ruimte in functie van renovaties in bestaande gebouwen	Continu
	Portefeuille	Faciliteren van communicatie en informatie tussen huurders en Home Invest Belgium	2023 via tenant app
INFORMEREN EN SENSIBILISEREN VAN HUURDERS	Portefeuille	Algemeen: ontwikkelen van infobrochure: ESG, lucht, afval, ...	2023
	Portefeuille	Specifiek per gebouw (gebruikershandleiding gebouw + info ter plaatse daar waar relevant): hoe afval sorteren, instructies voor gebruik van dropbox, thermostaten...)	Continu via tenant app
TOEGANKELIJKHEID GEBOUW	Ontwikkeling Renovatie	Toegankelijkheid voor Personen met een handicap – opgenomen in het programma van eisen (100% toegankelijk)	Continu
	Ontwikkeling Renovatie	1% van de nieuwe eenheden (met minimum 1 unit/project) volledig aangepast voor personen met een handicap	Continu
OUTDOOR GROENE RUIMTE	Portefeuille Ontwikkeling Renovatie Acquisitie	Analyse van toepasbaarheid van 3/30/300 regel en vastleggen van objectieven: • zicht op 3 bomen • 30% van het terrein onder bladerdak • max 300 m van toegankelijke groene zone Indien bovenstaand niet haalbaar: assets hebben privé of gemeenschappelijke groene ruimte of een groene ruimte toegankelijk binnen de 300 m	Continu
		Uitvoering objectieven	2023-2025
IMPACT OP GEMEENSCHAP	Portefeuille	Studie om in kaart te brengen welke impact de assets kunnen hebben op de omgeving	2026
	Portefeuille	Monitoringproces via bevraging van de impact op de gemeenschap voor ten minste 70% van alle residentiele activa met meer dan 50 appartementen	2026

INVULLING	SCOPE	AMBITIE	TERMIJN
MOBILITEIT			
BEREIKBAARHEID GEBOUW	Ontwikkeling Renovatie Acquisitie	Selectieprocedure: minstens 2 haltes voor openbaar vervoer binnen een straal van 500 m, met frequentie van 3 à 4 passages per uur	Continu
FIETS	Portefeuille Ontwikkeling Renovatie Acquisitie	• Voetgangers- en fietsers-banen in de parking • Afgesloten ruimte voor fietsen	50% in 2024; 80% in 2025
	Portefeuille Ontwikkeling Renovatie Acquisitie	Aantal fietsenstallingen dat voldoet aan WELL (lange termijn = 30% van het aantal bewoners en gelegen binnen 30 m van de ingang)	PR: Continu OA: 50% in 2024; 80% in 2025
PREVENTIE MILIEUVERVUILING			
AFVAL HUURDERS	Portefeuille	Sensibiliseren: De huurders informeren over het belang inzake afvalvermindering	2022
AFVAL CONSTRUCTIE/ VERBOUWING	Ontwikkeling Renovatie	• Ontwikkelen van een afvalbeheersplan • Materiaal voor hergebruik wordt vòòr afbraak in kaart gebracht • Ontwikkelen van doelstellingen op vlak van hergebruik/recyclage • Afval op de werf wordt gesorteerd. Indien onvoldoende ruimte wordt er gefaseerd afgebroken/afgevoerd • Data monitoring (gevaarlijk/niet-gevaarlijk,% hergebruik, recyclage...)	Vanaf 2026

THEMA 2: KLIMAAT & ENERGIE



SDG 13 Klimaat actie

Onze broeikasuitstoot 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, de wereldwijde uitstoot van broeikasgassen moet in 2030 met minstens 45% zijn gedaald ten opzichte van 2010 om de ergste gevolgen van klimaatverandering te vermijden⁵.

De bouwsector heeft een grote impact op de atmosfeer en is verantwoordelijk voor een groot aandeel van de jaarlijkse CO₂- en andere broeikasgasuitstoot. Zo is de sector jaarlijks verantwoordelijk voor 40% van het totale energiegebruik in de EU⁶. Deze energie wordt groten-deels opgewekt met fossiele brandstoffen en leidt dus tot de uitstoot van enorme hoeveelheden CO₂.

Home Invest Belgium zet in op verschillende aspecten met betrekking tot klimaatactie: zowel bij bestaande gebouwen als bij ontwikkelingen en aankopen van nieuwe gebouwen wordt een proces gevolgd om vooruitgang te boeken zowel op vlak van vermindering van uitstoot van broeikasgassen (klimaatmitigatie), als het beschermen van gebouwen tegen de impact van een veranderd klimaat (klimaatadaptatie).

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.

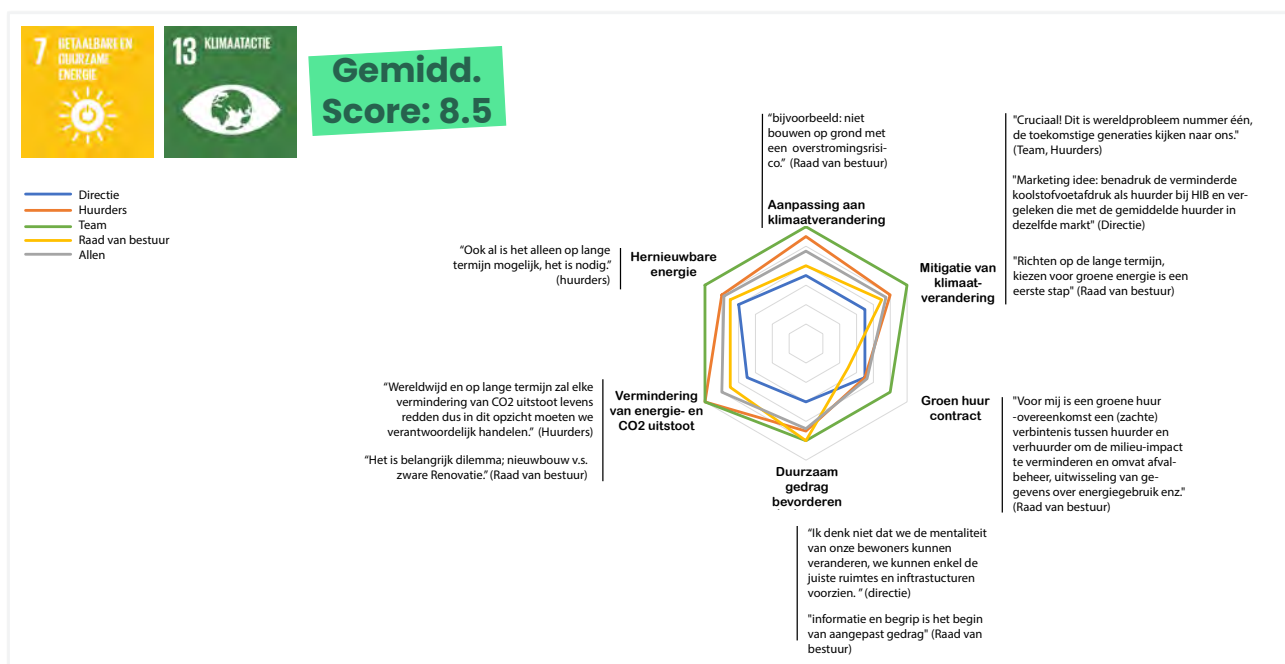
Met de European Green Deal en de klimaatwet, stelt de Europese Unie zich als doel om tegen 2050 het eerste klimaat neutrale continent te zijn, het ambitieniveau van de vastgoedsector zal hierbij een cruciale rol spelen⁷.

Home Invest Belgium anticipeert hierop door de ontwikkeling van concrete doelstellingen m.b.t. energieconsumptie en efficiëntie, én bestudeert de ambitie om deze doelstellingen vroegtijdig te behalen in 2035 i.p.v. het door de EU vooropgestelde 2050.

⁵ https://www.ipcc.ch/site/assets/uploads/sites/2/2019/05/SR15_SPM_version_report_LR.pdf

⁶ https://www.ipcc.ch/site/assets/uploads/sites/2/2019/05/SR15_SPM_version_report_LR.pdf

⁷ https://eur-lex.europa.eu/resource.html?uri=cellar:b828d165-1c22-11ea-8c1f-01aa75ed71a1.0002.02/DOC_1&format=PDF



INVULLING	SCOPE	AMBITIE	TERMIJN
ENERGIE/CO2 UITSTOOT BEPERKEN – HERNIEUWBARE ENERGIE			
BEPERKING ENERGIEVERBRUIK GEBOUW	Portefeuille	Haalbaarheidsstudie uitvoeren om gemiddeld EPC "A" of beter voor de hele portefeuille te bekomen tegen 2035	2022
HERNIEUWBARE ENERGIE EN FOSSIELE BRANDSTOFFEN	Ontwikkeling Renovatie	Systematisch haalbaarheidsstudie uitvoeren betreffende hernieuwbare energieproductie en volledig fossielvrij	Continu
	Portefeuille Ontwikkeling	Uitwerken haalbaarheidsstudie hernieuwbare energieproductie en volledig fossielvrij in bestaande gebouwen, implementatie target 2035	2022
SENSIBILISEREN	Portefeuille	Hernieuwbare energiecontracten promoten voor de huurders	2023
BESCHERMING PATRIMONIUM			
RISICOANALYSE	Portefeuille Ontwikkeling Renovatie Acquisitie	Risicoanalyse m.b.t. toekomstige klimaatscenario's	Continu
FYSIEKE BESCHERMING	Portefeuille Ontwikkeling Renovatie Acquisitie	In functie van resultaten van de risicoanalyse, bijkomende beschermingsmaatregelen implementeren	Vanaf 2023
	Ontwikkeling Renovatie	Gebruik van gevelafwerkingen die bestand zijn tegen de klimaatsveranderingen; de toename van de frequentie en de hevigheid van stormen en grotere temperatuurschommelingen, overstromingsveilige bouwtechnieken toepassen, ...	2022

THEMA 3: VERANTWOORDE CONSUMPTIE & INNOVATIE



SDG 12 Verantwoorde consumptie en productie

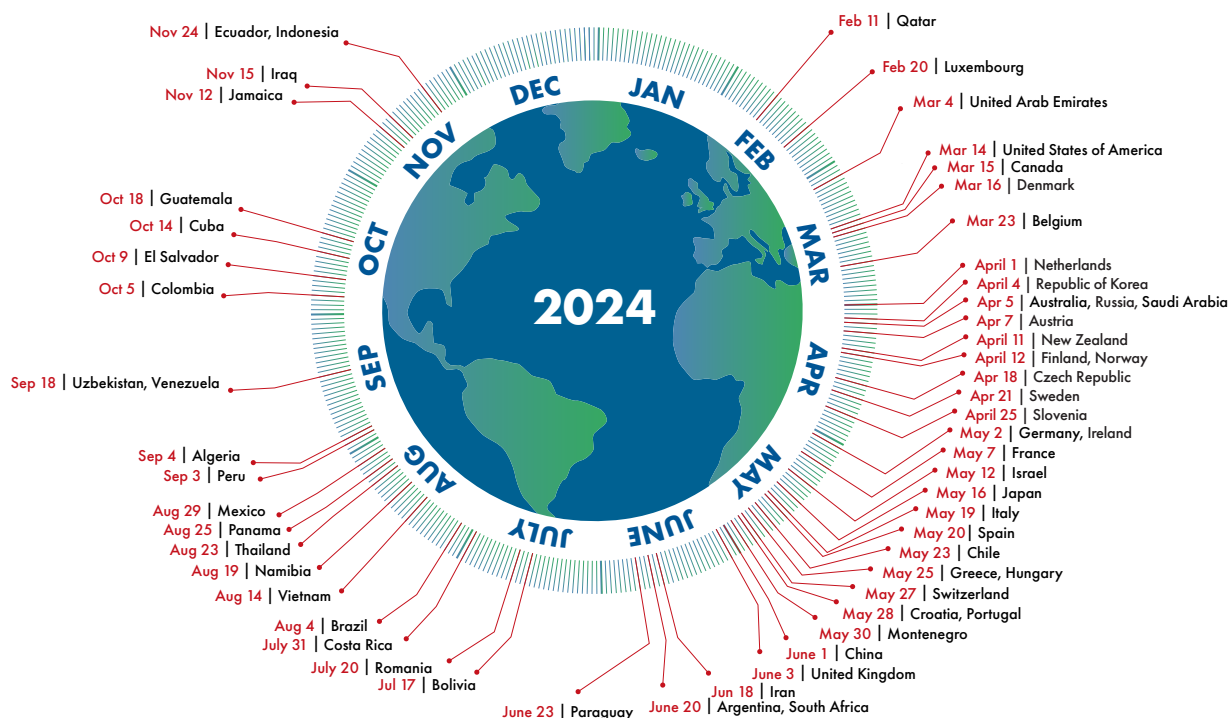
De wereldbevolking blijft groeien. We zijn momenteel met 7,5 miljard, en tegen 2050 zal dat aantal stabiliseren rond de tien miljard. In combinatie met onze levensstijl maakt dit dat we met een te hoge snelheid de natuurlijke bronnen van onze planeet verbruiken.

Het concept Overshoot Day tracht dit te kwantificeren. Overshoot Day is 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 2024 op 1 augustus. Voor België echter viel deze veel vroeger: op 23 maart 2024.

Natuurlijk kapitaal per land 2024

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



Figuur 1: Bron: <https://www.overshootday.org/newsroom/country-overshoot-days/>

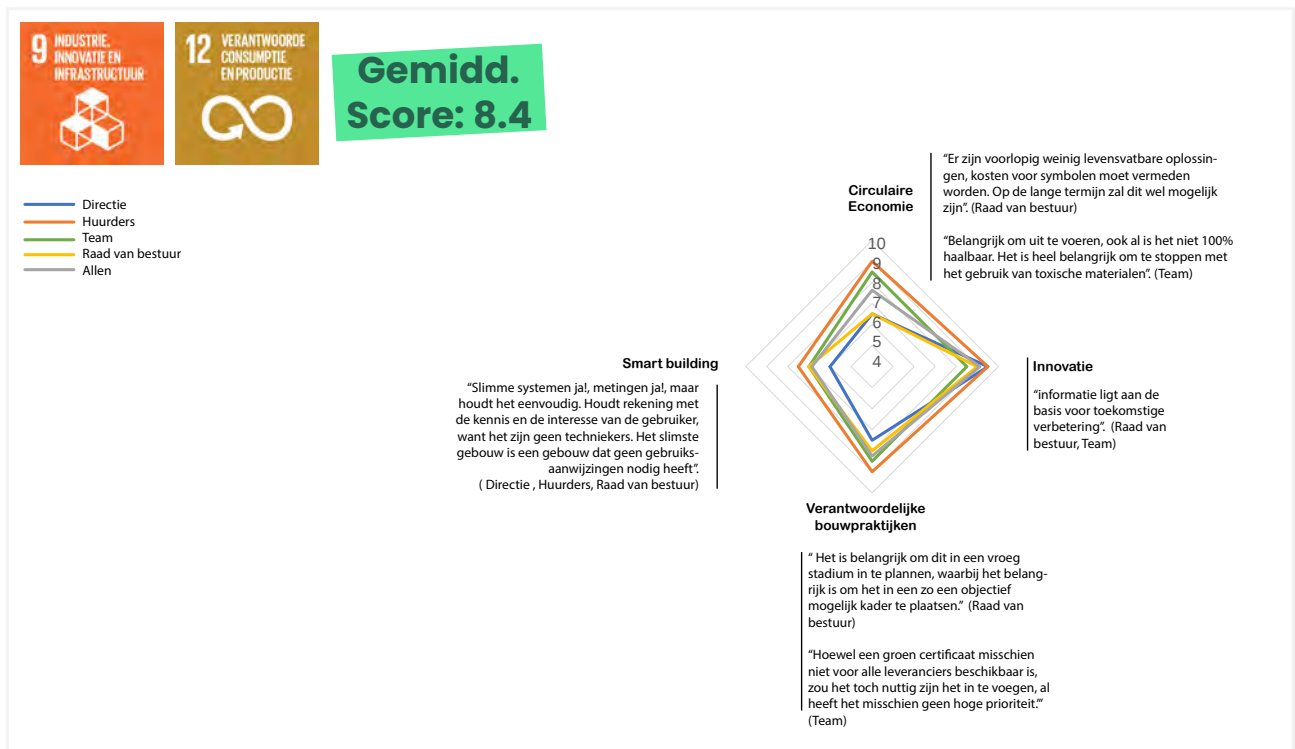
Er moet dus iets drastisch veranderen in de manier waarop we consumeren en produceren. Voor Home Invest Belgium specifiek betekent dit dat we op een verantwoorde manier kijken naar hoe we met materialen omgaan: kiezen voor materialen met een beperkte milieuafdruk, circulariteit van materialen verhogen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

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.

Wat de activiteiten van Home Invest Belgium betreft hebben we het meeste impact op een veilige en duurzame woninginfrastructuur, maar ook door het aanwenden van technologische innovatie om o.a. consumptiedata te monitoren, om inventarissen op te maken van de materialen die we gebruiken, en om in direct contact te treden met onze huurders opdat we sneller en gericht kunnen reageren.



INVULLING	SCOPE	AMBITIE	TERMIJN
VERANTWOORDE CONSUMPTIE & PRODUCTIE			
CIRCULAIRE ECONOMIE	Ontwikkeling Renovatie	Uitwerken van aantal haalbaarheidsstudies en verfijning van modellen met het oog op een latere structurele implementatie voor nieuwe projecten/grote verbouwingen rond: • Afvalbeheersplan, afvalaudit • Integreren van urban mining • Materialendatabank • Definieren van materiaalvereisten: lokaal gewonnen, teruggewonnen materialen, lage koolstofinhoud, lage VOS-uitstoot, gemakkelijk recycleerbaar, gemakkelijk aanpasbaar ...	2026
MATERIALEN	Ontwikkeling Renovatie	LCA (Levens Cyclus Analyse) studie for nieuwe projecten: verminderen van embodied carbon van materialen	2026
	Portefeuille Ontwikkeling Renovatie	Zwarte lijst materialen: oplijsten van materialen die onder geen geval gebruikt mogen worden	2025
	Portefeuille Ontwikkeling Renovatie	Witte lijst met te verkiezen materialen, materialen paspoort, EPD (Environmental Product Declaration)	2025
	Portefeuille	Verantwoorde onderhouds- en kuisproducten	2023

INVULLING	SCOPE	AMBITIE	TERMIJN
CERTIFICATIE	Portefeuille	Haalbaarheidsstudie voor certificatie WELL Portfolio 2023	2022
	Ontwikkeling Renovatie	Programma van eisen voor standaard appartement afstemmen daar waar relevant op GRESB, BREEAM en WELL standaarden	2025
	Ontwikkeling Renovatie	Evaluatie van BREEAM label en aanpassen van het standaard bestek. » Quick wins (ROI < 3 jaar) » Andere onderwerpen	2023
DESIGN	Portefeuille Ontwikkeling Renovatie Acquisitie	Design the Future: volgen van de marktontwikkelingen en het prospecteren van de toekomst binnen een ad hoc intern-team	Continu
SUPPLY CHAIN		Ontwikkeling van ESG vereisten voor aannemers/toeleveranciers.	2026
	Ontwikkeling Renovatie	Aannemer klasse 6 tem 8 dienen bewijs van processen voor te leggen	2024
	Portefeuille Ontwikkeling Renovatie	Opvolging performantie gebouwen: professionele aftercare support (technische installaties ...) voor nieuwe ontwikkelingen, grote renovaties en voor bestaande gebouwen	Continu
INNOVATIE			
DIGITALISATIE	Portefeuille	100% van de activa: 'van lead to lease': digitaliseren van huurcontracten via de HOMI App: vergemakkelijken van communicatie met de huurder, bevestigingen, sensibilisatie, ...	2022
MONITORING	Ontwikkeling Renovatie	Digitaal platform gelinkt aan smart meters	2025
	Ontwikkeling Renovatie	Haalbaarheidsstudie rond BIM: voor nieuwe projecten van meer dan 75 appartementen. Toe te passen op structuur, sanitair, HVAC, elektriciteit (veiligheidsverlichting en branddetectie), valse plafonds en materialen databank.	Continu
	Portefeuille	BMS of alarmsysteem op technische installaties (verwarming, ventilatie groepen, en pompen)	2023-2025
HAALBAARHEIDS- STUDIES	Portefeuille Ontwikkeling Renovatie	• Installatie van batterijen om lokaal energie te stockeren • Warmtepompen, geothermie, fotovoltaïsche op gevels • Derde investeerders • (In functie van evolutie van wetgeving): evalueren van verkoop van overschot van lokaal geproduceerde energie aan huurders, naburige bedrijven, ...	2022

THEMA 4: BIODIVERSITEIT & WATER



SDG 15 Leven op het land beschermen

We kunnen niet zonder onze natuur. Ruim dertig procent van de aarde bestaat uit bos⁸. Bomen geven ons zuurstof en halen CO₂ uit de lucht. Bovendien zorgt bos wereldwijd voor werkgelegenheid en voedsel, en is tachtig procent van alle flora en fauna er te vinden. Kortom: bescherming van ecosystemen en biodiversiteit is cruciaal voor de toekomst van de aarde en de mensheid.

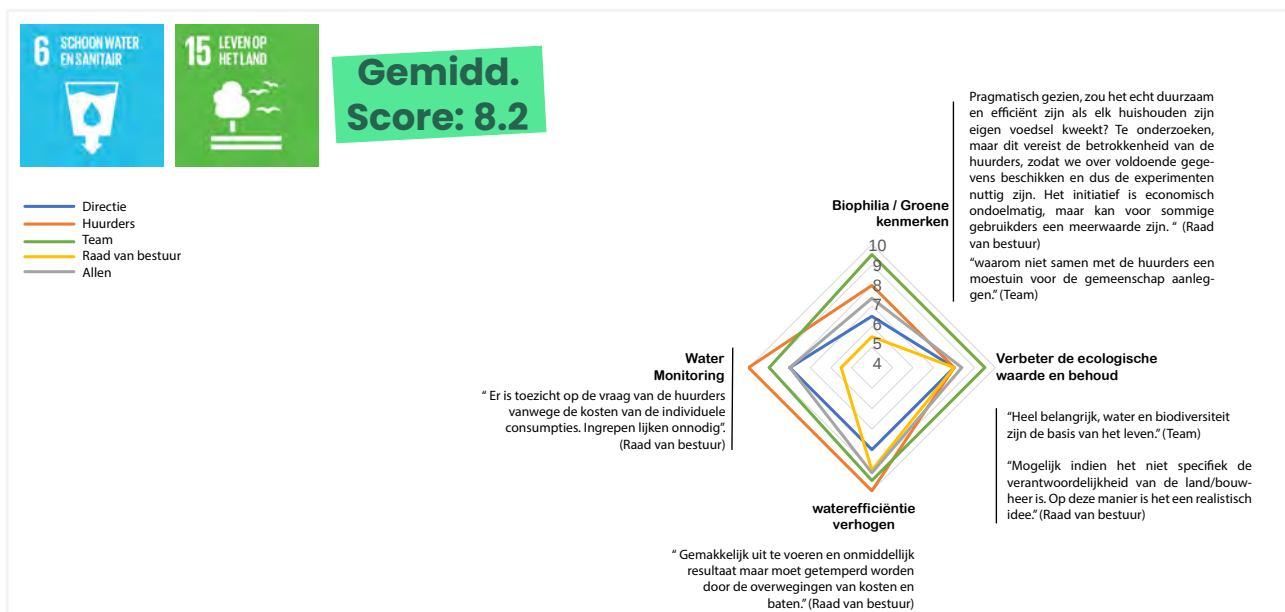
De activiteiten van Home Invest Belgium komen tegemoet aan een basisbehoefte van de mens: een thuis creëren. Om dit te realiseren moet noodzakelijkerwijs land in beslag genomen worden en is het van groot belang om dit op een verantwoorde manier uit te voeren.

SDG 6 Water

Deze SDG hangt samen met veel andere, zoals gezondheid en voeding. Positieve impact op water werkt dus door op andere SDG's. Toegang tot proper water, sanitaire voorzieningen en goede hygiëne is een mensenrecht. Toch moeten miljarden mensen het op dit moment zonder deze basisbehoeften doen.

Home Invest Belgium heeft een impact op waterverbruik zowel binnen als buiten de gebouwen.

⁸ <https://openknowledge.fao.org/server/api/core/bitstreams/768ba59e-c692-47c3-9a13-3c3c10993396/content/cd1211en.html#gsc.tab=0>



INVULLING	SCOPE	AMBITIE	TERMIJN
BIODIVERSITEIT			
SITE SELECTIE	Ontwikkeling	Niet bouwen in greenfields (= onbebouwde site) OF Site met lage ecologische waarde en opwaarderen van de ecologische waarde	Continu
ONTWERP	Ontwikkeling Renovatie	Tijdens ontwerpfase Biodiversiteit, topografie en hydrografie bestuderen tijdens de ontwerpfase Aanstellen van een landschapsarchitect. Deze houdt rekening met aspecten zoals: droogte tolerante en inheemse flora, eetbaar landschap (fruitbomen, wijnstokken, tuin, ...), tuinen die weinig onderhoud vergen, bijdragen tot duurzame stedelijke drainage, nieuwe of extra open ruimten creëren in nieuwe ontwikkelingen, habitats behouden in nieuwe ontwikkelingen, ... Uitvoeren van studie over integratie van groene daken, levende muren en andere biofilie-kenmerken in de gebouwen	Continu
BIOFILIE EN SOCIALE CONTACTEN	Portefeuille	Test op Horizon & RQE 1/ aromatische planten die weinig onderhoud nodig hebben 2/ één of meer huurders verantwoordelijk maken (moestuincommissie) Evaluatie en eventuele verdere uitbreiding	2022
WATER			
DOEL	Portefeuille	Monitoren van waterverbruik per activa	2024
	Portefeuille Ontwikkeling Renovatie	Ontwikkeling van doelstellingen voor waterbesparing	2024
BESPARING ONTWERP	Ontwikkeling Renovatie	Gebouw: ontwerp met toestellen die weinig water verbruiken, zoals toiletten met dubbele spoeling, waterloze urinoirs, sproeikranen, waterbesparende douches, badkuipen met spits toelopende vorm of met pindavorm, waterbesparend witgoed, zeer efficiënte/droge armaturen, lekdetectiesystemen	Continu
	Portefeuille Ontwikkeling Renovatie	Buiten: tuinen met laag waterverbruik, droogtetolerante/native landschapsaanleg, droge tuinen, ontwerp buiten met afwatering van de tuin, druppel/slimme irrigatie, permeabele bestrating	2022: inventaris Continu
	Ontwikkeling Renovatie	Studie over hergebruik van regen- en grijs-water voor nieuwbouwprojecten	Continu

THEMA 5: GEZONDHEID & WELZIJN



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. We ontwikkelen processen die onze bewoners moeten helpen: van inhuizingsproces en klachtvolgging tot het ontwikkelen van gemeenschappelijke diensten.

Dit deel omvat het luik Gezondheid en Welzijn voor de huurders, voor eigen medewerkers zie *THEMA 6*.



**Gemidd.
Score: 8.1**

— Directie
— Huurders
— Team
— Raad van bestuur
— Allen

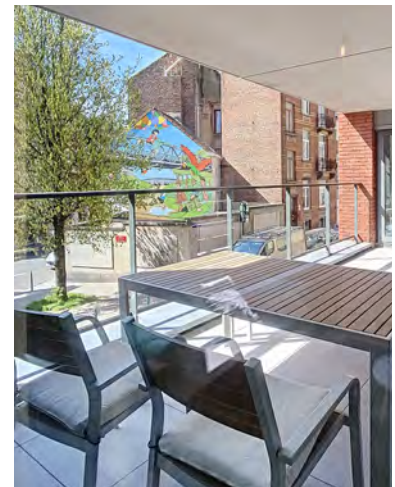


INVULLING	SCOPE	AMBITIE	TERMIJN
LUCHTKWALITEIT			
DOELSTELLINGEN	Ontwikkeling Renovatie	Ontwikkelen van een luchtkwaliteitsprogramma met gekwantificeerde doelstellingen, beperken van VOC's (Volatile Organische Componenten), fijnstof, oplosmiddelen, CO2 niveaus, verontreinigende stoffen, ...	2025
VENTILATIE	Ontwikkeling	100% systeem D + min. F7 filter	Continu
	Portefeuille Renovatie Acquisitie	70% van bestaande portefeuille: systeem D + min. F7 filter	2035
GEZONDHEID			
BEWEGING	Portefeuille Ontwikkeling Acquisitie	Promoten van gebruik van trappen door aangepaste infrastructuur (zichtbare trappenhallen, aangepaste verlichting in trappenhal, aangename kleuren...), nudging	Continu
	Ontwikkeling Renovatie	In de design rekening houden met een prominent zichtbare trap	Continu
COMFORT	Ontwikkeling Renovatie	Aanpassing van Programma van Eisen (PvE)	
		• Daglichtstudie	2025
		• Akoestische studie	100% nieuwbouw
		• Thermische studie	80% acquisitie
MONITORING	Portefeuille	Tevredenheidsenquête bij huurder: 80% tevredenheidspercentage	2023 (35% van huurders)





De muren van onze appartementen vertellen de talrijke verhalen en levensprojecten van onze huurders. Gloria en Khaddouj wonen in The Felicity in Brussel.



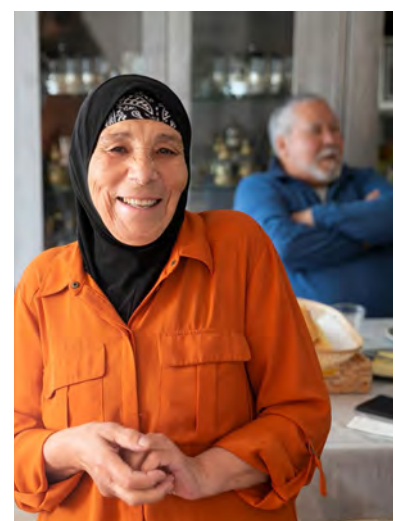
The Felicity

Brussel



“Het voordeel van nieuwe gebouwen is dat iedereen zijn eigen stijl kan creëren. De meubels uit de jaren 50 passen hier perfect. Ik heb ze gevonden op de Marketplace van Facebook”, legt Gloria uit. Als vertaalster werkt ze de hele dag van thuis, dus een rustige plek is een absolute must. “Ik kan me hier goed concentreren. En als ik wat wil ontspannen, ga ik een luchtje scheppen op het terras achteraan. De ruimtes in het appartement zijn goed ingedeeld. Het is goed ontworpen en er is veel lichtinval. De gemeenschappelijke delen worden ook goed beheerd ...

Khaddouj en Rachik woonden 13 jaar lang in een straat vlak bij Felicity. “We kennen de buurt heel goed en we hebben het hier goed,” lacht Khaddouj. Slager, bakker, apotheker ... ze is een vaste klant in de buurt. “Dag na dag, verdieping na verdieping, heb ik de bouw van de Felicity-gebouwen kunnen volgen. Tijdens de bouw viel me op hoeveel zorg eraan besteed werd, en zag ik dat er kwaliteitsmaterialen gebruikt werden. Daar wil ik later wonen, zei ik altijd tegen mijn man”, legt Khaddouj uit. Het oudere echtpaar apprecieert vooral het licht, de liftvoorzieningen, de rustige omgeving en het comfort van de ultramoderne isolatie van hun appartement.



THEMA 6: GELIJKHEID



SDG 5, 10 Gender gelijkheid & ongelijkheid verminderen

In 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 nou op het gebied van gender, etniciteit, godsdienst, inkomen of een ander thema is – is er werk te verzetten.

Voor Home Invest Belgium wordt dit concreet ingevuld door te werken aan de aspecten rond gelijkheid voor onze medewerker.

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.

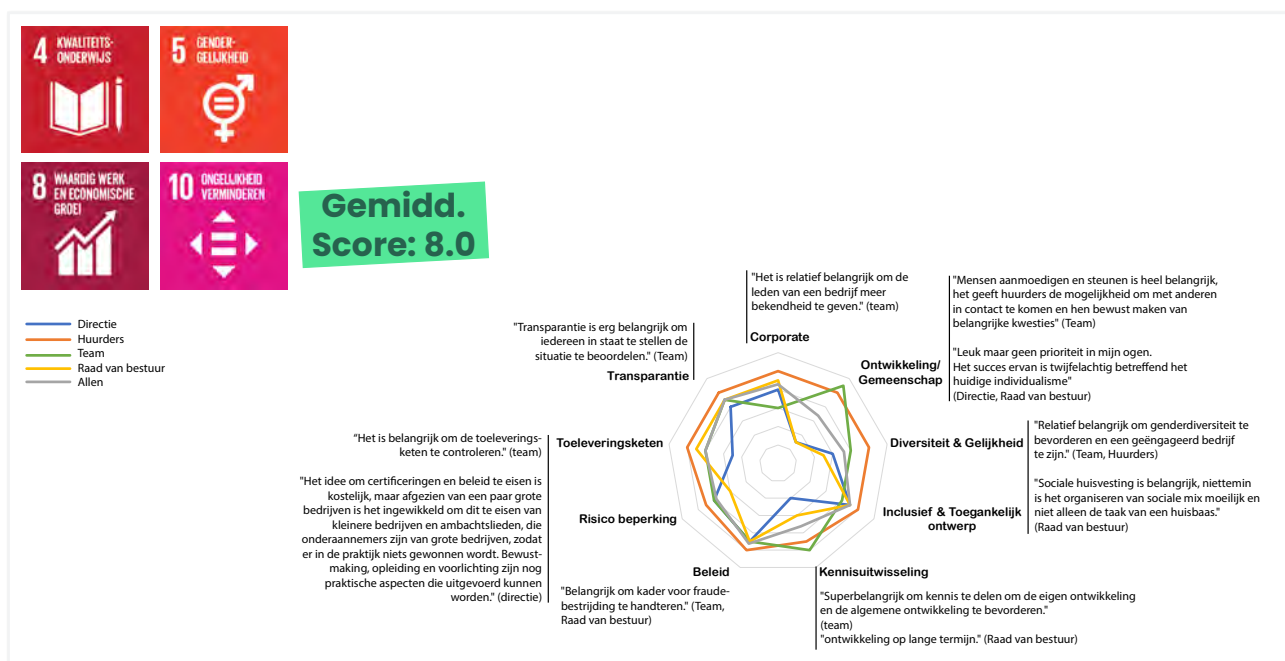
SDG 4, 17 Kwaliteitsonderwijs, partnerschappen

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.



INVULLING	SCOPE	AMBITIE	TERMIJN
INCLUSIE & DIVERSITEIT			
BELEID	Strategisch	Ontwikkeling van gender & diversiteitsbeleid	2023
	Strategisch	Doelstellingen en indicatoren invoeren: genderratio, verdeling over leeftijdsgroepen (directie en werknemers), loonverschillen tussen mannen en vrouwen,% mannen en vrouwen in de leeftijdsgroep met een besluitvormende functie	2023
PARTNERSHIPS			
SUPPLY CHAIN	Strategisch	Revisie contracten rond Fair Contractual Relationship: Dit ondersteunt en stimuleert eerlijke lonen en bescherming voor werknemers die in dienst zijn van aannemers en onderaannemers van een bedrijf.	2023
	Portefeuille	Organisatie van feedback sessies met aannemers/(diensten)leveranciers	2023: inventaris
	Ontwikkelingen	ESG-opleiding vastgoed-/activabeheerders	2023
	Renovatie	ESG-opleiding contractanten	2023: inventaris

OVERKOEPELEND THEMA: DEUGDELIJK BESTUUR & MANAGEMENT

Welke controlemechanismen zijn er om het succes van de duurzame strategie van Home Invest Belgium te garanderen?

Deugdelijk Bestuur (of Corporate Governance) is het systeem van regels, 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 belanghebbers 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 beschrijving van de belangrijkste kenmerken van de systemen voor risicocontrole en -beheer) is te vinden in het hoofdstuk "Corporate Governance-verklaring" van dit jaarverslag.

Verder zijn er verschillende comités in voege bij Home Invest Belgium: het Audit Comité, het Benoeming en Bezoldiging Comité, het Investeringscomité en het

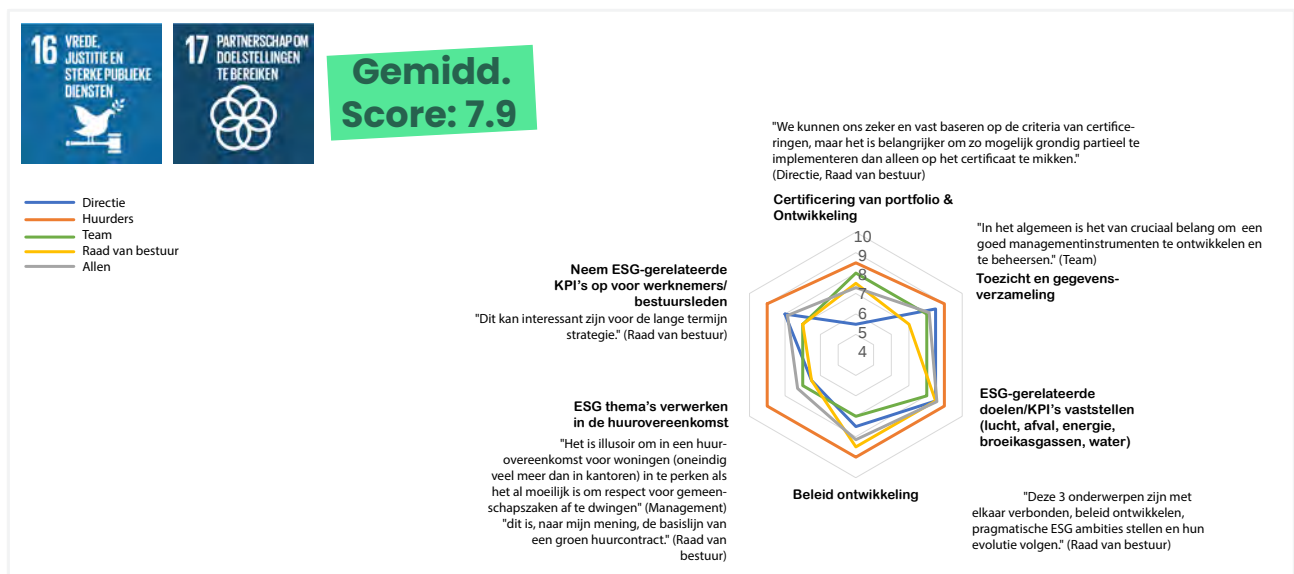
Project Comité. Zie hoofdstuk "Corporate Governance-verklaring" van dit verslag.

Het realiseren van alle geformuleerde doelstellingen op vlak van ESG vraagt een gedegen achterliggende managementstructuur, met oog voor de nodige ondersteuning, het vrijmaken van budgetten en menselijk kapitaal. Inspiratie hiervoor wordt gevonden bij o.a. SDG 16 evenals de GRESB richtlijnen.

SDG 16 Vrede, veiligheid, sterke instellingen

Het spreekt voor zich: basisvoorwaarden als vrede, veiligheid, rechtvaardigheid en inclusiviteit zijn onmisbaar in iedere maatschappij.

Voor de coherente implementatie van duurzaamheid binnen de activiteiten ligt de focus op dit moment op het gebouw- of asset-niveau 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 geïdentificeerd en beheerd.



INVULLING	SCOPE	SCOPE & AMBITIE	TERMIJN
VERANTWOORDELIJKHEDEN			
RAAD VAN BESTUUR	Strategisch	Goedkeuren van strategische ESG-visie. ESG is een permanent agendapunt	Continu
DIRECTIE	Strategisch	Strategische visie definiëren/ opvolgen	Continu
BELEID	Strategisch	Door de formele ontwikkeling van verschillende beleidslijnen op het gebied van sociale zaken, milieu, een ethische code en goed bestuur, zal Home Invest haar betrokkenheid bij belanghebbenden, partners en de toeleveringsketen formaliseren en tegelijkertijd hoge normen op het gebied van verantwoordelijkheid hanteren en handhaven	2022
RISICO-ANALYSE	Strategisch	Een analyse van de toeleveringsketen brengt de risico's en kansen op het gebied van duurzaamheid in kaart. Risico's met betrekking tot compliance, beleids- en juridische risico's, technologierisico's, ...	2026
HR	Strategisch	Inclusie van ESG-verantwoordelijkheden in profielbeschrijvingen Ontwikkelen van ESG KPI's voor bepaalde profielen Nodige opleidingen voorzien	2022
DOELSTELLINGEN			
DATA VERZAMELING	Portefeuille	Verdere uitrol van data verzameling om ambitieniveaus en KPI's verder te verfijnen	2022-2026
	Renovatie	Performantie vergelijken vòòr en na renovatie	Vanaf 2022
VASTLEGGEN	Portefeuille	Bestaande portefeuille: Verder verfijnen aan de hand van huidige performantie	Vanaf 2022
GECONSOLIDEERDE IMPLEMENTATIE			
GREEN LEASE CONTRACT	Portefeuille Acquisitie	Haalbaarheidsstudie: bestuderen van de potentiële toegevoegde waarde van een Green Lease Contract met engagementen voor Home Invest Belgium én de huurder	2022
OPVOLGING			
LANGE TERMIJN	Strategisch	Herziening van de lange termijn doelstellingen	3-jaarlijks
KORTE TERMIJN	Strategisch	Evaluatie/rapportering en indien nodig bijsturing van het ESG Programma	Jaarlijks
SENSIBILISATIE/COMMUNICATIE			
ALGEMEEN	Strategisch	Via verschillende kanalen zal Home Invest Belgium de geboekte vooruitgang met betrekking tot haar duurzaamheidsactiviteiten communiceren. Aan het grote publiek zal dit gebeuren via een duurzaamheidsverslag. Aan onze stakeholders zal dit gebeuren via een meer gerichte aanpak: via overleg, enquêtes, ...	Continu
STAKEHOLDERS	Strategisch	De onderneming is zich bewust van het belang van het onderhouden van nauwe contacten met interne en externe belanghebbenden. Home Invest Belgium zal een stakeholders engagement programma ontwikkelen om de constructieve dialoog met verschillende categorieën van belanghebbenden verder te zetten	2022
	Portefeuille	Niet-naleving, klachten of andere kwesties worden ontwikkeld	2022
MIDDELEN			
GREEN FINANCE FRAMEWORK	Strategisch	Ontwikkeling van een Green Finance Framework ("Kader") ontwikkeld met het oog op het aantrekken van specifieke financiering voor groene activa en vastgoedprojecten die bijdragen tot de duurzaamheidsstrategie	2022

GREEN FINANCE FRAMEWORK EN AANWENDING

Home Invest Belgium heeft in januari 2022 een Green Finance Framework opgezet ter financiering of herfinanciering van activiteiten die passen binnen de ESG-strategie van Home Invest Belgium en die beantwoorden aan de duurzaamheidscriteria vooropgesteld in het Green Finance Framework zoals investeringen in duurzame gebouwen, duurzame renovaties en hernieuwbare energie. Home Invest Belgium heeft het Green Finance Framework geüpdatet in december 2024.

Het Green Finance Framework en de vooropgestelde duurzaamheidscriteria zijn in overeenstemming met

de Green Bond Principles en de Green Loan Principles, zoals bevestigd in een Second Party Opinion door ISS ESG, een toonaangevend onafhankelijk gespecialiseerd rating agentschap.

In 2022 heeft Home Invest Belgium een groene obligatie-uitgifte uitgegeven onder haar EMTN programma en het nieuw opgezette Green Finance Framework voor een bedrag van € 40 miljoen.

Onderstaande tabel beschrijft het gebruik van de opbrengsten per 31/12/2024.

AANWENDING	
	31/12/2024
Groene obligatie-uitgifte	
- Obligatie januari 2032 (ISIN BE 63324065527)	€ 40 miljoen
Totaal bedrag aan uitgegeven groene obligaties	€ 40 miljoen
Portefeuille van Eligible Green Projects	€ 354 miljoen
Beschrijving van de portefeuille van Eligible Green Projects	
- Spreiding per categorie	100% groene gebouwen
- Geografische spreiding	95% BE / 5% NL
- Spreiding in functie van financiering vs herfinanciering	100% herfinanciering
Beschrijving van de portefeuille van Green Buildings	
- Aantal activa	16 activa
- Gemiddeld energieverbruik (m ² /jaar)	71 kWh/m ² /jaar
Niet aangewende opbrengsten	€ 0 miljoen

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 bestanddelen
van de atmosfeer, zowel natuurlijke als antropogene,
die straling absorberen en uitstralen en verantwoorde-
lijk zijn voor het vasthouden van warmte. Deze eigen-
schap veroorzaakt het broeikaseffect. De belangrijkste
broeikasgassen zijn: Waterdamp (H₂O), Koolstofdioxide
(CO₂), Methaan (CH₄), Ozon (O₃), Distikstofoxide (N₂O)
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 CO₂
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 geloofwaardige
manier transparante en vergelijkbare informatie ver-
strekt 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 rap-
portage- 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 digitaliseren
van het volledige lead-to-lease-proces.

Materialiteitsmatrix

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

KPI

Key Performance Indicator – Dit is een kwantificeerbare
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 kinderwagen 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.



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 2024 voor 91,5% uit residentieel vastgoed.*

VASTGOEDVERSLAG

Vastgoedportefeuille	82
De vastgoedmarkt	98
Verslagen van de vastgoedexperten	104

VASTGOEDPORTEFEUILLE

Evolutie van de vastgoedportefeuille

Op 31 december 2024 heeft Home Invest Belgium een vastgoedportefeuille¹ van € 881,79 miljoen, tegenover

€ 780,93 miljoen op 31 december 2023, hetzij een toename met 12,9%.

VASTGOEDPORTEFEUILLE (in k €)	31/12/2024	31/12/2023
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen	€ 852,98 m	€ 755,46 m
Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur	€ 786,43 m	€ 704,89 m
Projectontwikkelingen	€ 66,55 m	€ 50,57 m
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	€ 28,81 m	€ 25,47 m
TOTAAL	€ 881,79 m	€ 780,93 m

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bedraagt € 852,98 miljoen en bestaat uit 45 sites.

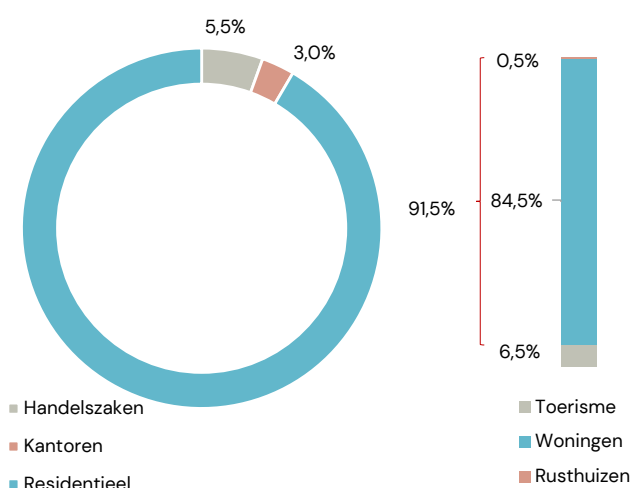
De som van de contractuele huren op jaarbasis en de geschatte huurwaarde op de leegstaande ruimten bedraagt € 37,69 miljoen op 31 december 2024.

De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur worden door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen gewaardeerd aan een gemiddeld bruto huurrendement² van 5,1%.

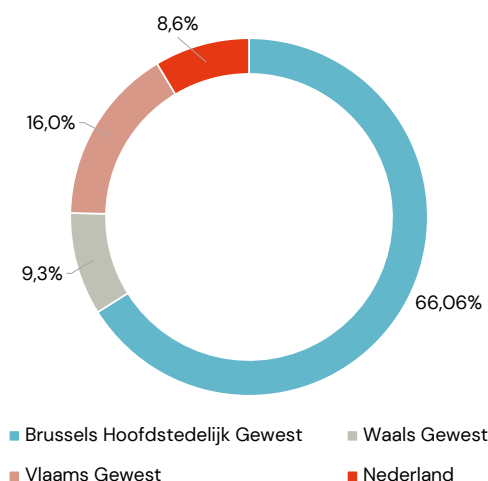
De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bestaan op 31 december 2024 voor 91,5% uit residentieel vastgoed.

De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bestaan voor 66,1% gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 9,3% in het Waals gewest, 16,0% in het Vlaams Gewest en 8,6% in Nederland.

VASTGOEDBELEGGINGEN BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR – SPREIDING PER TYPE



VASTGOEDBELEGGINGEN BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR – GEOGRAFISCHE SPREIDING



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

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

Deelnemingen

Op 31 december 2024 heeft Home Invest Belgium een 50% deelneming in de vennootschap De Haan Vakantiehuizen voor een bedrag van € 28,81 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 14 jaar. De uitbating gebeurt onder de vlag “Center Parcs De Haan”.

Enkele gebouwen in de portefeuille

Louvain-La-Neuve – Stadscentrum

Deze gebouwen vertegenwoordigen 2,9% 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 m² 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. 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 11 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.

Lambermont

Deze site bestaat uit vier gebouwen en 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.



City Gardens

Dit gebouw is gelegen in Vlaanderen (Leuven) en bestaat uit 138 appartementen, twee handelsruimtes en 92 ondergrondse parkeerplaatsen. In de loop van 2010 en 2011 werd het door Home Invest Belgium volledig gerenoveerd. Het gebouw wordt bewoond door studenten en jonge professionals, die de centrale ligging in de stad waarderen.

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.





Livingstone

Dit gebouw telt 38 appartementen met parkingplaatsen en kelders en geniet een centrale ligging aan de Livingstonelaan in Brussel (in het hart van de Europese wijk, vlakbij het Berlaymontgebouw). Het gebouw werd in 2015 aangekocht door Home Invest Belgium.

The Horizon & The Inside

Beide 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 eenheden en staat symbool voor een nieuwe manier van wonen, met een mix van enerzijds gedeelde ruimtes (zoals een skylounge met prachtig uitzicht, zonnige dakterrassen, thuisbioscoop, fitness en andere gemeenschappelijke diensten), en anderzijds het eigen appartement of de studio van de bewoners.

The Inside is eerder te beschouwen als een klassiek appartementsgebouw bestaande uit 96 eenheden met een grotere bewoonbare oppervlakte per appartement of de 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 woningen. 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 privetieve daktuin.



The Pulse

The Pulse werd in mei 2018 opgeleverd en bestaat uit 96 wooneenheden 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.

Ankerrui

In oktober 2021 verwierf Home Invest Belgium een tweede project in Antwerpen op een absolute toplocatie, op een boog-scheut van het Eilandje, een razend populaire buurt in hartje Antwerpen. Het complex bestaat momenteel uit een kantoorgebouw met een vast huurcontract. Na afloop van de huurovereenkomst, wil Home Invest Belgium het gebouw omvormen tot een gemengd project met een 30-tal wooneenheden en een commerciële activiteit op het gelijkvloers.



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 ¹	Aantal eenheden	Oppervlakte m ²	Bezettingsgraad % ²
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST					
1.	The Link³ Maurice Charlentstraat 51-53 Oudergem	2015	124	4.353	
2.	Belliard 21 Belliardstraat 21 Brussel	2013	6	278	
3.	Clos de la Pépinière Boomkwekerijstraat 6-14 – Theresianenlaan 5-9 Brussel	1993	25	3.279	
4.	La Résidence Josef II-straat Brussel	1994	17	1.447	
5.	Lebeau Lebeauststraat 55-57 Brussel	1998	12	1.153	
6.	Livingstone Livingstonelaan Brussel	2015	38	4.701	
7.	Résidences du Quartier Européen Jozef II-straat 82-84 – Lebonstraat 6-10 – Stevinstraat 21 Brussel	2022	50	4.292	
8.	Troon Brederodestraat 29 – Boomkwekerijstraat 40 Brussel	2015	16	1.913	
9.	ArchView IJzerlaan 13 Etterbeek	2015	16	1.961	
10.	Giotto Friulilaan 2-10 Evere	2005	85	8.327	
11.	Belgrade Belgradostraat 78-84 Vorst	1999	1	1.368	
12.	Charles Woeste Charles Woestelaan 296-306 Jette	2015	92	5.091	
13.	Odon Warland Odon Warlandstraat 205 – Bulinsstraat 2-4 Jette	2012	35	3.141	
14.	La Toque d'Argent Van Kalckstraat 30-32 Sint-Jans-Molenbeek	1990	1	1.660	
15.	Sippelberg Sippelberglaan 3-5 Sint-Jans-Molenbeek	2003	33	3.290	
16.	The Pulse Célidéestraat 29-33 Sint-Jans-Molenbeek	2018	97	7.874	
17.	Jourdan 85 Jourdanstraat 85 Sint-Gillis	2010	24	2.430	
18.	Lambermont Lambermontlaan 210-222 – Desenfansstraat 13-15 Schaarbeek	2008	131	14.107	
19.	Les Érables Calabriëlaan 30-32 Sint-Lambrechts-Woluwe	2001	24	2.201	

¹ Bouwjaar of jaar van de laatste grondige renovatie.

² 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.

³ 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 ¹	Aantal eenheden	Oppervlakte m ²	Bezettingsgraad % ²
20.	The Horizon Arianelaan 4 Sint-Lambrechts-Woluwe	2016	165	10.439	
21.	The Inside Marcel Thirylaan 202-206 Sint-Lambrechts-Woluwe	2017	96	7.872	
22.	The Factory Fernand Brunfaut 21-25-27-31 & Finstraat 8-10 Sint-Jans-Molenbeek	2020	98	8.846	
23.	Liberty's Vriendschapsplein 7-8 Oudergem	2017	40	3.391	
24.	The Felicity Meyers-Hennastraat 5-7-9-11-13-15-17 Laken	2021	48	4.868	
25.	The Fairview Marcel Thirylaan 204 Sint-Lambrechts-Woluwe	2023	42	4.538	
26.	Montgomery Tervurenlaan 149 Sint-Pieters-Woluwe	2006	34	2.193	
27.	Ambiorix Ambiorixplein 28 Brussel	1995	64	3.562	
28.	Régent Regentlaan 58 Brussel	2011	47	2.843	
29.	Grand Place Schildknaapstraat 57 Brussel	2006	42	2.515	
30.	Théodor Tilmontstraat 22 Jette	1976	2	5.080	
TOTAAL BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST			1.505	129.031	97,7%

Vlaams Gewest, Waals Gewest en Nederland



Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur

Nr	Naam	Jaar ¹	Aantal eenheden	Oppervlakte m ²	Bezettingsgraad % ²
VLAAMS GEWEST					
31.	City Gardens Petermannenstraat 2A-2B – Ridderstraat 112-120 Leuven	2010	140	8.409	
32.	Scheldevleugel Remparden 12 Oudenaarde	2022	96	5.746	
33.	The Crow-n Koningin Astridlaan 278 Kraainem	2019	45	4.392	
34.	Ankerrui Ankerrui 9 Antwerpen	1960	1	4.930	
35.	Niefhout Dokter Nand Peeterstraat Nr 17-19-25 Turnhout	2023	92	6.666	
36.	Den Dam Samberstraat 8 Antwerpen	2024	38	2.788	
37.	City Square Quartier Bleu, Kanaalpad 9 Hasselt	2024	37	3.914	
TOTAAL VLAAMS GEWEST			449	36.845	96,9%
WAALS GEWEST					
38.	Clos Saint-Géry Rue de Tournai 4 Ghlin	2015	20	4.140	
39.	Quai de Compiègne Quai de Compiègne 55 Huy	1971	1	2.479	
40.	L'Angelot Rue de la Monnaie 4-14 Namen	2023	61	5.403	
41.	Mont-Saint-Martin Mont Saint-Martin 1 Luik	1988	6	335	
42.	Saint-Hubert 4 Rue Saint-Hubert 4 Luik	1988	14	910	
43.	Le Mosan Rue Léopold 2-8 Luik	2020	33	2.473	
44.	Louvain-la-Neuve CV9 Hoek Rue des Wallons en Grand Rue Louvain-la-Neuve	1977	16	7.091	
45.	Louvain-la-Neuve CV10&18 Rues Charlemagne, Grand Rue, Rabelais, Grand Place, Agora Louvain-la-Neuve	1977	176	16.827	
46.	Colombus Rue de l'Orjo 52-56 Jambes	2007	51	3.740	
TOTAAL WAALS GEWEST			378	43.398	98,9%
NEDERLAND					
47.	Port Zélande Center Park Port Zélande Ouddorp (Nederland)	2016	288	20.533	
48.	Oss Verdijkstraat 87 Oss (Nederland)	2021	88	3.129	
TOTAAL NEDERLAND			376	23.617	100,0%
ALGEMEEN TOTAAL BELGIË EN NEDERLAND			2.707	232.873	98,4%



Ontwikkelingsprojecten

Nr	Naam	Opleverings- datum	Eenheden	Totaal verwachte investering	Resterende CAPEX
49.	City Dox Rue du Nieuwemolen Anderlecht	2025	171	€ 62 m	€ 15 m
50.	Jourdan 95 Jourdanstraat 89-103 Sint-Gillis	2025	46	€ 22 m	€ 2 m
TOTAAL VERGUND			292	€ 107 m	€ 17 m

Informatie over de geconsolideerde vastgoedportefeuille

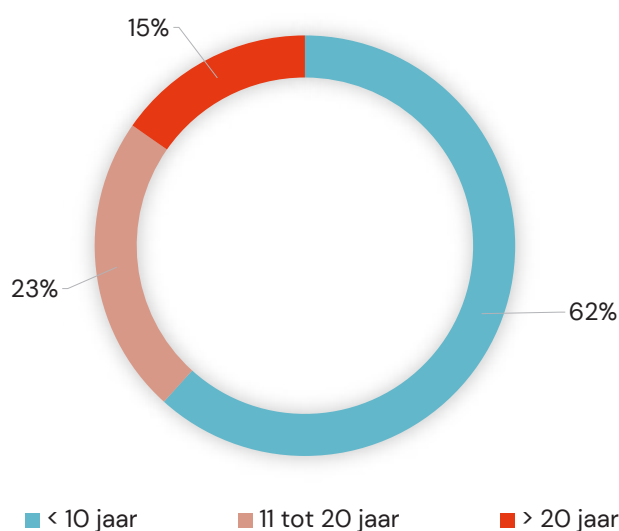
Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur	Reële waarde	Verzekerde waarde	Contractuele huren op jaarbasis	Contractuele huren + Geschatte huurwaarde op leegstaande ruimtes	Totale geschatte huurwaarde
Brussels Hoofdstedelijk Gewest	€ 519,54 m	€ 356,48 m	€ 21,42 m	€ 22,92 m	€ 23,24 m
Vlaams Gewest	€ 126,20 m	€ 107,52 m	€ 5,31 m	€ 5,69 m	€ 5,99 m
Waals Gewest	€ 73,07 m	€ 80,60 m	€ 6,79 m	€ 6,95 m	€ 5,99 m
Nederland	€ 67,61 m	€ 10,950 m	€ 4,18 m	€ 4,18 m	€ 4,13 m
TOTAAL	€ 786,43 m	€ 405,96 m	€ 37,69 m	€ 39,74 m	€ 39,36 m

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 2024 (% VAN DE REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR)

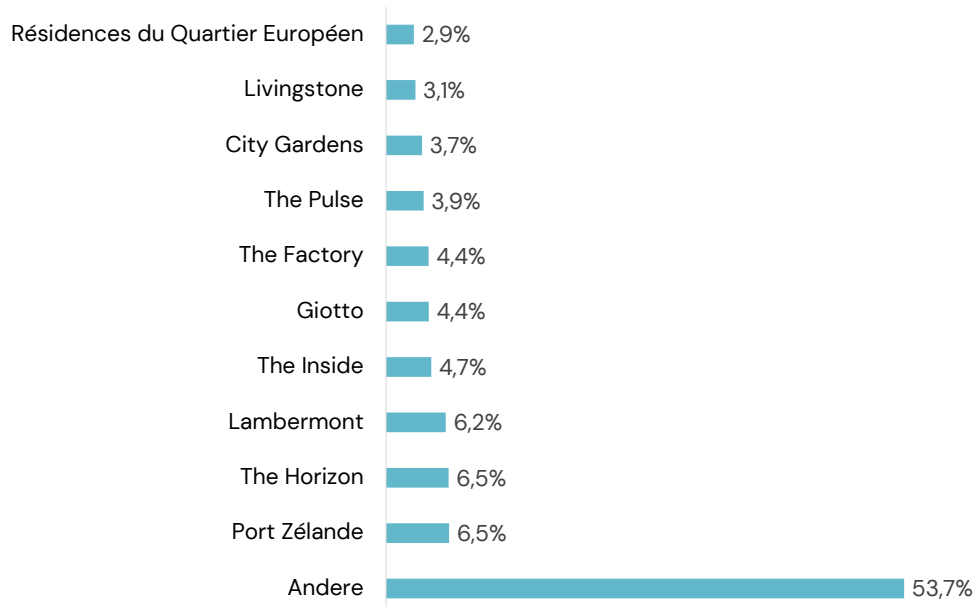


De portefeuille telt 2 huurders waarvan de huur op jaarbasis op 31 december 2024 meer dan €1,0 miljoen bedraagt. De grootste huurders zijn Center Parcs Netherlands NV met jaarlijkse contractuele huren van € 3,2 miljoen (8,5% van de contractuele huren), gevolgd door Beapart NV met in totaal € 2,3 miljoen (6,0% van de contractuele huren).

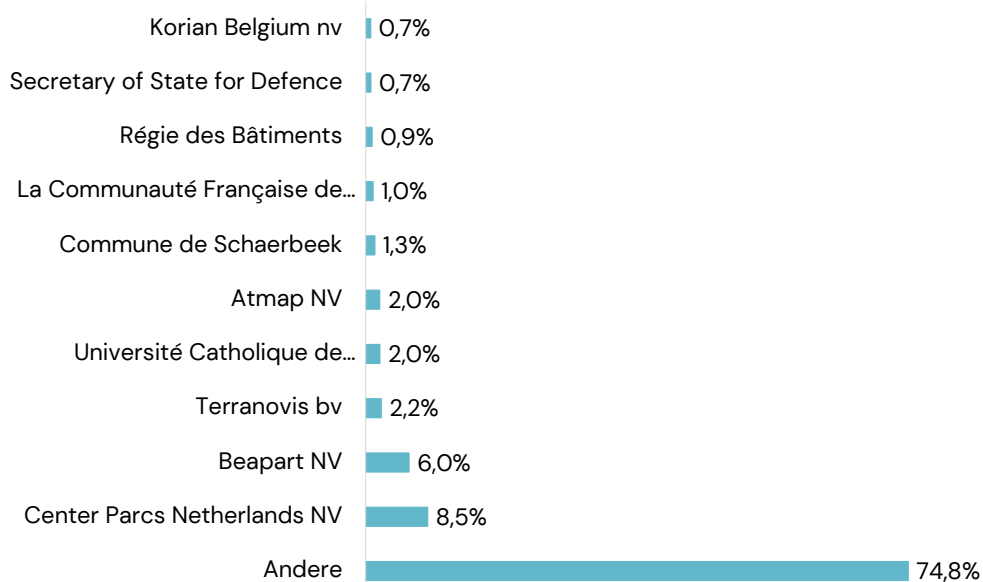
De toepasselijke regelgeving verplicht GVV's om hun risico's te spreiden. Zo mag Home Invest Belgium niet meer dan 20% van haar activa beleggen in eenzelfde activageheel.

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 46,1% van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur.

SPREIDING PER GEBOUW OP 31 DECEMBER 2024 (% VAN DE REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR)



DE BELANGRIJKSTE HUURDERS OP 31 DECEMBER 2024 (% VAN DE CONTRACTUELE HUREN VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR)



Bezettingsgraad

Home Invest Belgium zag in 2024 een sterke residentiële huurmarkt met een grote vraag naar kwalitatieve woningen. Dit resulteerde in een record bezettingsgraad.

De gemiddelde bezettingsgraad³ van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bedroeg 98,2% in 2024.

³ 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.

DE VASTGOEDMARKT

Situatie van de woningmarkt België 2024

Belgische woningmarkt 2024: verdere demografische verschuivingen en verhoogde druk op de huurmarkt

De Belgische woningmarkt wordt in 2024 gekenmerkt door een groeiende druk op de huurmarkt, waarbij een stijgende vraag en een verminderd aanbod de druk op huurprijzen opvoert. Terwijl België traditioneel een hoog percentage eigenaar-bewoners kent, zorgen stijgende rentevoeten, hoge energieprijzen en veranderende demografische trends voor een mogelijk structurele verschuiving naar de huurmarkt.

Gezinnen en alleenstaanden ondervinden steeds meer moeilijkheden om een woning te kopen, waardoor de vraag naar huurwoningen stijgt. Tegelijkertijd zorgt een dalend aantal personen per huishouden voor een toename van kleinere huishoudens, wat de vraag naar huurwoningen verder aanwakkert. Dit roept de vraag op of België, net als in andere Europese landen, een structurele professionalisering van de huurmarkt tegemoet gaat.

Hoewel de overheid het eigenwoningbezit blijft stimuleren, zoals blijkt o.a. uit maatregelen in het Vlaamse regeerakkoord 2024–2029, blijft de vraag of deze initiatieven de balans gaan definiëren tussen kopen en huren.

DEMOGRAFISCHE TRENDS: KRIMPENDE BEROEPSBEVOLKING EN GROEIEND AANTAL ALLEENSTAANDEN

Op 1 januari 2024 telde België 11.763.650 inwoners, een stijging van 0,57% op jaarbasis. De bevolkingsgroei is grotendeels toe te schrijven aan een positief migratiesaldo (+66.349 inwoners), terwijl het natuurlijke saldo negatief was (-1.057 inwoners), met meer overlijdens dan geboortes.

Volgens het Federaal Planbureau zal de bevolkingsgroei de komende decennia afzwakken, met een verwachte populatie van 12,6 miljoen in 2050. Vlaanderen zal de sterkste groei kennen (+11,2%), gevolgd door Wallonië (+2,42%), terwijl Brussel een bevolkingsafname van -1,36% zal ervaren.

De leeftijdsopbouw verandert ingrijpend:

- Het aandeel 0–17-jarigen daalt van 19,8% (2024) naar 18,3% (2050).
- De beroepsbevolking (18–66 jaar) krimpt van 62,5% naar 58,7%.
- Het aandeel 67-plussers groeit fors, van 17,7% naar 23,0%.

Deze verschuivingen zullen impact hebben op de arbeidsmarkt, sociale zekerheid en woonbehoeften, met een stijgende vraag naar aangepaste woonvormen en zorgvoorzieningen.

Daarnaast verandert de huishoudenssamenstelling eveneens. In 2024 bestaat 46,1% van de huishoudens uit eenpersoonshuishoudens en eenoudergezinnen, een aandeel dat stijgt naar 50,2% in 2050. Tegelijkertijd daalt het aandeel koppels van 51,7% naar 46,6%. De toename van alleenwonenden zal de vraag naar kleinere en flexibelere woningen verder versterken.

HUURMARKT ONDER DRUK: STIJGENDE PRIJZEN EN DALEND AANBOD

De Belgische huurmarkt staat onder steeds grotere druk. Volgens huurbarometers van residentiële makelaars daalde het aanbod aan huurwoningen met 16%, terwijl het aantal kandidaat-huurders met 10% steeg. Dit resulteert in scherpere concurrentie onder huurders en immer hoge bezettingsgraden voor investeerders.

Daarnaast blijven huurders langer in hun woning, wat de doorstroming vertraagt. In Vlaanderen werden in 2024 16% minder nieuwe huurcontracten afgesloten dan het jaar voordien. Waar de huurmarkt voorheen vooral krap was in stedelijke gebieden, verspreidt deze schaarste zich nu over heel Vlaanderen.

De huurprijzen, gerapporteerd in de Huurbarometer van CIB–Federia–Kofine, stijgen in lijn met de algemene markttrends:

- Stegen de huurprijzen van appartementen in Brussel en Vlaanderen tussen 2020 en 2024, grotendeels in lijn met de gezondheidsindex.

- Kenden de huurprijzen in Wallonië een trager groeitempo dan de gezondheidsindex, wat wijst op een mindergespannen markt.
- Werden de sterkste huurprijsstijgingen pas zichtbaar in 2023 en 2024, vooral in Brussel en Vlaanderen.

Een bijzonder aspect van de Belgische markt is de automatische loonindexering, waardoor huurders deels beschermd blijven tegen stijgende huurprijzen. Dit verzacht de impact van inflatie, maar het blijft onzeker of het huurwoningaanbod zich zal herstellen.

REGULERING VAN HUURMARKT: BELGIË VERSUS DE BUURLANDEN

In vergelijking met Nederland, Duitsland en Frankrijk kent België een minder strikte huurmarktregulering. Nederland hanteert een woningpuntensysteem dat de maximale huurprijs bepaalt. Duitsland kent lange huurcontracten en strikte huurprijsbeperkingen. Frankrijk legt huurplafonds op in steden zoals Parijs om overmatige prijsstijgingen te beperken. België heeft daarentegen geen nationale huurprijsregulering. Wel gelden enkele beperkingen, zoals een maximale huurwaarborg van drie maanden en restricties op indexeringen voor energie-inefficiënte woningen, maar in essentie wordt de huurprijs door de markt bepaald.

WONINGPRIJZEN: STIJGENDE PRIJZEN MET REGIONALE VERSCHILLEN

Ook de koopmarkt wat betreft appartementen blijft dynamisch. Volgens de meest recente cijfers van Statbel steeg het aantal transacties in Q3 2024 met 7,9% ten opzichte van Q3 2023. De mediaanprijs steeg met 2,1%, terwijl de derde kwartelprijs – die de duurste 25% van de markt vertegenwoordigt – met 1,3% toenam.

Er zijn echter sterke regionale verschillen (Q3 2024 vs. Q3 2023):

- Vlaanderen zag een forse stijging in transacties (+16,9%), wat wijst op een dynamische markt. Tegelijk daalde de derde kwartelprijs met 1,5% tot € 320.000, wat duidt op een stabilisatie of een veranderende vraag naarduurdere appartementen.
- Wallonië kende een omgekeerde trend: het aantal transacties daalde met 13%, terwijl de derde kwartelprijs steeg met 4,3% tot € 245.000. Dit suggereert een krappere aanbod in het hogere segment, wat de prijzen opdrijft ondanks een dalende verkoopactiviteit.
- Brussel tekende relatief een stabiel aantal transacties op (+0,4%). De derde kwartelprijs steeg met 3,7% tot € 363.000.

Deze cijfers tonen aan dat de Belgische vastgoedmarkt in beweging blijft, met uiteenlopende regionale dynamieken. Terwijl Vlaanderen meer transacties registreert en een lichte prijsdaling ziet in het hogere segment, ervaart Wallonië een lagere verkoopactiviteit maar stijgende prijzen in de duurdere marktsegmenten.

Belangrijkste kenmerken van de Belgische residentiële vastgoedmarkt

De regionalisering van de regelgeving omtrent de woninghuur is afgerond. De drie Gewesten beschikken voortaan elk over hun eigen wetgevend kader voor woninghuurovereenkomsten. Er dient te worden opgemerkt dat (i) voor huurovereenkomsten die werden afgesloten voor de inwerkingtreding van de regionale wetgevingen, (ii) huurovereenkomsten die niet onder het toepassingsgebied vallen van de regionale regelgeving en (iii) sommige algemene bepalingen (artikels 1708 tot 1762bis Burgerlijk Wetboek) het belang van de nationale regelgeving niet mag worden onderschat.

De drie Gewesten voorzien elk in de verplichte pre-contractuele 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. 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 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 opzeft 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 vervaldag. 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 trad in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest de ordonnantie voor de onmiddellijke bevestiging van de huurprijzen van woningen die onvoldoende energiezuinig zijn in werking. Concreet is beslist om de huurprijs tot 30 september 2023 geheel of gedeeltelijk te bevriezen 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.

Op 15 december 2022 werd een ordonnantie aangenomen die de indexering van de handelshuur in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voor één jaar beperkt vanaf 22 december 2022.

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.

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:

(i) de normale huurwaarde 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 normale huurwaarde 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.

Daarenboven is er reeds een gewijzigde wettekst gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad. De datum van inwerkingtreding is nog niet bekend en zal worden vastgesteld door de Brusselse Hoofdstedelijke regering. Het gaat om de volgende wijzigingen:

(i) Bij de 2 voornoemde uitzonderingen wordt er niet meer vergeleken met de 'normale huurwaarde', maar met de 'referentiehurprijs'.

(ii) Opdat de 2 voornoemde uitzonderingen van toepassing zijn, mag het verhuurde goed geen substantiële kwaliteitsgebreken vertonen die een huurprijs lager dan de referentiehurprijs rechtvaardigen.

De wet voorziet een mogelijkheid voor elke partij en voor de rechter om aan de paritaire huurcommissie een advies te vragen over de billijkheid van de huurprijs. Indien de paritaire huurcommissie tot de conclusie komt dat de huurprijs herzien dient te worden, stelt zij de partijen een bemiddeling voor die beperkt is tot het bedrag van de huurprijs.

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 geldt voor één jaar.

Een indexering mag 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 voor 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 is een regeling in werking getreden betreffende de beperking van de indexering op de woninghuurprijzen en dit 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, is indexering nog steeds mogelijk. De indexering van woningen met een EPC-certificaat D en E kan slechts gebeuren respectievelijk voor 75% en 50%. Ten slotte kan de huur voor woningen met een EPC-certificaat F en G of van woningen zonder certificaat niet worden geïndexeerd.

Bovenstaande maatregel geldt voor een periode van 12 maanden, die eventueel kan worden verlengd. Als de maatregel niet wordt verlengd, is er een aangepaste berekeningsmethode voor de huurindexering voor woningen met een EPC-certificaat D, E, F of G. De basisuur 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-atteest. 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	€ 786,43 m	€ 718,81 m	€ 67,62 m
Projectontwikkelingen	€ 66,55 m	€ 66,55 m	-
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN	€ 852,98 m	€ 785,36 m	€ 67,24 m

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 2024.

Wij bevestigen dat onze waardering werd uitgevoerd volgens de methode van actualisatie van de huuropbrengsten 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. Uit een overzicht van vroegere overdrachten uitgevoerd op de Belgische markt, dat dateert op 8 februari 2006 en herzien werd op 30 juni 2016, blijkt dat, de gemiddelde transactiekost 2,50% bedraagt.

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 2024 € 785,37 miljoen bedraagt.

REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN (IN BELGIË)	TOTAAL	CUSHMAN & WAKEFIELD	STADIM
Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur	€ 718,82 m	€ 413,52 m	€ 305,30 m
Projectontwikkelingen	€ 66,55 m	€ 66,55 m	€ 0,00 m
TOTAAL	€ 785,37 m	€ 480,07 m	€ 305,30 m

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 waarderingsnormen 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 waarderingsdatum" (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 2024 10.4%. 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 2024 € 67,61 miljoen bedraagt.

REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN (IN NEDERLAND)

	TOTAAL	BNP PARIBAS	STADIM
Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur	€ 67,61 m	€ 51,39 m	€ 16,22 m
TOTAAL	€ 67,61 m	€ 51,39 m	€ 16,22 m

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 Dox, Brussel

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.

€1,14

Bruto uitkering
per aandeel

€17,16

Beurskoers op
31 december 2024

€347
miljoen

Marktkapitalisatie op
31 december 2024

HOME INVEST BELGIUM OP DE BEURS

Het aandeel op de beurs	110
Rendement voor de aandeelhouders	112
Aandeelhoudersstructuur	113

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 2024 bedroeg de beurskoers van het aandeel Home Invest Belgium € 17,16 (ten opzichte van € 15,50 op 31 december 2023).

De liquiditeit van het aandeel bedraagt een gemiddeld dagelijks volume van 9.869 aandelen in 2024.

Evolutie van het aandeel 2018-2024

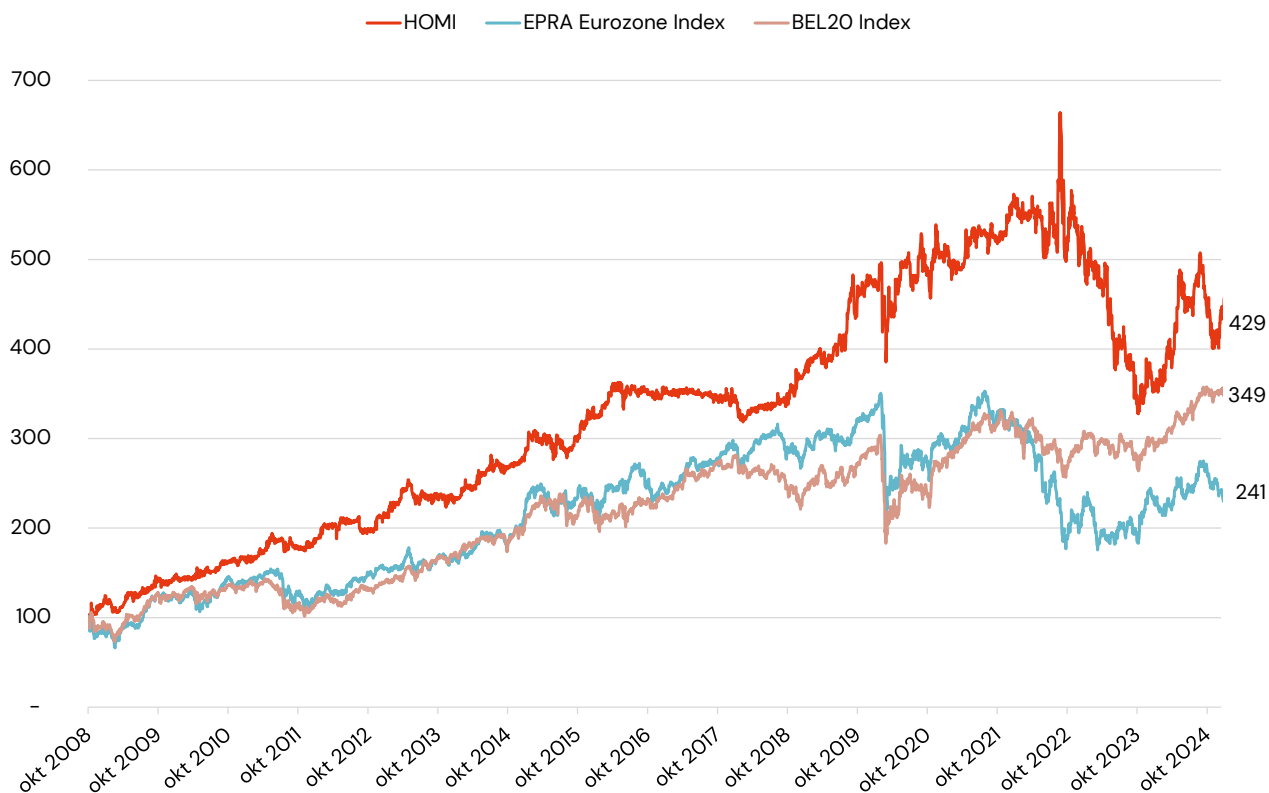
	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Beurskoers (in €)							
Hoogste koers	€ 19,62	€ 22,46	€ 28,82	€ 24,60	€ 25,00	€ 23,80	€ 18,80
Laagste koers	€ 14,54	€ 13,54	€ 20,62	€ 21,80	€ 18,40	€ 18,32	€ 16,64
Op de laatste dag van het boekjaar	€ 17,16	€ 15,50	€ 21,80	€ 24,40	€ 23,10	€ 22,80	€ 18,28
Gemiddelde koers	€ 16,80	€ 17,60	€ 23,73	€ 23,49	€ 22,71	€ 20,59	€ 17,59
Uitkering aan de aandeelhouders (in €)							
Bruto uitkering	€ 1,14	€ 1,12	€ 1,10	€ 1,06	€ 0,99	€ 0,97	€ 0,95
Bruto rendement ¹	6,64%	7,23%	5,05%	4,35%	4,29%	4,25%	5,20%
Volume							
Gemiddeld dagelijks volume	9.869	9.932	11.736	5.311	6.422	6.117	6.009
Jaarlijks volume	2.526.444	2.532.661	3.004.483	1.370.230	1.650.495	1.565.900	1.532.385
Totaal aantal aandelen op 31 december							
	20.066.379	19.708.766	17.917.060	16.499.290	16.499.290	16.499.290	16.499.290
Beurskapitalisatie op 31 december							
	€ 344 miljoen	€ 306 miljoen	€ 391 miljoen	€ 403 miljoen	€ 381 miljoen	€ 302 miljoen	€ 293 miljoen
Free float²							
	48,60%	49,40%	54,30%	54,40%	54,40%	54,40%	50,20%
Omloopsnelheid³							
	25,91%	26,01%	30,90%	15,30%	18,40%	17,50%	18,50%

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

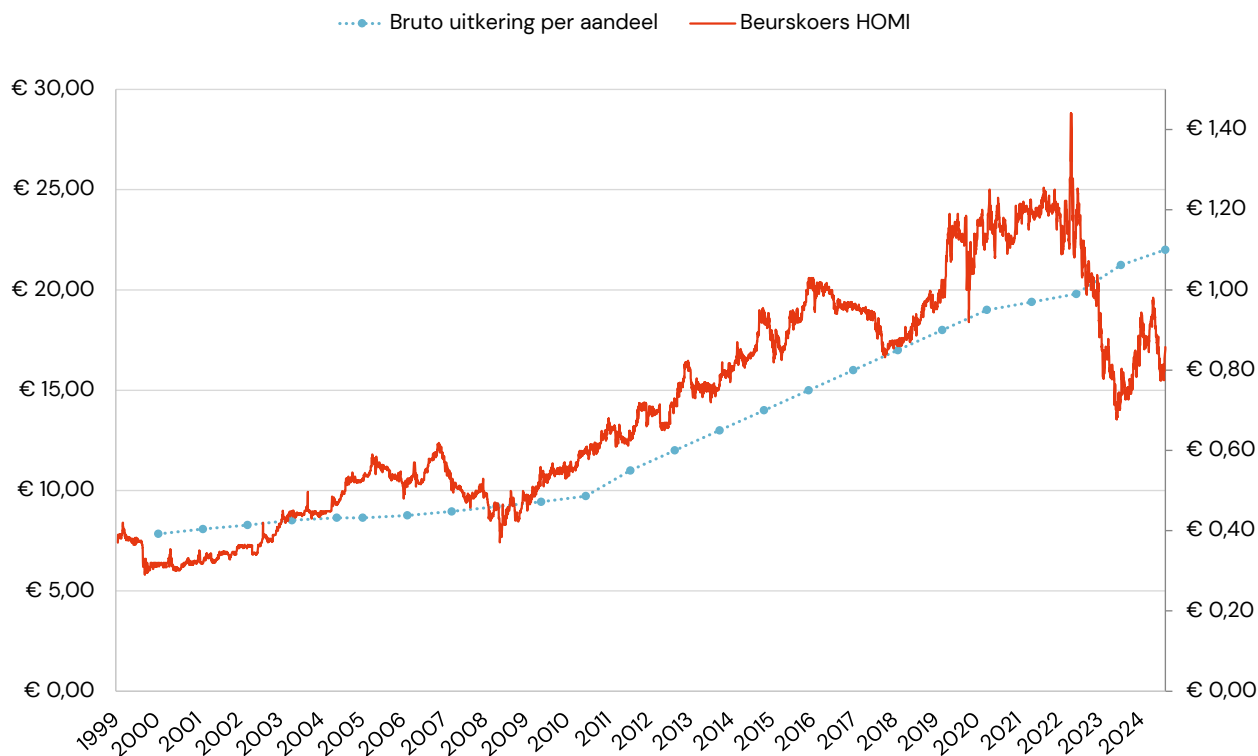
² Free float = [(Totaal aantal aandelen bij afsluiting boekjaar) – (totaal aantal aandelen aangehouden door partijen die zich kenbaar hebben gemaakt door middel van een transparantiemelding in overeenstemming met de Wet van 2 mei 2007)] / [Totaal aantal aandelen bij afsluiting boekjaar].

³ 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



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 ⁴	Total return per aandeel (in %) ⁵
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%

⁴ Total return per aandeel = (Bruto uitkering voor het boekjaar) + (Toename van de nettowaarde per aandeel).

⁵ Total return per aandeel (%) = (Total return per aandeel) / (Nettowaarde per aandeel bij de start van het boekjaar).

AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

Onderstaande tabel vermeldt de aandeelhouders⁶ 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 2024, ziet de aandeelhoudersstructuur van Home Invest Belgium er als volgt uit:

AANDEELHOUDERS	AANTAL AANDELEN	% VAN HET KAPITAAL
Groep Van Overstraeten ⁷ (*)	6.122.785	30,3%
AXA SA ⁸ (*)	3.507.465	17,4%
Echtgenoten Van Overtveldt – Henry de Frahan (*)	628.748	3,1%
Eigen aandelen	133.757	0,7%
Andere aandeelhouders	9.807.381	48,6%
ALGEMEEN TOTAAL	20.200.136	100,0%

(*) Gebaseerd op de laatst bekende informatie uit het aandeelhoudersregister van de vennootschap.

⁶ Aandeelhouders die een verklaring aflegden in overeenstemming met de Transparantiewet van 2 mei 2007.

⁷ 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.

⁸ 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.

Het Corporate Governance Charter is terug te vinden op de website: 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 25 maart 2025 en zal voorgelegd worden aan de jaarlijkse algemene vergadering van 6 mei 2025. Er werd rekening gehouden met de stemming over het remuneratieverslag aangaande boekjaar 2023 door de algemene vergadering van 7 mei 2024, waar met 10.358.693 voorgestemd werd en met 945.153 tegengestemd werd. Er waren geen 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 risicobeheersysteem uitgewerkt, rekening houdend met de omvang en complexiteit van de vennootschap.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

Deugdelijk Bestuur	115
Remuneratieverslag	125
Regelgeving en procedures	133

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:

RISICOBEEHERFUNCTIE

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 Joris Bulens.

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 2026. Deze benoeming werd goedgekeurd door de FSMA op 4 september 2023. 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 uitgebreider 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 2024 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 ($8/3 = 2,66$).

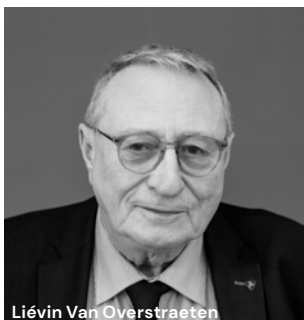
DIVERSITEITSBELEID

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.

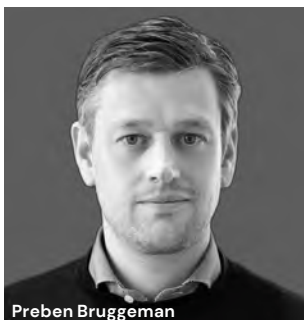
Home Invest Belgium tracht bovendien bij de samenstelling van de raad van bestuur rekening te houden met diversiteit in al zijn aspecten, met name complementariteit inzake bekwaamheden, kennis, ervaring en gender. De vennootschap is er namelijk van overtuigd dat meer diversiteit van competenties zou 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.

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



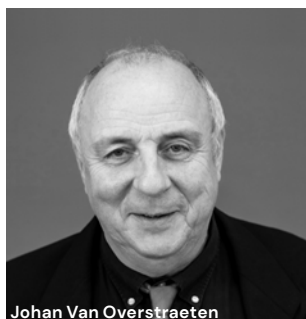
Preben Bruggeman



Christophe Mignot



Wim Arousseau



Johan Van Overstraeten



Christel Gijsbrechts



Hélène Bostoen



Suzy Denys

5.2. Huidige samenstelling

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 Vakantiehuizen NV, maatschap BMVO 2014, Stichting Administratiekantoor Stavos, Cocky NV, VOP NV, V.O.R.E. NV, V.O.S, Peripass NV en Stadium Sports & Leisure.

Comités: benoemings- en remuneratiecomité.

Mandaten verstreken op 31 december 2024, uitgeoefend in de jaren 2020 tot 2024: IMMOVO NV, Behind The Buttons NV, Stavos Real Estate BV en Buttons for Cleaners BV.

Preben Bruggeman

GEDELEGEERD BESTUURDER, EFFECTIEVE LEIDER

Preben 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 aandelenanalist, verantwoordelijk voor de vastgoedsector. 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.

Comités:

- investeringscomité;
- projectcomité;
- ICT comité.

Mandaten verstreken op 31 december 2024, uitgeoefend in de jaren 2020 tot 2024: 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 bij AXA IM Real Assets 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 lid van de raad van bestuur van de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS).

Eerste benoeming: algemene vergadering van 2023.

Einde mandaat: algemene vergadering van 2027.

Lopende bestuursmandaten: Krasnapolsky Holding Real Estate B.V., Krasnapolsky Hotels & Restaurant OG BV, EM Grand-Hotel Krasnapolsky BV, Onelog NL Ridderkerk BV, Onelog NL Holding 2 BV, Onelog NL Helmond BV, Onelog NL Uden BV, Onelog NL Holding 1 BV, Onelog NL Tiel BV, Onelog NL Zaandam BV, Onelog NL Kerkrade BV, Onelog NL OBP BV, Onelog NL Breda BV, Onelog NL Sittard BV, Onelog NL, Hoorn BV, Onelog NL Veghel BV, Onelog NL Helmond BV, Onelog NL Zoetermeer BV en Log NL Hoofddorp BV.

Comités: investeringscomité.

Mandaten verstreken op 31 december 2024, uitgeoefend in de jaren 2020 tot 2024: 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 2024, uitgeoefend in de jaren 2020 tot 2024: 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 en Stadium Sports & Leisure.

Comités:

- investeringscomité;
- projectcomité;
- ICT comité.

Mandaten verstreken op 31 december 2024, uitgeoefend in de jaren 2020 tot 2024: De Haan Vakantiehuizen NV, Peripass NV, Immobilière Meyers-Hennau NV, Stavos Luxembourg SA en Immovo 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 2024, uitgeoefend in de jaren 2020 tot 2024: VOKA Vlaams Brabant en Sadi NV, Pivot Point Benelux NV en Viafin BV.

Hélène Bostoen

ONAFHANKELIJK BESTUURDER

Mevrouw Hélène Bostoen 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 – relevante – bestuursmandaten: CFE NV (CFEB), Abattoir NV, Flanders-Immo JB NV, Fenixco NV, FBC Invest BV, 7mbr BV, Dansaert District BV, TROFP BV en Waraku BV.

Comités:

- investeringscomité;
- projectcomité.

Mandaten verstreken op 31 december 2024, uitgeoefend in de jaren 2020 tot 2024: 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 Manager en Director Transactions Belux bij Patrizia AG.

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: Nemeton Comm. V en Prometheus capital.

Comités: benoemings- en remuneratiecomité.

Mandaten verstreken op 31 december 2024, uitgeoefend in de jaren 2020 tot 2024: geen.

5.3. Samenstelling van de raad van bestuur

Ontslag Philip De Greve

De heer Philip De Greve heeft ontslag genomen als bestuurder op 4 april 2024.

Benoemingen en herbenoemingen van bestuurders

De algemene vergadering dd. 7 mei 2024 heeft de benoeming van de heer Preben Bruggeman als uitvoerend bestuurder, voor een duur van 4 jaar ingaande na

afloop van de algemene vergadering om te eindigen na afloop van de gewone algemene vergadering van 2028.

5.4. Veranderingen binnen het management van Home Invest Belgium

De raad van bestuur van Home Invest Belgium van 27 maart 2024 heeft de heer Preben Bruggeman benoemd als Chief Executive Officer (CEO) en mevrouw Ingrid Quinet als hoofd van de risicobeheersfunctie.

5.5. 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

5.6. Activiteitenverslag

De raad van bestuur kwam in 2024 zes 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 2024;
- de benoeming van de heer Preben Bruggeman als CEO van de vennootschap;
- 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 2024 en 2025;
- 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 2024 en het afsluiten van bijkomende financieringen;
- de hernieuwing van het mandaat van de compliance officer, risk officer en de vastgoeddeskundigen;
- structurering van de uitkering van het dividend als een keuzedividend;
- vastleggen van de lange termijn duurzaamheidsstrategie van de vennootschap.
- de beoordeling en benoeming van de commissaris voor de perimetervennoetschappen.

De regels inzake quorum en besluitvorming zijn vastgesteld in artikel 18 en 19 van de statuten van de vennootschap:

- Overeenkomstig artikel 18 van de statuten "Behalve in geval van overmacht, kan de raad van bestuur 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 19 bepaalt het volgende: "Behoudens in uitzonderlijke gevallen, kan de beraadslaging en de stemming slechts betrekking hebben op de punten opgenomen 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 Home Invest Belgium 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.

6.1. Auditcomité

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 2024 samengesteld uit de volgende personen, allen beschikkend over een collectieve deskundigheid op het gebied van de activiteiten van de vennootschap:

- Philip De Greve, onafhankelijk bestuurder en Voorzitter van het auditcomité; aanwezigheid op het comité tijdens het boekjaar: 1/1¹;
- Wim Aourousseau, niet-uitvoerend bestuurder, beschikkend over de nodige deskundigheid op het gebied van boekhouding en audit; aanwezigheid op het comité tijdens het boekjaar: 4/4;
- Christel Gijsbrechts, onafhankelijk bestuurder; aanwezigheid op het comité tijdens het boekjaar: 4/4.

De commissaris van de GVV woonde twee vergaderingen van het auditcomité bij. De interne auditor

¹ De heer Philip De Greve heeft ontslag genomen als bestuurder op 4 april 2024.

heeft eveneens een vergadering van het auditcomité bijgewoond.

De belangrijkste opdrachten van het auditcomité zijn:

- de opvolging van de financiële rapportering door het nagaan van de integriteit en de juistheid van de cijfergegevens en de relevantie van de toegepaste boekhoudnormen;
- de evaluatie van de interne controle- en risicobeheerssystemen;
- 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 perimervennootschappen;
- 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 2024 werden met name de volgende punten behandeld:

- driemaandelijks, 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 waarderingsregels;
- 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 zes keer bijeengekomen en was op 31 december 2024 samengesteld uit de volgende personen, dewelke allen beschikken over de nodige deskundigheid op het gebied van remuneratiebeleid:

- Christel Gijsbrechts, onafhankelijk bestuurder; aanwezigheid op het comité tijdens het boekjaar: 6/6.
- Liévin Van Overstraeten, bestuurder, voorzitter van het benoemings- en remuneratiecomité; aanwezigheid op het comité tijdens het boekjaar: 6/6;
- Suzy Denys, onafhankelijk bestuurder; aanwezigheid op het comité tijdens het boekjaar: 6/6;

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 2024 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;
- de benoeming van de heer Preben Bruggeman als CEO van de vennootschap;
- en de bepaling van de financiële modaliteiten van zijn benoeming.

6.3. Investeringscomité

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 2024 samengesteld uit de volgende personen:

- Johan Van Overstraeten, Voorzitter van het investeringscomité, bestuurder; aanwezigheid op het comité tijdens het boekjaar: 4/4;
- Hélène Bostoen, onafhankelijk bestuurder; aanwezigheid op het comité tijdens het boekjaar: 3/4;
- Christophe Mignot, niet uitvoerend bestuurder; aanwezigheid op het comité tijdens het boekjaar: 3/4;
- Thomas Peperstraete, vertegenwoordiger van de Groep Van Overstraeten: 3/4.

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 zeven keer samen:

- Johan Van Overstraeten, Voorzitter van het projectcomité; aanwezigheid op de vergaderingen van het comité tijdens het boekjaar: 7/7;
- Hélène Bostoen; onafhankelijk bestuurder; aanwezigheid op het comité tijdens het boekjaar: 7/7;
- Patrick Verstraete; Head of Development and construction: 3/3²;
- Preben Bruggeman; CEO 4/4³.

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 2024 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 2024 vier keer samen

- Christel Gijsbrechts, Voorzitter van de ICT stuurgroep; aanwezigheid op de vergaderingen van het comité tijdens het boekjaar: 4/4;
- Johan Van Overstraeten, bestuurder; aanwezigheid op de vergaderingen van het comité tijdens het boekjaar: 4/4.

² De samenwerking met Patrick Verstraete werd op 5 juni 2024 beëindigd.
³ Preben Bruggeman is lid van het Projectcomité sinds 16 mei 2024.

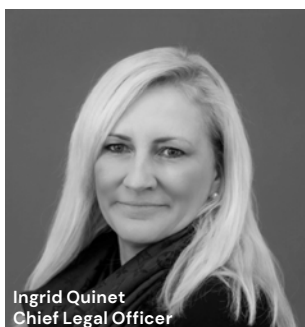
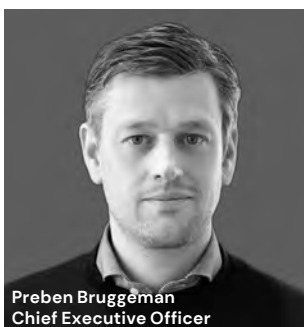
7. Effectieve leiding

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).
- 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.

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 meer dan 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 vervoege was zij Chief Legal Officer bij Eaglestone.

	Preben Bruggeman	Ingrid Quinet
Aantal aandelen in bezit	15.366	8.560
Andere mandaten binnen Home Invest Belgium	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 2024

Bestuurder	Raad van bestuur	Investeringscomité	Auditcomité	Projectcomité	Benoe- mings en remun- eratie comité	IT Steerco	Vaste jaar- vergoeding	Totaal
Wim Aourousseau	5.000 €	0 €	3.000 €	0 €	0 €	0 €	5.000 €	13.000 €
Hélène Bostoën	6.000 €	2.250 €	0 €	50.250 € ⁴	0 €	0 €	5.000 €	63.500 €
Philip De Greve	3.000 €	0 €	1.000 €	0 €	0 €	0 €	5.000 €	9.000 €
Suzy Denys	6.000 €	0 €	0 €	0 €	4.500 €	0 €	5.000 €	15.500 €
Christel Gijsbrechts	6.000 €	0 €	3.000 €	0 €	4.500 €	4.000 €	5.000 €	22.500 €
Johan Van Overstraeten	6.000 €	4.000 €	0 €	52.000 € ⁵	0 €	3.000 €	5.000 €	70.000 €
Liévin Van Overstraeten	12.000 €	0 €	0 €	0 €	6.000 €	0 €	5.000 €	23.000 €
Christophe Mignot	6.000 €	2.250 €	0 €	0 €	0 €	0 €	5.000 €	13.250 €
TOTAAL	50.000 €	10.750 €	7.000 €	102.250 €	15.000 €	7.000 €	40.000 €	229.750 €

⁴ Zie sectie 5 voor de uiteenzetting omtrent de uitzonderlijke vergoeding.

⁵ Zie sectie 5 voor de uiteenzetting omtrent de uitzonderlijke vergoeding.

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 aangetekend 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 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 20% van de jaarlijkse basisremuneratie voor het desbetreffende boekjaar.

De korte termijn variabele remuneratie wordt bepaald op basis van vooraf door de raad van bestuur vast te leggen criteria, uiterlijk tegen 15 maart van elk jaar.

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 2024:

Totale remuneratie in 2024									
Naam, positie	1. Vaste remuneratie			2. Variabele remuneratie		3. Uit-zonder-lijke items	4. Pensioen-kost	5. Totale remuneratie	6. Verhouding vaste en variabele remuneratie
	Basis-vergoeding	Bestuurdersvergoeding	Bijkomende voordelen	Eén jaar variabel	Meer jaren variabel LTP				
Preben Bruggeman Gedelegeerd bestuurder – Chief Executive Officer	€ 314.336	–	–	€ 125.245 ⁶	–	–	–	€ 439.581	Vast: 71,5% Variabel: 28,5%
Overige leden van de effectieve leiding	€ 246.719	–	–	€ 47.370	–	–	–	€ 294.089	Vast: 83,9% Variabel: 16,1%

⁶ De variabele remuneratie van de heer Bruggeman bestaat uit een cash vergoeding ten belope van € 87.120 en een aandelenpakket (2.500 aandelen) ter waarde van € 38.125, berekend op basis van de beurskoers op datum van toekenning door de raad van bestuur van de Vennootschap d.d. 11 februari 2025. Het aandelenpakket zal slechts worden uitbetaald op de eerste vrijdag van de maand april (i.e. 4 april 2025). Zie sectie 2.4 voor meer informatie.

1.2.3. VARIABELE VERGOEDING EFFECTIEVE LEIDING

De betaling van de variabele vergoeding voor de effectieve leiding voor boekjaar 2024 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%	50%
	Beheer van kapitaalstructuur	20%	100%
	Investor relations & communicatie	10%	100%
	Investments & disposals	30%	100%
Overige management-leden	Realisatie EPRA resultaat per aandeel	20%	100%
	Realisatie EPRA NTA per aandeel	20%	50%
	Pro-actief beheer van de juridische risico's van de groep en beheer van de juridische geschillen van de groep	20%	50%
	Organisatie van de corporate housekeeping van de groep en compliance met regelgeving	10%	100%
	Coördinatie van het jaarverslag	10%	100%
	Organisatie HR	20%	75%

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 toekenningprijs 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 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 maandelijks 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/m²/jaar)	30%

De berekening van het aantal aandelen dat aan de begunstigden van het LTIP wordt toegekend gebeurt de eerste vrijdag van de maand april 2027. De toekenningprijs van de aandelen stemt overeen met de laatst gekende slotkoers, in principe de slotkoers op de eerste donderdag van de maand april 2027, verminderd 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 incentiviseren 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

De raad van bestuur heeft op 26 maart 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
140.000			

De opties hadden op 26-03-2024 een marktwaaarde van € 148.400.

De opties zijn pas definitief verworven na 5 jaar in functie.

De toekenning van deze opties aan de CEO vormt een eenmalige afwijking van het huidige remuneratiebeleid van de Vennootschap.

In lijn met de vereisten van artikel 7:89/1, 65 WVV en artikel 10 van het huidige remuneratiebeleid motiveert de raad van bestuur deze afwijking door de volgende uitzonderlijke omstandigheden:

- De zoektocht naar een nieuwe CEO voor Home Invest Belgium heeft bijna één jaar geduurd. De toekenning van de aandelenopties als element uit het remuneratiepakket hebben ertoe geleid dat een nieuwe CEO kon worden aangetrokken;
- Het betreft een eenmalige toekenning van opties, dit is geen recurrente remuneratie die wordt toegekend aan de CEO;
- De opties hebben een zeer hoge "strike price": de laagste strike price is hoger dan de huidige koers van het aandeel Home Invest Belgium. Het is met andere woorden op vandaag onzeker of de opties kunnen en zullen worden uitgeoefend. De raad van bestuur is van oordeel dat deze afwijking van het remuneratiebeleid noodzakelijk is om de langetermijnbelangen en duurzaamheid van de vennootschap als geheel te dienen.

De raad van bestuur dd. 11 september 2024 was van oordeel dat deze afwijking van het remuneratiebeleid noodzakelijk is om de langetermijnbelangen en duurzaamheid van de vennootschap als geheel te dienen.

2.4. Bijkomende variabele vergoeding onder de vorm van aandelen

De CEO Preben Bruggeman heeft een bijkomende variabele vergoeding op korte termijn gekregen, nl. een aandelenpakket (2.500 aandelen) ter waarde van € 38.125, berekend op basis van de beurskoers op datum van toekenning door de raad van bestuur van de Vennootschap d.d. 11 februari 2025. Het aandelenpakket zal slechts worden uitbetaald op de eerste vrijdag van de maand april (i.e. 4 april 2025). De aandelen hebben een lock-up periode van twee jaar.

De toekenning van deze korte termijn bonus onder de vorm van aandelen vormt een afwijking van het huidige remuneratiebeleid van de Vennootschap. In lijn met de vereisten van artikel 7:89/1, 65 WVV en artikel 10 van het huidige remuneratiebeleid motiveert de raad van bestuur deze afwijking door de uitzonderlijke omstandigheid van realisatie van verschillende mijlpalen in de voorbereiding en uitvoering van de strategie van de vennootschap. De raad van bestuur is van oordeel dat dit de lange termijn belangen en duurzaamheid van de vennootschap als geheel dient.

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 2024, is een afwijking toegestaan van het door de algemene vergadering goedgekeurde remuneratiebeleid voor het aandelenoptieplan van de CEO (cfr. paragraaf 2.3).

Zowel mevrouw Hélène Bostoen als de heer Johan Van Overstraeten ontvangen uitzonderlijk een vergoeding ten belope van € 45.000 (per persoon) voor hun uitzonderlijke prestaties in het kader van het constructie departement en het project comité.

De toekenning van deze bijkomende vergoeding vormt een afwijking van het huidige remuneratiebeleid van de Vennootschap. In lijn met de vereisten van artikel 7:89/1, 65 WVV en artikel 10 van het huidige remuneratiebeleid motiveert de raad van bestuur deze afwijking door de uitzonderlijke inzet die zich onder meer uitte in

een verhoogde beschikbaarheid en extra implicatie in de ontwikkeling van Home Invest Belgium. De raad van bestuur is van oordeel dat dit de langetermijnbelangen en duurzaamheid van de vennootschap als geheel dient.

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 2024 is: 12:1. De verhouding is berekend op basis van het laagste FTE salaris per 31 december 2024, exclusief stagiairs en internships.

Evolutie van de vergoedingen en performanties van de vennootschap over de laatste vier boekjaren

Totale vergoeding

	2024 vs 2023	2023 vs 2022	2022 vs 2021	2021 vs 2020
Effectieve leiding	-19%	+4%	+19%	+6%
Liévin Van Overstraeten	-62%	+7%	+29%	0%
Johan Van Overstraeten	+92%	-26%	+45%	-3%
Wim Auroousseau	-25%	3%	+60%	-34%
Suzy Denys	-27%	+14%	+13%	-29%
Christel Gijsbrechts	-55%	-2%	+31%	+18%
Hélène Bostoën	+129%	-13%	+31%	-24%
Philip De Greve	-65%	+36%	+73%	-
Christophe Mignot	+6%	-	-	-

Performantie van de vennootschap

	2024	2023	2022	2021
EPRA NTA	23,56	20,36	21,40	20,99
EPRA EPS	1,16	1,13	1,08	0,99
Operationele marge	76,8%	73,0%	71,8%	71,9%

Gemiddelde salaris van de werknemers op een voltijdse basis

	2024	2023	2022	2021
	+5%	+12%	+11%	+1%

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 4 mei 2022 heeft EY Bedrijfsrevisoren aangesteld als commissaris van

Home Invest Belgium, vertegenwoordigd door de heer Joeri Klaykens, voor een periode van drie jaar.

Het mandaat van de Commissaris loopt af na de gewone algemene vergadering die in 2025 gehouden zal worden. De raad van bestuur zal aan de algemene vergadering voorstellen om E&Y Bedrijfsrevisoren te herbenoemen als commissaris van de vennootschap voor een periode van drie jaar, met als vaste vertegenwoordiger Christophe Boschmans. Het honorarium voor deze opdracht voor het boekjaar 2025 bedraagt € 102.000 en zal de jaren nadien geïndexeerd worden.

Overzicht fees EY 2024 (in €)	Auditmandaat*	Wettelijke opdrachten*	FSMA*	Non-audit commissaris	Totaal
Home Invest Belgium	54.804	6.500	6.300	3.100	67.604
Charlent 53 Freehold	3.355				3.355
Be Real Estate	6.639				6.639
The Ostrov	7.100				7.100
Home Invest Netherlands	6.711				6.711
The Dox 1	6.711				6.711
De Haan Vakantiehuizen	7.178				7.178
Blue Quarter	6.487				6.487
TOTAAL	98.985	6.500	6.300	3.100	114.885

Totaal auditdiensten*: € 105.405

Totaal non-auditdiensten: € 9.400

- Keuzedividend – € 6.500

FSMA-opdrachten betreffen:

- EMIR – € 6.300

Non-audit commissaris betreffen:

- ISAE 3000 Green Finance – € 9.000
- EPRA 2024 – € 3.100

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 triestriële 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 m² (exclusief BTW).

In de loop van het boekjaar 2024 heeft Cushman & Wakefield in totaal voor € 66.056 incl. BTW aan erelonen ontvangen.

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 2024 heeft Stadim BV in totaal voor € 123.026 incl. BTW aan honoraria ontvangen.

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 2024 heeft BNP Paribas Real Estate Hotels France in totaal voor € 12.644 excl. BTW aan honoraria ontvangen.

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 2024 bedroeg de totale vergoeding voor BNP Paribas Fortis € 20.780 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 € 20.614 excl. 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 deelnemings-verhouding 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 hanteren. 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 ondenkbeeldig 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 rigoreus 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 samengeroepen (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, inpandgeving en vervreemding van haar eigen aandelen;
- op 31 december 2024 was het maatschappelijk 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 maatschappelijk 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 Square, Hasselt

136

THIS WAY
FOR LOCAL
PRODUCTS





EPRA – KERNPRESTATIE INDICATOREN

*Home Invest Belgium
heeft voor haar Jaarverslag 2023
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 € 840 miljard aan activa beheren. EPRA publiceert aanbevelingen voor het definiëren van de belangrijkste prestatiemaatstaven 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).

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		31/12/2024	31/12/2023
1	EPRA – Resultaat	Resultaat uit operationele activiteiten	(€/aandeel)	1,16	1,13
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)	25,85	21,68
	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)	23,56	20,36
	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)	24,41	21,56
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.		3,92%	4,15%
	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).		3,92%	4,15%
4	EPRA Leegstandspercentage	De geschatte huurwaarde van leegstaande ruimtes, gedeeld door de geschatte huurwaarde van de volledige portefeuille.		5,15%	2,59%
5	EPRA kostratio (inclusief directe leegstandskosten)	Administratieve en operationele kosten (met inbegrip van directe leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten.		16,31%	18,96%
	EPRA kostratio (exclusief directe leegstandskosten)	Administratieve en operationele kosten (met uitsluiting van directe leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten.		16,01%	18,46%
6	EPRA LTV	Uitstaande schuld gedeeld door de reële waarde van het onroerend goed.		0,47	0,50
	EPRA LTV (exclusief overdrachtsbelasting)	Uitstaande schuld gedeeld door de marktwaarde van het onroerend goed.		0,45	0,48

EPRA Resultaat

(in € k)	31/12/2024	31/12/2023
IFRS Resultaat (aandeelhouders van de groep)	80.972	-14.281
(i) Wijzigingen in de waarde van vastgoedbeleggingen	-62.805	23.793
(ii) Winst of verlies op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-1.892	-28
(vi) Wijzigingen in de reële waarde van financiële instrumenten	6.344	11.330
(viii) Uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA-wijzigingen	463	-363
(ix) EPRA aanpassingen met betrekking tot joint ventures	76	730
EPRA Resultaat	23.159	21.181
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	19.888.873	18.701.976
EPRA Resultaat per aandeel (in EUR)	1,16	1,13

EPRA NAV

(in € k)	31/12/2024		
	EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NDV
IFRS NAV (aandeelhouders van de groep)	484.436	484.436	484.436
(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	
NAV	472.794	518.686	489.736
Aantal aandelen op einde periode	20.066.379	20.066.379	20.066.379
NAV per aandeel	23,56	25,85	24,41

(in € k)	31/12/2023		
	EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NDV
IFRS NAV (aandeelhouders van de groep)	417.761	417.761	417.761
(v) Uitgestelde belastingen m.b.t. stijgingen van de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2.223	2.223	
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	-20.103	-20.103	
(viii.b) Immateriële vaste activa	-576		
(x) Reële waarde van de schulden met een vaste rentevoet			5.067
(xi) Overdrachtsbelastingen		25.303	
NAV	399.305	425.184	422.828
Aantal aandelen op einde periode	19.615.078	19.615.078	19.615.078
NAV per aandeel	20,36	21,68	21,56

EPRA NIY en EPRA topped-up NIY

(in € k)	31/12/2024	31/12/2023
Vastgoedbeleggingen	852.978	755.460
Activa bestemd voor verkoop	0	0
Projectontwikkelingen	-66.546	-50.567
Geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	43.660	24.039
Investeringswaarde van de vastgoedportefeuille beschikbaar voor verhuur	830.091	728.932
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	37.692	35.984
Vastgoedkosten	-5.121	-5.700
Geannualiseerde nettohuurinkomsten	32.571	30.284
Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periode	0	0
Aangepaste geannualiseerde nettohuurinkomsten	32.571	30.284
EPRA NIY	3,92%	4,15%
EPRA "topped-up" NIY	3,92%	4,15%

EPRA leegstandspercentage

(in € k)	31/12/2024	31/12/2023
Geschatte huurwaarde van leegstaande ruimtes	2.048	958
Geschatte huurwaarde van de volledige portefeuille	39.740	36.940
EPRA leegstandspercentage	5,15%	2,59%

Voor meer informatie over het leegstandspercentage en de bezettingsgraad, verwijzen we naar Hoofdstuk 3 – Beheersverslag van dit jaarverslag.

EPRA cost ratio

(in € k)	31/12/2024	31/12/2023
I. Operationele kosten (vastgoed- en algemene kosten) zoals in de IFRS-resultatenrekening	6.354	7.129
IV. Andere bedrijfsopbrengsten/doorrekeningen, bedoeld om de algemene kosten te dekken, exclusief winstmarge	0	0
Exclusief (indien vervat in bovenstaande):		
VI. Afschrijvingen	-208	-308
EPRA-kosten (inclusief directe leegstandskosten)	6.146	6.821
IX. Directe leegstandskosten	-112	-177
EPRA-kosten (exclusief directe leegstandskosten)	6.034	6.644
X. Brutohuurinkomsten min te betalen huur op gehuurde grond	37.692	35.984
Brutohuurinkomsten	37.692	35.984
EPRA-cost ratio (inclusief directe leegstandskosten)	16,31%	18,96%
EPRA-cost ratio (Exclusief directe leegstandskosten)	16,01%	18,46%

EPRA LTV

(in € k)	31.12.2024					31.12.2023				
	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	350.000	15.000			365.000	278.000	17.944			295.944
Commercial paper	7.000				7.000	11.000				11.000
Obligatieleningen	49.000				49.000	89.000				89.000
Netto handelsschulden	3.873	35			3.908	6.121	315			6.436
Kas en kasequivalenten	-1.252	-1.292			-2.543	-2.609	-941			-3.550
Netto schuld (a)	408.621	13.743		0	422.365	381.512	17.318		0	398.830
Materiële vaste activa voor eigen gebruik	0	0			0	0	0			0
Vastgoedbeleggingen	786.432	42.350			828.782	704.893	41.650			746.543
Vastgoed beschikbaar voor verkoop	0	0			0	0	0			0
Projectontwikkelingen	66.546	0			66.546	50.567	0			50.567
Immateriële vaste activa	570	0			570	577	0			577
Netto vorderingen	1.283	18			1.302	1.732	303			2.035
Financiële vaste activa	0	0			0	0	0			0
Totale waarde eigendom (b)	854.832	42.368	0	0	897.200	757.768	41.953	0	0	799.722
Overdrachtsbelasting	45.323	1.065			46.388	25.287	1.045			26.332
Totale waarde eigendom (incl. overdrachtsbelasting) (c)	900.155	43.433	0	0	943.588	783.055	42.998	0	0	826.054
LTV (a/b)	0,48				0,47	0,50				0,50
LTV (incl. overdrachtsbelasting) (a/c)	0,45				0,45	0,49				0,48

EPRA Geactiveerde investeringskosten

(in € k)	31/12/2024			31/12/2023		
	Totaal groep (excl. joint ventures)	Joint ventures (proportioneel deel)	Totaal groep	Totaal groep (excl. joint ventures)	Joint ventures (proportioneel deel)	Totaal groep
(i) Acquisities	0	0	0	0	0	0
(ii) Ontwikkeling	35.956	0	35.956	26.254	0	26.254
(iii) Vastgoedbeleggingen	8.530	0	8.530	7.168	0	7.168
Toename van de verhuurbare oppervlakte	0	0	0	3.055	0	3.055
Geen toename van de verhuurbare oppervlakte	8.530	0	8.530	4.113	0	4.113
Premies voor huurders	0	0	0	0	0	0
Andere materiële niet-toegewezen uitgaven	0	0	0	0	0	0
(iv) Gekapitaliseerde interest	2.704	0	2.704	2.565	0	2.565
TOTAAL	47.190	0	47.190	35.987	0	35.987

FINANCIËLE STATEN



FINANCIËLE STATEN

Geconsolideerde jaarrekening	144
Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening	150
Statutaire jaarrekening	178
Verslag van de commissaris	184

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

RESULTATENREKENING

(in k €)	Toelichting	2024	2023
I. Huurinkomsten	5	36.505	34.794
III. Met verhuur verbonden kosten	5	-154	-198
NETTO HUURRESULTAAT		36.351	34.596
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	6	234	231
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	6	1.138	941
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	6	-3.709	-3.643
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	6	0	0
VASTGOEDRESULTAAT		34.013	32.125
IX. Technische kosten	7	-1.026	-1.187
X. Commerciële kosten	8	-697	-583
XI. Kosten en taken van niet verhuurde goederen	9	-112	-177
XII. Beheerskosten vastgoed	9	-1.490	-1.796
XIII. Andere vastgoedkosten		0	0
Vastgoedkosten		-3.324	-3.743
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		30.689	28.381
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	10	-3.029	-3.386
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten		256	258
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		27.916	25.253
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	11	1.892	28
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	11	62.805	-23.793
XIX. Ander portefeuilleresultaat	11	-463	363
PORTEFEUILLERESULTAAT		64.234	-23.401
OPERATIONEEL RESULTAAT		92.150	1.852
XX. Financiële inkomsten	12	66	95
XXI. Netto interestkosten	13	-5.851	-5.121
XXII. Andere financiële kosten	14	-72	-96
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	14	-6.344	-11.330
Financieel resultaat		-12.200	-16.452
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures		1.578	654
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		81.528	-13.946
XXIV. Vennootschapsbelasting	15	-555	-335
XXV. Exit taks		0	0
BELASTINGEN		-555	-335
NETTO RESULTAAT		80.973	-14.281
ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT		0	0
GLOBAAL RESULTAAT		80.973	-14.281
NETTO RESULTAAT TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP		80.973	-14.281
Uitsluiting van het portefeuilleresultaat		-64.234	23.401
Uitsluiting van de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		6.344	11.330
Uitsluiting van de niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures		76	730
EPRA RESULTAAT		23.159	21.181
Gemiddeld aantal aandelen ¹		19.888.873	18.701.976
NETTO RESULTAAT PER AANDEEL		4,07	-0,76
EPRA RESULTAAT PER AANDEEL		1,16	1,13

¹ Het gemiddeld aantal aandelen wordt berekend met uitsluiting van de 133.757 eigen aandelen.

BALANS

ACTIVA (in k €)	Toelichting	2024	2023
I. Vaste Activa		896.507	801.323
B. Immateriële vaste activa	16	570	577
C. Vastgoedbeleggingen	17	852.978	755.460
D. Andere materiële vaste activa	19	45	68
E. Financiële vaste activa	24	14.103	19.678
F. Vorderingen financiële leasing	20	0	73
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	21	28.811	25.468
II. Vlottende activa		4.562	6.485
B. Financiële vlottende activa		388	425
C. Vorderingen financiële leasing	20	73	69
D. Handelsvorderingen	22	1.283	1.732
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	22	1	159
F. Kas en kasequivalenten	23	1.252	2.609
G. Overlopende rekeningen	24	1.566	1.491
TOTAAL ACTIVA		901.069	807.808
EIGEN VERMOGEN		484.437	417.761
I. EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP		484.437	417.761
A. Kapitaal	28	102.042	101.810
B. Uitgiftepremies	28	70.441	64.633
C. Reserves	28	230.981	265.599
D. Nettoresultaat van het boekjaar	28	80.973	- 14.281
II. MINDERHEIDSBELANGEN		0	0
VERPLICHTINGEN			
I. Langlopende verplichtingen		402.108	328.832
A. Voorzieningen		0	0
B. Langlopende financiële schulden	25	398.691	326.609
a. Kredietinstellingen	25	349.914	277.884
b. Financiële leasing		0	0
c. Andere	25	48.777	48.725
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	25	731	0
F. Uitgestelde belastingen – verplichtingen	27	2.686	2.223
a. Exit taks		0	0
b. Andere		2.686	2.223
II. Kortlopende verplichtingen		14.525	61.215
B. Kortlopende financiële schulden	25	7.809	51.795
a. Kredietinstellingen		0	0
b. Financiële leasing		0	0
c. Andere		7.809	51.795
C. Andere kortlopende financiële schulden	25	0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	26	3.873	6.121
b. Andere		3.873	6.121
E. Andere kortlopende verplichtingen		132	104
F. Overlopende rekeningen	24	2.711	3.195
VERPLICHTINGEN		416.633	390.047
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		901.069	807.808

(in k €)	Kapitaal	Kosten kapitaal- verhou- dingen	Uitgifte premies	Wette- lijke reserve	Reserve van het saldo van de variaties van de reële waarde van de vastgoed- beleggingen
SALDO OP 31/12/2022	95.524	-1.388	47.346	99	232.132
Toewijzing van het resultaat van het boekjaar 2022	0	0	0	0	9.046
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					9.046
Toewijzing van de variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva					
Slotdividend boekjaar 2022 (betaald in mei 2023)	0	0	0	0	0
<i>Volledig dividend boekjaar 2022</i>					
<i>Interimdividend boekjaar 2022</i> <i>(voorschot betaald in december 2022)</i>					
Variaties ten gevolge van verkoop van gebouwen					-44
Resultaat van het boekjaar 2023					
Verwerving / verkoop van eigen aandelen					
Op aandelen gebaseerde betalingen					
Fusie van dochterondernemingen					
Overige verhogingen (verlagingen)					
Kapitaalvermindering	-1.426				
Kapitaalverhoging	9.410	-310	17.287		
SALDO OP 31/12/2023	103.508	-1.698	64.633	99	241.134
SALDO OP 31/12/2023	103.508	-1.698	64.633	99	241.134
Toewijzing van het resultaat van het boekjaar 2023	0	0	0	0	-21.090
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>Interim dividend boekjaar 2023</i> <i>(voorschot betaald in december 2024)</i>					
Variaties ten gevolge van verkoop van gebouwen					-1.546
Resultaat van het boekjaar 2024					
Verwerving / verkoop van eigen aandelen					
Op aandelen gebaseerde betalingen					
Fusie van dochterondernemingen					
Overige verhogingen (verlagingen)					
Kapitaalvermindering	-1.988				
Kapitaalverhoging	2.531	-311	5.807		
SALDO OP 31/12/2024	104.051	-2.009	70.441	99	218.497

Reserve van de geschatte mutatie-kosten en -rechten	Reserve voor heta saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings-instrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkings-boekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings-instrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkings-boekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	Reserves voor fiscale latenties	Reserve voor eigen aandelen	Reserve voor op aandelen geba-seerde betalingen	Andere reserves	Over-gedragen resultaat van voor-gaande boekjaren	Netto resultaat van het boekjaar	Totaal
-20.102	0	-1.327	-1.631	-2.549	807	1.259	17.781	42.112	410.064
-2.890	0	33.423	-952	0	0	0	811	-42.112	-2.674
							816	-816	0
			-952					952	0
-2.890								-6.156	0
		33.423						-33.423	0
0	0	0	0	0		0	-6	-2.668	-2.674
							-6	-17.786	-17.791
								15.118	15.118
10							34		0
								-14.281	-14.281
				0					0
				441	-394				47
									0
								0	0
							-356		-1.782
									26.387
-22.983	0	32.097	-2.583	-2.108	414	1.259	18.269	-14.281	417.761
-22.983	0	32.097	-2.583	-2.108	414	1.259	18.269	-14.281	417.761
-3.102	0	-11.660	363	0	0	0	1.391	14.281	-19.817
							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
1.152							395		0
								80.973	80.973
				-722					-722
				63	310				373
									0
								0	0
							-170		-2.158
									8.027
-24.934	0	20.437	-2.220	-2.767	724	1.259	19.885	80.973	484.437

KASSTROOMOVERZICHT

(in k €)	2024	2023
KAS EN KASEQUIVALENTEN – BEGIN VAN DE PERIODE	2.609	4.284
1. Kasstromen uit operationele activiteiten	21.657	25.644
Resultaat van het boekjaar	80.973	-14.281
Resultaat van het boekjaar vóór interesten en belastingen	93.585	1.852
Ontvangen interesten	67	95
Betaalde interesten	-5.923	-5.217
Variatie van de reële waarde van financiële activa en passiva	-7.780	-11.330
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	1.578	654
Belastingen	-555	-335
Aanpassingen aan de winst voor niet-kasstroomverrichtingen	-54.785	40.563
Afschrijvingen en waardeverminderingen	196	307
- Afschrijvingen en waardeverminderingen op vaste activa	196	307
Andere niet-monetaire elementen	-58.873	35.259
- Afschrijvingen op gekapitaliseerde financieringskosten	94	71
- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-62.804	23.793
- Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa (+/-)	-3.343	581
- Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten en ander portefeuilleresultaat	6.807	10.767
- Exit taks bewegingen	0	0
- Andere niet-monetaire bewegingen	373	47
Winst bij realisatie van activa	-1.892	-28
- Meerwaarden bij realisatie vaste activa	-1.892	-28
Terugneming van uitgaven en financiële producten	5.784	5.026
Veranderingen in de behoefte aan werkkapitaal	-4.529	-638
Bewegingen in de activa	528	290
- Kortlopende financiële activa	-3	-3
- Handelsvorderingen	448	184
- Belastingvorderingen en Andere Kortlopende activa	158	917
- Overlopende rekeningen	-75	-808
Bewegingen in de verplichtingen	-5.057	-928
- Handelsschulden en Andere Kortlopende schulden	-2.248	939
- Andere Kortlopende verplichtingen	-2.324	-1.808
- Overlopende rekeningen	-484	-59
- Provisies	0	0
Uitgestelde belastingen – verplichtingen	0	0
2. Kasstromen uit investeringsactiviteiten	-33.647	-33.191
Vastgoedbeleggingen – geactiveerde investeringen	-8.530	-33.420
Vastgoedbeleggingen – nieuwe acquisities	0	-0
Desinvesteringen	11.664	158
Projectontwikkelingen	-35.956	0
Overige immateriële vaste activa	-166	-199
Overige materiële vaste activa	0	0
Financiële vaste activa	-731	200
Vorderingen leasing	73	69
Langlopende financiële vaste activa	0	0
3. Kasstromen uit financieringsactiviteiten	10.630	5.872
Toename (+) / Afname (-) financiële bankschulden	72.000	-13.000
Toename (+) / Afname (-) financiële schulden	-44.000	216
Aan- en verkoop van eigen aandelen	-722	0
Andere langlopende financiële verplichtingen	731	0
Ontvangen interesten	66	95
Betaalde interesten	-5.851	-5.121
Betaalde financieringskosten	0	-30
Dividend vorig boekjaar	-11.479	-2.674
Interim dividend	0	0
Uitgifte aandelen	-117	26.387
KAS EN KASEQUIVALENTEN – EINDE VAN DE PERIODE	1.252	2.609

Toelichtingen

Toelichting 1: INFORMATIE OVER DE ONDERNEMING	150
Toelichting 2: BELANGRIJKSTE BOEKHOUDMETHODES	150
Toelichting 3: SCHATTINGEN, VERONDERSTELLINGEN EN BELANGRIJKSTE BRONNEN VAN ONZEKERHEID ...	157
Toelichting 4: GESEGMENTEERDE INFORMATIE (GECONSOLIDEERD)	158
Toelichting 5: HUURINKOMSTEN EN –LASTEN	162
Toelichting 6: VASTGOEDRESULTAAT	162
Toelichting 7: TECHNISCHE KOSTEN	162
Toelichting 8: COMMERCIELE KOSTEN	163
Toelichting 9: KOSTEN EN TAKSEN VAN NIET-VERHUURDE GOEDEREN – BEHEERSKOSTEN VAN VASTGOED – ANDERE VASTGOEDKOSTEN	163
Toelichting 10: ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP	163
Toelichting 11: RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDBELEGGINGEN –VARIATIES IN REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN – ANDER PORTEFEUILLERESULTAAT	163
Toelichting 12: FINANCIËLE INKOMSTEN	164
Toelichting 13: NETTO INTERESTKOSTEN	164
Toelichting 14: ANDERE FINANCIËLE KOSTEN	164
Toelichting 15: VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN ACTIVA EN PASSIVA AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN GEASSOCIEERDE VENNOOTSCHAPPEN EN JOINT VENTURES	165
Toelichting 16: BELASTINGEN OP HET RESULTAAT	165
Toelichting 17: IMMATERIËLE VASTE ACTIVA	165
Toelichting 18: VASTGOEDBELEGGINGEN	166
Toelichting 19: ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA	167
Toelichting 20: VORDERINGEN FINANCIËLE LEASING	168
Toelichting 21: DEELNEMINGEN IN GEASSOCIEERDE VENNOOTSCHAPPEN EN JOINT VENTURES	168
Toelichting 22: VORDERINGEN	169
Toelichting 23: KAS EN KASEQUIVALENTEN	169
Toelichting 24: OVERLOPENDE REKENINGEN	169
Toelichting 25: FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA	170
Toelichting 26: HANDELSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	173
Toelichting 27: UITGESTELDE BELASTINGEN	173
Toelichting 28: KAPITAAL, UITGIFTEPREMIËS EN RESERVES	173
Toelichting 29: SCHULDGRAAD	174
Toelichting 30: CONSOLIDATIEKRING	174
Toelichting 31: TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN MET BETREKKING TOT DE RESULTATENREKENING	175
Toelichting 32: RECHTEN EN VERPLICHTINGEN BUITEN BALANS	175
Toelichting 33: PERSONEELSBESTAND	175
Toelichting 34: ERELONEN COMMISSARIS	176
Toelichting 35: GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM	176

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 maatschappelijke 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 Blue Quarter NV.

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 waarderingsregels 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 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%²;
- 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 10,4% 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 (-)".

² De boekhoudkundige verwerking (2,5% mutatierecht) werd toegelicht in het persbericht dat door BeAMA op 8 februari 2006 gepubliceerd werd, en bevestigd werd in het persbericht van de BE-REIT Association van 10 november 2016.

Werken aan vastgoedbeleggingen in exploitatie

De uitgevoerde werken die onder de verantwoording 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 vastgoedvennootschap 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 kantoomateriaal: 10 jaar;
- kantoorinrichting afhankelijk van de duur van de huur-overeenkomst, 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 resultaatrekening 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 handelsdoeleinden 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 dividendopbrengsten 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 vorderingen, 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.

FASTGOEDBELEGGINGEN 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 deelverkoop (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 opzeggingsvergoedingen 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 2024

Verschillende andere wijzigingen en interpretaties zijn in 2024 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 1 Presentatie van de jaarrekening Classificatie van schulden op korte of lange termijn, van toepassing (de 2020 en 2021 wijzigingen) per 1 januari 2024;
- Wijzigingen aan IAS 7 Het kasstroomoverzicht en IFRS 7 Financiële instrumenten: Informatieverschaffing, van toepassing per 1 januari 2024;
- Wijziging aan IFRS 16 Leaseovereenkomsten: Leaseverplichting in een Sale and Leaseback, van toepassing per 1 januari 2024.

Standaarden en interpretaties gepubliceerd, maar nog niet van toepassing voor het boekjaar beginnend op 1 januari 2024

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 in IAS 21 De gevolgen van wisselkoerswijzigingen: Gebrek aan inwisselbaarheid, van toepassing per 1 januari 2025;
- Wijzigingen in de classificatie- en meetvereisten van IFRS 9 en de vereisten voor IFRS 7 openbaarmakingen, van kracht op 1 januari 2026;
- Wijzigingen in IFRS 9 en IFRS 7 – Contracten met verwijzing naar natuurafhankelijke elektriciteit, van kracht op 1 januari 2026;
- Jaarlijkse verbeteringen Volume Volume 11;
- IFRS 18 Presentatie en openbaarmakingen in de jaarrekening, van kracht op 1 januari 2027;
- IFRS 19 Dochterondernemingen zonder openbare verantwoording: openbaarmakingen, van kracht op 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 waarderingen 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- 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
NETTO HUURRESULTAAT	36.351	20.850	4.870	6.556	4.073	0
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
VASTGOEDRESULTAAT	34.014	19.158	4.626	6.181	4.047	0
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
VASTGOEDKOSTEN	-3.325	-1.142	-255	-331	-106	-1.490
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	30.689	18.016	4.371	5.850	3.940	-1.490
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
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	27.916	18.016	4.371	5.850	3.940	-4.263
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
OPERATIONEEL RESULTAAT	92.150	66.393	20.345	4.709	5.426	-4.726
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
FINANCIEEL RESULTAAT	-12.201	0	0	0	0	-12.201
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	1.578	0	0	0	0	1.578
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	81.527	66.393	20.345	4.709	5.426	-15.349
XXIV. Vennootschapsbelasting (-/+)	-555	0	0	0	0	-555
XXV. Exit taks	0	0	0	0	0	0
BELASTINGEN	-555	0	0	0	0	-555
NETTO RESULTAAT	80.973	66.393	20.345	4.709	5.426	-15.904

BALANS PER GEWEST

(in k €)	Gecon- solideerd totaal	Brussels Hoofdstedelijk Gewest	Vlaams Gewest	Waals Gewest	Nederland	Niet toe- gewezen
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
TOTAAL ACTIVA	901.069	586.090	126.200	73.072	67.616	48.091
PERCENTAGE PER SECTOR	100%	65,04%	14,01%	8,11%	7,50%	5,34%
Eigen vermogen	484.437					484.437
Passiva	416.633					416.633
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN PASSIVA	901.069					901.069

RESULTATENREKENING PER GEOGRAFISCHE REGIO

(in k €)	Gecon- solideerd totaal	Brussels Hoofdstedelijk Gewest	Vlaams Gewest	Waals Gewest	Nederland	Niet toe- gewezen
2023						
I. Huurinkomsten	34.794	20.461	4.133	6.390	3.809	0
III. Met verhuur verbonden kosten	-198	-167	6	-37	0	0
NETTO HUURRESULTAAT	34.596	20.294	4.139	6.353	3.809	0
IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)	231	186	20	25	0	0
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	941	373	85	407	76	0
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-3.643	-2.479	-331	-757	-76	0
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)	0	0	0	0	0	0
VASTGOEDRESULTAAT	32.125	18.374	3.913	6.029	3.809	0
IX. Technische kosten (-)	-1.187	-885	-106	-114	-81	0
X. Commerciële kosten (-)	-583	-458	-78	-47	0	0
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen (-)	-177	-86	-66	-25	0	0
XII. Beheerkosten vastgoed (-)	-1.796	0	0	0	0	-1.796
XIII. Andere vastgoedkosten (-)	0	0	0	0	0	0
VASTGOEDKOSTEN	-3.743	-1.429	-250	-186	-81	-1.796
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	28.382	16.945	3.663	5.843	3.728	-1.796
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-3.386	0	0	0	0	-3.386
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	258	0	0	0	0	258
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	25.254	16.945	3.663	5.843	3.728	-4.924
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	28	28	0	0	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-23.793	-9.115	-5.333	-5.663	-3.681	0
XIX. Ander portefeuilleresultaat	363	0	0	0	0	363
OPERATIONEEL RESULTAAT	1.853	7.858	-1.671	180	47	-4.561
XX. Financiële inkomsten (+)	95	0	0	0	0	95
XXI. Netto interestkosten (-)	-5.121	0	0	0	0	-5.121
XXII. Andere financiële kosten (-)	-96	0	0	0	0	-96
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	-11.330	0	0	0	0	-11.330
FINANCIEEL RESULTAAT	-16.452	0	0	0	0	-16.452
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	654	0	0	0	0	654
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-13.945	7.858	-1.671	180	47	-20.359
XXIV. Vennootschapsbelasting (-/+)	-335	0	0	0	0	-335
XXV. Exit taks	0	0	0	0	0	0
BELASTINGEN	-335	0	0	0	0	-335
NETTO RESULTAAT	-14.281	7.858	-1.671	180	47	-20.694

BALANS PER GEWEST

(in k €)	Gecon- solideerd totaal	Brussels Hoofdstedelijk Gewest	Vlaams Gewest	Waals Gewest	Nederland	Niet toe- gewezen
2023						
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	704.894	471.543	93.658	74.149	65.544	0
Vastgoedbeleggingen – Projectontwikkelingen	50.566	35.040	15.526			0
Andere activa	52.348					52.348
TOTAAL ACTIVA	807.808	506.583	109.184	74.149	65.544	52.348
PERCENTAGE PER SECTOR	100%	62,71%	13,52%	9,18%	8,11%	6,48%
Eigen vermogen	417.761					417.761
Passiva	390.047					390.047
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN PASSIVA	807.808					807.808

TOELICHTING 5: HUURINKOMSTEN EN –LASTEN

(in k €)	2024	2023
I. Huurinkomsten	36.505	34.794
A. Huur	36.536	34.660
C. Huurkortingen	-207	-111
E. Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	176	244
III. Met verhuur verbonden kosten	-154	-198
A. Te betalen huur op gehuurde activa	0	0
B. Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-414	-650
C. Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	260	452
NETTO HUURRESULTAAT	36.351	34.596

De stijging van het netto huurresultaat is voornamelijk te danken aan de aankopen van gebouwen en de oplevering van projecten in ontwikkeling.

TOELICHTING 6: VASTGOEDRESULTAAT

(in k €)	2024	2023
NETTO HUURRESULTAAT	36.351	34.596
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	234	231
A. Verkregen vergoedingen op huurschade	234	231
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	1.138	941
A. Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	174	194
B. Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	963	747
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-3.709	-3.643
A. Huurlasten gedragen door de eigenaar	9	-149
B. Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-3.718	-3.494
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	0	0
TOTAAL	-2.338	-2.471
VASTGOEDRESULTAAT	34.013	32.125

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 €)	2024	2023
IX. Technische kosten		
A. Recurrente technische kosten	-1.101	-1.184
1. Herstellingen	-841	-922
3. Verzekeringspremies	-260	-263
B. Niet-recurrente technische kosten	75	-2
1. Grote herstellingen (aannemers, architecten, studiebureau,...)	0	0
2. Schadegevallen	75	-2
TOTAAL	-1.026	-1.187

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: COMMERCIËLE KOSTEN

(in k €)	2024	2023
X. Commerciële kosten		
A. Makelaarscommissies	- 541	- 514
B. Publiciteit	- 41	- 24
C. Erelonen van advocaten en juridische kosten	- 114	- 44
TOTAAL	- 697	- 583

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 €)	2024	2023
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-112	-177
XII. Beheerskosten vastgoed	-1.490	-1.796
A. Externe beheervergoedingen	-51	-326
B. (Interne) beheerskosten van het patrimonium	-1.439	-1.470
XIII. Andere vastgoedkosten	0	0
TOTAAL	-1.601	-1.973
VASTGOEDKOSTEN	-3.324	-3.743
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	30.689	28.381

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 €)	2024	2023
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	30.689	28.381
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-3.029	-3.386
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	256	258
TOTAAL	-2.773	-3.128
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	27.916	25.253

TOELICHTING 11: RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDBELEGGINGEN –VARIATIES IN REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN – ANDER PORTEFEUILLERESULTAAT

(in k €)	2024	2023
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	27.916	25.253
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	1.892	28
A. Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs – transactiekosten)	11.664	158
B. Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-9.772	-130
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	62.805	-23.793
A. Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	71.932	15.561
B. Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-9.127	-39.354
XIX. Ander portefeuilleresultaat (+/-)	-463	363
TOTAAL PORTEFEUILLE RESULTAAT	64.234	-23.401
OPERATIONEEL RESULTAAT	92.150	1.852

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 2024 bedroeg de gerealiseerde uitkeerbare meerwaarde aldus € 2,80 miljoen (tegenover de aankoopwaarde), terwijl de gerealiseerde meerwaarde tegenover de laatste reële waarde € 1,89 miljoen bedroeg.

Het ander portefeuilresultaat bedraagt € -0,46 miljoen. In deze post worden de variaties in uitgestelde belastingen opgenomen.

TOELICHTING 12: FINANCIËLE INKOMSTEN

(in k €)	2024	2023
XX. Financiële inkomsten		
A. Geïnde interesten en dividenden	6	36
B. Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	61	59
TOTAAL	66	95

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 Bijlage 20.

TOELICHTING 13: NETTO INTERESTKOSTEN

(in k €)	2024	2023
XXI. Netto interestkosten		
A. Nominale interestlasten op leningen	-12.834	-10.492
C. Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	6.983	5.385
2. Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	6.983	5.385
E. Andere interestkosten	0	-13
TOTAAL	-5.851	-5.121

TOELICHTING 14: ANDERE FINANCIËLE KOSTEN

(in k €)	2024	2023
XXII. Andere financiële kosten	- 72	- 96
A. Bankkosten en andere commissies	- 72	- 96
B. Netto gerealiseerde minderwaarden op verkoop financiële activa	0	0
D. Andere	0	0
TOTAAL	- 72	- 96

TOELICHTING 15: VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN ACTIVA EN PASSIVA AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN GEASSOCIEERDE VENNOOTSCHAPPEN EN JOINT VENTURES

(in k €)	2024	2023
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-6.344	-11.330
A. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	-6.344	-11.330
2. Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-6.344	-11.330
TOTAAL	-6.344	-11.330
FINANCIEEL RESULTAAT	-12.201	-16.452
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	1.578	654
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	81.527	-13.946

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 €)	2024	2023
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	81.527	-13.946
XXIV. Vennootschapsbelasting	-555	-335
XXV. Exit taks	0	0
BELASTINGEN	-555	-335
NETTO RESULTAAT	80.973	-14.281

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 €)	2024	2023
Immateriële vaste activa, begin van het boekjaar	577	573
1. Brutobedrag	1.240	1.041
2. Gecumuleerde afschrijvingen (-)	-663	-468
Investerings	165	199
Afschrijvingen (-)	-172	-195
Immateriële vaste activa, einde van het boekjaar	570	577
1. Brutobedrag	1.405	1.240
2. Gecumuleerde afschrijvingen (-)	-835	-663

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 €)	2024	2023
C. Vastgoedbeleggingen, saldo begin boekjaar	755.460	745.962
a. Vastgoedbeleggingen in exploitatie	704.893	693.965
Opgeleverde projectontwikkelingen (+)	22.025	16.460
Acquisities van gebouwen (+)	0	0
Gekapitaliseerde uitgaven (+)	8.530	7.168
Verwerving van gebouwen via vennootschappen (+)	0	0
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+)	60.756	-12.569
Verkopen (-)	-9.772	-130
Transfer naar projectontwikkelingen	0	0
a. Vastgoedbeleggingen in exploitatie, saldo einde boekjaar	786.432	704.893
b. Projectontwikkelingen	50.567	51.997
Gekapitaliseerde uitgaven (+)	35.956	26.254
Opgeleverde projectontwikkelingen	-22.025	-16.460
Wijzigingen in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+)	2.049	-11.224
Acquisities van projecten (+)	0	0
Verwerving van projecten via vennootschappen (+)	0	0
b. Projectontwikkelingen, saldo begin boekjaar	66.546	50.567
c. Materiële vaste activa voor eigen gebruik	0	0
d. Andere	0	0
C. Vastgoedbeleggingen, saldo einde boekjaar	852.978	755.460

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 2024 € 852,98 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 2024 positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen opgetekend voor een bedrag van € 62,81 miljoen. Deze variaties bestaan uit:

- een positieve variatie van € 61,32 miljoen in België, en
- een positieve variatie van € 1,49 miljoen in Nederland.

De reële waarde is gebaseerd op volgende kwantitatieve parameters:

Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur	31-12-2024
Huurkapitalisatiemethode	
Geschatte Huurwaarde (GHW)	Gewogen gemiddelde van € 167m ² (vork tussen: € 96/m ² en € 335/m ²)
Lange termijn leegstandshypothese	Gemiddelde van 5 maanden (vork tussen: 0 en 18 maanden)
Kapitalisatiefactor	Gemiddelde van 5,3% (vork tussen 3,9% en 10,4%)
Aantal m ² of aantal units	Gemiddelde van 4,939m ² (vork tussen: 278m ² en 16,519m ²)
Discounted cash flow methode	
Geschatte Huurwaarde (GHW)	Gewogen gemiddelde van € 147m ² (vork tussen: € 116m ² en € 191m ²)
Lange termijn leegstandshypothese	/
Aantal m ² of aantal units	Gemiddelde van 8,709m ² (vork tussen: 3,224m ² en 20,488m ²)
Verdisconteringsvoet	Gemiddelde van 5,0% (vork tussen 4,5% en 5,9%)
Inflatie	Gemiddelde van 2,0% (vork tussen 2,0% en 2,0%)

Projectontwikkelingen	Gebouwen die zich lenen tot detailverkoop
Huurkapitalisatiewaarde methode	
Geschatte Huurwaarde (GHW)	Gewogen gemiddelde van € 172/m ² (vork tussen: € 162/m ² en € 209/m ²)
Lange termijn leegstandshypothese	Gemiddelde van 3 maanden (vork tussen: 3 en 3 maanden)
Kapitalisatiefactor	Gemiddelde van 4,3% (vork tussen 4,2% en 4,3%)
Aantal m ² of aantal units	Gemiddelde van 10,813m ² (vork tussen: 4,821m ² en 16,804m ²)

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 ² 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 €)	2024	2023
Andere materiële vaste activa, saldo begin periode	68	180
Investerings	13	0
Initiële erkenning 'Right of use asset' volgens IFRS 16	0	0
Afschrijvingen (-)	-36	-113
Andere materiële vaste activa, saldo einde periode	45	68
1. Brutobedrag	1.064	1.374
2. Gecumuleerde afschrijvingen (-)	-1.020	-1.307

De overige materiële vaste activa hebben uitsluitend betrekking op vaste werkingsactiva.

TOELICHTING 20: VORDERINGEN FINANCIËLE LEASING

(in k €)	2024	2023
Vorderingen op meer dan 5 jaar	0	0
Vorderingen op meer dan 1 jaar en minder dan 5 jaar	0	73
Vorderingen op hoogstens 1 jaar	73	69
TOTAAL	73	142

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;
- korte en lange termijnvorderingen: € 0,07 miljoen;
- kooptie: reële waarde.

(in k €)	2024			2023		
	< 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	73	0	0	69	73	0
Toekomstige financieringsinkomsten	3	0	0	6	3	0
TOTAAL	76	0	0	75	76	0

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 Aream, 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 2024 € 28,81 miljoen. Deze participatie wordt in de consolidatie verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode.

TOELICHTING 22: VORDERINGEN**VORDERINGEN**

D. Handelsvorderingen (in k €)	2024	2023
Huurders	1.093	1.243
Andere	183	482
Gerealiseerde verkopen	7	7
TOTAAL	1.283	1.732

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 €)	2024	2023
a. Belastingen	1	1
c. Andere	0	158
TOTAAL	1	159

TOELICHTING 23: KAS EN KASEQUIVALENTEN

(in k €)	2024	2023
Saldo bankrekeningen	1.252	2.609
TOTAAL	1.252	2.609

TOELICHTING 24: OVERLOPENDE REKENINGEN

(in k €)	2024	2023
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	157	205
Voorafbetaalde vastgoedkosten	736	839
Andere	674	446
TOTAAL ACTIEF	1.566	1.491
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	953	907
Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	1.758	2.288
Andere	0	0
TOTAAL PASSIEF	2.711	3.195

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 trekkingsperiode en anderzijds de interesten die betaalbaar zijn op de einddatum van de obligatie-uitgifte.

TOELICHTING 25: FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA

(in k €)		2024		2023	
	Categorie	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde
E. Financiële vaste activa					
Financiële instrumenten	A	14.103	14.103	19.678	19.678
Gegeven waarborgen	B	0	0	0	0
TOTAAL		14.103	14.103	19.678	19.678

(in k €)		2024		2023	
	Categorie	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde
B. Financiële vlottende activa					
Financiële instrumenten	A	388	388	425	425
Andere	B	0	0	0	0
TOTAAL		388	388	425	425

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 €)		2024		2023	
	Categorie	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde
I. Langlopende verplichtingen					
B. Langlopende financiële schulden		398.691	393.391	326.609	321.656
a. Kredietinstellingen	B	349.914	349.914	277.884	277.884
b. Financiële leasing	B	0	0	0	0
c. Andere	B	48.777	43.477	48.725	43.772
C. Andere langlopende financiële verplichtingen		731	731	0	0
a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	A	731	731	0	0
TOTAAL		399.422	394.122	326.609	321.656

(in k €)		2024		2023	
	Categorie	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde
II. Kortlopende verplichtingen					
B. Kortlopende financiële schulden		7.809	7.809	51.795	51.682
a. Kredietinstellingen	B	0	0	0	0
b. Financiële leasing	B	0	0	0	0
c. Andere		7.809	7.809	51.795	51.682
Ontvangen huurwaarborgen	B	809	809	795	795
Andere	B	7.000	7.000	51.000	50.887
C. Andere kortlopende financiële schulden		0	0	0	0
a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	A	0	0	0	0
TOTAAL		7.809	7.809	51.795	51.682

De andere langlopende financiële schulden ten belope van € 48,78 miljoen bestaan uit obligaties (exclusief kosten).

De positieve reële waarde van de afdekkingsinstrumenten bedroeg € 14,49 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 € 7,00 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 €)	2024	2023
Kortlopende financiële schulden op hoogstens 1 jaar	7.000	51.000
Langlopende financiële schulden van 1 tot 5 jaar	177.000	152.000
Langlopende financiële schulden op meer dan 5 jaar	222.000	175.000
TOTAAL	406.000	378.000

Op 31 december 2024 had Home Invest Belgium € 406,00 miljoen financiële schulden bestaande uit:

- Bilaterale kredietlijnen opgenomen voor een bedrag van € 350,00 miljoen. De opgenomen bilaterale kredietlijnen zijn afgesloten met 7 verschillende financiële instellingen met goed gespreide vervaldagen tot in 2031. Er zijn geen vervaldagen in 2025. De eerstvolgende vervaldag ligt in de tweede helft van 2026;
- Obligatieleningen voor een bedrag van € 49,00 met looptijden tussen 2028 en 2032;
- Korte termijn thesauriebewijzen ('commercial paper') voor een bedrag van € 7,00 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 4,5 jaar. Home Invest Belgium beschikte op 31 december 2024 over € 68,00 miljoen niet- opgenomen beschikbare kredietlijnen waarvan:

- € 7,00 miljoen lange termijn back-up lines ter indekking van de korte termijn uitstaande thesauriebewijzen;
- € 61,00 miljoen vrij beschikbare kredietlijnen.

Financieringen (in k €)	Bevestigde kredietlijnen	Opnames
Bankfinancieringen	418.000	350.000
Belfius	141.500	103.500
BNP Paribas Fortis	111.500	81.500
ING	30.000	30.000
KBC Bank	65.000	65.000
VDK Bank	10.000	10.000
Caisse d'Epargne	30.000	30.000
Argenta	30.000	30.000
Obligatiefinanciering	49.000	49.000
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
TOTAAL	467.000	399.000

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 € 13,92 miljoen door een daling van de interestvoeten na de afsluiting van de indekkingen. De vaste interestvoeten hebben een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 4,9 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 € -0,16 miljoen.

Het voorzichtige afdekkingsbeleid van Home Invest Belgium maakte het mogelijk om een gemiddelde financieringskost van 2,18% 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

bepaalde blootstelling aan de interestvoetschommelingen op de markt.

Indekkingsinstrumenten op 31/12/2024 (in k €)	Type	Bedrag	Rentevoet	Vervaldatum	Kwalificatie	Reële waarde op 31/12/2024
BELFIUS	IRS	10.000	1,28%	31/08/2026	Transaction	134
BELFIUS	IRS	10.000	1,06%	31/08/2027	Transaction	269
BELFIUS	IRS	21.500	0,59%	10/11/2025	Transaction	388
BELFIUS	IRS	8.000	0,41%	30/10/2026	Transaction	281
BELFIUS	IRS	15.000	0,16%	31/03/2028	Transaction	925
BELFIUS	IRS	20.000	0,14%	31/08/2029	Transaction	1.856
BELFIUS	Future IRS	21.500	2,28%	31/01/2031	Transaction	-114
BELFIUS	IRS	17.000	2,28%	31/10/2030	Transaction	-95
BNP	IRS	25.000	-0,28%	30/09/2028	Transaction	2.179
BNP	IRS	21.500	0,25%	31/03/2031	Transaction	2.447
BNP	IRS	15.000	2,66%	31/12/20233	Transaction	-496
ING	IRS	30.000	-0,33%	25/09/2027	Transaction	1.968
ING	IRS	15.000	0,29%	21/06/2031	Transaction	1.749
KBC	IRS	15.000	0,20%	30/06/2029	Transaction	1.198
KBC	IRS	15.000	0,30%	30/06/2029	Transaction	1.269
KBC	IRS	30.000	2,25%	04/10/2032	Transaction	-40
Indekking van het type IRS		268.000				14.032
Indekking van het type Future IRS		21.500				-114
Totaal						13.918

Boekhoudkundige verwerking:

Overeenkomstig IFRS 9 wordt op 31 december 2024 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 interestvoetschommelingen en niet voor speculatieve doeleinden.

TOELICHTING 26: HANDELSSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN

HANDELSSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN (in k €)	2024	2023
Leveranciers	2.139	4 258
Huurders	805	848
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	929	1 014
TOTAAL	3.873	6 121

ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN (in k €)	2024	2023
Dividenden	73	69
Andere	59	35
TOTAAL	132	104

De dividenden betreffen dividenden die nog niet werden opgeëist door de aandeelhouders.

TOELICHTING 27: UITGESTELDE BELASTINGEN

F. UITGESTELDE BELASTINGEN (in k €)	2024	2023
a. Exit taks	0	0
b. Andere	2.686	2.223
TOTAAL	2.686	2.223

Per 31 december 2024 bedraagt het totaal van de rubriek I.F. Uitgestelde belastingen € 2,69 miljoen.

Dit bedrag heeft uitsluitend betrekking op de uitgestelde belastingen van Port Zélande.

TOELICHTING 28: KAPITAAL, UITGIFTEPREMIES EN RESERVES

EIGEN VERMOGEN (in k €)	2024	2023
A. Kapitaal	102.042	101.810
a. Geplaatst kapitaal	104.051	103.508
b. Kosten kapitaalverhoging	-2.009	-1.698
B. Uitgiftepremie	70.441	64.633
C. Reserves	230.981	265.599
a. Wettelijke reserve (+)	99	99
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	218.497	241.134
c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vevreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-24.934	-22.983
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 (+/-)	20.437	32.097
h. Reserve voor eigen aandelen (-)	-2.767	-2.108
k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (+/-)	-2.220	-2.583
l. Reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (+/-)	0	0
m. Andere reserves (+/-)	1.259	1.259
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren (+/-)	19.885	18.269
o. Reserve voor op aandelen gebaseerde betalingen (+/-)	724	414
D. Nettoresultaat van het boekjaar	80.973	-14.281
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	484.437	417.761

Datum	Evolutie van het maatschappelijk kapitaal	Modaliteiten van de verrichting	Uitgifte-prijs	Aantal aandelen
Totaal op 31/12/2010	71.639			2.825.842
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
Totaal op 31/12/2011	74.401			3.056.143
Totaal op 31/12/2012	74.401			3.056.143
Totaal op 31/12/2013	74.401			3.056.143
11/06/2014	2.548	Inbreng in natura door de N.V. AXA Belgium	79.85	104.666
Totaal op 31/12/2014	76.949			3.160.809
Totaal op 31/12/2015	76.949			3.160.809
Totaal op 31/12/2016	76.949			3.160.809
13/09/2017	12.000	Fusie door partiële splitsing van N.V. VOP	86,3	139.049
Totaal op 31/12/2017	88.949			3.299.858
Totaal op 31/12/2018	88.949			3.299.858
Totaal op 31/12/2019	88.949			3.299.858
Totaal op 31/12/2020	88.949			3.299.858
Totaal op 31/12/2021	88.949			3.299.858
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
Totaal op 31/12/2022	95.524			17.917.060
02/05/2023	-1.425	Kapitaalvermindering		
03/07/2023	9.409	Kapitaalverhoging	15	1.791.706
Totaal op 31/12/2023	103.508			19.708.766
07/05/2024	-1.988	Kapitaalvermindering		
13/06/2024	2.531	Kapitaalverhoging keuzedividend	16,97	491.370
Totaal op 31/12/2024	104.051			20.200.136

Op 31/12/2024 werden 133.757 Home Invest Belgium-aandelen aangehouden door de vennootschap.

TOELICHTING 29: SCHULDGRAAD

(in k €)	2024	2023
Verplichtingen	431.921	408.393
- Aanpassingen	-6.381	-5.505
Schuldenlast zoals bedoeld in Art. 13 van het GVV-KB	425.540	402.888
Aangepaste activa voor berekening van de schuldgraad	901.747	805.410
Schuldgraad (GVV KB)	47,19%	50,02%

TOELICHTING 30: CONSOLIDATIEKRING

Naam	Ondernemings-nummer	Land van oorsprong	Participatie (rechtstreeks en onrechtstreeks)	Jaarrekening op
In 2024				
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

Naam	Ondernemingsnummer	Land van oorsprong	Participatie (rechtstreeks en onrechtstreeks)	Jaarrekening op
In 2023				
Home invest Belgium NV	0420.767.885	België	-	31/12/2023
Charlent 53 Freehold BV	0536.280.237	België	100%	31/12/2023
De Haan Vakantiehuizen NV	0707.946.778	België	50%	31/12/2023
BE Real Estate NV	0474.055.727	België	100%	31/12/2023
The Ostrov NV	0849.672.983	België	100%	31/12/2023
The Dox 1 NV	0775.800.852	België	100%	31/12/2023
Home Invest Netherlands NV	0777.259.317	België	100%	31/12/2023
Blue Quarter NV	0792.989.450	België	100%	31/12/2023

Alle ondernemingen die deel uitmaken van de consolidatiekring zijn gedomicilieerd in België, Woluwedal

46/11 te 1200 Brussel. Op 31 december 2024 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 2024	Korte termijn voordelen in 2023
Naam		
Liévin Van Overstraeten	23	61
Eric Spiessens	0	15
Thomas Peperstraete	0	4
Johan Van Overstraeten	70	37
Wim Aourousseau	13	17
Suzy Denys	16	21
Christel Gijsbrechts	23	51
Hélène Bostoën	64	28
Philippe De Greve	9	26
Christophe Mignot	13	13
Andere effectieve leiders	818	1.009
TOTAAL	1.048	1.281

TOELICHTING 32: 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 perimetervennootschappen zijn ook verbonden met specifieke contracten zoals m.b.t. schattingen, verzekeringscontracten, contracten betreffende asset management diensten.

TOELICHTING 33: PERSONEELSBESTAND

Aantal personeelsleden op einde van het boekjaar	2024	2023
Werknemers	33	36
Directieleden	3	4
TOTAAL	36	40

TOELICHTING 34: ERELONEN COMMISSARIS

(in k € – Exclusief BTW)	2024	2023
Bezoldiging van de Commissaris voor het boekjaar		
Bezoldiging voor de uitoefening van het mandaat van de Commissaris	99	98
Bezoldiging voor uitzonderlijke prestaties van het mandaat van de Commissaris		
Andere controleopdrachten	13	23
Andere opdrachten buiten de revisoropdrachten	3	12
TOTAAL	115	132

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 €)	2024	2023
I. Huurinkomsten	32.508	31.123
III. Met verhuur verbonden kosten	-153	-198
NETTO HUURRESULTAAT	32.355	30.925
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	232	231
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	1.056	815
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-3.605	-3.541
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)	0	0
VASTGOEDRESULTAAT	30.038	28.430
IX. Technische kosten	-891	-1.077
X. Commerciële kosten	-697	-583
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-112	-177
XII. Beheerkosten vastgoed	-1.469	-1.774
XIII. Andere vastgoedkosten	0	0
VASTGOEDKOSTEN	-3.169	-3.611
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	26.870	24.820
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-2.928	-3.288
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	362	353
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	24.303	21.884
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	1.892	28
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	54.010	-20.632
XIX. Ander portefeuilleresultaat	-463	363
PORTEFEUILLERESULTAAT	55.439	-20.240
OPERATIONEEL RESULTAAT	79.743	1.644
XX. Financiële inkomsten	6.140	4.579
XXI. Netto interestkosten	-7.445	-6.215
XXII. Andere financiële kosten	-70	-95
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-6.344	-11.330
FINANCIEEL RESULTAAT	-7.720	-13.061
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	72.023	-11.417
XXIV. Vennootschapsbelasting	-360	-313
BELASTINGEN	-360	-313
NETTO RESULTAAT	71.663	-11.730
ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT	0	0
GLOBAAL RESULTAAT	71.663	-11.730
NETTO RESULTAAT TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP	71.663	-11.730

STATUTAIRE BALANS

ACTIVA (in k €)	2024	2023
I. Vaste activa	803.951	743.285
B. Immateriële activa	570	577
C. Vastgoedbeleggingen	716.887	653.934
D. Andere materiële vaste activa	45	68
E. Financiële vaste activa	86.449	88.633
F. Vorderingen financiële leasing	0	73
II. Vlottende activa	75.371	51.652
B. Financiële vlottende activa	388	425
C. Vorderingen financiële leasing	73	69
D. Handelsvorderingen	1.170	1.519
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	71.671	46.944
F. Kas en kasequivalenten	527	1.210
G. Overlopende rekeningen	1.543	1.484
TOTAAL ACTIVA	879.323	794.937
EIGEN VERMOGEN		
A. Kapitaal	102.053	101.820
B. Uitgiftepremies	70.441	64.633
C. Reserves	219.137	251.204
D. Nettoresultaat van het boekjaar	71.663	-11.730
EIGEN VERMOGEN	463.293	405.927
VERPLICHTINGEN		
I. Langlopende verplichtingen	402.108	328.832
B. Langlopende financiële schulden	398.691	326.609
a. Kredietinstellingen	349.914	277.884
b. Financiële leasing	0	0
c. Andere	48.777	48.725
C. Andere langlopende financiële schulden	731	0
F. Uitgestelde belastingen – verplichtingen	2.686	2.223
a. Exit taks	0	0
b. Andere	2.686	2.223
II. Kortlopende verplichtingen	13.922	60.178
B. Kortlopende financiële schulden	7.790	51.787
a. Kredietinstellingen	0	0
b. Financiële leasing	0	0
c. Andere	7.790	51.787
C. Andere kortlopende financiële schulden	0	0
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	3.370	5.166
b. Andere	3.370	5.166
E. Andere kortlopende schulden	124	96
F. Overlopende rekeningen	2.637	3.129
VERPLICHTINGEN	416.030	389.010
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTEN	879.323	794.937

(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	Reserve van de geschatte mutatiekosten en -rechten
SALDO OP 31/12/2022 na resultaatsverwerking	95.524	-1.388	47.346	99	229.509	-20.591
Slotdividend boekjaar 2022 (betaald in mei 2023)	0	0	0	0	0	0
Volledig dividend boekjaar 2022						
Interimdividend boekjaar 2022 (voorschot betaald in december 2022)						
Variaties ten gevolge van verkoop van gebouwen					-44	10
Resultaat van het boekjaar 2023						
Verwerving / verkoop van eigen aandelen						
Op aandelen gebaseerde betalingen						
Fusie van dochterondernemingen						
Overige verhogingen (verlagingen)						
Kapitaalvermindering	-1.426					
Kapitaalverhoging	9.410	-299	17.287			
SALDO OP 31/12/2023 na resultaatsverwerking	103.508	-1.687	64.633	99	229.465	-20.581
Toewijzing van het resultaat van het boekjaar 2023		0	0	0	-19.584	-1.048
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					-19.584	-1.048
Toewijzing van de variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva						
Voorgestelde vergoeding van het kapitaal						
SALDO OP 31/12/2023 na resultaatsverwerking	103.508	-1.687	64.633	99	209.880	-21.628
Slotdividend boekjaar 2023 (betaald in mei 2023)	0	0	0	0	0	0
Volledig dividend boekjaar 2023						
Interimdividend boekjaar 2023 (voorschot betaald in december 2023)						
Variaties ten gevolge van verkoop van gebouwen					-1.546	1.152
Resultaat van het boekjaar 2024						
Verwerving / verkoop van eigen aandelen						
Op aandelen gebaseerde betalingen						
Fusie van dochterondernemingen						
Overige verhogingen (verlagingen)						
Kapitaalvermindering	-1.988					
Kapitaalverhoging	2.531	-311	5.807			
SALDO OP 31/12/2024 na resultaatsverwerking	104.051	-1.998	70.440	99	208.334	-20.477
Toewijzing van het resultaat van het boekjaar 2024	0	0	0	0	74.416	-20.578
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					74.416	-20.578
Toewijzing van de variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva						
Voorgestelde vergoeding van het kapitaal						
SALDO OP 31/12/2024 na resultaatsverwerking	104.051	-1.998	70.440	99	282.750	-41.055

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	31.433	-2.583	-2.549	807	1.781	13.612	2.668	0	395.669
0	0	0	0	0	0	-6	-2.668	0	-2.674
						-6	-17.786		-17.791
							15.118		15.118
						34			-0
								-11.730	-11.730
									0
			441	-394					47
									0
									0
						-356			-1.782
									26.397
0	31.433	-2.583	-2.108	414	1.781	13.284	0	-11.730	405.927
0	-11.330	363	0	0	0	57	19.811	11.730	0
						57		-57	0
		363						-363	0
								20.632	0
	-11.330							11.330	0
							19.811	-19.811	0
0	20.103	-2.220	-2.108	414	1.781	13.341	19.811	0	405.927
0	0	0	0	0	0	-5	-19.811	0	-19.817
						-5	-19.811		-19.817
							0		0
						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	17.723	20.468	0	463.293

EIGEN VERMOGEN (in k €)	2024	2023
A. Kapitaal	102.053	101.820
a. Geplaatst kapitaal	104.051	103.508
b. Kosten kapitaalverhoging	-1.999	-1.687
B. Uitgiftepremies	70.441	64.633
C. Reserves	219.137	251.204
a. Wettelijke reserve (+)	99	99
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	208.334	229.465
c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-20.477	-20.581
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 (+/-)	20.103	31.433
h. Reserve voor eigen aandelen (-)	-2.767	-2.108
k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (+/-)	-2.220	-2.583
m. Andere reserves (+/-)	1.781	1.781
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren (+/-)	13.559	13.284
o. Reserve voor op aandelen gebaseerde betalingen (+/-)	724	414
D. Nettoresultaat van het boekjaar	71.663	-11.730
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	463.293	405.927

Resultaatverwerking (in k €)	2024	2023
A. Nettoresultaat	71.663	-11.730
B. Toevoeging/afrekening van reserves (+/-)	-33.689	-33.471
1. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	0	
- boekjaar	-74.416	19.584
- realisatie vastgoed	0	0
2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)	20.578	1.048
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	
- boekjaar	6.344	11.330
8. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (-/+)	463	-363
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)	13.559	13.284
C. Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 13, § 1, lid 1	-17.972	-4.900
D. Vergoeding voor het kapitaal, – andere dan C	-2.495	-14.911
E. Over te dragen resultaat	17.724	13.341

Schema van de berekening van het bedrag bedoeld in artikel 13, § 1, lid 1 (in k €)	2024	2023
Gecorrigeerd resultaat (A)		
Nettoresultaat	71.663	-11.730
+ Afschrijving	208	307
+ Waardeverminderingen	413	650
- Terugnemingen van waardevermindering	-260	-452
+/- Andere niet-monetaire bestanddelen	6.344	11.330
+/- Resultaat verkoop vastgoed	-1.892	-28
+/- Variaties in de reële waarde van vastgoed	-54.010	20.632
Gecorrigeerd resultaat (A)	22.466	20.708
Netto-meerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van de verplichte uitkering (B)	0	
+/- Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarden op vastgoed (meer- en minderwaarden ten opzichte van de aanschaffingswaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringskosten)	395	34
Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van vier jaar (-)	-395	-34
= Nettomeerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van de verplichte uitkering (B)	0	0
TOTAAL (A+B)	22.466	20.708
80% volgens art. 13, §1, al. 1	17.972	16.567
Netto vermindering van de schuldenlast	0	-11.666
Minimumdistributie vereist door art. 13	17.972	4.900

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 € 21,97 miljoen.

Statutair netto actief na distributie van het dividend (in k €)	442.825
Schema berekening bedrag beoogd in art. 13, §1er al. 6	
Gestort kapitaal, of indien het hoger is, opgevraagd kapitaal (+)	101.820
Onbeschikbare uitgiftepremies krachtens de statuten (+)	64.633
Reserve van het positief saldo van variaties in de reële waarde van het vastgoed (+)	282.750
Reserve van de geschatte mutatiekosten en -rechten tijdens de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-42.206
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
Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (+)	0
Wettelijke reserve (+)	99
Niet uitkeerbaar eigen vermogen volgens artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen	420.854
Verschil	21.971

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Home Invest Belgium NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2024

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 2024, de geconsolideerde resultatenrekening, het mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht van het boekjaar afgesloten op 31 december 2024 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 3 mei 2022, 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 2024. We hebben de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening van de Groep uitgevoerd gedurende 6 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 2024 omvat, alsook de geconsolideerde resultatenrekening, het mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht over het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting met informatie van materieel belang over de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving, met een geconsolideerd balanstotaal van € 901.069 duizend en waarvan de geconsolideerde resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 80.973 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 2024, 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 aangestelden 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 aan- gelegenheden 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 95% van de activa van de Groep. Op 31 december 2024 zijn deze terug te vinden onder de rubriek 'vastgoedbeleggingen' van het actief van de geconsolideerde balans voor een totaalbedrag van € 852.978 duizend.

Overeenkomstig de waarderingsregels en de IAS 40 norm "Vastgoedbeleggingen" worden deze vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen de reële waarde, en worden de reële waarde-wijzigingen opgenomen in de geconsolideerde 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 beperkt waarneembaar zijn (verdisconteringsvoet, toekomstige bezettingsgraad,...) en vereisen daarom een inschatting vanwege 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 waarde-ringsdeskundigen) 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 Vennootschap 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 Vennootschap 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 Vennootschap 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 aanlegenheden 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 te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening

Het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening bevat de geconsolideerde duurzaamheidsinformatie die het voorwerp uitmaakt van ons verslag over de beoordeling met een beperkte mate van zekerheid hiervan. Deze sectie betreft niet de assurance over de geconsolideerde duurzaamheidsinformatie opgenomen in het jaarverslag.

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:

- Samenvatting van de geconsolideerde jaarrekeningen per 31 december 2024
- APM – alternatieve prestatie maatstaven

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 2024 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, 3 april 2025

EY Bedrijfsrevisoren BV
Commissaris
Vertegenwoordigd door Joeri Klaykens*
Partner
*Handelend in naam van een BV
Tracking ID nummer 25JK0146

PERMANENT DOCUMENT

PERMANENT DOCUMENT

Algemene inlichtingen	189
Kapitaal	191
Gecoördineerde statuten – uittreksels	192
Verklaringen	204
De GVV en haar fiscaal statuut	205
Algemene verklarende woordenlijst	210
APM – Alternatieve Prestatiemaatstaven	212
Agenda van de aandeelhouder	216

ALGEMENE INLICHTINGEN

Naam	Home Invest Belgium, openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap (GVV).
Zetel	De zetel van de vennootschap is gevestigd te Woluwedal 46/11, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe.
Ondernemingsnummer	De vennootschap is ingeschreven in het RPR van Brussel onder het nummer 0420.767.885.
Oprichting, rechtsvormen bekendmaking	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 28 juni 2023 gevolgd door een proces-verbaal van vaststelling opgemaakt door Meester Louis-Philippe Marcelis op 3 juli 2023 (bekendgemaakt in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 7 september 2023, onder het nummer 23114799). De vennootschap werd in 1999 erkend als vastgoedbevak door de Commissie voor het Bank-, Financie- 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.
Duur	De vennootschap werd opgericht voor onbepaalde duur.
Voorwerp	Hiervoor wordt verwezen naar artikel 3 van de statuten, zoals hieronder vermeld onder 'gecoördineerde statuten- uittreksels'.
Wijzigingen van het voorwerp	De vennootschap kan enkel wijzigingen aan haar voorwerp aanbrengen die in overeenstemming zijn met haar statuten en die stroken met de wettelijke en reglementaire voorschriften die voor GVV's gelden.
Boekjaar	Het boekjaar begint op 1 januari en eindigt op 31 december van elk jaar.
Commissaris	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 Joeri Klaykens, partner, gevestigd in Diegem. De commissaris heeft onbeperkt controlerecht op de transacties van de Vennootschap. De erkende commissaris werd voor drie jaar benoemd tijdens de buitengewone algemene vergadering van 3 mei 2022 en ontvangt voor de controle van de jaarrekeningen een vaste geïndexeerde vergoeding van 97.654 incl. BTW per jaar (zie toelichting 37 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 2025 gehouden zal worden. De raad van bestuur zal aan de algemene vergadering voorstellen om E&Y Bedrijfsrevisoren te herbenoemen als commissaris van de vennootschap voor een periode van drie jaar, met als vaste vertegenwoordiger Christophe Boschmans. Het honorarium voor deze opdracht voor het boekjaar 2025 bedraagt 102.000 euro en zal de jaren nadien geïndexeerd worden.

Vastgoeddeskundigen

Om elk belangenconflict te vermijden, wordt de vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium gecontroleerd door vier 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;
- BNP Paribas Real Estate Hotels France, met maatschappelijke zetel aan de Quai de la Bataille de Stalingrad 167, te 92867 Issy-les-Moulineaux (Frankrijk) en vertegenwoordigd door mevr. Blandine Trotot;
- Stadim BV, met maatschappelijke 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.

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.
- 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 Rechtbank van Koophandel 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 verschijnen in een nationaal verspreid blad alsook binnen dezelfde termijn geplaatst worden op de website 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 om de persberichten en de verplichte financiële informatie per e-mail te ontvangen.

Telefoonnummer

+32 2 899 43 21

Website

www.homeinvestbelgium.be

KAPITAAL

Geplaatst kapitaal	Op 31 december 2024 bedraagt het maatschappelijk kapitaal €103.051.131,20. 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 negenhonderdnegenenvijftigduizend 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 3 mei 2022.

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 maatschappelijke zetel van de vennootschap en op de website www.homeinvestbelgium.be.

Voorwerp (artikel 3 van de statuten)

3.1. De Vennootschap heeft exclusief tot voorwerp:

(a) Het rechtstreeks of via een vennootschap in dewelke zij een participatie 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, onroerende goederen waarvan sprake in artikel 2, 5°, i tot x van de GVV-Wet bezitten.

Onder onroerende goederen verstaat men:

i. onroerende goederen als gedefinieerd in artikel 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, en de zakelijke rechten op onroerende goederen, met uitsluiting van de onroerende goederen van bosbouwkundige, landbouwkundige of mijnbouwkundige aard;

ii. aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, die exclusief of gezamenlijk worden gecontroleerd door de betrokken openbare GVV;

iii. optierechten op vastgoed;

iv. aandelen van openbare of institutionele GVV's, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle door de betrokken openbare GVV wordt uitgeoefend;

v. rechten die voortvloeien uit contracten waarbij aan de GVV één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend;

vi. aandelen van openbare vastgoedbevaks;

vii. rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 bedoelde lijst;

viii. rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 bedoelde lijst, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevaks;

ix. aandelen uitgegeven door vennootschappen (i) met rechtspersoonlijkheid; (ii) die ressorteren onder het recht van een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte; (iii) waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en/of die onderworpen zijn aan een regime van prudentieel toezicht; (iv) waarvan de hoofdactiviteit bestaat uit de verwerving of de oprichting van onroerende goederen in het vooruitzicht van de terbeschikkingstelling ervan aan gebruikers, of het rechtstreekse of onrechtstreekse bezit van deelnemingen in vennootschappen met een soortgelijke activiteit; en (v) die zijn vrijgesteld van de belasting op de inkomsten uit de winst die uit de in de bepaling onder (iv) hierboven bedoelde activiteit voortvloeit, mits naleving van bepaalde wettelijke verplichtingen, en die minstens verplicht zijn om een deel van hun inkomsten onder hun aandeelhouders te verdelen (hierna "Real Estate Investment Trusts" (verkort "REIT's") genoemd);

x. vastgoedcertificaten, zoals bedoeld in artikel 5, § 4, van de wet van 16 juni 2006;

In het kader van de ter beschikking stelling van onroerende goederen, kan de Vennootschap meer bepaald alle activiteiten uitoefenen die verband houden met het bouwen, het afwerken, het renoveren, het ontwikkelen, het aankopen, het overdragen, het beheren en het uitbaten van onroerende goederen.

3.2. Bijkomend of tijdelijk kan de Vennootschap beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de GVV-regelgeving. Deze beleggingen zullen gedaan worden met eerbied voor de risico-beheersingspolitiek aangenomen door de Vennootschap en zullen gediversifieerd worden om een adequate risicospreiding te verzekeren. De Vennootschap kan eveneens niet-toegewezen liquide middelen, in alle munteenheden, bezitten, onder de vorm van plaatsingen op zicht – of termijnrekeningen of onder de vorm van alle instrumenten van de geldmarkt die gemakkelijk kunnen gemobiliseerd worden.

Zij kan bovendien operaties intekenen op toegelaten afdekkingsinstrumenten, om alzo het risico van de intrestvoet en de wijziging daarvan af te dekken in het kader van de financiering en het beheer van de onroerende goederen van de Vennootschap met uitsluiting van speculatieve verrichtingen.

3.3. 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).

3.4. 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.

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 vastgoedpromotor in de zin van de GVV regelgeving, met uitsluiting van occasionele verrichtingen;
- b. deelnemen aan een syndicaat 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 perimetervennootschappen, 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 6.2 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.

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 5 mei 2020 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 vijftien 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 vijftien 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 3 mei 2022.

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.

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 Wetboek van vennootschappen en verenigingen aandelen van de Vennootschap 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. 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 5 mei 2020.

Bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering van de aandeelhouders van de Vennootschap van 3 mei 2022 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. 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 3 mei 2022.

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. 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 dienaangaande, 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 uittredende 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)**

Onverminderd de overgangsbepalingen, wordt de effectieve leiding van de Vennootschap 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 13 van de statuten)**

De Vennootschap wordt geldig vertegenwoordigd, 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 vergadering
(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).

Een buitengewone algemene vergadering mag bijeengeroepen worden telkens als het belang van de Vennootschap zulks vereist.

Deze algemene vergaderingen mogen worden bijeengeroepen door de raad van bestuur of de commissaris(sen) en moeten worden bijeengeroepen op aanvraag van de aandeelhouders die een tiende van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen.

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 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 en wijze
van beraadslaging
(artikel 24 van de statuten)**

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 oproepings-termijn voor deze tweede vergadering herleid tot zeventien dagen vóór de algemene vergadering.

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 die aan de vergadering deelneemt of er zich doet vertegenwoordigen, wordt als regelmatig opgeroepen beschouwd. Een aandeelhouder 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.

Het recht om aan een algemene vergadering deel te nemen en er het stemrecht uit te oefenen, is afhankelijk gemaakt van de boekhoudkundige registratie van de aandelen op naam van de aandeelhouder op de veertiende dag voorafgaand aan de algemene vergadering om vierentwintig uur (Belgische tijd) (hierna de 'registratiedatum' genoemd), hetzij door hun inschrijving in het register van de aandelen op naam van de Vennootschap, hetzij door hun inschrijving op de rekeningen van een erkende rekeninghouder of vereffeningsinstelling of van een vereffeningsinstelling, ongeacht het aantal aandelen in het bezit van de aandeelhouder op de dag van de algemene vergadering.

De eigenaars van gedematerialiseerde aandelen die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten een attest overleggen dat door hun financiële tussenpersoon of erkende rekeninghouder werd afgegeven en waaruit blijkt hoeveel gedematerialiseerde aandelen er op de registratiedatum in hun rekeningen zijn ingeschreven op naam van de aandeelhouder, en waarvoor de aandeelhouder heeft aangegeven te willen deelnemen aan de algemene vergadering. Deze neerlegging moet ten laatste op de zesde dag voorafgaand aan de datum van de algemene vergadering worden verricht op de maatschappelijke zetel of bij de in de uitnodiging genoemde instellingen.

Zij delen het attest mee aan de Vennootschap of aan de persoon die de Vennootschap daartoe heeft aangewezen, alsook hun wens om deel te nemen aan de algemene vergadering, in voorkomend geval door het sturen van een volmacht, ten laatste op de zesde dag voorafgaand aan de datum van de algemene vergadering via het e-mail adres van de Vennootschap of via het e-mailadres specifiek vermeld in de oproeping. De eigenaars van aandelen op naam die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten de Vennootschap, of de persoon die zij daartoe heeft aangewezen, uiterlijk de zesde dag voorafgaand aan de datum van de vergadering op de hoogte brengen van hun voornemen, via het e-mailadres van de Vennootschap of via het e-mailadres specifiek vermeld in de oproeping, of, in voorkomend geval, door het sturen van een volmacht.

**Stemmen per volmacht –
stemmen per brief
(artikel 25 van de statuten)**

Elke aandeelhouder mag zich op een algemene vergadering laten vertegenwoordigen door een gemachtigde, al dan niet 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.

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.

**Aantal stemmen – onthouding
(artikel 29 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.

**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 alsook 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 perimetervennootschappen;
- het financieel jaarverslag een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling en de resultaten van Home Invest Belgium en de in de consolidatie opgenomen perimetervennootschappen, 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 "Beheersverslag – 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
140.000			

- 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/vastgoed geheel geïnvesteerd worden, behoudens afwijking toegestaan door de FSMA;
- strengere 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 met telkens 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 nettowinst in de vorm van dividenden wordt uitgekeerd. Deze vrijstelling is van toepassing op Home Invest Belgium. Dit is niet het geval voor de perimetervenootschappen, 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

Roerende voorheffing	De dividenden die de vennootschap uitkeert zijn onderworpen aan een roerende voorheffing van 30% (onder voorbehoud van de wettelijke vrijstellingen).
Belgische natuurlijke personen	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.
Belgische rechtspersonen	Voor de belastingplichtigen die onderworpen zijn aan de rechtspersonenbelasting, zijn de door Home Invest Belgium uitgekeerde dividenden onderworpen aan de hierboven vermelde roerende voorheffing.
Belgische vennootschappen en buitenlandse vennootschappen met een vaste inrichting in België	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.
Niet-inwoners, natuurlijke personen en buitenlandse vennootschappen zonder vaste inrichting in België	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 in het kader van het normaal beheer van zijn privé-patrimonium niet belastbaar en zijn de minwaarden fiscaal niet aftrekbaar. Belgische natuurlijke personen kunnen echter onderworpen zijn aan een tarief van 33%, vermeerderd met de gemeentelijke opcentiemen afhankelijk van de woonplaats, indien de gerealiseerde meerwaarden beschouwd worden als zijnde gerealiseerd buiten het normaal beheer van het privé-patrimonium.

De meerwaarden die een natuurlijke persoon realiseert op zijn HOMI aandelen zullen dus algemeen genomen vrijgesteld zijn aangezien deze deel uitmaken van het normale beheer van het privévermogen. Er dient echter opgemerkt te worden dat het regeerakkoord van februari 2025 voorziet in de invoering van een solidariteitsbijdrage van 10% op meerwaarden op aandelen van meer dan € 10.000 per jaar. Bovendien worden de meerwaarden worden belast aan een tarief van 16,5%, te vermeerderen met de gemeentelijke opcentiemen waarvan het tarief afhankelijk is van de woonplaats, indien de aandelen worden overgedragen aan een vennootschap waarvan de maatschappelijke zetel, de belangrijkste vestiging of de zetel van directie of administratie zich niet in een Lidstaat van de Economische Ruimte bevindt en de overdrager (en zijn familie) gedurende de laatste vijf jaar meer dan 25% van de aandelen bezat van de vennootschap waarvan de aandelen zijn overgedragen.

Belgische natuurlijke personen die hun aandelen toewijzen aan de uitoefening van hun beroepsactiviteit, worden belast op de meerwaarden die zij realiseren op de verkoop van die aandelen tegen de gewone progressieve tarieven van de personenbelasting, of tegen 16,5% indien de aandelen meer dan vijf jaar in hun bezit zijn.

Belgische rechtspersonen

De meerwaarden die op de verkoop van aandelen Home Invest Belgium worden gerealiseerd door Belgische rechtspersonen die aan de rechtspersonenbelasting onderworpen zijn, zijn in principe in België niet belastbaar. De minwaarden die op de aandelen geleden worden, zijn fiscaal niet aftrekbaar.

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 verkoopsvoorwaarden, tussen welwillende en goed geïnformeerde partijen, zonder aftrek van de mutatierechten, vroeger "vrij op naam" genoemd.

Mutatierechten¹

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 10% 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 houder 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.

¹ Deze 2,5% vloeit voort uit een analyse (op vraag van BEAMA (Belgian Asset Managers Association) door de onafhankelijke vastgoedexperten van een groot aantal transacties op de markt en is een gemiddeld percentage werkelijk betaalde kosten betaald voor transacties. Dit percentage werd gepubliceerd op 8 februari 2006 op de website van BEAMA en tevens bevestigd in een mededeling van Be-Reit Association (zijnde de beroepsvereniging voor de Belgische GVV's) van 10 november 2016.

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)	31/12/2024	31/12/2023
Vastrentende financiële schulden	89.000	129.000
Financiële schulden met variabele interestvoet omgezet vastrentende schulden via IRS-contracten	268.000	223.000
Totaal van de vastrentende financiële schulden	357.000	352.000
Totaal van de financiële schulden met variabele interestvoet	49.000	26.000
Totaal van de financiële schulden	406.000	378.000
Afdekkingsratio	87,93%	93,12%

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)	31/12/2024	31/12/2023
Netto interestkosten (rubriek XXI)	5.851	5.121
Geactiveerde intercalaire interesten	2.704	2.565
Totale kostprijs van de financiële schulden	8.555	7.686
Gewogen gemiddelde schuld	392.106	387.453
Gemiddelde financieringskost	2,18%	1,69%

EPRA NAV indicatoren

Definitie:

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

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)		31/12/2024		
		EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NDV
IFRS NAV (aandeelhouders van de groep)		484.437	484.437	484.437
(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	
NAV		472.793	518.687	489.737
Aantal aandelen op einde period		20.066.379	20.066.379	20.066.379
NAV per aandeel		23,56	25,85	24,39

(in € k)		31/12/2023		
		EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NDV
IFRS NAV (aandeelhouders van de groep)		417.761	417.761	417.761
(v)	Uitgestelde belastingen m.b.t. stijgingen van de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2.223	2.223	
(vi)	Reële waarde van de financiële instrumenten	-20.103	-20.103	
(viii.b)	Immateriële vaste activa	-576		
(x)	Reële waarde van de schulden met een vaste rentevoet			5.067
(xi)	Overdrachtsbelastingen		25.303	
NAV		399.305	425.184	422.828
Aantal aandelen op einde periode		19.615.078	19.615.078	19.615.078
NAV per aandeel		20,36	21,68	21,56

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)	31/12/2024	31/12/2023
Netto resultaat (aandeelhouders van de groep) (IFRS)	80.972	-14.281
- Uitsluiting: Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen (ii)	-1.892	-28
- Uitsluiting: Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (i)	-62.805	+23.793
- Uitsluiting: Ander portefeuilleresultaat (viii)	+463	-363
- Uitsluiting: Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (vi)	+6.344	+11.330
- Uitsluiting: niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures (ix)	+76	+730
EPRA resultaat	23.159	21.181
Gemiddeld aantal aandelen	19.888.873	18.701.976
EPRA resultaat per aandeel (in €)	1,16	1,13

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)	31/12/2024	31/12/2023
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille	27.916	25.253
Netto huurresultaat	36.351	34.596
Operationele marge	76,80%	73,00%

AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER

2025

Jaarlijks persbericht over het boekjaar 2024	donderdag 13 februari 2025
Online plaatsen van het jaarlijks financieel verslag op de website	vrijdag 4 april 2025
Gewone algemene vergadering van het boekjaar 2024	dinsdag 6 mei 2025
Dividend boekjaar 2024 – Ex date	maandag 12 mei 2025
Dividend boekjaar 2024 – Record date	dinsdag 13 mei 2025
Dividend boekjaar 2024 – Payment date	woensdag 14 mei 2025
Tussentijdse verklaring: resultaten op 31 maart 2025	woensdag 21 mei 2025
Halfjaarlijks financieel verslag: resultaten op 30 juni 2025	woensdag 3 september 2025
Tussentijdse verklaring: resultaten op 30 september 2025	donderdag 13 november 2025

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

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
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 2 740 14 50

investors@homeinvest.be

www.homeinvestbelgium.be

RPM: 0420.767.885. ISIN BE 003760742