

RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2025



PROFIL

La référence dans l'immobilier résidentiel

Home Invest Belgium est une société immobilière belge réglementée (SIR ou BE-REIT) spécialisée dans l'achat, le développement, la location et la gestion de biens immobiliers résidentiels.

En tant que propriétaire d'un portefeuille immobilier d'une valeur d'environ € 967 millions répartis en Belgique et aux Pays-Bas, Home Invest Belgium met à la disposition de ses locataires des biens neufs, durables et de qualité et leur fait bénéficier d'une gestion professionnelle. Home Invest Belgium dispose d'un avantage compétitif de taille: elle développe également elle-même ses projets en vue de stimuler la croissance de son portefeuille immobilier.

La société souhaite offrir à ses actionnaires un rendement au moins équivalent à celui généré par un investissement direct dans un bien résidentiel, sans tous les tracas liés à la gestion de ce type d'investissement.

Home Invest Belgium est cotée sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles (HOMI), bénéficie du statut fiscal belge de société immobilière réglementée publique (SIR) et ses activités sont contrôlées par l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA).

241.757 m²

immeubles de placement disponibles à la location

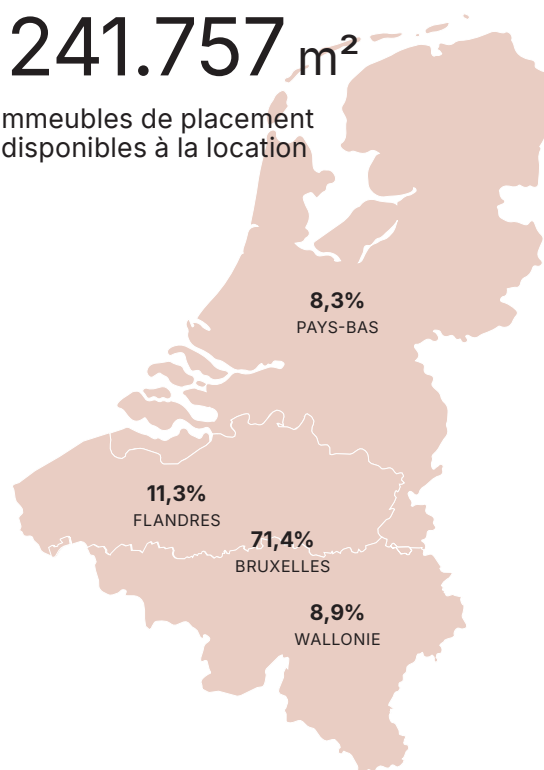


TABLE DES MATIÈRES

Facteurs de risque	4
Aperçu	20
Rapport de gestion	30
Vision de la durabilité	46
Rapport immobilier	78
Home Invest Belgium en bourse	104
Déclaration de gouvernance d'entreprise	110
EPRA - indicateurs de performance	134
États financiers	140
Document permanent	186

FACTEURS DE RISQUE

Gestion proactive

En tant qu'investisseur immobilier, Home Invest Belgium exerce ses activités dans un environnement en constante évolution. Cela comporte certains risques. La réalisation de ces risques est susceptible d'entraîner des conséquences défavorables sur la société, ses activités, ses perspectives, sa situation financière ou ses résultats.

Home Invest Belgium évalue régulièrement son exposition à ces risques dans le cadre de sa gestion générale, des décisions d'investissement et de désinvestissement, de ses sources de financement et des actions qui doivent être prises pour éviter que les risques ne se réalisent et/ou pour au moins en atténuer l'incidence.

Cette liste des risques repose sur des informations connues au moment de la rédaction de ce rapport. D'autres risques inconnus et improbables ou des risques dont il n'est pas supposé qu'ils pourraient avoir une influence défavorable sur la société peuvent survenir. La liste des risques ne peut pas être perçue comme une liste exhaustive.

FACTEURS DE RISQUE

Risques de marché	6
Risques liés au portefeuille immobilier	7
Risques liés aux locataires et aux baux	10
Risques liés à la réglementation et à la situation politique	12
Risques financiers	14
Risques liés à l'organisation interne	17
Risques liés au changement climatique	19

1. RISQUES DE MARCHÉ

1.1. Risque d'inflation

Description du risque

Une variation de l'inflation peut mener à une variation des taux d'intérêt. En cas de hausse de l'inflation et de taux d'intérêts, il y a donc un risque que les charges financières augmentent plus rapidement que l'indexation des revenus, impliquant une baisse du résultat net de la société.

Maîtrise du risque

Home Invest Belgium a pris les mesures suivantes afin de couvrir ce type de risques :

- les baux prévoient l'indexation du loyer de base (principalement lié à l'indice santé), conformément à la législation applicable ;
- la politique de couverture de la société qui repose, d'une part, sur des financements à des taux fixes et, d'autre part, sur la conclusion de contrats de couverture permettant d'échanger le taux variable en taux fixe (contrats de type Interest Rate Swap ou IRS).

1.2. Risque de concentration

Description du risque

En cas de défaillance soudaine ou de départ d'un locataire important, le chiffre d'affaires et le résultat net de la société pourraient baisser sensiblement.

Maîtrise du risque

Compte tenu des particularités de l'immobilier résidentiel et du type d'immeubles dans lesquels Home Invest Belgium a investi, le risque de concentration est reporté sur un très grand nombre de locataires. Au 31 décembre 2025, le portefeuille comprend 2 locataires dont le loyer dépasse € 1,0 million sur base annuelle. Les plus importants locataires sont Center Parcs Netherlands NV avec des loyers contractuels annuels de € 3,3 millions (8,8 % des loyers contractuels totaux) pour un seul complexe immobilier (Port Zélande) aux Pays-Bas, suivi de Beapart SA représentant au total € 2,3 million de loyer (6,1% des loyers contractuels) pour 4 immeubles en Belgique (pour plus de détails, nous renvoyons au Rapport immobilier).

Home Invest Belgium est titulaire d'un droit de superficie relatif aux bâtiments CV9, CV10 et CV18 situés à Louvain-La-Neuve. La juste valeur de ces droits de superficie représente 2,9% de la juste valeur des immeubles de placement disponibles à la location.

Le droit de superficie expire le 7 juin 2026. A cette date, le bailleur aura la possibilité de (i) payer à Home Invest Belgium la valeur vénale des constructions, ou (ii) renouveler le droit de superficie pour une période de 49 ans sous la forme d'un bail emphytéotique. Il existe donc un risque qu'en cas de non-renouvellement du droit de superficie, Home Invest Belgium perde les loyers contractuels susmentionnés.

L'UCL a informé Home Invest Belgium qu'elle ne prolongerait pas le droit de superficie et qu'elle opterait donc pour le paiement de la valeur vénale des constructions. Sur la base de rapports d'évaluation externes, la valeur vénale des constructions est estimée à environ € 50 millions.

Le 7 juin 2026, les loyers contractuels liés aux droits de superficie prendront fin et Home Invest Belgium détiendra une créance sur l'UCL à hauteur de la valeur vénale des constructions. Les loyers contractuels annuels sur ces constructions s'élèvent à € 4,2 millions au 31 décembre 2025 et représentent 11,2 % du total des loyers contractuels de Home Invest Belgium.

Ce risque de concentration est également limité par la diversification géographique du portefeuille immobilier.

1.3. Risques liés au marché immobilier

Description du risque

Les loyers, l'inoccupation et la valorisation des immeubles sont fortement influencés par l'offre et la demande du marché.

Les principaux risques qui peuvent en résulter sont :

- une diminution des revenus locatifs en raison de l'inoccupation et des coûts de relocation ;
- une diminution des loyers et de la valeur du portefeuille lors de la conclusion de nouveaux baux ou de la prolongation des baux en cours ;
- des moins-values sur d'éventuelles ventes ;
- une baisse du rendement locatif en raison de la hausse des prix d'achat.

Maîtrise du risque

Home Invest Belgium anticipe ces risques en poursuivant une politique d'investissement diversifiée en termes de répartition géographique et de type de bien immobilier.

Home Invest Belgium veut également continuer à étendre son portefeuille, en minimisant le poids de chaque immeuble dans le portefeuille et en améliorant la gestion immobilière et la marge opérationnelle grâce à des économies d'échelle. La diversification, la croissance du portefeuille et la gestion du portefeuille du groupe ne peuvent cependant pas éliminer totalement les risques mentionnés ci-dessus.

1.4. Risque économique

Description du risque

L'activité du groupe est influencée par le climat économique général et est soumise à l'influence des cycles économiques, étant donné que ceux-ci affectent les revenus disponibles des locataires (et donc leur capacité à faire face à leurs obligations), la demande de biens locatifs et la valorisation des biens immobiliers, ainsi que la disponibilité et le coût des financements. Un recul des principaux indicateurs macroéconomiques pourrait nuire aux activités et aux perspectives

de développement de Home Invest Belgium. En outre, il existe un risque de défaillance ou de faillite des parties cocontractantes (prestataires de services, banques accordant les prêts et couvertures, entrepreneurs, etc.)

Maîtrise du risque

Afin de limiter ce risque, Home Invest Belgium, dans le cadre de sa stratégie d'investissement, s'efforce de diversifier ses investissements, tant sur le plan géographique qu'en fonction de différents thèmes de diversification (par exemple, typologie des immeubles, locataires, utilisations alternatives...).

Malgré les efforts de diversification du groupe, une évolution négative des principaux indicateurs macroéconomiques ou des défauts de paiement de ses différents partenaires pourraient toujours nuire aux actifs, aux opérations, à la position financière et aux perspectives du groupe.

2. RISQUES LIÉS AU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

2.1. Choix inappropriés d'investissements ou de développements pour compte propre

Description du risque

Une erreur dans le choix d'investissements ou de développements pour compte propre se traduit par une inadéquation avec la demande sur le marché, avec comme effets négatifs potentiels : (i) un accroissement de l'inoccupation, (ii) une baisse des revenus locatifs et du prix de vente du bien et, par conséquent, (iii) une diminution des revenus de la société.

Maîtrise du risque

Ce risque est limité par les facteurs suivants :

- chaque acquisition d'immeuble fait toujours l'objet d'une analyse stratégique, accompagnée d'une due diligence (audit) technique, juridique, fiscale et comptable ;
- les évolutions sur le marché locatif font l'objet d'un suivi attentif et les développements de projets sont adaptés, si nécessaire, pour mieux correspondre aux besoins du marché ;
- chaque bien immobilier à acquérir ou à développer fait l'objet d'une valorisation interne et externe (par un expert indépendant) ;

• diversification des actifs :

- maximum 20 % du portefeuille immobilier de la société peut être investi dans un complexe immobilier (législation sur les SIR) ;
- le conseil d'administration a fixé des limites pour les développements de projets pour compte propre :
 - maximum 12,5 % du portefeuille immobilier peut être investi dans un développement de projets ;
 - maximum 25 % du portefeuille immobilier peut être investi dans les développements de projets.

2.2. Risque lié aux opérations de fusion, d'apport et de scission

Description du risque

Un nombre important d'immeubles faisant partie du portefeuille immobilier de Home Invest Belgium a été acquis dans le cadre de fusions et de scissions de sociétés ou d'acquisitions d'actions dans des sociétés immobilières. Il se peut que des passifs occultes ou des dettes aient été repris par la société à l'occasion de ces transactions, qui ne peuvent pas faire l'objet d'un recours contre le cédant ou le vendeur.

Maîtrise du risque

Home Invest Belgium a pris les précautions d'usage dans ce type d'opérations :

- chaque transaction a toujours fait l'objet d'une analyse de due diligence technique, juridique, fiscale et comptable ;
- la société s'emploie à obtenir les garanties contractuelles ou les sûretés financières nécessaires de la part du cédant contre les passifs occultes.

2.3. Risque d'obsolescence du portefeuille immobilier

Description du risque

L'obsolescence du portefeuille immobilier peut avoir pour conséquence : (i) une attractivité commerciale réduite sur le marché locatif et/ou acquisitif, (ii) un impact négatif sur le taux d'occupation, (iii) une augmentation des frais de maintenance et de rénovation du portefeuille immobilier, (iv) la juste valeur des immeubles baisse et, par conséquent, (v) un impact négatif sur le résultat net, l'actif net et le taux d'endettement de la société.

Maîtrise du risque

Home Invest Belgium maîtrise ce risque grâce à :

- l'entretien régulier et la rénovation de ses immeubles et le remplacement systématique des équipements obsolètes ;
- la rénovation constante du portefeuille immobilier et l'investissement dans des développements de projets pour compte propre ;
- la vente des immeubles qui ne répondent plus au profil d'investissement de la société.

2.4. Variation négative de la juste valeur des immeubles

Description du risque

La société est exposée à la variation de la juste valeur de son portefeuille telle qu'elle résulte des expertises indépendantes trimestrielles.

Une variation négative de la juste valeur des immeubles aura un impact négatif sur le résultat net, l'actif net et le taux d'endettement de la société.

Maîtrise du risque

La société maîtrise ce risque de la manière suivante :

- Home Invest Belgium veille à entretenir et à rénover régulièrement son portefeuille immobilier afin de maintenir, voire d'augmenter ses revenus locatifs, mais aussi de faciliter les relocations ou la vente de ses actifs ;

- la vente des immeubles qui ne répondent plus au profil d'investissement de la société ;
- la stratégie d'investissement de la société est orientée vers des actifs et des développements de projets de qualité et offrant des rendements immédiats élevés et des revenus stables ;
- les fluctuations des valeurs de marché sont compensées par la diversification du portefeuille, sur le plan géographique également.

2.5. Risque de destruction des immeubles

Description du risque

Le risque existe que les immeubles soient détruits (totalement ou partiellement) entre autres par un incendie, une catastrophe naturelle, un accident, un acte terroriste. Dans ce cas, il y a un risque de perte de revenus locatifs et, par conséquent une baisse du résultat net de la société accompagné d'une baisse de l'actif net de la société et d'une hausse du taux d'endettement.

Maîtrise du risque

Le risque que les immeubles détenus en pleine propriété par la SIR soient détruits par le feu, une explosion ou par d'autres calamités, est couvert par des polices d'assurance adéquates, assurant leur valeur de reconstruction à neuf (hors terrain) et l'inoccupation locative pendant la reconstruction de l'immeuble. Les polices sont conclues par la société ou, pour les immeubles faisant partie de copropriétés, par les différentes associations de co-propriétaires.

2.6. Risque lié aux autorisations administratives

Description du risque

Dans le cadre de ses activités de développement, Home Invest Belgium est tenue d'obtenir un certain nombre d'autorisations administratives (urbanistiques, environnementales et autres) préalablement à la réalisation de travaux de construction, de rénovation ou d'aménagement. L'examen des demandes d'autorisation par les services administratifs compétents requiert un délai qui n'est pas toujours maîtrisable.

Une fois délivrées, ces autorisations administratives sont susceptibles de réclamations ou oppositions par des tiers. Ceci peut entraîner des retards, des surcoûts, voire l'arrêt de projets pour lesquels des frais d'étude ont été engagés, et dès lors avoir des conséquences défavorables sur l'activité et les résultats de Home Invest Belgium.

Maîtrise du risque

Ce risque est limité par (i) l'intégration dans les études de faisabilité de délais prudents pour l'obtention des autorisations, (ii) le suivi journalier par les équipes internes de ces dossiers de demande d'autorisation et (iii) le recours à des conseillers externes spécialisés.

2.7. Risque lié à la réalisation de travaux (gestion défaillante d'un projet)

Description du risque

Une gestion défaillante d'un projet de rénovation ou de développement peut avoir comme conséquence : (i) une augmentation des coûts opérationnels de la société, (ii) une diminution de la rentabilité du projet, et (iii) un report de la réception des travaux ou du projet et par conséquent de l'encaissement des loyers relatifs à ces immeubles (ce qui a un impact négatif sur le résultat de la société).

Maîtrise du risque

La gestion technique des immeubles ainsi que la coordination des travaux de rénovation et de développement sont effectuées par des équipes internes spécialisées qui assurent un suivi de qualité des différents chantiers.

Le risque de défaillance est également atténué par les éléments suivants :

- les limites arrêtées par le conseil d'administration pour les développements pour compte propre, décrites ci-dessus sous la section 2.1 ;
- le recours à des conseillers et entreprises spécialisées ;
- l'étalement dans le temps des développements de projets ; et
- la souscription d'une police d'assurance « tous risques chantier » couvrant tous les chantiers en cours.

2.8. Risque de défaillance des cocontractants autres que les locataires (entrepreneurs de travaux, etc.)

Description du risque

Un manquement ou une faillite d'un entrepreneur ou d'un fournisseur avec lequel la société a conclu un contrat peut avoir un impact sur le timing d'exécution des travaux et, le cas échéant, sur le budget de ces travaux.

Maîtrise du risque

Home Invest Belgium atténue ce risque par (i) une sélection rigoureuse des corps de métier, (ii) dans la mesure du possible, en faisant appel à différents

entrepreneurs pour un chantier et (iii) par la demande de garanties financières.

2.9. Risque de déséquilibre entre l'offre et la demande sur le marché locatif

Description du risque

Chaque année, plusieurs centaines d'appartements neufs sont commercialisés. Ils sont majoritairement vendus à des investisseurs privés qui les mettent ensuite sur le marché locatif, créant potentiellement un risque de suroffre.

Maîtrise du risque

Home Invest Belgium est en permanence attentif à l'équilibre entre l'offre et la demande sur les marchés locatifs locaux de ses investissements. Ce paramètre joue aussi un rôle dans ses décisions d'achat et de vente.

2.10. Risque lié à la construction innovante sous l'influence du climat

Description du risque

Home Invest Belgium est confronté à des risques liés à l'obsolescence, à la qualité de vie et au maintien de la valeur en raison de l'évolution rapide des technologies de construction (y compris les installations techniques et la circularité), des nouveaux matériaux de construction et des normes de construction changeantes liées au changement climatique et aux nouvelles réglementations en matière de construction.

Cette dynamique augmente le risque que les investissements ou les rénovations deviennent rapidement obsolètes, ne correspondent pas à la demande du marché locatif, ne répondent pas aux nouveaux besoins des locataires en raison du changement climatique ou génèrent des coûts de cycle de vie imprévus, ce qui peut entraîner des OPEX et CAPEX imprévus et une sous-performance par rapport aux attentes.

Maîtrise du risque

Afin d'atténuer ces risques, Home Invest Belgium dispose d'une solide équipe d'experts en construction — des ingénieurs aux architectes — qui sont impliqués dès le début dans chaque investissement et rénovation. Ils assurent une due diligence technique approfondie et appliquent les contrôles nécessaires à chaque phase du projet.

En outre, l'équipe de construction organise régulièrement des réunions de coordination avec les gestionnaires immobiliers de Home Invest Belgium afin de consigner les enseignements opérationnels, de sorte que les connaissances acquises lors de

l'exploitation soient réutilisées dans les décisions de conception et de rénovation.

Cela permet de limiter les surprises tout au long du cycle de vie et d'améliorer l'adéquation au marché.

3. RISQUES LIÉS AUX LOCATAIRES ET AUX BAUX

Le chiffre d'affaires total de Home Invest Belgium est constitué de loyers générés par la location des biens à des tiers (particuliers, pouvoirs publics, commerçant, sociétés, ambassades et délégations étrangères, exploitants de maisons de repos, exploitants de centres de vacances).

3.1. Risque de solvabilité réduite ou d'insolvabilité des locataires

Description du risque

Les retards, voire les défauts de paiement de loyers sont susceptibles (i) d'avoir une incidence négative sur les résultats, (ii) de donner lieu à une inoccupation imprévue, et (iii) d'impliquer des frais imprévus et une relocation à des conditions moins favorables, voire l'octroi de gratuités.

Maîtrise du risque

Home Invest Belgium essaie de limiter ce risque en prenant les mesures suivantes :

- les investissements de la société sont diversifiés, tant du point de vue géographique que du type de locataires visés, toujours dans le respect de la législation applicable en la matière ;
- elle sélectionne rigoureusement ses locataires sur base d'une analyse de leur capacité financière (à savoir leur capacité à payer régulièrement le loyer dû) ;
- elle demande à chaque locataire une garantie bancaire correspondant en principe à deux mois de loyer ;
- les loyers sont payables anticipativement et presque toujours sur une base mensuelle ;
- les provisions pour charges et taxes sont payables anticipativement ;
- la société dispose d'une procédure rigoureuse pour le suivi des impayés.

En cas de doute sur la qualité d'une créance, celle-ci est mise en perte provisoire et est reprise comme telle dans le compte de résultats.

3.2. Risque d'inoccupation

Description du risque

Home Invest Belgium est exposée au risque de perte de loyer causée par le départ de locataires. Cela peut influencer négativement le résultat et avoir un impact à la baisse sur la juste valeur du bien, en particulier dans un contexte de mauvaise conjoncture économique, pour les raisons suivantes :

- un départ pourrait impliquer des frais imprévus (frais de commercialisation, de remise en état ou de rénovation) ;
- la recherche de nouveaux locataires pourrait prendre un certain temps, période pendant laquelle les charges liées aux biens non loués sont à charge du propriétaire ;
- les nouveaux/nouvelles locataires pourraient négocier un loyer inférieur ou des gratuités ;
- l'inoccupation prolongée d'un bien résulte dans la baisse du taux d'occupation du portefeuille immobilier, ce qui peut influencer négativement les résultats.

Maîtrise du risque

Compte tenu du très grand nombre de locataires, des perspectives démographiques en Belgique et du fait que le logement constitue un besoin essentiel, le risque de voir l'inoccupation locative augmenter de manière significative peut être considéré comme faible.

La société mène une politique de gestion commerciale proactive en vue de maintenir un taux d'occupation élevé. Pour ce faire, elle fait appel à son expérience afin d'adapter l'offre à la demande du marché.

3.3. Risque lié au taux de rotation

Description du risque

La durée normale des baux est essentiellement fonction du type d'espace loué concernées et s'établit habituellement comme suit :

- 1 ou 9 an(s) pour les résidences principales ;
- 3 à 12 mois pour les appartements meublés ;
- 9 ans renouvelables trois fois pour les baux commerciaux ;
- 3 ans minimum pour les espaces de bureaux ; et
- 9 à 27 ans pour les maisons de repos.

Les baux pour les particuliers signés par Home Invest Belgium sont en moyenne de plus courte durée que les baux concernant de l'immobilier professionnel. Cette durée plus courte chez les particuliers génère dès lors un taux de rotation supérieur à celui enregistré par un actif immobilier professionnel, et donc des frais de gestion plus élevés sur la durée de vie du bien immobilier.

Maîtrise du risque

La SIR pallie ce risque (i) en intégrant ce fait dans ses analyses préalables de rentabilité et (ii) en fidélisant sa clientèle locataire, par la mise à disposition d'une équipe de gestionnaires et de property managers qualifiés, ainsi que par l'appel à des syndicats ou gérants d'affaires expérimentés.

3.4. Risque lié au traitement et au stockage des données à caractère personnel dans le cadre du processus de location

Description du risque

Home Invest Belgium gère un portefeuille de plus de 2.000 logements locatifs, ce qui entraîne un afflux constant de locataires et de candidats locataires. Cela nécessite la collecte et le stockage d'importantes quantités d'informations confidentielles. Les principaux risques à cet égard sont l'inégalité de traitement et la discrimination, les violations de la vie privée, l'utilisation abusive des données à caractère personnel et le non-respect du RGPD et d'autres réglementations en matière de protection des données. Une maîtrise insuffisante de ces risques peut avoir des conséquences juridiques, opérationnelles et réputationnelles pour Home Invest Belgium.

Maîtrise du risque

Home Invest Belgium applique une sélection équitable, transparente et non discriminatoire des locataires grâce à des critères d'acceptation clairs, définis dans des documents stratégiques et des procédures. Les

collaborateurs reçoivent régulièrement des formations sur la confidentialité et la non-discrimination. En outre, la collecte de données est limitée à l'essentiel, celles-ci sont stockées en toute sécurité et gérées par du personnel autorisé, conformément au RGPD et à la législation connexe. La conformité est garantie par des audits internes et une surveillance continue des chefs d'équipe et de la direction exécutive. En cas d'incidents ou de plaintes, Home Invest Belgium suit des protocoles établis pour un traitement rapide. En outre, Home Invest Belgium introduira une charte du « bon voisin » et une charte de location durable en 2026 afin de promouvoir l'équité, le respect et la durabilité dans l'ensemble de son portefeuille.

3.5. Risque lié à la qualité et à la sécurité du produit loué

Description du risque

Le respect de toutes les règles de sécurité et obligations d'entretien est essentiel pour Home Invest Belgium. Le non-respect de ces exigences peut entraîner des conséquences juridiques et nuire à la réputation. La non-conformité comporte également des risques pour la sécurité et le bien-être des locataires, ce qui peut nuire à la confiance et affecter le taux d'occupation.

Maîtrise du risque

Home Invest Belgium veille à ce que tous les bâtiments soient conformes aux normes de sécurité et d'entretien établies grâce à une approche à plusieurs volets. L'équipe interne expérimentée de gestion immobilière, soutenue par des outils numériques, effectue des inspections régulières, supervise l'entretien en temps opportun et applique des protocoles de sécurité stricts pour protéger les locataires.

Le Solution Centre mène également des campagnes de sécurité proactives via divers canaux de communication et fournit des solutions d'entretien cohérentes dans les appartements des locataires.

Depuis de nombreuses années, l'équipe de construction veille à ce que tous les projets répondent aux normes de sécurité les plus récentes. Elle rend également chaque nouvelle construction entièrement accessible aux résidents et aux visiteurs à mobilité réduite, favorisant ainsi l'inclusion et la sécurité dans l'ensemble du parc immobilier.

4. RISQUES LIÉS À LA RÉGLEMENTATION ET À LA SITUATION POLITIQUE

4.1. Réglementation

Description du risque

La société est soumise à des législations et des réglementations de plus en plus nombreuses et complexes, ainsi qu'à la possible évolution de leur interprétation ou de leur application par les tribunaux ou par les administrations. Cela vaut notamment en matière comptable, fiscale, environnementale, d'urbanisme et de marché public.

L'évolution et le non-respect de la réglementation exposent la société à des risques de mise en cause de sa responsabilité, de condamnations à des sanctions civiles, pénales ou administratives, ainsi qu'au risque de non-obtention ou de non-renouvellement d'autorisations. Cela pourrait influencer négativement l'activité de la société, son résultat, sa rentabilité, sa situation financière et/ou ses perspectives.

Maîtrise du risque

Home Invest Belgium s'est doté en interne des compétences nécessaires pour veiller au respect rigoureux des réglementations en vigueur et anticiper l'évolution de ces législations (veille réglementaire). Il fait également régulièrement appel à des conseillers externes.

4.2. Statut SIR

Description du risque

Depuis le 2 septembre 2014, la société a été agréée par l'Autorité des Services et Marchés Financiers (« FSMA ») comme « société immobilière réglementée publique de droit belge », en abrégé « SIRP » ou « SIR publique de droit belge ». En vue de conserver ce statut, la société est soumise aux dispositions de la loi du 12 mai 2014 et de l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatifs aux sociétés immobilières réglementées (« législation SIR »), telles que modifiées de temps à autre, qui contiennent des restrictions à l'égard (entre autres) des activités, du taux d'endettement, de l'affectation du résultat, des conflits d'intérêts et de la gouvernance d'entreprise.

Répondre (en permanence) à ces exigences spécifiques dépend notamment de la capacité de la société à gérer avec succès ses actifs et son endettement et du respect strict des procédures de contrôle internes strictes. Il se pourrait que la société ne soit pas à même de répondre à ces exigences en

cas de modification significative de sa situation (de nature financière ou autre).

Home Invest Belgium est exposé, en tant que SIR publique, au risque d'évolution de la loi SIR, dont les conséquences sont difficiles à estimer. Il existe également un risque que l'autorité de contrôle (la FSMA) impose des sanctions en cas de violation des règles applicables, en ce compris la perte d'agrément comme SIR publique. La perte d'agrément comme SIR publique est, en règle générale, considérée dans les conventions de crédit de la société comme un événement qui rend les crédits conclus par la société exigibles anticipativement, et la perte de ce statut aurait aussi un impact négatif sur les activités, les résultats, la rentabilité, la position financière et les perspectives de la société. En cas de perte d'agrément, la société perdrait également l'avantage du statut fiscal particulier applicable à la SIR publique (voir paragraphe 4.3).

Maîtrise du risque

Les compétences du personnel et le respect des procédures strictes de contrôle interne permettent à Home Invest Belgium de gérer, avec succès, ses actifs et son endettement, et de répondre ainsi à ces exigences spécifiques.

Elle a en outre mis en place, le 8 avril 2009, un comité d'audit, nonobstant la dispense en vertu de l'article 7:99 du Code des Sociétés et des Associations.

La société ne peut pas atténuer à elle seule le risque d'évolution de la loi SIR. Elle y pallie en suivant de près les évolutions législatives prévues sur le plan local (Belgique et Pays-Bas) et européen et en étant membre actif de différentes associations professionnelles, en particulier BE-REIT Association ASBL, dont l'un des objectifs est la défense des intérêts du secteur des SIR.

4.3. Statut fiscal

Description du risque

En sa qualité de SIR, les bénéficiaires d'origine belge de la société sont soumis à l'impôt des sociétés, mais sur une base taxable réduite aux dépenses non admises (DNA), avantages anormaux ou bénévoles reçus, et rémunérations et commissions non justifiées. Les bénéficiaires d'origine étrangère de la société sont imposables dans l'État dont ils sont issus selon la législation

applicable dans cet État et sont exonérés en Belgique. Les bénéficiaires nets générés par Home Invest Belgium résultant de ses investissements immobiliers aux Pays-Bas sont donc soumis dans ce pays à l'impôt des sociétés et sont exonérés en Belgique.

En tant que SIR publique résidentielle, Home Invest Belgium bénéficie d'un régime fiscal spécifique dont certains aspects présentent des risques spécifiques.

Dans le cadre de la gestion des risques, elle prend en compte l'exit tax, qui est due en cas d'absorption (fusion) d'une autre société immobilière sur ses plus-values latentes et les réserves non taxables. L'exit tax est calculée conformément aux dispositions de la circulaire Ci.RH.423/567.729 du 23 décembre 2004, dont l'interprétation ou l'application pratique peuvent être modifiées. La « juste valeur » d'un bien immobilier, telle que visée dans cette circulaire, est calculée après déduction des droits d'enregistrement ou de la TVA. Cette « juste valeur » diffère de (et peut donc être inférieure à) la juste valeur du bien immobilier telle que mentionnée dans le bilan IFRS de Home Invest Belgium.

Pour les fusions à compter du 1er janvier 2020, un taux de 15 % s'applique.

Les risques liés à la réglementation comprennent les effets des mesures prises ou envisagées par le législateur, notamment en matière de fiscalité.

Les dividendes qui sont distribués sont soumis à un précompte mobilier de 30 %.

Maîtrise du risque

Home Invest Belgium suit l'évolution des différentes législations sur le sujet et s'adapte progressivement aux changements réglementaires.

4.4. Réglementation urbanistique et environnementale

Description du risque

Une modification de la réglementation urbanistique et environnementale pourrait (i) augmenter les frais pour maintenir le portefeuille immobilier, (ii) avoir un impact sur la juste valeur des immeubles et, par conséquent (iii) avoir un impact négatif sur la rentabilité de la société.

Maîtrise du risque

Home Invest Belgium suit l'évolution des différentes législations sur le sujet et s'adapte progressivement aux changements réglementaires.

4.5. Risque lié à une modification des règles comptables internationales (IFRS)

Description du risque

Une modification des règles comptables internationales (IFRS) peut avoir une influence sur le reporting, les exigences en matière de capital et l'utilisation de produits financiers.

Maîtrise du risque

Home Invest Belgium assure la maîtrise de ce risque par (i) le suivi constant des évolutions en la matière et l'appréciation de leur impact et par (ii) les discussions et contacts fréquents avec le commissaire.

4.6. Risque de déflation

Description du risque

En cas de déflation, ou encore, en cas de blocage total ou partiel des loyers fixés par les pouvoirs publics, la croissance des revenus locatifs pourrait être freinée ou les revenus locatifs pourraient diminuer.

Maîtrise du risque

La législation sur les baux à loyer belge actuelle ne comprend à ce jour pas de loyer plancher en cas de déflation.

4.7. Risque lié à la conformité ESG

Description du risque

L'environnement ESG (Environmental, Social, Governance) dans lequel Home Invest Belgium opère est en constante évolution en raison des nouvelles réglementations et des exigences toujours plus élevées des parties prenantes. Home Invest Belgium court donc le risque de ne pas réagir à temps ou de manière insuffisante à ces évolutions. L'absence de suivi et d'ajustements proactifs pourrait conduire Home Invest Belgium à ne pas se conformer à la législation ESG actuelle ou future, aux cadres pertinents et aux meilleures pratiques sectorielles. Cela pourrait avoir des conséquences négatives sur la conformité, la réputation et la confiance des parties prenantes.

Maîtrise du risque

Afin de limiter les risques identifiés en matière de conformité ESG et de meilleures pratiques, Home Invest Belgium a recruté en 2025 un expert spécialisé en durabilité. Cet expert est chargé de suivre les évolutions pertinentes et de remédier aux éventuelles lacunes en matière de législation ESG et de normes sectorielles. Afin de rester à jour, Home Invest Belgium participe activement à des organisations telles que l'EPRA, BE-REIT et l'UPSI (et YUB). En outre, Home Invest Belgium entretient des contacts étroits avec des organismes de réglementation tels que la FSMA

et l'EFRAG, et participe à des réunions sectorielles qui rassemblent des experts en durabilité du monde immobilier.

Pour l'exercice 2025, Home Invest Belgium publiera des données ESG quantitatives. Les données nécessaires sont collectées par les différentes équipes,

notamment les ressources humaines, les finances, la construction, Property Management et le Solution Centre. Avant leur publication, elles sont vérifiées par le Sustainability Manager afin de garantir l'exactitude et la fiabilité des informations communiquées.

5. RISQUES FINANCIERS

5.1. Taux d'endettement

Description du risque

Le taux d'endettement (AR-SIR) de Home Invest Belgium ne peut légalement pas dépasser 65 %. La société risque de perdre son statut de SIR en cas de dépassement du ratio de 65 %.

Home Invest Belgium a conclu des conventions de crédits et émis des emprunts obligataires dont certains prévoient une dette consolidée maximum de 60 % et 65 %.

Maîtrise du risque

Le taux d'endettement de Home Invest Belgium (au sens de l'arrêté royal du 13 juillet 2014) est indiqué au point 3.3 du rapport de gestion. Au 31 décembre 2025, il s'élève à 48,14 %. Cette partie indique également la capacité d'endettement théorique supplémentaire de Home Invest Belgium, compte tenu du taux d'endettement maximum autorisé pour les SIR (65 % du total des actifs) ou les covenants bancaires (60 % du total des actifs). Le taux d'endettement est suivi chaque trimestre et l'évolution du taux d'endettement sera fixée en fonction de la procédure d'approbation de chaque grand projet d'investissement.

Si le taux d'endettement consolidé dépasse 50 %, un plan financier avec un calendrier d'exécution doit être établi décrivant les mesures qui seront prises pour éviter que ce taux ne dépasse 65 % (article 24 de l'arrêté royal du 13 juillet 2014).

5.2. Risque de liquidité

Description du risque

Le risque de liquidité implique que Home Invest Belgium ne dispose plus, à un moment donné, des moyens financiers nécessaires et ne puisse plus obtenir les financements nécessaires afin d'honorer ses dettes courantes.

LIGNES DE CRÉDIT

Il existe un risque de non-renouvellement des lignes de crédit. D'autre part, les marges de crédit peuvent

augmenter au moment du renouvellement des lignes de crédit à échéance.

En outre, il y a un risque d'annulation, de résiliation ou de révision des contrats de financement en raison de la non-exécution des engagements (« covenants ») qui ont été négociés dans le cadre de ces contrats de financement.

Home Invest Belgium est donc, en cas de non-respect de ses obligations et, plus généralement, en cas de défaut aux termes des contrats de financements courants, exposée au risque d'un remboursement anticipé forcé de ces prêts.

ÉMISSION DE BILLETS DE TRÉSORERIE (« TREASURY NOTES »)

Dans le cadre de la diversification de ses sources de financement, Home Invest Belgium a procédé à l'émission de billets de trésorerie (« Treasury Notes ») pour un montant de € 8,5 millions, avec des dates d'échéance en 2026.

Il est possible que Home Invest Belgium ne puisse rembourser les obligations ou les billets de trésorerie (« Treasury Notes ») à la date d'échéance. La documentation contractuelle de l'émission obligataire et des billets de trésorerie (« Treasury Notes ») prévoit en outre qu'en cas de changement de contrôle de la société, les titulaires d'obligations et de billets de trésorerie (« Treasury Notes ») peuvent exiger de Home Invest Belgium le remboursement anticipé des obligations émises.

Maîtrise du risque

Au 31 décembre 2025, Home Invest Belgium disposait de € 456,50 millions en lignes de crédit :

- Lignes de crédit bilatérales prélevées pour un montant de € 399,00 millions conclues avec 7 institutions financières avec des échéances bien étalées jusqu'en 2031. Home Invest Belgium n'a pas d'échéances en 2026. La prochaine échéance est fixée au second semestre de 2027.

- Des emprunts obligataires à concurrence de € 49,00 millions, avec des échéances entre 2028 et 2032.
- Des billets de trésorerie à court terme (« Commercial Paper ») pour un montant de € 8,50 millions. Nonobstant le caractère à court terme des billets de trésorerie, le montant total de l'encours est couvert par des lignes de crédit à long terme (« back-up lines »).

Pour en savoir plus sur la structure des financements de Home Invest Belgium, nous renvoyons au chapitre « États financiers » du présent rapport.

Compte tenu du statut juridique de la SIR et compte tenu de la nature de bien immobilier dans lequel Home Invest Belgium investit, le risque de non-renouvellement des lignes de crédit est limité.

Sur base des conditions actuelles et des perspectives, Home Invest Belgium n'a aucune connaissance d'éléments qui peuvent indiquer qu'un ou plusieurs engagements auxquels elle a souscrit, dans le cadre de ses contrats de financement, ne pourraient plus être respectés. Ce risque est considéré comme théorique, la société veillant à honorer scrupuleusement ses obligations.

Le risque de liquidité pour la SIR est qui plus est limité par :

- la diversification des sources de financement ;
- la diversification des lignes de crédit auprès de six grandes institutions financières européennes ;
- la préservation d'une relation durable avec des partenaires bancaires solides bénéficiant d'une bonne notation financière ;
- l'échéance de la dette financière, la durée moyenne du financement de la société s'élevant à 4,4 ans ;
- l'analyse régulière par la société de la structure de la dette, pour négocier, avant les échéances de ses lignes de crédit, un refinancement aux conditions du marché.

5.3. Risque de change ou de devise

Le portefeuille immobilier de Home Invest Belgium se composant uniquement de biens immobiliers situés en Belgique et aux Pays-Bas, tous les baux et lignes de crédit étant libellés en euros, la société n'est pas exposée au risque de change ou de devise.

5.4. Risque de contrepartie

Description du risque

La conclusion d'un financement ou d'un instrument de couverture avec une institution financière crée

un risque de contrepartie en cas de défaut de cette institution. Ce risque peut se traduire par un manque de liquidité de cette institution financière, voire par la perte des liquidités déposées.

Maîtrise du risque

Même si ce risque peut être considéré comme réduit, il ne peut pas être exclu qu'une ou plusieurs des contreparties bancaires de Home Invest Belgium se retrouvent en situation de défaut. Afin de limiter ce risque de contrepartie, Home Invest Belgium fait appel à différentes banques de référence pour assurer une certaine diversification de l'origine de ses financements et de ses couvertures de taux, tout en portant une attention particulière au rapport qualité-prix des services fournis. Relevons aussi que les liquidités dont dispose la SIR sont affectées prioritairement à la diminution de l'endettement et que Home Invest Belgium n'est donc jamais dépositaire de sommes importantes.

5.5. Risque lié aux variations des taux d'intérêt

Description du risque

Les taux d'intérêt à court et à long terme sur les marchés financiers (internationaux) peuvent varier fortement. Si l'on excepte l'emprunt obligataire, toutes les dettes financières de Home Invest Belgium sont actuellement à taux variable (lignes de crédit bilatérales au taux EURIBOR).

Cela permet à Home Invest Belgium de profiter d'éventuels taux favorables, mais cela implique potentiellement un risque de hausse des charges financières en cas de hausse des taux d'intérêt.

Maîtrise du risque

Pour couvrir le risque d'augmentation des taux d'intérêt, Home Invest Belgium conclut des instruments de couverture d'intérêts pour une partie de ses dettes financières. Cette politique prudente s'explique comme suit : une éventuelle hausse des taux d'intérêt nominaux sans augmentation correspondante de l'inflation aurait pour effet de faire grimper les taux d'intérêt réels.

Dans une telle situation, l'augmentation des taux d'intérêt réels ne serait pas compensée par l'indexation des revenus locatifs. De plus, on observe toujours un retard entre la hausse des taux d'intérêt nominaux et l'indexation des revenus locatifs.

Le conseil d'administration s'est donc fixé pour objectif de maintenir la part des dettes financières à taux d'intérêt variable (non couvertes par des instruments de couverture) en dessous de 15 % de la juste valeur

du portefeuille immobilier. Le risque de hausse des taux d'intérêt est couvert au moyen de swaps de taux d'intérêt (IRS – « Interest Rate Swap »).

5.6. Risque de variation de la juste valeur des instruments de couverture

Description du risque

Chaque variation de la courbe d'intérêt influence la juste valeur des instruments de couverture. Home Invest Belgium enregistre des variations négatives sur la juste valeur des instruments de couverture d'intérêt si les taux en vigueur sont inférieurs à ceux qui servent au calcul des taux des IRS.

Ces variations peuvent donner lieu à une hausse des charges financières et, par conséquent, influencer le résultat, mais sont sans effet sur la trésorerie et sur le résultat EPRA.

Maîtrise du risque

L'Annexe 25 des États Financiers récapitule la juste valeur des instruments de couverture. Une hausse ou une baisse des taux d'intérêt entraînerait une hausse ou une baisse théorique de la valeur marchande des instruments de couverture financière.

À la clôture de l'exercice 2025, la diminution des taux d'intérêt observée ces dernières années a un impact positif de € 12,32 millions (montant qui pourrait être obtenu pour déboucler les couvertures au 31 décembre 2025) sur la valeur nette (cf. Annexe 25 des « États Financiers »).

5.7. Risque lié à la liquidité de l'action

Description du risque

Il s'agit de la difficulté pour les actionnaires de modifier rapidement leur position en actions Home Invest Belgium, à la hausse ou à la baisse.

Pour l'exercice 2025, le volume total des actions de Home Invest Belgium échangées en bourse s'élève à 2.796.141, contre 2.526.444 pour l'exercice 2024.

Maîtrise du risque

Les mesures suivantes limitent ce risque :

- la SIR travaille activement sur sa communication externe (communiqués de presse, rencontres avec des analystes financiers, participation à des road shows) en vue d'améliorer sa notoriété auprès des investisseurs ;
- la SIR a un contrat avec KBC Securities, qui fait office de liquidity provider.

5.8. Risque lié à la distribution du dividende

Description du risque

Aux termes de l'article 7:212 du Code des Sociétés et des Associations et de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014, la distribution des dividendes peut être limitée. En effet, aucune distribution ne peut être faite lorsqu'à la date de clôture de l'exercice, l'actif net tel qu'il résulte des comptes annuels, est, ou deviendrait, à la suite d'une telle distribution, inférieur au montant du capital libéré ou, si ce montant est supérieur, du capital appelé, augmenté de toutes les réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer.

Maîtrise du risque

Ce risque est contrôlé par les éléments suivants :

- le maintien et l'augmentation des bénéfices de la société ;
- la mise en réserve de manière régulière d'une partie du bénéfice réalisé.

Pour plus d'informations sur le calcul dans le cadre de l'article 7:212 du Code des Sociétés et des Associations et de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 et la marge restante, veuillez-vous référer aux annexes des comptes annuels statutaires.

6. RISQUES LIÉS À L'ORGANISATION INTERNE

6.1. Risque lié au reporting

Description du risque

Des manquements en matière de reporting pourraient compromettre la pertinence des informations à disposition des dirigeants effectifs.

Maîtrise du risque

C'est pourquoi la société mène un processus de reporting interne et externe adéquat, avec des revues en cascade à différents échelons, tant internes (membres du personnel, direction effective, comité d'audit et conseil d'administration) qu'externes (Commissaire).

6.2. Risque lié à l'informatique

Description du risque

L'informatique est un outil primordial pour une société comme Home Invest Belgium. Une perte ou une indisponibilité de données pourrait entraîner (i) une interruption de l'activité commerciale (la société étant principalement active dans le secteur des immeubles à appartements, où les flux d'entrées et de sorties de locataires sont les plus importants), (ii) une interruption des activités d'investissement, et/ou (iii) une interruption du processus de reporting interne et externe.

Maîtrise du risque

La gestion de l'infrastructure informatique (hardware et software), la sécurité des accès et la pérennité des données a été confiée à un prestataire externe sur base d'une « convention de prestation de services ».

6.3. Risque lié à l'innovation opérationnelle

Description du risque

L'innovation joue un rôle central dans la gestion quotidienne et le fonctionnement du portefeuille locatif de Home Invest Belgium. À mesure que la taille du portefeuille et le nombre de locataires augmentent, la charge de travail des équipes internes s'alourdit. Cela comporte le risque de retards opérationnels et d'obliger les collaborateurs à consacrer du temps à des tâches qui n'apportent que peu ou pas de valeur ajoutée.

En outre, la dépendance croissante à l'égard des outils numériques et des processus d'automatisation entraîne une exposition accrue aux risques liés à la cybersécurité. Ces risques peuvent entraîner des

perturbations dans les processus opérationnels ou compromettre des données sensibles, ce qui peut avoir un impact direct sur la continuité des services fournis par Home Invest Belgium.

Maîtrise du risque

Home Invest Belgium met en œuvre un programme stratégique interne d'innovation informatique visant à optimiser les processus opérationnels et à garantir la qualité des données. L'équipe informatique développe des processus, des outils et des tableaux de bord robustes, axés sur les technologies de l'information, qui permettent de créer des flux de travail hautement automatisés et basés sur les données. Grâce à cette approche, les collaborateurs ont accès à des données structurées et claires. Cela leur permet de travailler plus efficacement et de se concentrer sur des initiatives qui apportent une réelle valeur ajoutée à l'organisation. Consciente que la numérisation entraîne de nouveaux cyberrisques, Home Invest Belgium met en œuvre les meilleures pratiques en matière de sécurité. L'équipe informatique organise des formations internes afin de renforcer la cyber-sensibilisation et les compétences numériques des collaborateurs.

En outre, des tests de résistance sont régulièrement effectués sous la direction de l'équipe informatique, afin que les vulnérabilités soient détectées à temps et puissent être corrigées. Home Invest Belgium continue ainsi à anticiper de manière proactive les risques liés à une organisation soutenue par le numérique et garantit la continuité de ses services.

6.4. Risque lié aux membres de l'équipe

Description du risque

La société est exposée à un certain risque au niveau de l'organisation, dans l'éventualité d'un départ de certains membres du management et de personnes occupant une fonction clé. Le départ imprévu de certains membres du personnel pourrait avoir des conséquences néfastes sur le développement de la société et entraîner des frais de gestion supplémentaires.

Maîtrise du risque

Ce risque est atténué par le suivi permanent de l'organisation interne par le management et par le conseil d'administration. Si une situation de départ se présentait, Home Invest Belgium aurait recours à

l'externalisation de cette fonction et/ou au recrutement rapide d'un nouveau membre du personnel.

6.5. Risques liés à l'environnement de travail

Description des risques

Le maintien d'un environnement de travail positif, sûr et sain chez Home Invest Belgium comporte divers risques. Si le lieu de travail n'est pas favorable et inclusif, ou si les employés et les sous-traitants ne se voient pas attribuer des rôles significatifs, il existe un risque de baisse de la satisfaction au travail, d'augmentation du taux de rotation du personnel et de baisse des normes opérationnelles.

En outre, le fait de ne pas accorder la priorité à la sécurité et à la santé de notre personnel peut nuire à la productivité, au moral et à l'efficacité générale de l'organisation.

Maîtrise du risque

Home Invest Belgium accorde la plus grande importance à un environnement favorable et inclusif pour tous les employés et sous-traitants, et est consciente qu'ils constituent la colonne vertébrale et la partie la plus précieuse de l'organisation. La direction exécutive surveille donc en permanence tous les risques liés à un environnement de travail positif, sûr et sain, en collaboration avec les ressources humaines et le conseiller en prévention.

En donnant l'exemple dans ce domaine et en communiquant des politiques claires, des valeurs positives et une culture forte sont ancrées dans toute l'entreprise.

Home Invest Belgium crée ainsi un environnement de travail positif, sûr et sain où le travail utile, les normes opérationnelles élevées et la santé et la sécurité de ses collaborateurs sont au centre des préoccupations afin de retenir les meilleurs talents.

6.6. Risque lié à la gouvernance durable

Description du risque

Home Invest Belgium encourt des risques réputationnels, opérationnels et financiers si sa culture éthique, ses contrôles de gouvernance et ses politiques internes ne sont pas suffisamment solides ou ne répondent pas aux attentes internes et externes. La direction souligne que la croissance durable n'est possible que si Home Invest Belgium maintient et démontre une culture éthique forte qui protège et renforce sa réputation auprès des parties prenantes.

Maîtrise du risque

Afin de gérer efficacement les divers risques liés à la gouvernance durable, Home Invest Belgium adopte une approche proactive et cyclique.

Home Invest Belgium assure un suivi continu des politiques, procédures et processus internes. Ceux-ci sont systématiquement évalués et, si nécessaire, mis à jour afin de toujours répondre aux exigences et attentes internes et externes en constante évolution. Cette approche permet de réduire activement chaque année l'exposition potentielle à des événements susceptibles de nuire à la réputation, à l'exploitation ou à la situation financière de Home Invest Belgium. Au cours de l'exercice 2025, Home Invest Belgium a élaboré et publié des mesures politiques supplémentaires, spécifiquement axées sur la lutte contre la corruption et les pots-de-vin, ainsi que sur l'approvisionnement responsable auprès de fournisseurs durables.

En outre, le Code de conduite et la Charte de gouvernance ont été modifiés afin que Home Invest Belgium continue de répondre aux normes et aux attentes actuelles. Toutes les modifications et tous les ajouts apportés à ces politiques sont communiqués de manière claire et transparente aux employés et aux entrepreneurs. Afin de soutenir la mise en œuvre, des formations ciblées ont été organisées afin que toutes les personnes concernées disposent des connaissances et des compétences nécessaires pour appliquer correctement les nouvelles normes et procédures dans leur travail quotidien.

7. RISQUES LIÉS AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

7.1. Risques liés aux émissions de CO₂e du portefeuille immobilier résidentiel

Description du risque

Comme tous les investisseurs immobiliers, le portefeuille de Home Invest Belgium est confronté à des risques croissants liés à la dépendance aux énergies non renouvelables, qui entraîne des émissions de CO₂e considérables provenant des bâtiments. Ces risques comprennent des répercussions négatives potentielles sur la valorisation immobilière, des difficultés accrues pour atteindre les objectifs européens de décarbonisation, des coûts d'investissement plus élevés et un risque accru de vacance en raison des coûts élevés des services publics. Les bâtiments énergivores devenant moins attractifs pour les investisseurs, les institutions financières et les locataires, ces actifs risquent de devenir « obsolètes » et de devoir être réévalués, ce qui pourrait réduire la valeur totale du portefeuille de Home Invest Belgium et, par conséquent, avoir un impact sur le ratio d'endettement.

Maîtrise du risque

Home Invest Belgium adopte une approche proactive en fixant des objectifs ambitieux en matière de PEB pour son portefeuille immobilier résidentiel, qui orientent ses stratégies d'achat, de désinvestissement et de rénovation. Ces objectifs font l'objet d'un suivi systématique grâce à la collecte des chiffres PEB définitifs par actif, l'intention étant de passer à l'avenir à des objectifs basés sur la consommation réelle d'énergie et d'eau. Les processus et contrôles pour l'enregistrement de la consommation d'énergie, de la consommation d'eau et des émissions ont été mis en place pour la première année de reporting 2025, ils seront évalués et renforcés au cours de l'exercice 2026.

En outre, le Head of Investment et le Head of Portfolio exercent une surveillance étroite et mettent en œuvre des stratégies visant à améliorer la durabilité des actifs. Le portefeuille affiche ainsi une croissance de valeur d'une année à l'autre et Home Invest Belgium peut afficher une Value at Risk (VaR) de transition inférieure au benchmark MSCI pour la Belgique et les Pays-Bas ce qui souligne l'efficacité de la gestion durable des actifs. Les équipes chargées de la gestion immobilière, des investissements, de la construction et de la durabilité continueront à œuvrer en 2026 pour

décarboniser davantage le portefeuille et le rendre indépendant des matières premières fossiles.

7.2. Risques liés à la résilience climatique du portefeuille immobilier

Description des risques

En raison du changement climatique, le portefeuille immobilier de Home Invest Belgium est de plus en plus exposé à des risques de transition et à des risques climatiques physiques. Il peut s'agir de conditions météorologiques extrêmes, telles que des tempêtes, des inondations ou des vagues de chaleur, qui peuvent causer des dommages importants et nécessiter des réparations ou des rénovations coûteuses.

En outre, l'évolution de la réglementation (risques de transition) en matière de résistance au climat peut imposer des obligations et des charges financières supplémentaires aux propriétaires.

Maîtrise du risque

Afin de mieux comprendre les conséquences financières potentielles des risques climatiques pour son portefeuille immobilier, Home Invest Belgium a réalisé en 2025 une analyse approfondie des risques climatiques pour l'ensemble de son portefeuille immobilier. Cette analyse a été réalisée à l'aide de modèles climatiques basés sur les meilleures pratiques et de l'outil d'évaluation des risques climatiques MSCI. Les résultats montrent que le portefeuille résiste bien aux conditions météorologiques extrêmes et à l'impact du changement climatique.

En outre, les conclusions de l'analyse des risques climatiques sont intégrées de manière proactive dans les stratégies de rénovation et de désinvestissement du portefeuille actuel, et l'outil MSCI est utilisé lors des processus de due diligence pour les nouveaux investissements, afin que les facteurs climatiques influencent la prise de décision concernant le portefeuille.

APERÇU



Les points clés de l'année

*L'année 2025 aura à nouveau été favorable à Home Invest Belgium.
Le taux d'occupation moyen était de 98,2 %.
La croissance like-for-like a été de 4,0 %.*

+6,2%

Augmentation du
résultat locatif net

+4,4%

Augmentation du
résultat EPRA

APERÇU

Lettre aux actionnaires	23
Chiffres clés	25
Notre parcours	26
Stratégie	28

LETTRE AUX ACTIONNAIRES

Cher actionnaire,

Après les défis de la pandémie de Covid et des confinements en 2020-2021, suivis de la crise énergétique en 2021-2023 et de la forte inflation qui en a résulté et qui a été combattue par une hausse des taux d'intérêt d'une rapidité et d'une intensité sans précédent, nous pouvons considérer 2024-2025 comme des années de normalisation. Les chiffres de l'inflation ont été progressivement maîtrisés ; les taux d'intérêt se sont stabilisés.

Il est frappant de constater que HOMI a très bien résisté à ces années turbulentes de chocs exogènes considérables. HOMI a réalisé des résultats très solides au cours de cette période difficile et a prouvé à maintes reprises qu'elle était une valeur sûre.

En 2025, HOMI a une fois de plus réalisé de solides résultats, avec les principales réalisations suivantes :

- **Transactions d'achat** : Acquisition du projet de développement Jardin Léopold à Bruxelles (Laeken) avec 56 logements locatifs durables et un accord définitif avec Cityforward pour l'acquisition future et la reconversion de 8 projets dans le quartier européen de Bruxelles en quelques 700 logements locatifs durables.
- **Transactions de vente** : Au cours de l'année 2025, Home Invest Belgium a vendu des immeubles de placement pour une valeur nette totale de € 36,5 millions. Le prix de vente net était en moyenne supérieure de 14,1 % à la dernière juste valeur estimée au 31 décembre 2024.
- **Livraisons** : Nous sommes fiers de l'achèvement du projet résidentiel Jourdan 95 à Bruxelles (Saint-Gilles), avec 48 logements locatifs durables, et du projet résidentiel City Dox à Bruxelles (Anderlecht), avec 163 logements locatifs durables.
- **Efficacité opérationnelle** : l'optimisation de notre organisation, porte ses fruits. La marge opérationnelle atteint 76,5%.

Marge opérationnelle	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Année fiscale complète	67,4%	71,9%	71,8%	73,0%	76,8%	76,5%

- **Revenus locatifs** : Les revenus locatifs ont augmenté pour atteindre € 38,81 millions, soit une hausse de 47,1 % depuis 2020.

Revenus locatifs	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Année fiscale complète	€ 26,57 mio	€ 27,54 mio	€ 31,46 mio	€ 34,79 mio	€ 36,51 mio	€ 38,81 mio

- **Coûts opérationnels** : Les coûts opérationnels¹ sont bien maîtrisés et s'élèvent à € 6,84 millions.

Coûts opérationnels	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Année fiscale complète	€ -6,58 mio	€ -5,79 mio	€ -6,76 mio	€ -6,87 mio	€ -6,10 mio	€ -6,84 mio

- **Résultat EPRA** : Le résultat EPRA par action a continué d'augmenter pour atteindre € 1,21.

Résultat EPRA par action	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Année fiscale complète	€ 0,89	€ 0,99	€ 1,08	€ 1,13	€ 1,16	€ 1,21

Notre politique de cession des actifs immobiliers matures et de réinvestissement dans de nouveaux projets crée non seulement de la valeur ajoutée pour les actionnaires, mais s'inscrit également dans un engagement social plus large. HOMI contribue à la création de nouveaux environnements de vie dans un marché caractérisé par une pénurie croissante de logements locatifs abordables. En outre, nous nous engageons depuis des années en faveur de l'efficacité

¹ Coûts opérationnels = « charges immobilières » + « frais généraux et autres produits et charges d'exploitation ».

énergétique. Ainsi, HOMI dispose d'un portefeuille immobilier jeune et durable qui compte parmi les meilleurs du secteur.

HOMI a formulé des ambitions claires pour améliorer encore l'efficacité énergétique :

- Les logements du portefeuille immobilier de Home Invest Belgium ont une consommation moyenne d'énergie primaire de 104 kWh/m²/an au 31 décembre 2025.
- Home Invest Belgium vise à réduire davantage la consommation moyenne d'énergie primaire du portefeuille résidentiel à <100 kWh/m²/an d'ici le 31 décembre 2026.
- En comparaison, la performance énergétique moyenne, telle que déterminée sur la base des certificats PEB établis en 2024 pour le marché résidentiel Bruxellois, s'élève à 254 kWh/m²/an. Seuls 19% du marché se situent en dessous de 150 kWh/m²/an ; seuls 7% du marché se situent en dessous de 95 kWh/m²/an.

Compte tenu des bons résultats d'exploitation de Home Invest Belgium, une distribution aux actionnaires de € 1,16 par action (contre € 1,14 pour 2024) sera proposée pour l'exercice 2025, soit une augmentation pour la 26^{ème} année consécutive.

La distribution aux actionnaires consistera en la combinaison de :

- Un dividende brut de € 1,03 par action (une augmentation de € 0,01 par rapport à € 1,02 pour l'exercice 2024) qui sera proposé à l'assemblée générale du 5 mai 2026.
- Une réduction des capitaux propres de € 0,13 par action (une augmentation de € 0,01 par rapport à € 0,12 pour 2024) qui nécessite la décision d'une assemblée générale extraordinaire.

La réputation de HOMI en tant que valeur sûre remonte à longtemps. Le dividende augmente pour la 26^e année consécutive.

Nous terminons l'année avec un bilan solide et une structure de financement équilibrée :

- Ratio d'endettement de 48,14% (AR-SIR) et de 47,35% (IFRS) au 31 décembre 2025.
- Le coût de financement en 2025 est de 2,19%.
- Home Invest Belgium dispose de € 59 millions de lignes de crédit librement disponibles.
- Aucune échéance de ligne de crédit ou d'obligation en 2026 et au premier semestre 2027. Les prochaines échéances se situent au second semestre 2027. Le pipeline de projets de développement bénéficiant d'un permis d'urbanisme est entièrement financé.

Ces éléments illustrent les bons résultats que nous avons réalisés en 2025 et nous placent dans une excellente position pour aborder l'année 2026. Grâce à la qualité de notre portefeuille, à la flexibilité de notre organisation et à notre expertise unique, nous abordons l'avenir avec confiance.

Nous vous souhaitons une agréable lecture de ce rapport. Au nom du conseil d'administration et de toute notre équipe, nous vous remercions de la confiance que vous nous accordez.



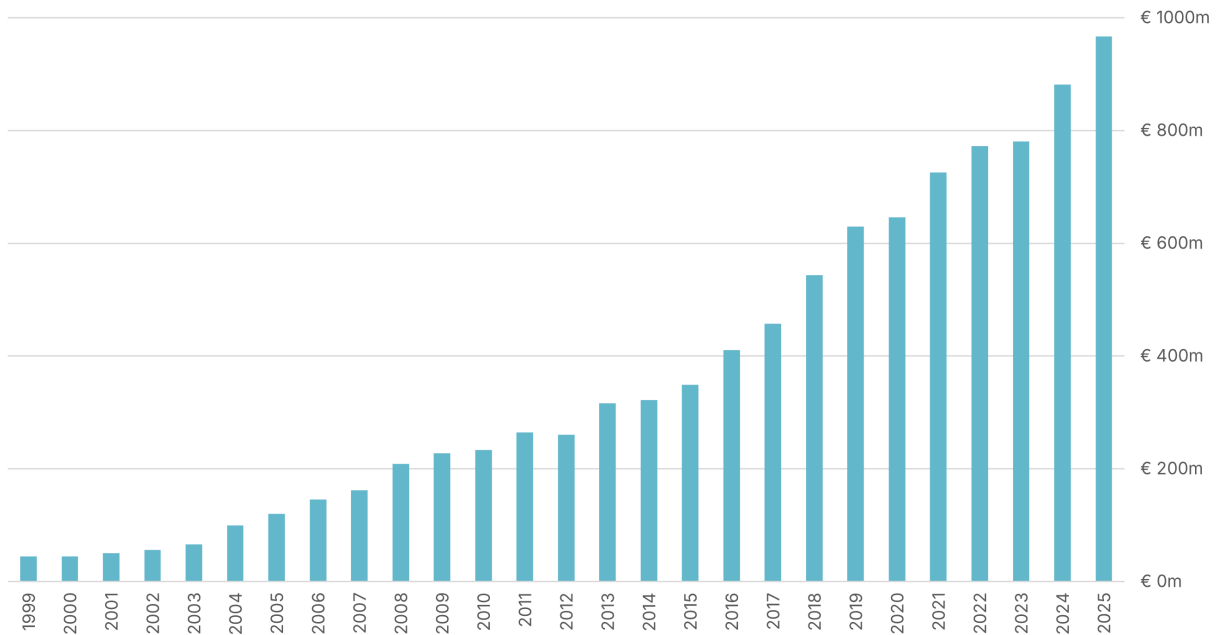
Preben Bruggeman
CEO, Directeur exécutif



Liévin Van Overstraeten
**Président du conseil
d'administration**

CHIFFRES CLÉS

ÉVOLUTION DE LA JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER (EN MIO €)



ÉVOLUTION DU COURS DE BOURSE ET DE LA DISTRIBUTION BRUTE PAR ACTION

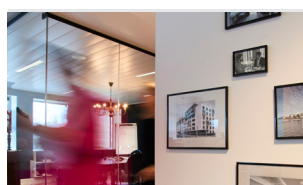


NOTRE PARCOURS

Faits marquants

1999

- Constitution de Home Invest Belgium
- Agrément en tant que sicafi
- Introduction en bourse
- Portefeuille constitué de 13 immeubles pour une valeur totale de € 41 millions

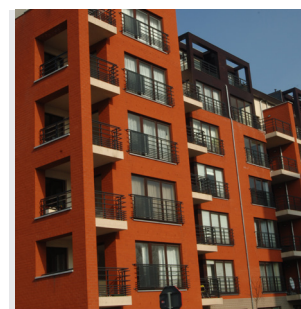
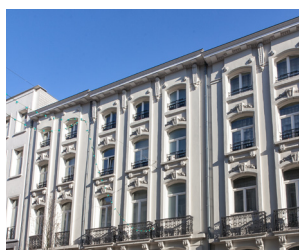


2001

Acquisition de la Résidence Clos Saint-Géry à Ghlin

2003

- Entrée d'AXA dans le capital
- Apport des immeubles Clos de la Pépinière,
- Bosquet/Jourdan et Monnaies/Jourdan à Bruxelles



2005

Acquisition de l'immeuble Giotto à Bruxelles



2007

Acquisition des immeubles Erainn et Voisin à Bruxelles



2009

Acquisition des immeubles Haverwerf à Malines, Les Érables à Bruxelles et City Gardens à Louvain



2006

- Augmentation de capital à concurrence de € 31,6 millions par l'émission de nouvelles actions
- Acquisition des immeubles Florida à Waterloo

2008

- Acquisition d'un portefeuille à Liège
- Entrée du groupe Van Overstraeten dans le capital
- Apport des immeubles Sippelberg, Lambermont et Baeck à Bruxelles



2012

Apport de l'immeuble Odon Warland à Bruxelles



2014

- Agrément en qualité de Société Immobilière Réglementée (SIR)
- Émission d'obligations de € 39,8 millions
- Acquisition de l'immeuble La Résidence à Bruxelles

2013

- Acquisition d'un complexe d'immeubles à Louvain-la-Neuve
- Réception de la maison de maître à appartements rue Belliard 21 à Bruxelles
- Acquisition des développements de projets The Horizon, Trône, The Link, The Inside à Bruxelles et Reine Astrid à Kraainem



2011

Finalisation de la rénovation du complexe immobilier City Gardens à Leuven



2015

- Réception des immeubles Trône et The Link
- Acquisition de l'immeuble Livingstone à Bruxelles
- Convention d'acquisition du projet de reconversion Brunfaut à Bruxelles
- Rénovation des maisons Clos Saint-Géry à Ghlin et des immeubles Charles Woeste et ArchView à Bruxelles

2016

- Réception et commercialisation de l'immeuble The Horizon à Bruxelles
- Acquisition du projet The Pulse à Molenbeek et début des travaux
- Acquisition de l'immeuble Scheldevleugel à Audenarde
- Premier investissement aux Pays-Bas par l'acquisition de maisons de vacances à Ouddorp (Port Zélande)



2017

- Acquisition du projet Jourdan 95 à Saint-Gilles
- Consolidation de la position dans le Center Parcs Port Zélande aux Pays-Bas
- Acquisition des actions de la société Investors SA
- Acquisition de l'immeuble Liberty's à Auderghem
- Acquisition effective du projet Brunfaut et début des travaux

2018

- Inauguration du projet The Pulse à Molenbeek
- Acquisition des actions d'Immobilière Meyers-Hennau, propriétaire d'un immeuble à Laeken
- Acquisition de 51,43 % des actions de Sunparks De Haan SA dans le cadre d'une société nouvellement constituée, De Haan Vakantiehuizen dont Home Invest Belgium détient 50 % des actions



2019

- Avril : réception projet The Crow-n à Kraainem
- Novembre : acquisition de la société BE Real Estate, propriétaire de 4 appartements à Bruxelles.
- Novembre : acquisition du projet de développement résidentiel Samberstraat à Anvers

2020

- Mai : acquisition de l'immeuble sis rue Léon Théodor à Jette
- Juin : réception du projet résidentiel « Le Mosan » à Liège
- Août : ouverture du projet de développement « The Factory » à Molenbeek
- Décembre : acquisition du projet de développement « Niefhout » à Turnhout



2021

- Juin : réception du projet « The Felicity » à Laeken
- Octobre : acquisition d'un immeuble de bureaux à Anvers – Ankerrui 9
- Novembre : acquisition d'un terrain à bâtir à Anderlecht dans le cadre du projet « City Dox » et première acquisition d'un projet résidentiel aux Pays-Bas à Oss (Verdistraat 81-87).

2022

- Mars : livraison du projet The Fairview
- Juin : livraison résidence RQU dans le quartier Européen à Bruxelles
- Octobre : acquisition du bâtiment gros œuvre fermé « Bloc D » dans le Quartier Bleu à Hasselt



2023

- Juin : finalisation de la rénovation de L'Angelot à Namur
- Juin : achèvement du projet résidentiel Niefhout à Turnhout
- Juin : augmentation de capital – 1.791.706 nouvelles actions

2024

- Mars : nomination de Preben Bruggeman en qualité de CEO
- Mars : achèvement d'un projet résidentiel à Anvers
- Juin : HOMI fête ses 25 ans en bourse
- Juin : achèvement d'un projet résidentiel à Hasselt



2025

- Janvier : acquisition du projet de développement Jardin Léopold à Bruxelles (Laeken)
- Avril : livraison du projet résidentiel Jourdan 95 à Bruxelles (Saint-Gilles)
- Août : accord définitif avec Cityforward : acquisition future et reconversion de 8 projets dans le quartier européen de Bruxelles en quelque 700 logements locatifs durables
- Novembre : livraison du projet résidentiel City Dox à Bruxelles (Anderlecht)

STRATÉGIE

Home Invest Belgium est le leader du marché dans le développement et la gestion d'habitations à louer abordables sur le marché belge. Avec plus de 2500 unités dans notre portefeuille en constante expansion, nous garantissons à nos locataires stabilité, qualité et professionnalisme.

Plus qu'un simple logement, nous offrons à nos locataires un endroit où ils peuvent construire leur vie dans des immeubles qui façonnent des communautés dynamiques. Notre ambition est d'être le «propriétaire de référence» («landlord of choice») des locataires, en répondant à leurs besoins de logement à différentes étapes de la vie et sous différentes formes.

Grâce à notre cotation en bourse, nous voulons permettre à nos actionnaires d'investir dans des biens immobiliers de manière sûre, sans heurts et durablement rentable.

La société exerce ses activités dans le cadre légal qui s'applique aux sociétés immobilières réglementées (SIR). Les aspects importants peuvent être résumés comme suit :

- sauf dérogations, l'investissement de fonds dans un complexe immobilier ne peut pas dépasser 20 % de la valeur totale du portefeuille immobilier ;
- le taux d'endettement est limité à 65 % du total des actifs ;
- un dividende doit être distribué qui correspond au moins à la différence positive entre 80 % du résultat corrigé et la diminution nette de l'endettement de la SIR au cours de l'exercice considéré, sous réserve de l'article 7:212 du Code des Sociétés et Associations et des dispositions pertinentes de la loi relative aux SIR.

Investir

PRIORITÉ À LA QUALITÉ ET AU POTENTIEL DE PLUS-VALUE

Dans l'intérêt commun de ses locataires et de ses actionnaires, Home Invest Belgium cible des immeubles résidentiels de qualité, capables de dégager un rendement élevé (reflété par les revenus locatifs nets) et disposant d'un potentiel suffisant de création de valeur (reflété par l'évolution de la juste valeur), notamment par la mise en œuvre du savoir-faire immobilier de son équipe. Chaque immeuble fait l'objet des examens de due diligence technique, juridique, financière et fiscale. En outre, chaque immeuble est évalué sur base de ses caractéristiques intrinsèques comme la situation, l'accessibilité, l'environnement immédiat et les performances énergétiques.

Home Invest Belgium souhaite miser sur les évolutions démographiques et les tendances sociales, tant générales que propres au marché immobilier résidentiel.

Bruxelles et les autres grandes villes belges restent les marchés traditionnels de Home Invest Belgium. La société a par ailleurs investi aux Pays-Bas.

Développer

PRIORITÉ À LA DURABILITÉ ET À L'INNOVATION

Pour stimuler la croissance et le renouvellement de son portefeuille immobilier, Home Invest Belgium accorde une attention toute particulière aux opportunités d'acquisition pour son propre compte de développements de projets. Il peut s'agir de transformation d'immeubles de bureaux ou de réaffectation de sites industriels.

Home Invest Belgium applique à ses projets des critères de qualité et de durabilité très exigeants. L'entreprise suit de près les évolutions démographiques et les tendances qui se dégagent sur le marché résidentiel, telles que la diminution de la taille des habitations, l'apparition de surfaces partagées, la demande en services proposés dans les immeubles, les préoccupations environnementales. De plus, la société travaille à l'élaboration de nouveaux concepts résidentiels qui permettent d'approfondir la notion de « vie urbaine ».

La réalisation de tels projets de développement comporte les avantages suivants :

- une meilleure maîtrise des produits, en tenant compte de leur adéquation avec le marché locatif et de leurs caractéristiques techniques, commerciales et environnementales ;
- l'opportunité de trouver plus facilement des actifs importants, sans être entravé par la concurrence de développeurs de projets et d'investisseurs qui pratiquent la vente au détail ;
- un plus grand rendement de départ dû au fait qu'il ne faut pas payer de marge à un développeur de projets.

Home Invest Belgium se charge du développement et de la réalisation de ces projets. Compte tenu de l'expérience positive enregistrée pour les projets déjà en cours, le conseil d'administration a confirmé l'activité de développement de projets comme le vecteur de croissance de la société pour les années à venir.

L'ambition de la société est d'atteindre une croissance annuelle de son portefeuille immobilier, entre autres grâce à ses propres développements de projets.

En ce qui concerne les développements de projets pour son propre compte, les limites suivantes sont d'application :

- ni la SIR, ni l'une de ses filiales ne peuvent agir comme promoteur immobilier, à l'exception de quelques opérations occasionnelles (article 41 de la Loi SIR) ;
- le coût total des développements de projets ne peut pas s'élever à plus de 25 % de la valeur totale du portefeuille immobilier (projets inclus). Par « coût de projet », il faut comprendre le coût total (acquisition, travaux, honoraires, taxes, frais financiers) pour les immeubles disposant des permis nécessaires, et le coût d'acquisition augmenté des frais d'étude pour les projets dont les permis doivent encore être obtenus (objectif du conseil d'administration) ;
- le coût total d'un seul projet de développement ne peut pas dépasser 12,5 % de la valeur totale du portefeuille immobilier (projets compris) (objectif du conseil d'administration).

RAPPORT DE GESTION



La référence dans l'immobilier résidentiel

Créer de la valeur ajoutée en optimisant, en rajeunissant et en faisant grandir le portefeuille immobilier de façon qualitative et rentable.

RAPPORT DE GESTION

événements marquants de l'exercice 2025	32
Résumé des comptes annuels consolidés au 31/12/2025	37
Autres éléments du rapport de gestion	44
Perspectives	45

ÉVÉNEMENTS MARQUANTS DE L'EXERCICE 2025

Activités de location

Home Invest Belgium a vu le marché locatif résidentiel s'accélérer au cours de l'exercice 2025, avec une forte demande pour des logements de qualité dans les régions où elle est active. Cela s'est traduit par un taux

d'occupation très élevé. Le taux d'occupation moyen¹ des immeubles de placement disponibles à la location était de 98,2 %. Le taux de croissance des loyers Ifl (like-for-like) a été de 4,0 % en 2025.

Acquisitions

Acquisition d'un portefeuille de développement résidentiel – Bruxelles – Belgique

Le 5 mars 2025, Home Invest Belgium a signé un accord de principe avec Cityforward concernant l'acquisition future d'un portefeuille de développements résidentiels dans le quartier européen à Bruxelles.

Le 5 août 2025, Home Invest Belgium a signé un accord définitif avec Cityforward pour l'acquisition de 8 projets (répartis sur 3 clusters majeurs), représentant un programme de développement d'environ 70.000 m². Tous les projets sont situés dans des emplacements de qualité dans le centre de Bruxelles, et plus particulièrement dans le quartier européen. L'accord porte sur le développement d'un portefeuille immobilier dont Cityforward a acquis les droits d'emphytéose de SFPIM en 2024, qui avait préalablement obtenu les droits de propriété sur ce portefeuille auprès de la Commission européenne.²

HOMI acquerra la pleine propriété³ des projets (chacun séparément) après l'obtention d'un permis d'urbanisme définitif et exécutoire et la réalisation d'un certain nombre d'autres conditions suspensives. HOMI reconvertira ensuite les immeubles de bureaux en projets résidentiels afin de les conserver à long terme et les louer.

Dans le cadre de la future acquisition des projets, HOMI a versé à Cityforward un acompte d'un montant total de € 50,0 millions. Le prix d'acquisition des différents projets sera déduit de l'acompte versé, augmentée d'une commission d'acompte annuelle capitalisée de 8,6% sur l'acompte (encore dû).

En fonction des dossiers de permis définitifs, HOMI estime le montant total des investissements de ces projets (y compris l'acompte) à environ € 280 millions. La réalisation de ces projets devrait s'étaler sur une période de 7 à 9 ans. Les loyers estimés en cas d'occupation complète devraient s'élever à +/- € 14 millions. Le rendement de départ brut (Yield on Cost) devrait s'établir à environ 5,0%. HOMI prévoit d'internaliser sur cet investissement une marge de développement conforme au marché qui contribuera aux fonds propres et à l'EPRA NTA de la société.



HOMI a appris par la presse que des perquisitions ont eu lieu dans le cadre d'une enquête en cours, qui porterait sur d'éventuelles irrégularités dans le cadre de l'appel d'offres lancé par la Commission européenne lors de la vente (à SFPIM) du portefeuille dont faisaient partie les 8 projets susmentionnés. HOMI n'est en aucun cas visée par cette enquête. HOMI a toutefois reçu un message de Whitewood, le gestionnaire de Cityforward, indiquant notamment que, du point de

¹ Le taux d'occupation moyen représente le pourcentage moyen, déterminé sur une période donnée, des loyers contractuels des espaces loués par rapport à la somme des loyers contractuels des espaces loués, augmentée de la valeur locative estimée des espaces non loués. Le taux d'occupation est calculé en excluant (i) les immeubles en rénovation, (ii) les immeubles faisant l'objet d'une première commercialisation et (iii) les immeubles en vente.

² Les droits d'emphytéoses du portefeuille ont été transférés de la SFPIM à Cityforward ; la SFPIM a conservé les droits résiduels.

³ HOMI reprendra également les droits résiduels des biens immobiliers de SFPIM.

vue de Whitewood et de Cityforward, toutes les procédures régissant la transaction ont été respectées, y compris les exigences au niveau de l'UE telles que les autorisations du Parlement et du Conseil.

Acquisition du projet immobilier durable Jardin Léopold – Bruxelles – Belgique

En janvier 2025, Home Invest Belgium a acquis le projet de développement Jardin Léopold à Bruxelles (Laeken). La transaction porte sur l'acquisition d'un terrain comprenant deux anciens hangars et un permis d'urbanisme. Home Invest Belgium réalisera sur ce terrain un nouveau projet de construction comprenant 56 appartements locatifs. L'investissement total dans le projet s'élèvera à environ € 18,0 millions. Le rendement brut initial est estimé à environ 4,7%.

Le projet devrait être achevé d'ici la fin de l'année 2026.



Projets de rénovation et de développement

Livraison de Jourdan 95 - Bruxelles – Belgique

En mars 2025, Home Invest Belgium a achevé le projet résidentiel Jourdan 95 à Bruxelles (Saint-Gilles). Le projet comprend 48 logements locatifs durables, stratégiquement situés entre la Porte de Hal et l'avenue Louise à Bruxelles.



Fin 2022, HOMI a reçu le permis pour transformer un immeuble de bureaux vétuste en logements locatifs de qualité.⁴ Le résultat est un complexe moderne de 48 appartements répartis sur six étages. Les logements vont de studios efficaces à des appartements spacieux de quatre chambres à coucher, dont beaucoup sont dotés de terrasses privées. En outre, l'immeuble dispose d'une salle de sport commune, d'une buanderie, d'un local à vélos et de 55 places de parking souterrain.

Au rez-de-chaussée, les résidents disposent d'un jardin commun, tandis qu'une crèche est déjà en service, ce qui contribue à l'animation du quartier.

Le choix de rénover plutôt que de démolir le bâtiment existant s'inscrit parfaitement dans les objectifs de durabilité de HOMI. Cette approche permet de réduire considérablement l'empreinte écologique. Ce projet a été réalisé en collaboration avec le bureau d'architectes A2RC.

La durabilité et la qualité de vie étaient au cœur de la rénovation de Jourdan 95. Le bâtiment est entièrement chauffé sans combustibles fossiles. L'eau chaude sanitaire et le chauffage sont produits par 3 pompes à chaleur air-eau collectives. Une centaine de panneaux solaires assurent la production d'électricité verte. La consommation moyenne d'énergie primaire des logements est estimée à 42 kWh/m²/an (Certificat PEB A).

La commercialisation du bâtiment s'est déroulée de manière très fluide. À ce jour, tous les logements sont loués.

⁴ Voir le communiqué de presse du 16 septembre 2022 : « Home Invest Belgium décroche son permis d'urbanisme pour le projet Jourdan à Saint-Gilles ».

Livraison de City Dox (Lot 4) – Bruxelles - Belgique

En novembre 2021, HOMI a acquis auprès d'Atenor⁵ un terrain et un permis d'urbanisme pour le développement du LOT 4 dans le cadre du projet City Dox à Bruxelles (Anderlecht).

En novembre 2025, HOMI a réalisé sur le site un projet résidentiel comprenant 163 appartements, 6 espaces destinés à des activités productives, 132 places de parking et 316 places de stationnement pour vélos. Le bâtiment a été conçu par le bureau d'architectes XDGA.

City Dox bénéficie d'un emplacement exceptionnel sur la digue du canal à Anderlecht, à proximité de la Porte de Hal et de la gare de Bruxelles-Midi. Le quartier est facilement accessible et fait partie d'un quartier à l'avenir prometteur.



La durabilité et l'efficacité énergétique ont été au cœur du développement de City Dox. Le bâtiment est chauffé sans utiliser de combustibles fossiles. Des forages géothermiques de 65 m de profondeur assurent le chauffage et l'approvisionnement en eau chaude des logements. La géothermie assure également un refroidissement passif via le chauffage par le sol. L'installation géothermique est reliée à une série de pompes à chaleur air/eau pour la régénération du sol en été et à un chauffe-eau électrique, qui offrent

chacun une double sécurité d'approvisionnement dans toutes les situations. 319 panneaux solaires (d'une capacité de 142 kWc) assurent la production d'électricité verte.

Les appartements ont une consommation énergétique primaire moyenne estimée à 30 kWh/m²/an, ce qui correspond à un label énergétique A.

La commercialisation du bâtiment a déjà bien démarré. À ce jour, 61 % des logements sont loués.

Rénovation de l'immeuble Charles Woeste – Bruxelles - Belgique

Home Invest Belgium a entamé la rénovation complète de son immeuble Charles Woeste situé à Bruxelles (Jette).

L'immeuble, qui fait partie du portefeuille immobilier de Home Invest Belgium depuis 1999, se compose de 2 blocs avec un total de 92 appartements et 30 places de parking.

La rénovation se déroulera en 2 phases : le bloc 1 comprend 48 appartements ; le bloc 2 comprend 42 appartements. Avec cette rénovation, Home Invest Belgium vise à améliorer à la fois la performance énergétique du bâtiment et le confort de vie dans les appartements.

L'achèvement du projet de rénovation est prévu pour le premier trimestre de 2026.



⁵ Voir le communiqué de presse « Home Invest Belgium accélère sa croissance à Bruxelles avec l'acquisition du lot 4 du projet City Dox » de novembre 2021.

Désinvestissement

Au cours de l'année 2025, Home Invest Belgium a vendu des immeubles pour une valeur nette totale de € 36,5 millions. La valeur de vente nette était en moyenne supérieure de 14,1 % à la dernière juste valeur estimée. De ce fait les ventes ont généré une

plus-value nette de € 4,51 millions par rapport à la dernière estimation de la juste valeur et une plus-value distribuable de € 16,12 millions par rapport à la valeur d'acquisition (augmentée des investissements actives).

Efficacité énergétique du portefeuille résidentiel

Des logements du portefeuille immobilier de Home Invest Belgium ont une consommation moyenne d'énergie primaire de 104 kWh/m²/an au 31 décembre 2025.

L'ambition de Home Invest Belgium est de réduire encore la consommation moyenne d'énergie primaire du portefeuille résidentiel à <100 kWh/m²/an au 31 décembre 2026.

En comparaison, la consommation moyenne d'énergie du marché résidentiel est de 254 kWh/m²/an dans la Région de Bruxelles-Capitale.⁶ dans la Région de Bruxelles-Capitale. Seulement 19% du marché est en dessous de 150 kWh/m²/an ; ⁷ seulement 7% du marché est en dessous de 95 kWh/m²/an.

Expiration des droits de bail emphytéotique à Louvain-La-Neuve le 7 juin 2026

Home invest belgium a acquis le 25 janvier 2013 un droit de superficie sur les bâtiments CV9, CV10 et CV18 à Louvain-La-Neuve.⁸ Les droits de superficie ont une durée résiduelle jusqu'au 7 juin 2026.

À l'échéance des droits de superficie, l'UCL (en tant que concédant) a la possibilité :

- (i) soit de payer à HOMI la valeur vénale des constructions ;
- (ii) soit de prolonger le droit de superficie pour une durée de 49 ans, sous la forme d'un bail emphytéotique.

L'UCL a informé HOMI qu'elle ne prolongerait pas les droits de superficie et qu'elle opérerait donc pour le paiement de la valeur vénale des constructions. Sur la base de rapports d'évaluation externes, la valeur

vénale des constructions est estimée à environs € 50 millions.

Le 7 juin 2026, les loyers contractuels liés aux droits de superficie prendront fin et HOMI aura une créance sur l'UCL à concurrence de la valeur vénale des constructions. Les loyers contractuels annuels sur ces constructions s'élèvent à € 4,2 millions au 30 décembre 2025.

⁶ Source : Performance du bâti | Citoyen - Bruxelles environnement.

⁷ Les statistiques des certificats PEB- Région de Bruxelles Capitale.

⁸ Voir le communiqué de presse « Acquisition de l'ensemble des droits réels du certificat immobilier - Louvain La Neuve 1976 - » du 4 décembre 2012.

Corporate governance

Changements au niveau de la direction de Home Invest Belgium

Le conseil d'administration de Home Invest Belgium du 7 novembre 2024 a nommé M. Jan Opdecam en tant que dirigeant effectif, sous réserve de l'approbation de la FSMA.

La société a ensuite soumis un dossier à la FSMA concernant son intention de nommer M. Jan Opdecam en tant que dirigeant effectif à compter du 25 mars 2025.

Le 25 mars 2025, la FSMA a décidé d'approuver la nomination susmentionnée en application de l'article 14 de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées.

La direction effective de Home Invest Belgium est composée de :

- M. Preben Bruggeman, Chief Executive Officer ;
- M. Jan Opdecam, Head of Portfolio ;
- Mme Ingrid Quinet, Chief Legal Officer.

Conflits d'intérêts

Il n'y a pas eu de recours à la procédure des articles 7:96 et 7:97 du Code des sociétés et associations en 2025.

Déclarations

Financement et position de liquidité

La société jouit d'une structure de financement équilibrée et d'une position de liquidité solide. Le taux d'endettement s'élève à 48,14 % (AR SIR) et 47,35 % (IFRS) au 31 décembre 2025. Le coût de financement en 2025 s'élève à 2,19 %. La société dispose de € 59 millions de lignes de crédit disponibles.

La société n'a pas de date d'échéance pour les lignes de crédit ou les emprunts obligataires en 2026 ou au premier semestre de 2027. Les prochaines échéances sont prévues pour le second semestre de 2027. Le projet de développement autorisé est entièrement financé.

RÉSUMÉ DES COMPTES ANNUELS CONSOLIDÉS AU 31/12/2025

Chiffres clés consolidés

COMPTE DE RÉSULTAT (en k €)	2025	2024
RÉSULTAT LOCATIF NET	38.590	36.351
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT LE RÉSULTAT SUR LE PORTEFEUILLE	29.529	27.916
MARGE OPÉRATIONNELLE ⁹	76,5%	76,8%
XVI. Résultat sur vente des immeubles de placement	4.515	1.892
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	33.314	62.805
XIX. Autres résultats du portefeuille	-1.305	-463
RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	36.524	64.234
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	66.053	92.150
XX. Revenus financiers	95	66
XXI. Charges d'intérêts nettes	-6.420	-5.851
XXII. Autres charges financières	-76	-72
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-1.308	-6.344
RÉSULTAT FINANCIER	-7.709	-12.201
XXIV. Part dans le résultat des sociétés et des coentreprises associées	1.836	1.578
IMPÔTS	-414	-555
RÉSULTAT NET	59.766	80.972
Exclusion du résultat sur portefeuille	-36.524	-64.234
Exclusion de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	+1.308	+6.344
Exclusion des éléments non-EPRA de la part du résultat des sociétés et des coentreprises associées	-374	+76
RÉSULTAT EPRA ¹⁰	24.176	23.159
Nombre moyen d'actions ¹¹	19.941.604	19.888.873
RÉSULTAT NET PAR ACTION (en €)	3,00	4,07
RÉSULTAT EPRA PAR ACTION (en €)	1,21	1,16

⁹ Marge opérationnelle = (résultat opérationnel avant le résultat sur le portefeuille)/(résultat immobilier net).

¹⁰ Le résultat EPRA est le résultat net à l'exclusion (i) du résultat du portefeuille, (ii) des variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers et (iii) des éléments non-EPRA de la part du résultat des sociétés et des coentreprises associées. Ce terme est utilisé en accord avec les Best practices Recommendations de l'EPRA.

¹¹ Le nombre moyen d'actions est calculé en excluant les actions propres détenues par la société.

BILAN	31/12/2025	31/12/2024
Fonds propres (attribuables aux actionnaires de la société mère)	518.818	484.437
Total des actifs	987.481	901.069
Taux d'endettement (AR SIR) ¹²	48,14%	47,19%
Taux d'endettement (IFRS) ¹³	47,35%	46,30%
PAR ACTION	31/12/2025	31/12/2024
Nombre d'actions à la date de clôture ¹⁴	19.895.902	20.066.379
Cours de bourse à la date de clôture	18,38	17,16
IFRS VAN par action ¹⁵	26,08	24,14
Prime par rapport à l'IFRS VAN (à la date de clôture)	-29,5%	-28,9%
EPRA NTA par action ¹⁶	25,63	23,56
Prime par rapport à l'EPRA NTA (à la date de clôture)	-28,3%	-27,2%

¹² Le taux d'endettement (AR SIR) est le taux d'endettement calculé conformément à l'AR SIR. Cela signifie que les participations dans des entreprises associées et des coentreprises sont traitées selon la méthode de consolidation proportionnelle pour calculer le taux d'endettement.

¹³ Le taux d'endettement (IFRS) est calculé de la même manière que le taux d'endettement (AR SIR), mais basé sur et réconciliable avec le bilan consolidé conformément aux normes IFRS dans lequel les participations dans des entreprises associées et des coentreprises sont reprises via la mise en équivalence.

¹⁴ Le nombre moyen d'actions a été calculé à l'exclusion des actions détenues par la société.

¹⁵ IFRS VAN par action = valeur de l'actif net par action selon les normes IFRS.

¹⁶ EPRA NTA par action = valeur de l'actif net ou la valeur nette par action, selon les « Best Practices Recommendations » de l'EPRA.

Commentaires sur le compte de résultats consolidé

Résultat locatif net

Le résultat locatif net en 2025 s'élève à € 38,59 millions (par rapport à € 36,35 millions en 2024).

Résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille

Le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille s'élève à € 29,53 millions en 2025 (contre € 27,92 millions en 2024).

La marge opérationnelle¹⁷ s'est élevée à 76,5 % en 2025 (par rapport à 76,8 % en 2024).

Résultat sur portefeuille

Home Invest Belgium a réalisé un résultat sur portefeuille de € 36,52 millions en 2025.

Le résultat sur les ventes d'immeubles de placement s'élevait à € 4,52 million en 2025. Home Invest Belgium a vendu des immeubles de placement au cours de cette période pour une valeur de vente nette de € 36,54 millions. La valeur de vente nette était supérieure de 14,1% à la dernière juste valeur estimée par l'expert immobilier indépendant.

En outre, Home Invest Belgium a enregistré des variations positives de la juste valeur des immeubles de placement en 2025 pour un montant de € 33,31 millions. Ces variations consistent en :

- une variation positive de € 28,11 millions en Belgique; et
- une variation positive de € 5,21 millions aux Pays-Bas.

L'autre résultat sur portefeuille s'élève à - € 1,31 million. Ce poste comprend les variations des impôts différés.

Résultat financier

Les charges d'intérêts nettes s'élèvent en 2025 à € 6,42 millions. Le coût de financement moyen¹⁸ s'élève à 2,19 % sur cette même période.

Les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers s'élevaient à € -1,31 millions en 2025. Ces variations résultent d'une modification de la juste valeur des contrats d'échange de taux d'intérêt (interest rate swaps).

Impôts

Les impôts s'élèvent à € 0,41 million en 2025 (contre € 0,56 million en 2024).

Résultat net

Le résultat net de Home Invest Belgium s'élève à € 59,76 millions en 2025, soit € 3,00 par action.

Résultat EPRA

Après ajustement du résultat net pour (i) le résultat sur portefeuille, (ii) les variations de la juste valeur des actifs et des passifs financiers, et (iii) les éléments non EPRA de la participation dans le résultat des entreprises associées et coentreprises, le résultat EPRA s'élève à € 24,18 millions en 2025, soit une hausse de 4,4% (par rapport à € 23,16 millions pour l'année 2024).

Le résultat EPRA par action a augmenté de 4,1%. Il est passé de € 1,16 en 2024 à € 1,21 en 2025.

¹⁷ Marge d'exploitation = (résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille) / (résultat locatif net).

¹⁸ Le coût de financement moyen = le coût des intérêts, y compris la marge de crédit et le coût des instruments de couverture, augmenté des intérêts intercalaires activés, divisé par la dette financière moyenne pondérée sur la période concernée.

Commentaires sur le bilan consolidé

Capitaux propres et VAN par action

Au 31 décembre 2025, les capitaux propres du groupe s'élèvent à € 518,82 millions, soit une augmentation de 7,1 % par rapport au 31 décembre 2024.

L'IFRS NAV par action a augmenté de 8,0% pour passer à € 26,08 au 31 décembre 2025 (contre € 24,14 au 31 décembre 2024).

L'EPRA NTA par action a augmenté de 8,8 % pour passer à € 25,63 au 31 décembre 2025 (contre € 23,56 au 31 décembre 2024).

Structure de financement

Taux d'endettement

Le taux d'endettement (AR-SIR) s'élève à 48,14% au 31 décembre 2025. Le taux d'endettement (IFRS) s'élève à 47,35%.

Compte tenu d'un taux d'endettement maximal de 65%, tel que défini par la loi SIR, Home Invest Belgium dispose encore d'une capacité d'endettement de € 477,17 millions, pour financer de nouveaux investissements.

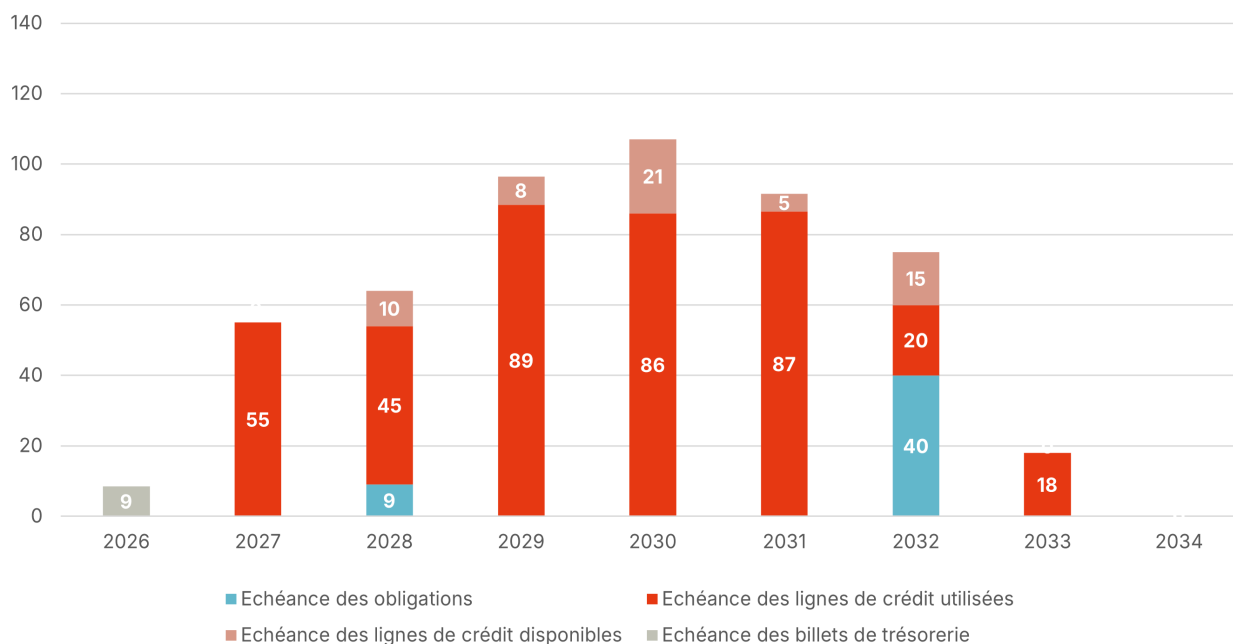
Compte tenu de la stratégie de Home Invest Belgium de maintenir le taux d'endettement à moyen et à long terme à moins de 55%, Home Invest Belgium dispose encore d'une capacité d'endettement de € 151,06 millions pour financer de nouveaux investissements.

Composition des dettes financières

Au 31 décembre 2025, Home Invest Belgium avait un encours de dettes financières de € 456,50 millions qui se compose de :

- Lignes de crédit bilatérales prélevées pour un montant de € 399,00 millions. L'encours de lignes de crédit bilatérales est conclu avec 7 institutions financières avec des échéances bien étalées jusqu'en 2031. Il n'y a pas de dates de maturité en 2026. La prochaine date de maturité est au second semestre de 2027 ;
- Des emprunts obligataires à concurrence € 49,00 millions avec des dates de maturité entre 2028 et 2032 ;
- Billets de trésorerie à court terme (« commercial paper ») pour un montant de € 8,50 millions. Nonobstant le caractère court terme des commercial paper, le montant total est couvert par des lignes de crédit long terme (back-up lines).

ÉCHÉANCE DES DETTES FINANCIÈRES (EN € MILLIONS)



La moyenne pondérée de la durée résiduelle des dettes financières s'élève à 4,4 ans.

Au 31 décembre 2025, Home Invest Belgium disposait de € 59,00 millions de crédits disponibles non prélevés dont :

- € 8,50 millions de back-up lines à long terme, couvrant des billets de trésorerie et arrivant à échéance à court terme ;
- € 50,50 millions de lignes de crédit disponibles.

Couverture des intérêts

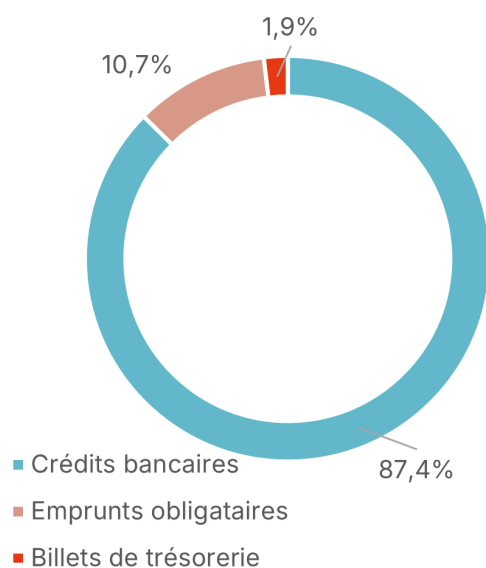
Au 31 décembre 2025, 78,2% des dettes financières avaient un taux d'intérêt fixe (soit € 357,00 millions), notamment grâce à l'utilisation de swaps de taux d'intérêt comme instrument de couverture.

Les taux fixes ont une durée résiduelle moyenne pondérée de 4,1 ans.

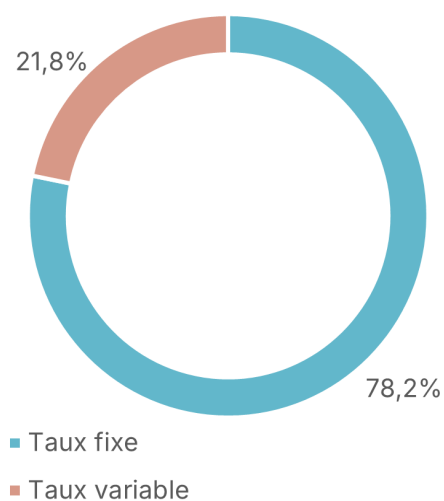
La valeur totale des couvertures à la date de clôture était positive de € 12,45 millions en raison d'une augmentation des taux d'intérêt après la clôture des couvertures.

Le conseil d'administration souhaite protéger la société contre une éventuelle hausse des taux d'intérêt par le biais de sa politique de couverture.

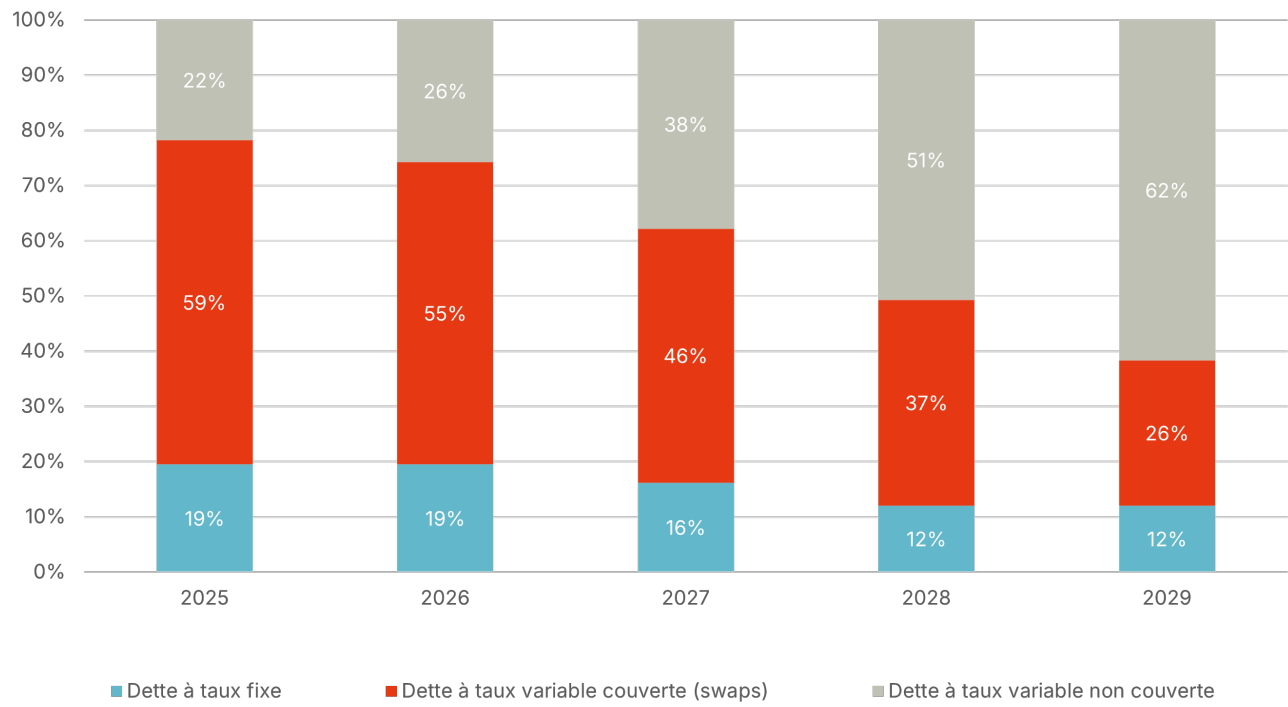
TYPE DE DETTES



TAUX FIXES/VARIABLES



APERÇU DE LA DETTE À TAUX FIXE, DE LA DETTE À TAUX VARIABLE COUVERTE (SWAPS) ET DE LA DETTE À TAUX VARIABLE NON COUVERTE



AUTRES ÉLÉMENTS DU RAPPORT DE GESTION

Principaux risques (hormis ceux liés aux instruments financiers)

Les facteurs de risque sont décrits dans le chapitre « Facteurs de risque ».

Utilisation des instruments financiers

Home Invest Belgium organise sa politique financière afin de pouvoir disposer à tout moment de lignes de crédit suffisantes. Il suit le risque de taux d'intérêt auquel il serait exposé et s'évertue dans la mesure du possible à le limiter au maximum.

L'utilisation des instruments financiers fait l'objet de la section « Risques financiers » dans le chapitre « Facteurs de risque » du présent rapport financier annuel. Les éléments suivants y sont présentés : le taux d'endettement, le risque de liquidité, le risque de change, le risque de contrepartie bancaire, le risque lié aux variations des taux d'intérêt, le risque lié à la variation de la juste valeur des instruments financiers au 31 décembre 2025, le risque lié à la liquidité de l'action et le risque lié à la distribution du dividende.

Recherche et développement

Home Invest Belgium n'a réalisé aucune activité en matière de recherche et de développement au cours de l'exercice 2025 au sens des articles 3:6 et 3:35 du Code des Sociétés et Associations.

Information dans le cadre de l'article 3:32, 6° du Code des Sociétés et Associations

Monsieur Wim Arousseau, membre du comité d'audit, dispose de l'indépendance et de la compétence requises par le point 6° de l'article 3:32 du Code des Sociétés et Associations en matière de comptabilité et d'audit (voir « Déclaration de gouvernance d'entreprise »).

Actions propres

À la clôture de l'exercice, Home Invest Belgium détient 304.234 actions propres.

Déclaration de gouvernance d'entreprise

La déclaration de gouvernance d'entreprise (y compris le rapport de rémunération et la description des principales caractéristiques des systèmes de contrôle et de gestion des risques) se trouve dans la section « Déclaration de gouvernance d'entreprise » aux pages 110 à 133 du présent rapport financier annuel.

Événements importants survenus après la date du bilan

Le 12 février 2026, Home Invest Belgium a pris connaissance de l'article de presse intitulé « Perquisitions à la Commission européenne dans le cadre d'une enquête sur la vente de biens immobiliers bruxellois », veuillez vous référer aux pages 32 à 33 du présent rapport financier annuel.

PERSPECTIVES

Dividende

Compte tenu des bons résultats d'exploitation de Home Invest Belgium, une distribution aux actionnaires de € 1,16 par action (contre € 1,14 pour 2024) sera proposée pour l'exercice 2025, soit une augmentation pour la 26ème année consécutive.

La distribution aux actionnaires consistera en la combinaison de :

- un dividende brut de € 1,03 par action (une augmentation de € 0,01 par rapport à € 1,02 pour l'exercice 2024) qui sera proposé à l'assemblée générale du 5 mai 2026.
- une réduction des capitaux propres de € 0,13 par action (une augmentation de € 0,01 par rapport à € 0,12 pour 2024) qui nécessite la décision d'une assemblée générale extraordinaire.

Le conseil d'administration envisage une politique de paiement basée sur une augmentation moyenne égale ou supérieure à l'inflation à long-terme.

Le conseil d'administration se base sur les éléments suivants :

- le revenu locatif indexé constant des immeubles de placement existants ;
- la gestion des coûts opérationnels de la société ;
- la politique de couverture de la société qui donne une bonne visibilité sur les charges d'intérêt et les rend évaluables à moyen terme ;
- le pipeline existant des projets de développements.

En outre, le conseil d'administration souligne les réserves importantes que la société a constituées au fil des ans constituent un coussin de sécurité pour l'avenir.

Perspectives 2026

En 2025, les résultats opérationnels de Home Invest Belgium ont évolué positivement

Le marché locatif résidentiel continue à se développer de façon favorable dans les villes où Home Invest Belgium est active, principalement pour les raisons suivantes :

- une tendance à long terme à l'urbanisation caractérisée par l'accroissement démographique dans les grandes villes, tant des jeunes générations que des plus âgées, qui entraîne une croissance de la demande de logements ;
- une augmentation de la proportion de locataires dans les grandes villes, qui s'explique entre autres par un besoin croissant de flexibilité et un changement d'attitude à l'égard de la propriété privée et des conceptions axées sur le partage.

Home Invest Belgium possède un portefeuille immobilier durable vu le jeune âge de celui-ci. Plus de 50 % du portefeuille immobilier a moins de 10 ans d'âge. Compte tenu de cet atout, et de l'emplacement des immeubles qui sont principalement situés dans des centres urbains, Home Invest Belgium a toutes les cartes en main pour jouer un rôle de leader dans les conditions de marché favorables.

Dans ce contexte, le conseil d'administration confirme sa confiance dans les prévisions à long terme de la société.

Pour 2026, Home Invest Belgium s'attend à une augmentation du résultat EPRA par action à € 1,23 (par rapport à € 1,21 en 2025).

VISION DE LA DURABILITÉ

VISION DE LA DURABILITÉ

Introduction	47
Cadre ESG	52
Implémentation ESG	54
Lexique	75
Tableaux récapitulatifs EPRA sBPR	77

INTRODUCTION

Chez Home Invest Belgium, les enjeux ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) s'inscrivent pleinement dans la durabilité, car la création de valeur à long terme pour toutes les parties prenantes suppose l'intégration de considérations environnementales, sociales et de gouvernance dans la stratégie de l'entreprise. En tant que « Landlord of Choice », Home Invest Belgium souhaite connaître une croissance durable, non seulement pour ses actionnaires et ses bailleurs de fonds, mais aussi pour ses locataires, ses collaborateurs, ses voisins, ses fournisseurs et ses partenaires. Nous y parvenons en associant une stratégie de durabilité claire à un reporting transparent de nos performances à l'aide de données quantitatives et qualitatives. Les réalisations en matière de durabilité pour 2025 sont présentées plus en détail dans cette partie du rapport annuel.

L'importance de l'ESG

Les sept dernières années ont été les plus chaudes jamais enregistrées. « La planète se transforme sous nos yeux », prévient l'Organisation météorologique mondiale des Nations unies depuis 2021 dans son rapport annuel.¹

L'Union européenne prend ses responsabilités à cet égard très au sérieux et donne forme à sa politique à travers le Pacte vert pour l'Europe. Cette stratégie, élaborée par la Commission européenne, vise une croissance durable et entend transformer l'UE en une économie compétitive et efficace dans l'utilisation des ressources, qui ne produira plus d'émissions nettes de gaz à effet de serre d'ici 2050. Une transition juste et inclusive est au cœur de cette stratégie, qui accorde une attention particulière à la préservation du capital naturel et à la protection de la santé publique.²

Le Pacte vert pour l'Europe constitue une réponse stratégique aux risques climatiques et environnementaux croissants. Grâce à des investissements ciblés et à l'innovation, cette initiative encourage la réduction de notre dépendance vis-à-vis des combustibles importés et limite l'impact négatif sur notre environnement.³

Home Invest Belgium suit de près les développements en Europe, notamment en raison de ses activités dans un secteur considéré comme un moteur essentiel de la réduction des gaz à effet de serre selon le Pacte vert pour l'Europe. Les bâtiments sont en effet responsables de 40 % de la consommation énergétique

européenne et de 36 % des émissions de gaz à effet de serre tout au long de leur cycle de vie.⁴

Home Invest Belgium reconnaît son potentiel, en tant que propriétaire-exploitant bénéficiant d'une position forte sur le marché, à jouer un rôle de premier plan dans le domaine de la durabilité au sein du secteur immobilier résidentiel en Belgique. Même si, à la suite des modifications apportées à la CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) par le paquet Omnibus, Home Invest Belgium ne relève plus du champ d'application de cette directive, la durabilité demeure l'une des valeurs fondamentales de la stratégie de l'entreprise. Cette exclusion offre également la possibilité d'accélérer le passage d'une simple conformité CSRD à l'élaboration active d'initiatives d'amélioration basées sur des analyses de données relatives à divers thèmes liés à la durabilité. Voici quelques-unes des initiatives phares en matière de durabilité pour 2025 :

- Home Invest Belgium a renforcé l'intégration de la durabilité en recrutant un responsable de la durabilité, qui a élaboré une feuille de route stratégique en matière de durabilité et l'a soumise à l'approbation du conseil d'administration.
- Les questions de développement durable, notamment les questions ESG générales, les risques physiques et les risques liés à la transition climatique, relèvent désormais activement de la compétence du conseil d'administration et du comité d'audit.

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

² Climate action and the Green Deal - https://commission.europa.eu/topics/climate-action/climate-action-and-green-deal_en

³ The European Green Deal - eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/HTML/?uri=CELEX:52019DC0640

⁴ https://ec.europa.eu/info/news/focus-energy-efficiency-buildings-2020-feb-17_en

- Les données quantitatives en matière de durabilité sont activement mesurées, contrôlées, analysées et rapportées.
- Le risque climatique est intégré dans les analyses du patrimoine existant et futur grâce à l'introduction d'analyses de risque climatique basées sur les meilleures pratiques, à partir des informations obtenues via l'outil MSCI climate risk.
- Poursuite de l'engagement en faveur de systèmes énergétiques intelligents axés sur l'utilisation efficace des énergies renouvelables.
- Initiatives à caractère social telles que :
 - Poursuite du développement d'espaces et de services communs (hall d'entrée, salle de sport, laverie,...) à City Dox, The Horizon, The Link, The Fairview, Niefhout et Jourdan 95 afin d'améliorer l'expérience de vie de nos locataires.
 - Poursuite du développement de notre Solution Center afin de pouvoir répondre à toutes les questions et résoudre tous les problèmes des locataires.
- Le lancement du déploiement d'une charte de location durable.
- Le lancement d'un programme de mentorat en collaboration avec Mentor'In Brussels.⁵

À l'avenir, Home Invest Belgium souhaite non seulement rendre compte d'initiatives ponctuelles en matière de durabilité, mais aussi intégrer la durabilité de manière structurelle dans ses activités. C'est pourquoi ce chapitre a été rédigé en mettant l'accent sur les thèmes matériels identifiés dans le cadre du double exercice de matérialité et autour desquels des projets actifs seront réalisés dans les années à venir.

Quel est l'impact de Home Invest Belgium sur les éléments E, S et G dans le concept plus large de durabilité ?

Home Invest Belgium est propriétaire de quelque 46 immeubles. L'impact de Home Invest Belgium se manifeste principalement dans la gestion du portefeuille immobilier, dans les décisions d'investissement et dans les choix opérés dans le cadre du développement de projets.

Un examen périodique du portefeuille immobilier permet d'identifier les nouveaux besoins. D'autres facteurs potentiels sont la conformité à la législation, l'anticipation de la nouvelle législation à venir et, enfin, les attentes des parties prenantes.

Lorsqu'il est décidé d'acheter des actifs existants, la qualité du bâtiment destiné à générer des revenus locatifs à long terme doit répondre aux critères environnementaux en vigueur à ce moment-là ou permettre la réalisation de travaux à court terme afin d'atteindre ces performances. Le comité d'investissement évalue le positionnement « durable » du bâtiment ainsi que les conséquences financières des risques climatiques physiques et des risques de transition au cours du processus d'achat.

En ce qui concerne les développements de projets, le savoir-faire de l'équipe est mis à profit pour concevoir des bâtiments dont le choix des matériaux de construction ou des technologies s'inscrit dans une vision à long terme axée par définition sur la durabilité.

Afin d'obtenir une vision complète et approfondie de l'impact de Home Invest Belgium sur l'environnement (E), la société (S) et la gouvernance (G), ainsi que sur les opportunités et les risques financiers, une double analyse de matérialité approfondie a été réalisée. Avant cette analyse, les valeurs fondamentales de l'entreprise et l'identification des principales parties prenantes ont été confirmées une nouvelle fois.

Sur le plan social, nous constatons notre impact principalement sur trois catégories de parties prenantes :

Locataires

Home Invest Belgium s'efforce de mener une politique qui serve les intérêts de toutes ses parties prenantes. Compte tenu du grand nombre de locataires avec lesquels elle est en contact, Home Invest Belgium se trouve dans une position privilégiée pour promouvoir les valeurs qu'elle défend. La société souhaite traiter ses locataires de manière équitable et leur offrir un service de qualité, dans les limites des engagements contractuels entre le bailleur et le locataire.

Home Invest Belgium s'efforce de répondre de la manière la plus pratique possible aux besoins changeants de la population dans ses immeubles et ses projets, par exemple en tenant compte de la diminution de la taille moyenne des ménages, en aménageant des espaces communs dans les immeubles et en installant des techniques modernes et efficaces sur le plan énergétique lors des rénovations et des constructions afin de réduire les coûts énergétiques communs et privés. La stratégie de Home Invest Belgium se concentre sur différents emplacements, tailles et services afin de répondre aux besoins d'un maximum de personnes.

En outre, la nouvelle application HOMI a été lancée en 2023. Elle permet à un candidat locataire de demander une visite, de postuler et de signer le contrat de location en ligne. Au cours des années 2024 et 2025,

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

cette application a été enrichie de différentes fonctionnalités pour la gestion et l'entretien des bâtiments. Les locataires ont désormais accès à un portail qui les tient informés de la vie de leur immeuble, leur permet de suivre leur contrat en ligne et leur donne un aperçu du statut des demandes de service.

En 2026, nous continuerons à travailler avec intensité pour fournir aux locataires (dans les limites du cadre législatif) des informations sur leur consommation afin de pouvoir, le cas échéant, réduire cette consommation ensemble.

Notre ambition est d'être le « Landlord of Choice » (propriétaire de référence).

Collaborateurs

La société est consciente du fait que sa mission en matière de logement ne peut être menée à bien efficacement que grâce à l'engagement quotidien et motivé de ses propres collaborateurs. Ceux-ci constituent sans aucun doute son capital le plus précieux. Au 31 décembre 2025, la direction dirigeait une équipe de quarante-huit collaborateurs. Pour la composition et l'élargissement de ses équipes, Home Invest Belgium recherche des profils variés et complémentaires, d'âges et d'expériences différents, établis localement en Belgique. Grâce aux valeurs et normes anti-discrimination fortement prônées au sein de Home Invest Belgium, les collaborateurs sont sélectionnés sur la base de leurs compétences et de leur expérience, ce qui a donné naissance à un mélange très diversifié et inclusif de collaborateurs qui favorise la richesse des interactions.

Pour que tout cela fonctionne de manière optimale, une bonne gouvernance est essentielle. La bonne gouvernance désigne l'ensemble des mécanismes qui encadrent la manière dont les organisations sont dirigées, contrôlées et la façon dont ces informations sont communiquées aux parties prenantes externes. Il est important que les ressources soient utilisées de manière optimale et que leur utilisation puisse être justifiée. C'est pourquoi plusieurs documents stratégiques supplémentaires ont été élaborés en 2025, notamment la politique anti-blanchiment, la politique de lutte contre la corruption et les pots de vin, qui seront complétés par d'autres thèmes en 2026.

Parties prenantes externes

La gouvernance sociale revêt également une importance considérable pour nos parties prenantes externes. Les clients, les fournisseurs et les investisseurs peuvent être fortement influencés par la politique sociale et les pratiques de notre organisation. Des aspects tels que la réputation et la perception du marché, la valeur pour les investisseurs et la gouvernance sociale tout au long de la chaîne

d'approvisionnement, où les normes éthiques et les conditions de travail sont cruciales, jouent ici un rôle essentiel.

Il apparaît ainsi clairement que la gouvernance sociale n'influence pas seulement le fonctionnement interne de notre organisation, mais qu'elle a également des implications substantielles sur la perception et l'appréciation de notre organisation par les parties prenantes externes. L'intégration complète des considérations sociales dans la politique et les pratiques de notre organisation a le potentiel de créer des relations durables et de générer de la valeur pour les parties prenantes internes et externes.

Au cours des prochaines années, nous continuerons à impliquer les parties prenantes internes et externes dans la politique de développement durable de notre organisation et à affiner et développer nos politiques internes. Nous nous efforçons de les sensibiliser à leur propre responsabilité en la matière, dans le but de contribuer ensemble à un impact positif et à la durabilité. Le travail réalisé à cet égard en 2025 sera activement mis en œuvre en 2026 sous la forme de nouveaux paragraphes dans nos contrats avec les fournisseurs et d'une politique de « fournisseurs durables ».

Valeurs

Vous trouverez ci-dessous un aperçu de nos valeurs. Dans les prochaines années, nous interrogerons nos parties prenantes et sonderons si elles reconnaissent ces valeurs dans leur contact avec Home Invest Belgium.

Intégrité

Nous agissons dans le respect et sommes fiables l'un envers l'autre, envers nos clients, fournisseurs, actionnaires et à l'égard des autorités. On fait ce qu'on dit, en on dit ce qu'on fait. Nous sommes irréprochables, agissons de manière trans-parente, indépendante et correcte. Nous attendons la même chose de la part de tous nos partenaires.

Orientation client

Nous connaissons nos clients (internes et externes), et sommes à leur disposition et à l'écoute de leurs besoins et de leurs intérêts. Ensemble, nous réfléchissons et apportons des solutions rapides et qualitatives. Ensemble, nous construisons un cadre de vie sûr, agréable, confortable et stimulant pour nous-mêmes et tous nos clients.

Durable

Nous contribuons à construire un avenir sain et durable. Nous sommes conscients de notre responsabilité sociétale, au-jour d'hui et demain. Durable signifie aussi que nous œuvrons à mettre en place un

modèle sain et rentable à long terme. Pour cela, nous recherchons toujours l'harmonie entre l'humain et l'environnement.

Entrepreneur

Nous encourageons l'initiative et promouvons l'entreprenariat. Nous assumons nos responsabilités. Nous osons l'innovation et n'hésitons pas à adapter notre trajectoire. Nous relevons de nouveaux défis, et acceptons que pour grandir nos erreurs sont des leçons.

Excellent

Nous visons à être les meilleurs dans notre domaine. En cours de route, nous nous interrogeons en permanence sur la meilleure façon d'atteindre cet objectif, et ce que nous pouvons améliorer. Nous maîtrisons des procédures claires et développons notre expertise en continu. Nos partenaires sont également choisis sur base de leur expertise et de leurs qualités.

Équipe

Nous avançons en tant qu'équipe vers notre but, dans le respect mutuel. Nous transcendons les intérêts personnels, et mettons l'égo de côté. Nous portons activement intérêt au travail des autres et nous nous entraisons. Nous sommes une organisation inclusive, de l'intérieur comme à l'extérieur.

Analyse de la double matérialité

Afin d'identifier les thèmes de durabilité les plus importants pour Home Invest Belgium, un premier exercice de matérialité a été réalisé en 2021. Cette analyse a été mise à jour en 2025 par la réalisation d'une analyse de double matérialité. Cela donne à l'entreprise une vision holistique des impacts positifs et négatifs, des risques et des opportunités qui ont une incidence sur les performances financières de Home Invest Belgium (approche outside-in), ainsi que des activités qui ont un impact positif et négatif sur les personnes, l'environnement et la société (approche inside-out). Cette double approche permet de développer une stratégie de durabilité rigoureuse, axée sur les thèmes qui comptent pour l'entreprise elle-même. L'analyse a été réalisée en trois phases :

1) Identification des fondements

- La chaîne de valeur a été cartographiée et les principales parties prenantes ont été identifiées.
- Les relations commerciales, les activités économiques, la présence géographique et les priorités stratégiques de Home Invest Belgium ont été analysées et validées en interne.

2) Identification des thèmes pertinents en matière de durabilité et des impacts, risques et opportunités réels et potentiels

- Sur la base d'une recherche documentaire approfondie, une liste exhaustive des thèmes pertinents en matière de durabilité a été établie, avec les impacts, les risques et les opportunités qui y sont associés. Pour ce faire, nous avons notamment utilisé les normes européennes de reporting en matière de développement durable (ESRS), MSCI, GRI, EPRA, des rapports sectoriels, des benchmarks avec des pairs du secteur, des analyses de matérialité internes antérieures, des rapports annuels précédents et des exercices de risque antérieurs.
- La "long list" a ensuite été complétée sur la base d'entretiens de groupe avec la direction.
- La "long list" a été réduite par le gestionnaire des risques et le gestionnaire du développement durable à une liste intermédiaire, qui a été soumise à la direction générale. Sur la base de leurs commentaires, cette liste a été affinée pour aboutir à une "shortlist".

3) Évaluation de la matérialité

- Les éléments de calcul et les échelles de risque correspondantes pour évaluer à la fois la matérialité financière (outside-in) et la matérialité d'impact (inside-out) ont été définis, tout comme les seuils de matérialité. L'évaluation de la matérialité financière et d'impact a été réalisée séparément sur la base des critères suivants :

Impact :

- Échelle ;
- Portée (environnementale ou sociale) ;
- Irréversibilité (en cas d'impacts négatifs) ;
- Probabilité.

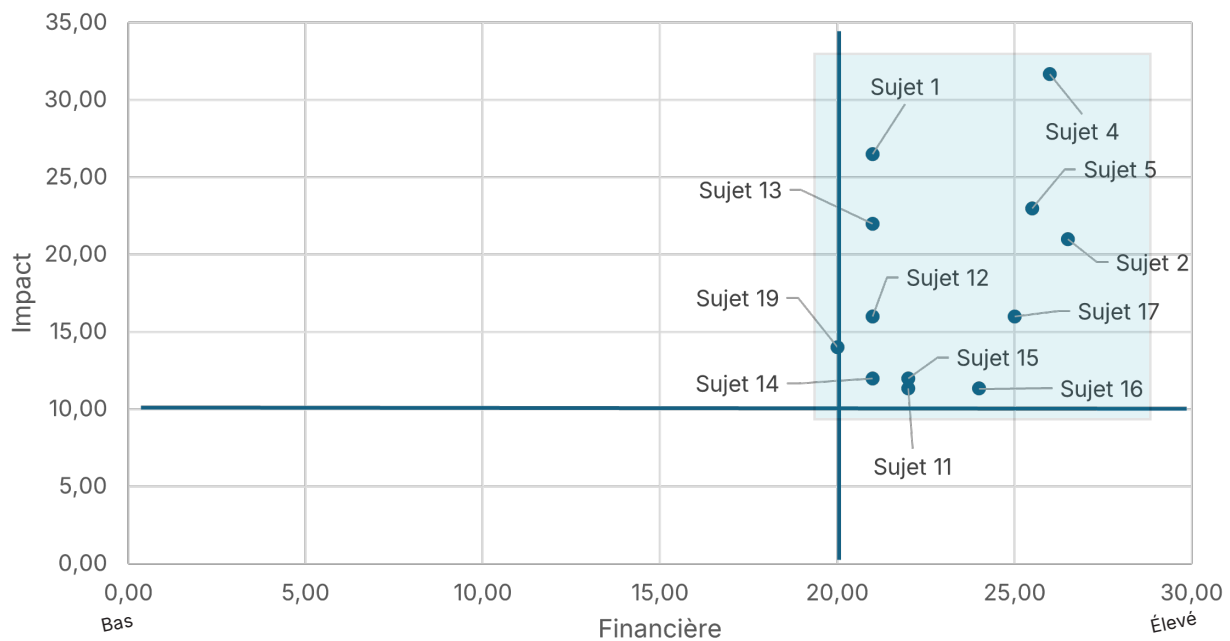
Financier :

- Ampleur ;
- Probabilité ;
- Dimensions spécifiques liées aux risques et opportunités : opérationnelle, réglementaire, réputationnelle, humain et pertinence stratégique.
- Lors de la notation, différents horizons temporels (court, moyen et long terme) ont été pris en compte.

- Les éléments de calcul sont alignés sur la méthodologie de gestion des risques de Home Invest Belgium. En outre, les échelles d'évaluation sont alignées sur les échelles de matérialité utilisées dans les audits internes et les exercices de matérialité précédents. Ces échelles ont été validées dans le passé tant par la direction générale que par des parties externes.

- Les résultats de l'analyse ont été présentés à la direction générale et seront également présentés au Conseil d'administration en 2026.

Résultats de l'Analyse de Double Matérialité



ENVIRONNEMENT	SOCIAL	GOVERNANCE
Sujet 1 : Consommation d'énergie	Sujet 11 : Environnement de travail positif pour les collaborateurs	Sujet 16 : Gouvernance durable
Sujet 2 : Émissions de gaz à effet de serre	Sujet 12 : Environnement de travail sûr et sain pour les collaborateurs	Sujet 17 : Conformité ESG
Sujet 4 : Suivi et objectifs en matière de consommation d'énergie, d'émissions et d'eau	Sujet 13 : Environnement de travail positif, sécurisé et sain pour les collaborateurs de la chaîne de valeur	Sujet 19 : Innovation
Sujet 5 : Portefeuille résilient au changement climatique	Sujet 14 : Location dans le respect et l'intégrité	
	Sujet 15 : Logements locatifs sécurisés, accessibles et de qualité	

Les 12 sujets matériels sont regroupés en 5 thèmes matériels, résumés ci-dessous avec les sujets matériels correspondants (la numérotation des sujets n'est pas séquentielle, car certains sujets n'ont pas été jugés matériels).

1) Un portefeuille immobilier résilient au changement climatique et à faible empreinte carbone

- Sujet 1 : Consommation d'énergie
- Sujet 2 : Émissions de gaz à effet de serre
- Sujet 4 : Suivi et objectifs en matière de consommation d'énergie, d'émissions et d'eau
- Sujet 5 : Portefeuille résilient au changement climatique

2) Un environnement de travail positif, sûr et sain

- Sujet 11 : Environnement de travail positif pour les collaborateurs

- Sujet 12 : Environnement de travail sécurisé et sain pour les collaborateurs
- Sujet 13 : Environnement de travail positif, sécurisé et sain pour les collaborateurs de la chaîne de valeur

3) Logements locatifs sûrs, accessibles et de qualité

- Sujet 14 : Louer avec respect et intégrité
- Sujet 15 : Logements locatifs sécurisés, accessibles et de qualité

4) Gestion et exploitation durables

- Sujet 16 : Gouvernance durable
- Sujet 17 : Conformité ESG

5) L'innovation et la technologie jouent un rôle important dans (i) les processus d'investissement et de construction et (ii) l'exploitation de notre portefeuille locatif actif.

- Sujet 19 : Innovation

CADRE ESG

Cadres de référence et de certification choisis pour les bâtiments

L'intégration de la durabilité dans les activités commerciales peut s'avérer complexe, étant donné la coexistence de différents cadres et directives. Home Invest Belgium a choisi de rendre compte de la certification PEB relative à nos immeubles résidentiels et de ne pas encore passer à d'autres certifications. Les recommandations les plus pertinentes des différentes normes ESG et cadres de certification (tels que WELL et BREEAM) sont toutefois utilisées comme référence, là où elles ont le plus d'impact.

BREEAM – GUIDE POUR LA DURABILITÉ GÉNÉRALE DES BÂTIMENTS

BREEAM est un standard de certification internationalement reconnu pour les bâtiments durables, qui évalue la performance des actifs tout au long de leur cycle de vie (de la nouvelle construction à la mise en service et à la rénovation). Il s'agit de l'une des plus

importantes certifications vertes utilisées dans le secteur de l'immobilier. BREEAM n'est pas seulement un cadre, il s'agit en effet d'un outil complet, contrôlé et certifié par des tiers. Il s'agit d'un label de qualité reconnu au niveau international pour la durabilité intégrée.

BREEAM constitue un cadre pertinent qui traduit les ODD de l'ONU dans le contexte de la planification directrice et de la construction, et fournit des conseils pratiques sur les mesures qui amélioreront la durabilité d'un projet donné. Home Invest Belgium utilise ce cadre pour évaluer les propositions afin de s'assurer qu'il fournit un plan de développement robuste et résilient.

BREEAM couvre plusieurs thèmes liés à l'ESG qui sont tous abordés dans la stratégie de Home Invest Belgium (gestion, énergie et CO2, santé et bien-être, affectation des sols et écologie, déchets).

La qualité et la durabilité sont des sujets ESG importants pour Home Invest Belgium. Afin de garantir la qualité des immeubles et la satisfaction des locataires, Home Invest Belgium s'efforce, le cas échéant, d'intégrer les critères BREEAM dans son programme d'exigences.

WELL – GUIDE POUR LES LOCATAIRES

WELL est une certification internationale de construction qui se concentre sur les aspects sociaux et sur le bien-être, éléments fondamentaux pour la conception de cadres de vie sains.

Elle évalue l'impact du bâtiment sur la santé et sur le bien-être des locataires.

WELL prend en compte les multiples facteurs de l'environnement physique qui ont un impact significatif sur la santé, le bonheur et la productivité au quotidien. Elle définit des critères pour la conception de quartiers et d'espaces qui privilégient la santé et le bien-être des résidents dans tous les aspects et domaines de la vie en communauté.

La santé et le bien-être sont des sujets liés à l'ESG auxquels Home Invest Belgium est attachée. Afin de garantir la qualité des bâtiments et la satisfaction des locataires, Home Invest Belgium s'efforce, le cas échéant, d'intégrer les critères WELL dans son programme d'exigences.

Cadres de reporting sélectionnés

En 2025, le cadre de reporting CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) a fait l'objet d'importantes modifications et l'Europe a décidé de modifier le champ d'application des entreprises soumises à cette obligation de reporting. Home Invest Belgium n'est donc plus tenue d'établir un rapport CSRD. Toutefois, la durabilité reste l'une des valeurs stratégiques pour garantir une croissance durable. Home Invest Belgium a donc décidé d'accélérer le passage d'une approche axée sur la conformité CSRD à des initiatives d'amélioration actives, fondées sur des analyses basées sur des données relatives à divers thèmes liés à la durabilité. Afin de rendre compte de ces initiatives, il a été décidé dans un premier temps d'intégrer le cadre de reporting EPRA sBPR (European Public Real Estate Association Sustainability Best Practices Recommendations) dans le rapport annuel. À l'avenir, le VSME (Voluntary reporting standard for SMEs) pourrait également être intégré lorsque les modifications potentielles de ce cadre de reporting seront plus claires. En outre, tous les thèmes matériels liés à la durabilité qui ont été mis en évidence par le double test de matérialité ont été reliés et intégrés dans les objectifs de développement durable (ODD) des Nations unies.

EPRA SBPR

EPRA sBPR signifie European Public Real Estate Association (EPRA) Sustainability Best Practices Recommendations. Il s'agit d'une directive qui aide le secteur immobilier à communiquer des informations sur la durabilité et les critères ESG de manière cohérente et comparable. L'EPRA positionne les sBPR comme le cadre de référence pour les rapports de durabilité, à l'instar des directives financières BPR de l'EPRA pour les rapports financiers.

ODD

En 2015, les Nations Unies ont défini les 17 Objectifs de Développement Durable (ODD) afin d'atteindre des objectifs durables d'ici 2030 et de conduire toutes les organisations vers la durabilité. Les principaux objectifs des ODD de l'ONU sont de mettre fin à la pauvreté, de protéger la planète et de promouvoir la paix et la prospérité pour tous dans le monde, sans laisser personne de côté.

La vision des Nations Unies en matière de durabilité consiste à reconnaître que l'éradication de la pauvreté et d'autres désastres doit être associée à des stratégies visant à améliorer la santé et l'éducation, à réduire les inégalités et à stimuler la croissance économique – tout en s'attaquant au dérèglement climatique et en œuvrant à la préservation de notre environnement naturel. Ces objectifs sont conformes à l'éthique et aux valeurs de Home Invest Belgium. Ils ont également été choisis parce qu'ils sont identifiables par nos parties prenantes.

Les ODD des Nations Unies sont intégrés dans la stratégie de Home Invest Belgium en intégrant les ODD matériels dans les thèmes de durabilité matériels qui découlent du double exercice de matérialité. Chaque thème de durabilité et les ODD qui y sont associés renforcent l'ambition de développer des bâtiments durables sur le marché locatif résidentiel, en accordant une attention particulière aux collaborateurs, aux locataires et aux communautés, et en mettant l'accent sur des défis importants tels que le climat, la consommation responsable, la santé et le bien-être, l'énergie renouvelable et abordable, mais aussi les inégalités et la pauvreté.



IMPLÉMENTATION ESG

La formulation de la matrice de matérialité est un jalon important du développement de la stratégie ESG. Toutefois, il convient de définir et de déployer plus concrètement ces mesures, en fixant des niveaux d'ambition clairs en fonction de l'importance du thème. Les priorités ESG seront donc à leurs tours affinées dans un plan d'implémentation.

Le plan d'implémentation prend en compte divers aspects tels que l'attribution des responsabilités au niveau de la direction et des opérations, le déblocage de budgets, la formation des membres du personnel qui se voient confier des responsabilités supplémentaires, le développement de nouveaux processus/procédures ou l'adaptation des processus/procédures existantes, l'intégration d'instruments au niveau de la direction pour assurer un suivi adéquat, etc.

Focus ESG, objectifs, résultats

Pour Home Invest Belgium, cela se traduit concrètement par les étapes clés suivantes :

- 2022-2026 : extension de la surveillance des données, analyse des données, enquête auprès des locataires et des collaborateurs, affinement des objectifs existants et ajout de nouveaux objectifs, mise en œuvre de normes de reporting pertinentes.
- 2026-2035 : travailler activement à la réalisation des objectifs dans les différents domaines liés au développement durable

- En permanence : suivi, rapports et communication avec nos parties prenantes

Dans la mesure du possible, des objectifs chiffrés ont déjà été intégrés dans l'élaboration de notre stratégie. Pour un certain nombre de thèmes, nous souhaitons toutefois obtenir davantage de clarté quant à la performance de notre portefeuille. Dans le cadre du développement du « pacte vert pour l'Europe », Home Invest Belgium s'engage à se conformer progressivement, au cours des prochaines années, aux exigences en matière de reporting et aux autres législations européennes relatives au secteur immobilier. Au cours de cette phase de transition, nous collecterons des données afin de préciser ensuite des objectifs concrets ou d'affiner les objectifs existants.

Portée du rapport

Le rapport sur les questions ESG matérielles est divisé en cinq thèmes, issus de la double analyse de matérialité. Ces cinq thèmes sont liés aux ODD matériels pertinents qui ont été identifiés lors d'analyses de durabilité précédentes. Chaque thème comprend également les tableaux EPRA sBPR applicables, qui présentent des données quantitatives supplémentaires par thème. À l'appui de ces données, quelques principes généraux sont exposés ci-dessous afin d'aider le lecteur à interpréter les informations.

Limites organisationnelles

Le présent rapport de durabilité porte sur les immeubles résidentiels en propriété et a été établi conformément aux directives du Greenhouse Gas Protocol. Les données présentées ont été soigneusement calculées sur la base d'informations obtenues via les systèmes de monitoring énergétique (EMS) au sein du portefeuille immobilier de Home Invest Belgium, d'enregistrements manuels effectués par les gestionnaires de portefeuille ou directement auprès des fournisseurs d'énergie.

Seul le portefeuille immobilier résidentiel géré par Home Invest Belgium (36 des 46 sites du portefeuille total, hors projets en cours de développement) est inclus dans le périmètre de surveillance. Les 12 autres sites font l'objet d'un contrat triple net et sont gérés par le locataire, ce qui signifie que Home Invest Belgium n'a aucun contrôle opérationnel sur ces sites. La consommation d'énergie des maisons, appartements, studios et chambres d'étudiants avec compteurs individuels et contrats d'énergie (gérés par le locataire) au sein du portefeuille résidentiel n'est pas non plus prise en compte dans ce rapport, en raison de la complexité de la collecte des données et des considérations de confidentialité des locataires. De plus, Home Invest Belgium n'a aucun contrôle opérationnel sur la nature des contrats ou la consommation d'énergie des locataires.

Les données relatives au siège social concernent nos activités quotidiennes sur ce site, à l'exception de la consommation de gaz, d'électricité et d'eau. Ces services publics ont été exclus pour l'exercice 2025, car la consommation individuelle de Home Invest Belgium ne peut actuellement pas être enregistrée par des compteurs séparés. Des initiatives ont déjà été lancées afin de pouvoir communiquer ces chiffres à partir de 2026.

Les données sociales ont été fournies directement par le département des ressources humaines (RH). Toutes les données rapportées concernant les paramètres sociaux comprennent à la fois les collaborateurs et les indépendants qui exercent une fonction interne.

Couverture

La couverture est exprimée en nombre de bâtiments par rapport au nombre total de bâtiments au sein des limites organisationnelles (36 en 2025). Ces données sont reprises pour chaque indicateur dans les tableaux correspondants.

Les données environnementales rapportées concernant notre siège social (à l'exception de la consommation de gaz, d'électricité et d'eau) couvrent l'ensemble de nos activités opérationnelles.

Toutes les informations relatives au personnel sont rapportées pour le siège social, car tous les collaborateurs travaillent en Belgique. Les données RH couvrent 100 % du personnel (y compris les sous-traitants qui exercent une fonction interne).

Estimations de la consommation des services publics obtenues auprès du bailleur

Aucune estimation n'a été utilisée pour calculer et rapporter la consommation des services publics et les émissions du portefeuille immobilier résidentiel; seules des données réelles ont été prises en compte afin de garantir la fiabilité des chiffres publiés. De même, pour le rapport du siège social de Home Invest Belgium, seules des données factuelles ont été utilisées et aucune estimation n'a été appliquée.

Certitude des tiers

Aucun contrôle externe n'a été effectué sur les indicateurs de performance EPRA et VSME. Le cadre Green Finance établi et l'allocation des ressources liées à l'émission de l'obligation verte en 2022 ont été contrôlés et validés par l'organisme indépendant ISS ESG.

Limites du reporting - Reporting sur la consommation des bailleurs et des locataires

Les données présentées ont été soigneusement compilées sur la base des informations obtenues par Home Invest Belgium via les systèmes de monitoring énergétique (EMS) au sein du portefeuille immobilier, directement auprès des fournisseurs d'énergie, des fournisseurs de mobilité, d'enregistrements manuels par les gestionnaires de portefeuille ou du système RH.

Normalisation

Home Invest Belgium calcule les ratios d'intensité énergétique en divisant la consommation par la surface au sol allouée aux compteurs qui mesurent la consommation dans le portefeuille résidentiel. Cette méthode facilite une comparaison cohérente de la consommation d'énergie et d'eau sur différentes périodes.

Analyse par segment

Le rapport sur la durabilité porte exclusivement sur l'immobilier résidentiel. Home Invest Belgium est principalement active en Belgique et aux Pays-Bas, avec une forte concentration dans la Région Bruxelles-Capitale (dont 25 des 36 sites sont couverts par ce rapport). Dans le cadre de ce rapport, une segmentation sera donc appliquée entre Bruxelles, les autres régions prises ensemble, le siège social et le total.

Rapport sur les bureaux propres

Les rapports relatifs aux activités du siège social sont présentés séparément dans les tableaux. En outre, les données sociales concernent tous les collaborateurs travaillant au siège social unique de Home Invest Belgium, situé à Woluwe-Saint-Lambert, en Belgique.

Toutes les données rapportées concernant le siège social ont été établies sans estimations, avec une couverture de 100 % pour chaque indicateur.

Explication des performances

Cette année, Home Invest Belgium publie pour la première fois des données quantitatives en matière de durabilité. Il n'est donc pas encore possible de réaliser des analyses de tendances et des analyses « like-for-like ».

La consommation énergétique de notre portefeuille immobilier résidentiel est couverte à 8 % par notre propre production d'énergie solaire. En outre, l'approvisionnement en eau chaude de 8,33 % des bâtiments est assuré par des pompes à chaleur géothermiques, des pompes à chaleur air-eau ou des réseaux de chaleur. Pour l'année à venir, nous prévoyons une augmentation de la consommation d'énergie et des émissions du siège social, car, à partir de ce moment-là, la consommation de gaz, d'électricité et d'eau pourra être mesurée avec précision et donc rapportée.

Si l'on ne tient compte que des données comparables, nous prévoyons une baisse des émissions grâce à l'écologisation continue du parc automobile et à diverses initiatives visant à réduire la consommation d'énergie.

Les chiffres sociaux ne montrent pas de pics, à l'exception du faible nombre d'heures de formation. Cela s'explique par un nouvel outil d'enregistrement que les collaborateurs n'utilisent pas encore de manière systématique. Un processus d'amélioration a été lancé afin que toutes les formations soient correctement enregistrées d'ici 2026.

Il n'y a eu aucun accident ou décès lié au travail en 2025 et le taux d'absentéisme pour cause de maladie était faible, à 1,96 %.

Emplacement des indicateurs de performance durable EPRA dans les rapports d'entreprise

Home Invest Belgium a intégré son rapport de durabilité dans son rapport annuel, disponible en trois langues (néerlandais, français et anglais) sur son site web. Page 77 contient des tableaux de correspondance permettant de consulter facilement toutes les données EPRA sBPR.

Période couverte

Les données et indicateurs figurant dans le présent rapport de développement durable, et en particulier dans les tableaux de performance ERPA, se rapportent à l'exercice comptable allant du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2025.

Matérialité

Le cadre stratégique dans lequel nos domaines d'impact, nos risques et nos opportunités ont été définis repose sur l'exercice de la double matérialité qui a eu lieu en 2025. Vous trouverez des explications détaillées à ce sujet dans la partie « Analyse de la double matérialité » de la section Vision de la durabilité.

Les données EPRA sBPR qui ne sont pas rapportées dans l'un des thèmes ci-dessous n'ont pas été associées à un thème matériel après l'application de l'exercice de la double matérialité et ne sont donc pas matérielles pour Home Invest Belgium.

THÈME 1 : UN PORTEFEUILLE IMMOBILIER RÉSILIENT AU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET À FAIBLE EMPREINTE CARBONE



Le monde s'urbanise à un rythme effréné. Le nombre d'habitants des villes, qui s'élève actuellement à 50 %, devrait encore augmenter de 10 % d'ici 2030. Home Invest Belgium s'adapte à cette tendance et concentre le développement de son portefeuille sur les villes comptant au moins 50.000 habitants.

Cependant, les zones urbaines comptent également un parc immobilier plus ancien⁶ qui est souvent moins résistant aux conditions météorologiques extrêmes et

au changement climatique. Ces bâtiments consomment généralement plus d'énergie non renouvelable et émettent des émissions de carbone.

En misant sur des logements durables, économes en énergie et résistants au climat dans les zones urbanisées, Home Invest Belgium souhaite contribuer aux ODD 7, 11 et 13 de l'ONU, qui sont expliqués plus en détail ci-dessous.

ODD 7 Énergie propre et d'un coût abordable

Presque tous les Objectifs de Développement Durable (ODD) ont un impact sur les autres ODD dans une mesure plus ou moins grande. Cela est particulièrement clair dans le cas présent : sans énergie, il n'y a ni bien-être ni prospérité. Mais aussi : sans énergie renouvelable, pas de succès, par exemple, pour l'ODD13 (lutte contre les changements climatiques) et l'ODD15 (vie terrestre). Les énergies renouvelables réduisent les émissions de gaz à effet de serre et

ralentissent ainsi le changement climatique. Ce qui permet à son tour de réduire les répercussions sur la biodiversité.

Avec le Pacte vert pour l'Europe et les lois climatiques qui le sous-tendent, l'Union européenne s'est fixé pour objectif de devenir le premier continent climatiquement neutre d'ici 2050. Le niveau d'ambition du secteur immobilier jouera un rôle crucial à cet égard.⁷

⁶ Parc immobilier : https://statbel.fgov.be/nl/themas/bouwen-wonen/gebouwenpark?trk=public_post_comment-text

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

Home Invest Belgium anticipe cette évolution en gérant activement son portefeuille immobilier afin d'atteindre les objectifs européens. Un objectif clair a été fixé : d'ici fin 2026, le portefeuille immobilier résidentiel devra afficher une valeur PEB moyenne égale ou inférieure à 100 kWh/m²/an. Au 31 décembre 2025, une valeur PEB moyenne de 104 kWh/m²/an sera atteinte pour le portefeuille résidentiel. Sur la base des projets livrés dont le score PEB définitif doit encore être déterminé, ainsi que des projets prévus pour 2026, l'objectif devrait être largement atteint. Un nouvel objectif sera fixé dans le courant de l'année 2026, qui sera lié à la décarbonisation de l'entreprise.

Valeur PEB moyenne
cible pour 2026
< 100 kWh/m²/an

Valeur PEB moyenne
au 31 décembre 2025
104 kWh/m²/an

Ces objectifs sont atteints grâce à des rénovations partielles de bâtiments existants et à des constructions neuves ou des rénovations complètes, telles que la reconversion d'immeubles de bureaux. À chaque phase de conception, une étude technique approfondie est réalisée, qui examine notamment l'isolation, la circulation de l'air et les technologies économes en énergie. Pour chaque projet, un plan individuel est établi afin de réduire au minimum la consommation énergétique du bâtiment. Cela se fait grâce à une combinaison d'installations techniques durables qui sont optimisées pour chaque projet. Les projets modernes de Home Invest Belgium combinent généralement plusieurs techniques, telles que les panneaux solaires, les pompes à chaleur (géothermiques), les réseaux de chaleur et les batteries. Dans le cas de rénovations partielles, l'intégration des dernières techniques en matière d'énergies renouvelables est déjà préparée et prise en compte dans les plans, afin qu'elles puissent être mises en œuvre progressivement par la suite.

Home Invest Belgium accorde une grande importance au développement de bâtiments pérennes, afin que les technologies futures puissent y être facilement intégrées, même si elles n'existent pas encore ou n'ont pas encore fait leurs preuves au moment de la conception. Nos bâtiments restent ainsi flexibles et leur durée de vie est prolongée. Cela contribue à une augmentation plus durable de leur valeur et permet de répartir le carbone incorporé – provenant des phases de production, de construction, d'utilisation et de démolition – sur plusieurs années, ce qui réduit l'impact environnemental.

Exemples de projets livrés en 2025 (liste non exhaustive) :

City Dox (nouvelle construction)

- Installation de 319 panneaux solaires collectifs.
- Installation de pompes à chaleur géothermiques (100 forages, 63,5 m de profondeur).
- L'eau de pluie est réutilisée pour l'irrigation des espèces végétales résistantes à la sécheresse et est raccordée à une partie des toilettes.

Charles Woeste (rénovation)

- Installation de 94 panneaux solaires collectifs.
- Transition des systèmes de chauffage individuels vers un réseau de chauffage centralisé pérenne, adapté au raccordement à une pompe à chaleur centrale.
- Le remplacement de la ventilation collective par des systèmes individuels réduit les pertes de chaleur et améliore la qualité de l'air dans chaque logement.
- Une isolation supplémentaire des façades pour lutter contre les pertes d'énergie, notamment une isolation de haute qualité pour les appartements où les pertes sont les plus importantes.
- Optimisation de l'étanchéité à l'air afin de limiter autant que possible les pertes de chaleur.

Jourdan 95 (rénovation totale)

- Installation de 100 panneaux solaires collectifs.
- Réseau de chauffage central relié à trois pompes à chaleur air-eau.
- Alarmes de consommation d'énergie (chauffage et éclairage) dans les parties communes, permettant à Home Invest Belgium de réagir rapidement aux pics de consommation ou aux besoins d'entretien.
- Chaque appartement est équipé d'un système domotique permettant de surveiller la consommation d'énergie et de régler le thermostat à distance via un smartphone. Home Invest Belgium aide également les locataires à optimiser et à réduire leur consommation d'énergie.
- Verre anti-solaire pour réduire la température de 3 à 4 °C dans l'appartement en été (installé pour le confort des locataires, car non obligatoire selon le EPB).

Home Invest Belgium s'engage activement en faveur des énergies renouvelables dans ses immeubles, ce qui profite directement aux locataires de ces bâtiments équipés des dernières technologies. La production d'énergie sur place permet de réduire les charges communes, car il n'est plus nécessaire d'acheter de

l'énergie pour l'éclairage, les ascenseurs, le chauffage et d'autres installations techniques. De plus, les locataires bénéficient de frais de chauffage privés moins élevés, car l'énergie solaire réduit la consommation des pompes à chaleur. En outre, les résidents de nos bâtiments les plus récents réaliseront à l'avenir des économies sur les coûts liés à la taxe ETS2, car aucun combustible fossile n'est utilisé pour le chauffage.

Afin d'améliorer encore la consommation d'énergie dans l'ensemble du portefeuille résidentiel, un projet

ODD 11 Villes et communautés durables

En raison de l'urbanisation croissante, la croissance durable des villes est devenue indispensable pour qu'elles restent ou redeviennent vivables. Tout le monde doit pouvoir y vivre bien, sainement et durablement grâce à un logement de qualité, l'air pur, l'eau saine, suffisamment d'espaces verts et un bon accès aux transports publics (voir aussi Thème 3 - Logements locatifs sûrs, accessibles et de qualité).

Compte tenu de sa stratégie visant à proposer des logements dans les zones urbaines, Home Invest Belgium est consciente du rôle important que ses activités jouent dans ce domaine. C'est pourquoi elle a choisi de ne pas construire sur des terrains vierges (sites non bâtis) ou de ne construire que sur des sites à faible valeur écologique. Au cours de la phase de planification et de conception, la biodiversité, la topographie et l'hydrographie sont étudiées dans le but d'augmenter la valeur écologique. Pour ce faire, un architecte paysagiste est engagé afin de prendre en compte des aspects tels que : la flore indigène et résistante à la sécheresse, les paysages comestibles

ODD 13 Lutte contre les changements climatiques

Nos émissions de gaz à effet de serre continuent d'augmenter. La terre se réchauffe dès lors à un rythme effréné. La conséquence directe ? Le niveau de la mer augmente et les phénomènes météorologiques deviennent plus extrêmes, provoquant à leur tour des pénuries alimentaires, d'eau, des inondations, la disparition d'habitats humains et animaux et d'autres catastrophes. Selon le GIEC, les émissions mondiales de gaz à effet de serre doivent diminuer d'au moins 45 % d'ici 2030 par rapport à 2010 pour éviter les pires conséquences du changement climatique.⁸

Home Invest Belgium œuvre en faveur de l'action climatique sur différents fronts, tant pour les immeubles existants que pour les nouveaux développements et acquisitions. Les progrès réalisés en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre (atténuation du changement climatique) ont déjà été évoqués dans

le cadre de l'ODD 7. Home Invest Belgium effectue également des analyses afin de mieux protéger les projets existants, nouveaux projets de développement ou rénovations contre les effets du changement climatique (adaptation au changement climatique).

pilote a été lancé fin 2025 afin de déterminer si les compteurs intelligents reliés à un système de gestion des bâtiments peuvent fournir des informations permettant de mieux régler les installations techniques ou d'effectuer des travaux de rénovation ciblés. Ce projet pilote est mené dans le bâtiment The Link et peut être rapidement étendu à d'autres bâtiments du portefeuille résidentiel déjà équipés de compteurs intelligents. L'extension des compteurs intelligents au reste du portefeuille sera examinée en 2026.

(arbres fruitiers, vignes, jardins, etc.), les jardins nécessitant peu d'entretien, la contribution au drainage urbain durable, la création d'espaces ouverts nouveaux ou supplémentaires, etc. Les jardins sont également arrosés avec de l'eau de pluie recyclée. Dans la mesure du possible, des toits verts et d'autres caractéristiques biophiliques sont soigneusement intégrés dans les bâtiments. En 2025, par exemple, un potager communautaire sera aménagé sur le toit-terrasse du bâtiment Horizon.

Home Invest Belgium s'engage à accorder une place centrale à la gestion des déchets de ses sites dans chaque projet, avec pour objectif de préserver autant que possible les environs du site des déchets sauvages. Comme nous ne contrôlons que la gestion des déchets (espaces de collecte, ramassage des déchets et sensibilisation des locataires), nous ne rendons pas compte des kilos de déchets produits par nos locataires. Les informations relatives à la circularité se trouvent dans le thème 5 – Innovation.

L'outil MSCI Real Estate Climate Risk est utilisé pour réaliser des analyses des risques climatiques au sein de Home Invest Belgique. Cet outil permet d'effectuer deux fois par an une analyse approfondie du portefeuille actif. L'analyse couvre l'ensemble du portefeuille, y compris les actifs qui ne sont pas gérés par Home Invest Belgium elle-même, tels que ceux relevant de contrats triple net.

Au cours de l'analyse, l'outil MSCI Real Estate Climate Risk a évalué onze risques climatiques physiques, dont divers types d'inondations, des chaleurs et des froids extrêmes, des cyclones, des vents, des incendies

⁸ https://www.ipcc.ch/site/assets/uploads/sites/2/2019/05/SR16_SPM_version_report_LR.pdf

(de forêt) et des pénuries d'eau. Ces risques ont été évalués à l'aide de onze scénarios climatiques, qui simulent différents degrés de réchauffement climatique dans différents cadres (REMIND et IPCC) et sur différentes périodes jusqu'en 2100. L'outil de Home Invest Belgium fournit des informations essentielles sur la vulnérabilité de chaque site face à ces risques et indique un « pourcentage de valeur à risque » pour les risques climatiques physiques.

L'outil analyse également dix scénarios de risques de transition, qui prennent en compte différents degrés de réchauffement climatique et différents cadres (CRREM et REMIND). Home Invest Belgium obtient ainsi des informations précieuses sur le « pourcentage de valeur à risque » lié aux risques de transition pour l'ensemble du portefeuille.

Les résultats de l'outil MSCI Real Estate Climate Risk indiquent que le portefeuille résiste bien aux risques liés aux conditions météorologiques extrêmes et au changement climatique. Selon MSCI, le portefeuille de Home Invest Belgium affiche une meilleure performance en termes de valeur totale à risque que les indices de référence belges et néerlandais, compte tenu à la fois du scénario de risque de transition (REMIND | 1,5 °C | Net zero) et du scénario de risque physique (REMIND | 3 °C | Current Policies).

Par ailleurs, les résultats issus de l'analyse des risques climatiques, incluant tant les risques physiques que ceux de transition, sont systématiquement intégrés proactivement aux stratégies de rénovation et de désinvestissement du portefeuille actuel.

De plus, l'outil MSCI est employé lors des procédures de due diligence pour les nouveaux investissements, afin d'assurer que les facteurs liés au climat guident la prise de décision concernant le portefeuille. En 2026, les informations fournies par l'outil aideront à établir une trajectoire de réduction des émissions de carbone pour notre portefeuille, conforme au CRREM | 1,5 °C | CO₂ (aligné sur le budget carbone de 1,5 °C de l'accord de Paris).

Exemples de mesures d'adaptation au changement climatique appliquées en 2025 (liste non exhaustive)

- Charles Woeste : structures perméables à l'eau dans les jardins intérieurs et meilleur drainage de l'eau sur la façade avant pour évacuer les fortes précipitations.
- Analyse des choix de matériaux pour les murs extérieurs et les parties vitrées des nouveaux projets et des rénovations en permanence afin de garantir leur résistance au changement climatique (par exemple, tempêtes fréquentes et violentes, températures urbaines plus élevées, etc.).
- Les systèmes de ventilation active installés dans tous les projets livrés en 2025 améliorent la qualité de l'air et réduisent le risque de surchauffe.
- Refroidissement passif dans les sols de Jourdan 95 et City Dox via des pompes à chaleur.

Indicateurs de performance EPRA sBPR

Consommation énergétique du portefeuille immobilier résidentiel

INDICATEUR EPRA	CATÉGORIE	UNITÉ	PORTEFEUILLE RÉSIDENTIEL					
			Consommation absolue Bruxelles		Consommation absolue Autres régions		Consommation absolue total	
			2024	2025	2024	2025	2024	2025
Elec-Abs	Consommation totale d'électricité	kWh	-	1.412.981,12	-	375.941	-	1.788.922,12
	Pourcentage de consommation des sources renouvelables (panneaux solaires photovoltaïques)	%	-	7%	-	15%	-	8%
	Couverture ⁹		-	96%	-	100%	-	97%
Fuels-Abs	Consommation totale de carburant	kWh	-	4.028.216,80	-	2.848.881,00	-	6.877.097,80
	Proportion de gaz naturel	%	-	100%	-	100%	-	100%
	Couverture ⁹		-	89%	-	100%	-	91%
Energy-Int	Intensité énergétique totale	kWh/ m ² annuelle	-	47	-	59	-	48
	Couverture ⁹		-	52%	-	63%	-	55%

⁹ Rapport entre les sites disposant de toutes les données disponibles et les sites équipés de compteurs au nom de HOMI.

Émissions du portefeuille immobilier résidentiel

INDICATEUR EPRA	CATÉGORIE	UNITÉ	PORTEFEUILLE RÉSIDENTIEL					
			Émissions absolue Bruxelles		Émissions absolue Autres régions		Émissions absolue total	
			2024	2025	2024	2025	2024	2025
GHG-Dir-Abs	Émissions directes totales de scope 1	Tonnes annuelles CO ₂ e	-	982,88	-	695,13	-	1.678,01
	Couverture ⁹		-	89%	-	100%	-	91%
GHG-Indir-Abs	Émissions indirectes totales scope 2 (basée marché)	Tonnes annuelles CO ₂ e	-	113,18	-	41,85	-	155,03
	Émissions indirectes totales scope 2 (basée localisation)	Tonnes annuelles CO ₂ e	-	143,48	-	53,06	-	196,54
	Couverture ⁹		-	96%	-	100%	-	97%
Total	Scope 1 + Scope 2 (Basée marché)	Tonnes annuelles CO ₂ e	-	1.096,06	-	736,98	-	1.833,04
	Scope 1 + Scope 2 (basée localisation)	Tonnes annuelles CO ₂ e	-	1.126,37	-	748,18	-	1.874,55
	Couverture ⁹		-	96%	-	100%	-	97%
GHG-Int	Émissions totales (Scope 1 & 2) Intensité (basée marché)	kgCO ₂ e/m ² annuel	-	9,46	-	11,60	-	9,68
	Émissions totales (Scope 1 & 2) Intensité (basée localisation)	kgCO ₂ e/m ² annuel	-	9,65	-	12,15	-	9,91
	Couverture ⁹		-	52%	-	63%	-	55%

Certificats portefeuille immobilier résidentiel

INDICATEUR EPRA	CATÉGORIE	LABEL ÉNERGÉTIQUE PEB	PORTEFEUILLE RÉSIDENTIEL					
			Nombre absolu Bruxelles		Nombre absolu Autres régions		Nombre absolu total	
			2024	2025	2024	2025	2024	2025
Cert - TOT	Certificats d'énergie	% portefeuille certifié	96%	92% ¹⁰	75%	100%	89%	94%
		A	3	3	2	5	5	8
		B	4	5	4	4	8	9
		C	11	12	3	2	14	14
		D	4	2	0	0	4	2
		E	0	0	0	0	0	0
		F	0	0	0	0	0	0
		G	0	0	0	0	0	0

La couverture n'est pas de 100 % car certains sites sont livrés avant la fin de l'exercice comptable et ne disposent pas encore d'une certification finale à la fin de l'exercice.

¹⁰ Le pourcentage certifié à Bruxelles diminue en raison de la livraison du site City Dox, pour lequel aucune certification finale officielle n'a encore été obtenue en 2025.

Consommation d'énergie du siège social¹¹

INDICATEUR EPRA	CATÉGORIE	UNITÉ	SIÈGE SOCIAL	
			CONSOMMATION ABSOLUE	
			2024	2025
Elec-Abs	Consommation totale d'électricité	kWh	-	41.895,28
	Pourcentage de consommation provenant de sources renouvelables (panneaux solaires photovoltaïques)	%	-	0%
	Couverture	% des sites	-	100%
Fuels-Abs	Consommation totale de carburant	kWh	-	147.246,75
	Couverture	% des sites	-	100%

Émissions du siège social¹¹

INDICATEUR EPRA	CATÉGORIE	UNITÉ	SIÈGE SOCIAL	
			ÉMISSIONS ABSOLUE	
			2024	2025
GHG-Dir-Abs	Émissions directes totales de scope 1	Tonnes annuelles CO ₂ e	-	46,50
	Couverture	% des sites	-	100%
GHG-Indir-Abs	Totale indirecte Scope 2 Emissies (basées sur le marché)	Tonnes annuelles CO ₂ e	-	N/A
	Totale indirecte Scope 2 Emissies (basées sur la localisation)	Tonnes annuelles CO ₂ e	-	7,00
	Couverture	Proportion de sites équipés de compteurs au nom de HOMI	-	100%
Totaal	Scope 1 + Scope 2 (basées sur le marché)	Tonnes annuelles CO ₂ e	-	N/A
	Scope 1 + Scope 2 (basées sur la localisation)	Tonnes annuelles CO ₂ e	-	53,50
	Dekking	Proportion de sites équipés de compteurs au nom de HOMI	-	100%

¹¹ Les bureaux de Home Invest Belgium sont situés dans un immeuble qui ne dispose pas de compteurs individuels par étage. Home Invest Belgium a choisi de calculer et de publier ses émissions de GES selon une méthodologie dite "opérationnelle". Par conséquent, la consommation d'électricité et de gaz du siège social n'est pas prise en compte dans les chiffres présentés. La consommation d'électricité et de carburant publiée pour le siège social correspond uniquement à la consommation de notre parc automobile. Étant donné que cette situation évoluera en 2026, l'intensité énergétique du siège social pour l'exercice 2025 n'est pas rapportée.

THÈME 2 : UN ENVIRONNEMENT DE TRAVAIL POSITIF, SÛR ET SAIN



Home Invest Belgium est consciente du fait que ses activités économiques principales ne peuvent être menées à bien efficacement que grâce à l'engagement quotidien et motivé de ses propres collaborateurs. C'est sans aucun doute l'une des raisons qui expliquent la compétitivité de l'entreprise, dont les collaborateurs constituent donc le capital le plus précieux. Il est donc primordial que tous les collaborateurs puissent évoluer dans un environnement de

travail positif, sûr et sain, et l'entreprise y veille avec la plus grande attention. Home Invest Belgium estime également qu'une politique de développement durable efficace ne peut réussir que si elle est mise en œuvre à tous les niveaux de l'entreprise, tant en interne que par le biais de nos partenariats externes. Ce thème matériel sera approfondi en examinant de plus près les ODD 4, 5, 8, 10 et 17 des Nations unies.

ODD 5, 10 Égalité entre les sexes et inégalités réduites

D'ici 2030, toute forme de discrimination à l'égard des femmes doit être éliminée. Les femmes et les hommes doivent jouir des mêmes droits dans des domaines tels que le marché du travail, l'éducation et les soins de santé.

Le développement durable mondial n'existe que si tout le monde peut en profiter. Tant que des inégalités existent (qu'il s'agisse de genre, d'ethnie, de religion, de revenus ou de toute autre question) il reste du progrès à accomplir.

Pour Home Invest Belgium, cela se traduit par un travail actif en faveur de l'égalité entre nos collaborateurs. Voici quelques exemples.

L'organisation recrute des talents sur la base de leurs compétences sur les marchés belges. Grâce notamment à la situation géographique de son siège social à Bruxelles, cela se traduit naturellement par un personnel diversifié en termes d'âge, d'origine, de nationalité, d'orientation sexuelle, de genre et de langue maternelle. Cette diversité est considérée comme un

avantage concurrentiel et constitue un facteur de succès important pour l'entreprise.

Les collaborateurs sont également formés chaque année aux cas de discrimination et, au sein des équipes commerciales, une procédure anti-discrimination est appliquée pour l'acceptation des locataires potentiels. Home Invest Belgium ne refusera donc les candidats locataires que sur la base de :

- Que l'appartement ne correspond pas à la composition de la famille qui souhaite y vivre.
- Que la personne n'a pas les moyens financiers suffisants pour louer l'appartement.
- L'appartement est déjà loué à quelqu'un d'autre.

Il existe également un dispositif d'alerte professionnelle qui est expliquée chaque année aux collaborateurs. Cette politique permet de signaler des situations qui sont traitées de manière éthique et indépendante et dans lesquelles les collaborateurs sont protégés par des clauses anti-représailles. Cette politique de

dénonciation est communiquée chaque année aux collaborateurs en poste et fait partie du

dossier de bienvenue et des procédures d'intégration.

En 2025, aucune alerte n'a été déclenchée dans le cadre de ce dispositif et aucune enquête n'a donc été ouverte à ce titre.

Indicateurs de performance EPRA sBPR

Diversité des collaborateurs, cadres supérieurs

INDICATEUR EPRA	CATÉGORIE	TOTAL		DIVERSITÉ EN %			
		QUANTITÉ		2024		2025	
		2024	2025	FEMME	HOMME	FEMME	HOMME
Diversity-Emp	Senior Management	3	4	33,33%	66,67%	25,00%	75,00%
	Middle Management	8	9	37,50%	62,50%	44,44%	55,56%
	Salariés	33	39	33,33%	66,67%	30,77%	69,23%

INDICATEUR EPRA	CATÉGORIE	TOTAL		DIVERSITÉ EN %			
		QUANTITÉ		2024		2025	
		2024	2025	FEMME	HOMME	FEMME	HOMME
Diversity-Emp	> 50 ans	3	7	66,67%	33,33%	71,43%	28,57%
	30 - 50 ans	36	40	30,56%	69,44%	22,50%	77,50%
	< 30 ans	5	5	40,00%	60,00%	60,00%	40,00%

INDICATEUR EPRA	CATÉGORIE	2024	2025
Diversity-Pay12	Rapport entre la rémunération des collaborateurs (hommes et femmes)	-17,86% ¹³	-11,08% ¹³

Chez Home Invest Belgium, il existe un écart salarial négatif entre les hommes et les femmes: en moyenne, les femmes gagnent plus que les hommes. Cette différence s'explique en partie par le fait que les cadres masculins de Home Invest Belgium exercent plus souvent leur fonction en tant qu'indépendants, ce qui fait qu'ils ne sont pas pris en compte dans le calcul de la diversité salariale.

ODD 8 Travail décent et croissance économique

Oeuvrer ensemble à une croissance économique équitable: plus de travail et une prospérité dont tout le monde puisse profiter, sans nuire à l'environnement. C'est ce que vise cet ODD. L'objectif pour 2030 est que toute personne en mesure de travailler ait la possibilité de le faire, dans des conditions de travail sûres et pour un salaire équitable.

En tant qu'employeur, cet ODD s'applique directement à nos propres collaborateurs et indirectement à nos sous-traitants et fournisseurs.

En tant qu'employeur, Home Invest Belgium estime qu'il est important d'offrir à ses collaborateurs des emplois

intéressants et stimulants, utilisant les dernières technologies, afin que chaque collaborateur puisse se consacrer à un travail qui apporte de la valeur ajoutée tant pour lui-même que pour l'entreprise.

Capital humain

Pour l'équipe, Home Invest Belgium souhaite adopter une approche humaine : travail faisable et maniable, environnement sain et contacts fréquents avec les locataires en sont quelques piliers.

Dès la signature du contrat de travail avec le nouveau collaborateur, le processus d'intégration commence, au cours duquel le futur collaborateur est informé du fonctionnement interne via la politique d'intégration.

¹² Seuls les salaires bruts des collaborateurs ont été pris en compte dans ce calcul. Les travailleurs indépendants exerçant une fonction interne à temps plein ne sont pas inclus dans Diversity-Pay. En effet, le salaire horaire d'un travailleur indépendant comprend plusieurs éléments de rémunération et n'est donc pas directement comparable au salaire brut versé aux collaborateurs.

¹³ Le paramètre Diversity-Pay (écart salarial) entre les hommes et les femmes est calculé à l'aide de la formule suivante : [salaire horaire brut moyen des employés masculins - salaire horaire brut moyen des employées féminines] / salaire horaire brut moyen des employés masculins.

Home Invest Belgium encourage une communication ouverte entre les collaborateurs et les dirigeants/directrices, allant du mentorat et de la révision de leur plan de développement personnel annuel obligatoire à l'adoption d'un comportement reflétant nos valeurs. Nos managers sont encouragés et formés chaque année à coacher leurs équipes dans ce sens. Ce sujet est abordé en détail lors des entretiens individuels hebdomadaires avec leurs collaborateurs respectifs, ainsi que lors des évaluations semestrielles des performances.

L'évaluation annuelle des performances sert à comparer les objectifs personnels de chaque collaborateur avec le travail effectué. Elle permet d'apporter les ajustements nécessaires afin que chaque collaborateur puisse continuer à développer ses talents dans la direction qui lui convient le mieux, tout en restant en phase avec les attentes de l'entreprise. Ces analyses comprennent des éléments quantitatifs et qualitatifs afin que des critères identiques soient utilisés dans tous les départements. En outre, la méthode d'évaluation annuelle des performances est expliquée de manière transparente à tous les collaborateurs chaque année et est mise en œuvre entre le manager et le collaborateur. La transparence renforce la cohésion au sein des équipes, car les attentes sont claires et les collaborateurs osent plus facilement poser des questions ou faire part de leurs préoccupations à leurs chefs d'équipe ou managers.

Formations

Les formations constituent un élément essentiel du développement et du maintien du fonctionnement moderne de l'organisation. Home Invest Belgium s'engage donc, en collaboration avec CP323, à proposer chaque année différentes formations à tous ses collaborateurs. En 2025, Home Invest Belgium est également passé à un nouvel outil permettant d'enregistrer les formations suivies et les heures de formation correspondantes. Cela permettra à l'avenir d'optimiser les formations et d'adapter l'offre. En outre, les collaborateurs peuvent eux-mêmes signaler lorsqu'ils ont besoin de certaines formations, qui peuvent alors être ajoutées à l'offre. Enfin, un budget individuel est également disponible lorsque des personnes ont besoin de formations spécifiques pour continuer à exercer efficacement leur fonction. En outre, des formations internes sont dispensées par des spécialistes au sein de l'entreprise sur des sujets qui concernent tout le monde.

Ainsi, des formations internes ont été dispensées sur les thèmes suivants : IA, lutte contre le blanchiment d'argent, lutte contre la corruption, ESG chez Home Invest Belgium, taxonomie de l'UE, législation en matière de ressources humaines en Belgique, etc.

Politique informatique

Home Invest Belgium a mis en place une politique « Choose your own device ». Autrement dit, les membres du personnel disposent d'un budget informatique et peuvent ainsi choisir un ordinateur, un clavier, un fauteuil de bureau... parmi une sélection.

Les collaborateurs peuvent donc déterminer eux-mêmes les appareils informatiques dont ils ont besoin pour travailler efficacement. Vous trouverez de plus amples informations sur l'innovation et la numérisation des processus opérationnels dans le thème 5.

Politique de télétravail

Afin de maintenir un équilibre sain entre le temps consacré au travail et à la vie privée, le groupe « Working Together » a élaboré et mis en œuvre une politique de télétravail qui permet aux membres du personnel de travailler efficacement depuis leur domicile pendant une partie de leur horaire. À cet effet, Home Invest Belgium se charge du support technique et informatique afin que les membres de notre personnel ne remarquent aucune différence dans le service, quel que soit l'endroit où ils travaillent.

Politique salariale

La politique salariale de Home Invest Belgium a été définie sur la base de critères objectifs dans une classification des fonctions. Outre une rémunération brute conforme au marché, Home Invest Belgium offre à son personnel un ensemble d'avantages extra-légaux tels qu'une assurance-groupe, une assurance revenu garanti, une assurance hospitalisation, des chèques-repas, une indemnité de télétravail et une prime collective liée aux résultats de l'organisation.

Mobilité

Le parc automobile de Home Invest Belgium évolue vers des voitures de société électriques. D'ici fin 2027, 95 % de le parc automobile de Home Invest Belgium sera électrique. Les collaborateurs ont également la possibilité de choisir d'échanger leur voiture de fonction contre un budget mobilité. Chaque collaborateur peut également bénéficier d'un leasing avantageux pour des vélos (électriques).

L'équipe Work Together, composée de membres issus de différents postes et niveaux hiérarchiques, continue de s'efforcer d'évaluer les attentes de notre personnel en matière de mobilité, de télétravail, d'horaires flexibles et d'autres aspects, et d'étudier comment notre entreprise peut contribuer dans ce domaine.

Communautés

Home Invest Belgium s'engage depuis des années en faveur des communautés locales. En 2024, la Place d'Or a été rénovée afin d'améliorer le cadre de vie à Molenbeek. En 2025, l'entreprise a lancé, en

collaboration avec Mentor'In Brussels (by Backstage. Netwerk), un projet pilote dans le cadre duquel des collaborateurs accompagnent des demandeurs d'emploi bruxellois vers l'emploi, la formation ou

l'entrepreneuriat. Ce projet sera volontairement étendu en 2026 en raison de son impact social positif sur les quartiers où Home Invest Belgium est active.

Indicateurs de performance EPRA sBPR Formation et développement

INDICATEUR EPRA	CATÉGORIE	TOTAL DE L'ENTREPRISE	
		2024	2025
Emp-Training	Nombre total d'heures de formation	909	403,6
	Nombre d'heures de formation pour les femmes	287	161,5
	Nombre d'heures de formation pour les hommes	622	242,1
	Nombre moyen d'heures de formation par collaborateur	25,68	10,62 ¹⁴

INDICATEUR EPRA	CATÉGORIE	UNITÉ	TOTAL DE L'ENTREPRISE	
			2024	2025
Emp-dev	Nombre total de collaborateurs ayant régulièrement bénéficié d'entretiens d'évaluation, d'entretiens de développement de carrière et d'une évaluation au cours de la période considérée	% collaborateur évalués	100%	100%

Rotation du personnel

INDICATEUR EPRA	CATÉGORIE	UNITÉ	TOTAL DE L'ENTREPRISE	
			2024	2025
Emp-Turnover	Nombre total de nouveaux collaborateurs	Nombre de collaborateurs	4	12
	Taux	%	9%	23%
	Rotation du personnel	Jours d'absence par rapport au nombre total de jours ouvrables	5	5
	Taux	%	11%	10%

Santé et sécurité

INDICATEUR EPRA	CATÉGORIE	UNITÉ	TOTAL DE L'ENTREPRISE	
			2024	2025
H&S-Emp	Taux d'accidents des collaborateurs	Pour 100 000 heures travaillées	0	0
	Ratio des jours de travail perdus par les collaborateurs		0%	0%
	Taux d'absentéisme des collaborateurs	Jours d'absence par rapport au nombre total de jours ouvrables	2,36%	1,96%
	Accidents mortels des collaborateurs	Total	0	0

INDICATEUR EPRA	CATÉGORIE	UNITÉ	TOTAL DE L'ENTREPRISE	
			2024	2025
H&S-Asset	Évaluations de la santé et de la sécurité des actifs	%	100%	100%
H&S-Comp	Nombre d'incidents de non-respect des réglementations et/ou normes volontaires	Total	0	0

14 En raison d'une modification du système d'enregistrement des formations suivies, les collaborateurs ont enregistré moins de formations qu'ils n'en ont réellement suivies.

THÈME 3 : LOCATION DE LOGEMENTS SÛRS, ACCESSIBLES ET DE QUALITÉ, DANS LE RESPECT DE L'INTÉGRITÉ



ODD 4, 17 Éducation de qualité, partenariats pour la réalisation des objectifs

Une éducation de qualité apporte un élan positif à la vie d'un individu et à son environnement, mais elle fournit aussi aux personnes les outils nécessaires pour formuler des réponses aux grands défis auxquels nous devons faire face dans le monde.

Il va sans dire que des conditions fondamentales telles que la paix, la sécurité, la justice et l'inclusion sont indispensables dans toute société. Les individus doivent pouvoir vivre en sécurité et en liberté partout, indépendamment de leur religion, de leur origine et de leur orientation sexuelle.

Nous devons donc travailler ensemble pour trouver des solutions qui mettront fin aux injustices et aux violations des droits de l'homme et lutteront contre la criminalité.

Des pouvoirs publics aux scientifiques, des organisations privées aux organisations publiques, des dirigeants/dirigeantes à travers le monde aux citoyens, nous devons œuvrer ensemble en partageant les

mêmes valeurs et des objectifs supérieurs pour un monde durable et inclusif.

Une politique inclusive et centrée sur le locataire

Home Invest Belgium y contribue à plusieurs égards. Ainsi, comme mentionné dans le thème 2, des efforts importants sont déployés pour lutter contre la discrimination et l'injustice à l'égard des (nouveaux) locataires. Des procédures de contrôle interne ont été mises en place pour veiller à ce que cela soit le cas. Ainsi, après chaque visite d'un appartement, d'un studio ou d'un autre logement, un questionnaire est envoyé afin d'évaluer la satisfaction et les éventuels points à améliorer. À la fin d'un contrat de location, un nouveau questionnaire est envoyé afin d'obtenir un retour d'information sur la période de location et les procédures de sortie. Les chefs d'équipe étudient les informations issues des enquêtes afin d'ajuster les processus et de responsabiliser les membres de l'équipe vis-à-vis des valeurs, normes et politiques de Home Invest Belgium. En outre, les locataires peuvent s'adresser à notre équipe Solutions interne, qui

s'efforce quotidiennement d'apporter des réponses efficaces aux questions ou signalements de nos locataires. En 2025, 34 730 tickets ont été enregistrés par les locataires et 18 062 enquêtes de satisfaction ont été envoyées aux locataires concernant les services fournis. Parmi ces enquêtes, 2 085 ont été remplies par les locataires. Les enquêtes remplies permettent à nouveau de les chefs d'équipe puissent responsabiliser les membres de leur équipe vis-à-vis des valeurs, normes et politiques de Home Invest Belgium et améliorer les processus.

Afin de fournir aux locataires toutes les informations pertinentes sur leur appartement ou leur maison en plusieurs langues, une application numérique a été mise à la disposition de chaque locataire. Cette

ODD 3 Bonne santé et Bien-être

Des personnes en bonne santé constituent la base d'un État-providence sain. Le « logement » consiste à répondre à un besoin primaire, à une nécessité de se sentir en sécurité et de pouvoir se développer. Home Invest Belgium est donc consciente de l'influence qu'elle exerce en tant que bailleur sur le bien-être de ses locataires. L'un des objectifs importants de l'entreprise est de soulager les locataires de leurs soucis. En tant que bailleur, Home Invest Belgium joue un rôle de facilitateur, de cheffe d'orchestre pour offrir des logements sûrs, sains et stimulants.

Sécurité

Chez Home Invest Belgium, la sécurité est au cœur de toutes ses constructions. Pendant la phase de construction, toutes les règles de sécurité applicables aux projets résidentiels sont strictement respectées. De plus, lors de la phase de conception, nous nous inspirons de la réglementation applicable aux hôpitaux afin d'intégrer les éléments pertinents. Les dispositions légales en matière de sécurité pendant le processus de construction sont également suivies de près, des adaptations étant apportées si possible afin de toujours respecter les normes les plus récentes (même si celles-ci ne sont pas obligatoires dans la demande de permis de construire). Après la livraison, l'équipe interne de gestion immobilière, aidée par des outils numériques, suit de près chaque bâtiment afin que toutes les installations techniques et les éléments de sécurité soient entretenus et inspectés en temps voulu. En outre, chaque année, certains bâtiments font l'objet d'audits spécifiques, tels que des audits énergétiques, afin d'identifier les points à améliorer pour les locataires. Cela contribue à réduire la consommation d'énergie et les charges communes pour les résidents.

application sert de source d'information centrale et contient, entre autres, les contrats de location, des informations détaillées sur le bien loué et d'autres données spécifiques au bâtiment, telles que les directives relatives au tri des déchets. En outre, l'application offre la possibilité de contacter le Solutions Center, comme alternative à la communication par e-mail, par téléphone ou lors d'un rendez-vous physique.

Accessibilité

Lors de la conception ou de la rénovation, Home Invest Belgium tient toujours compte de l'accessibilité. Tous les bâtiments sont accessibles aux personnes à mobilité réduite et, depuis 2021, au moins 1 % des nouveaux appartements sont adaptés.

De plus, les données de nos locataires sont également strictement protégées conformément au RGPD et à la législation connexe.

Santé et aménagements

Lors de la conception d'un nouveau bâtiment ou d'une rénovation, les équipements qui apportent une valeur ajoutée aux résidents sont soigneusement étudiés. L'accent est notamment mis sur la création d'espaces verts, afin que les résidents puissent se rencontrer dans un environnement extérieur sûr et que la cohésion sociale soit renforcée. En outre, certains sites disposent d'aménagements communs, tels que des espaces de coworking, des buanderies et des salles de fitness, qui sont à la disposition des résidents. Dans les espaces commerciaux au rez-de-chaussée, nous aimons également collaborer avec des organisations de garde d'enfants, ce qui nous permet d'apporter un soutien ciblé aux parents au sein de nos bâtiments.

Des mesures actives sont également prises pour favoriser la mobilité des résidents. Des parkings à vélos sécurisés sont ainsi prévus, adaptés aux vélos classiques, aux vélos électriques et aux vélos cargo. De plus, les parkings de nos immeubles sont systématiquement équipés de bornes de recharge ou de câblage, afin de soutenir la transition vers les véhicules électriques. Enfin, tous les bâtiments résidentiels bénéficient d'un excellent accès aux transports publics : au moins deux lignes de transport public desservant le bâtiment au moins trois fois par heure se trouvent à moins de 500 mètres.

THEME 4: GESTION ET EXPLOITATION DURABLES



ODD 16 Paix, Justice et Institutions efficaces

Il va sans dire que des conditions fondamentales telles que la paix, la sécurité, la justice et l'inclusion sont indispensables dans toute société. Elles ont donc déjà été abordées en détail dans les thèmes précédents.

Pour une mise en œuvre cohérente de la durabilité dans le cadre des activités, l'accent est actuellement mis sur les bâtiments ou les actifs et sur le capital humain (tant les collaborateurs que les locataires), car c'est là que Home Invest Belgium a le plus grand impact. Home Invest Belgium est toutefois convaincu qu'il ne s'agit là que d'une partie de l'histoire de la durabilité. Les structures et les instruments nécessaires sont en cours de développement afin de garantir que la durabilité soit également prise en compte au niveau de l'entreprise dans son ensemble, car cela permettra, à l'avenir et dans le cadre de la vision intégrée, d'analyser correctement tous les aspects, risques et opportunités. Une bonne gouvernance (ou gouvernance d'entreprise) en tant qu'institution forte est donc également cruciale.

La bonne gouvernance est le système de politiques, de pratiques et de processus qui régit et contrôle une entreprise. La gouvernance d'entreprise consiste essentiellement à mettre en balance les intérêts des nombreuses parties prenantes d'une entreprise, telles que les actionnaires, la direction, les clients, les fournisseurs, les investisseurs, les pouvoirs publics et la communauté.

Étant donné que la gouvernance d'entreprise constitue également le cadre permettant d'atteindre les objectifs d'une entreprise, elle couvre pratiquement tous les domaines de la gestion, des plans d'action et des contrôles internes à la mesure des performances et à la publication d'informations sur l'entreprise.

La déclaration de gouvernance d'entreprise, y compris le rapport sur les rémunérations et la présentation des principales caractéristiques des systèmes de gestion et de contrôle des risques, figure dans le chapitre « Déclaration de gouvernance d'entreprise » du rapport annuel. En outre, à partir de cette année, les risques identifiés et les mesures d'atténuation correspondantes issues des doubles exercices de matérialité ont été intégrés dans la section consacrée aux facteurs de risque.

Home Invest Belgium dispose de plusieurs comités, dont le comité d'audit, le comité de nomination et de rémunération, le comité d'investissement et le comité de projet. Le conseil d'administration et le comité d'audit assument tous deux des responsabilités spécifiques en matière de durabilité au sein de l'organisation, ce qui fait que ce thème figure systématiquement à l'ordre du jour des réunions. Le comité de nomination et de rémunération intègre en outre activement des objectifs de durabilité dans les critères de rémunération des cadres supérieurs. Vous trouverez plus d'informations à ce sujet dans le chapitre « Déclaration de gouvernance d'entreprise » du présent rapport.

Les responsabilités et pouvoirs spécifiques mentionnés dans la Charte de Gouvernance d'entreprise adaptée (approuvée par le conseil d'administration) :

- Concrétisation des compétences du conseil d'administration :
 - Le suivi et le pilotage de la politique de développement durable de Home Invest Belgium et de son portefeuille.
 - Suivi et pilotage de la gestion des risques liés au climat.
- Rôle du comité d'audit :
 - Le rôle du comité d'audit consiste à assister le conseil d'administration dans :
 - le suivi du processus d'élaboration des informations financières et non financières (indicateurs environnementaux, sociaux et politiques)
 - Dans le cadre de l'exercice de son rôle, le comité d'audit remplit les fonctions et responsabilités suivantes :
 - Rapport non financier : suivi de l'intégrité et de l'exactitude des informations chiffrées et de la pertinence des législations et normes applicables en matière de durabilité ;
 - Contrôle interne et gestion des risques : évaluation des systèmes de contrôle interne et de la gestion des risques ;
 - Processus d'audit interne : évaluation des systèmes de contrôle interne et de la gestion des risques (y compris les risques climatiques).

Gouvernance durable

La réalisation de tous les objectifs formulés dans la stratégie de développement durable de Home Invest Belgium (approuvée par la direction générale et le conseil d'administration) nécessite une structure de gestion solide, qui tienne compte du soutien nécessaire, de la libération des budgets et du capital humain. Des efforts actifs ont été déployés à cet effet avec la nomination d'un expert en durabilité chargé de suivre les évolutions pertinentes et de remédier aux lacunes potentielles en matière de législation ESG et de normes sectorielles. En outre, un double exercice de matérialité a été réalisé, qui constitue la base de la stratégie de développement durable de Home Invest Belgium pour les années à venir.

En matière de mesures politiques également, Home Invest Belgium a réalisé des progrès en 2025 en publiant des politiques visant à lutter contre le blanchiment d'argent, la corruption et les pots-de-vin. Celles-ci peuvent être consultées sur notre site web.

En outre, une nouvelle directive a été élaborée en 2025 concernant les achats responsables auprès de fournisseurs durables (en tenant compte des aspects économiques, écologiques et sociaux), qui sera publiée au cours du premier trimestre 2026. De plus, la charte de gouvernance a été modifiée afin que Home Invest Belgium continue de répondre aux normes et aux attentes actuelles. Toutes les modifications et tous les ajouts apportés à ces politiques sont communiqués de manière claire et transparente aux collaborateurs et aux entrepreneurs. Afin de soutenir la mise en œuvre, des formations ciblées ont été organisées afin que toutes les personnes concernées disposent des connaissances et des compétences nécessaires pour appliquer correctement les nouvelles normes et procédures dans leur travail quotidien.

En 2025, Home Invest Belgium n'a pas dû prendre de mesures disciplinaires pour non-respect de la politique anti-blanchiment, anti-corruption et anti-subornation. De même, aucun frais n'a été engagé en rapport avec des amendes, sanctions ou règlements concernant la corruption. En outre, en 2025, comme les années précédentes, Home Invest Belgium n'a versé aucune contribution politique, ni en espèces ni en nature.

Indicateurs de performance EPRA sBPR

Composition et diversité du Conseil d'administration

INDICATEUR EPRA	CATÉGORIE	TOTAL DE L'ENTREPRISE			
		2024		2025	
		Femme	Homme	Femme	Homme
Gov-Board	Composition du conseil d'administration	3	5	3	5
	Nombre d'administrateurs exécutifs	0	3	0	3
	Nombre d'administrateurs indépendants et administrateurs non exécutifs	3	2	3	2
	Durée moyenne du mandat (en années) des administrateurs	5	8	6	9
	Nombre total de membres non exécutifs ayant des compétences en la matière	1	1	1	1

Le conseil d'administration s'est réuni sept fois en 2025, les 11/02, 20/02, 25/03, 19/05, 4/08, 2/09 et 6/11.

NOM	FONCTION	PRÉSENCES
Van Overstraeten Liévin	Président	100%
Christophe Mignot	Administrateur	100%
Denys Suzy	Administrateur	86%
Bostoen Hélène	Administrateur	86%
Gijsbrechts Christel	Administrateur	100%
Van Overstraeten Johan	Administrateur	100%
Arousseau Wim	Administrateur	86%
Preben Bruggeman	CEO	100%

Pour plus d'informations concernant la nomination et la composition du conseil d'administration ainsi que d'autres mesures politiques (par exemple, la prévention des conflits d'intérêts), veuillez vous reporter à la déclaration de gouvernance d'entreprise figurant dans le présent rapport annuel.

THEME 5: INNOVATION



ODD 12 Consommation et production durables

La population mondiale continue de croître. Nous sommes actuellement 7,5 milliards d'individus, et d'ici 2050, ce chiffre se stabilisera autour de 10 milliards. Combiné à notre mode de vie, cela signifie que nous consommons les ressources naturelles de notre planète à un rythme excessif. Cela est démontré chaque année par la publication de l'« Overshoot Day », le jour de l'année où l'humanité a consommé autant de ressources naturelles que la planète peut en régénérer au cours de la même année.

Dans le monde entier, ce jour est tombé le 24 juillet 2025. En Belgique, cependant, il est arrivé beaucoup plus tôt : le 27 mars 2025.¹⁶

Par ailleurs, le monde innove pour apporter des solutions aux nouveaux défis posés par le changement climatique et la législation en matière de durabilité qui l'accompagne.

¹⁶ Country Overshoot Days 2025 https://overshoot.footprintnetwork.org/content/uploads/2024/12/GFN-Country-Overshoot-Day-2025_Final.pdf

Jour de dépassement par pays 2025

Quand est-ce que le Jour du dépassement mondial arriverait si la population vivait comme...

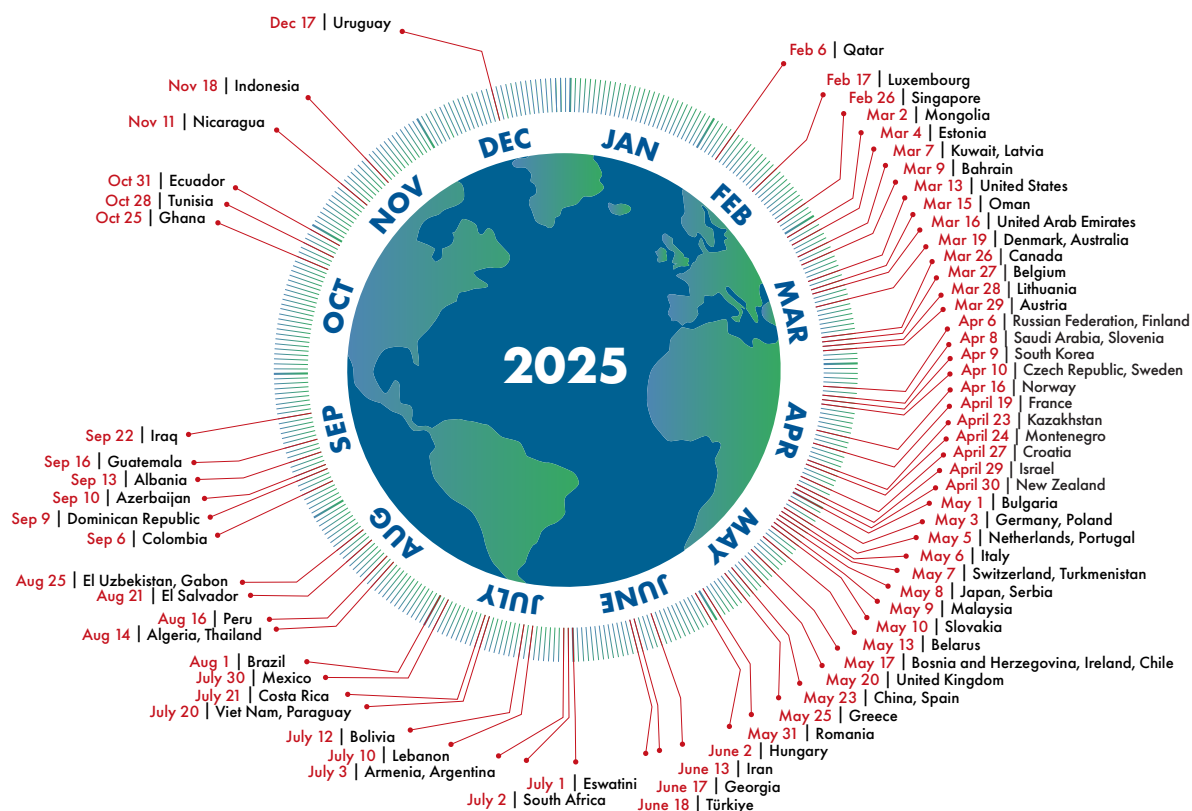


Figure 1 : Source : Global Footprint Network www.footprintnetwork.org

Il faut donc changer radicalement notre façon de consommer et de produire. Pour Home Invest Belgium, cela signifie concrètement que nous devons adopter une approche responsable dans notre gestion des ressources naturelles et des matériaux: opter pour des techniques économes ou renouvelables, choisir des matériaux à faible empreinte environnementale, augmenter la circularité des matériaux et réduire les déchets.

Home Invest Belgium examine les innovations techniques et matérielles tout au long du cycle de vie de ses bâtiments. Pour chaque projet de rénovation ou de construction neuve, une étude approfondie est menée afin de déterminer les techniques susceptibles de prolonger la durée de vie du bâtiment. En outre, lors de chaque rénovation, des audits ciblés sont menés afin d'examiner comment les structures et les matériaux existants peuvent être réutilisés autant que possible. Ces deux initiatives permettent de réduire le « carbone intégré » et les émissions opérationnelles de gaz à effet de serre des projets de rénovation et de construction neuve tout au long du cycle de vie de nos bâtiments. Au cours des prochaines années, Home

Invest Belgium va s'efforcer de mieux comprendre les émissions totales de carbone sur l'ensemble du cycle de vie des nouveaux projets. À cet égard, l'organisation respecte les délais et les obligations découlant de la future réglementation EPBD IV. En outre, des solutions innovantes sont mises en œuvre pour lutter contre la pénurie d'eau, telles que la réutilisation des eaux de pluie lorsque cela est possible dans le cadre des projets.

Exemples de techniques pérennes et d'utilisation responsable des ressources naturelles et des matériaux pour les projets livrés en 2025 (liste non exhaustive):

City Dox (nouvelle construction)

- Éléments (techniques) mentionnés dans les thèmes 1 et 3.
- La ventilation active améliore la qualité de l'air et empêche la surchauffe.
- Chauffage au sol à basse température et refroidissement passif par pompes à chaleur.

Installations communes pour la lessive.

Charles Woeste (rénovation)

- Éléments (techniques) mentionnés dans les thèmes 1 et 3.
- Réutilisation des structures existantes (90 % des murs et 90 % de la chape).
- Les portes ont été réutilisées après avoir été restaurées.
- Une ventilation active améliore la qualité de l'air et empêche la surchauffe.
- Sélection de plantes résistantes à la sécheresse.
- Nouvelles fenêtres avec des propriétés isolantes améliorées.

Jourdan 95 (rénovation totale)

- Éléments (techniques) mentionnés dans les thèmes 1 et 3.
- Réutilisation des structures existantes.
- La ventilation active avec capteurs de CO₂ et H₂O améliore la qualité de l'air et empêche la surchauffe.

ODD 9 Industrie, innovation et infrastructures

Une infrastructure sûre et durable accessible à tous est essentielle pour atteindre les autres ODD. D'une part, il s'agit d'infrastructures physiques telles que les routes, les transports et l'énergie. D'autre part, il s'agit des infrastructures liées aux technologies de l'information et de la communication, telles qu'Internet. Si nous voulons mettre en place des infrastructures accessibles à tous, qui ne causent pas de dommages supplémentaires à notre planète, des investissements ciblés dans l'industrialisation et l'innovation technologique peuvent y contribuer.

En ce qui concerne les activités de Home Invest Belgium, notre impact le plus important se manifeste dans la réalisation d'une infrastructure résidentielle

- Chauffage au sol à basse température et refroidissement passif par pompes à chaleur (via la climatisation individuelle des pièces).
- Sélection de plantes résistantes à la sécheresse et irrigation avec de l'eau de pluie récupérée.
- Nouvelles fenêtres avec des propriétés isolantes améliorées (triple vitrage anti-solaire) et une meilleure acoustique (50 % des châssis sont fabriqués à partir de bois européen certifié PEFC).
- Installations communes pour la lessive.
- Sélection intelligente de matériaux de construction de haute qualité qui nécessitent peu d'entretien et ont une durée de vie plus longue.

En 2026, Home Invest Belgium ancrera davantage sa stratégie de durabilité dans les valeurs fondamentales de ses bâtiments en alignant le « Home Invest Belgium Building Blueprint » sur les objectifs fixés dans la feuille de route 2026 en matière de décarbonisation et d'innovation.

sûre et durable (expliquée en détail dans le thème 3). En outre, nous utilisons stratégiquement les innovations technologiques pour, entre autres, surveiller les données de consommation, dresser des inventaires de matériel, optimiser la gestion du portefeuille et raccourcir les canaux de communication entre les locataires et les collaborateurs, ainsi qu'en interne au sein de l'équipe. Le programme stratégique interne d'innovation informatique contribue activement à l'optimisation des processus opérationnels et à la garantie de la qualité des données. Home Invest Belgium y voit donc une opportunité importante tant pour gagner en efficacité que pour créer de la valeur ajoutée dans les activités quotidiennes de ses collaborateurs.

En s'engageant activement et de manière ciblée dans les thèmes de durabilité mentionnés ci-dessus, Home Invest Belgium souhaite être plus résiliente dans un monde en mutation, ce qui crée une valeur continue à long terme pour toutes les parties prenantes.

LEXIQUE

App HOMI

Application développée en vue de convertir sous forme numérique l'ensemble du processus d'accès à la location.

BIM

Building Information Modelling – Technologie de modélisation en 3D permettant de réduire le gaspillage et la perte d'informations à chaque étape du processus de construction et favorisant une gestion très efficace et efficiente des installations et des propriétés grâce à l'intégration à un système ERP.

Biophilie

Tendance innée de l'être humain à chercher une connexion avec la nature.

BMS

Building Management System GTC (Gestion Technique Centralisée) Système de contrôle informatisé installé dans les bâtiments qui commande et surveille les équipements mécaniques et électriques du bâtiment, tels que la ventilation, l'éclairage, les systèmes énergétiques, les systèmes d'extinction d'incendie et les systèmes de sécurité.

BREEAM

Building Research Establishment Environmental Assessment Method – certification de bâtiment écologique de renommée internationale qui se concentre sur les aspects durables des bâtiments et de leur construction.

Carbone Incorporé

Le Carbone Incorporé est l'empreinte carbone d'un matériau. L'empreinte carbone évalue la quantité de CO2 libérée dans la chaîne d'approvisionnement et est souvent mesurée « du berceau à la porte » (de l'usine), ou « du berceau au site » (d'utilisation). Le carbone incorporé peut également être mesuré « du berceau à la tombe », qui est le calcul le plus complet et comprend l'extraction des matériaux, le transport, le raffinage, la transformation, l'assemblage, l'utilisation (du produit) et enfin le profil de fin de vie.

Contrat Green Lease

Un bail durable, ou Green Lease, est tout bail qui aboutit à un résultat durable. Les accords sur l'énergie, les déchets et l'eau peuvent en faire partie.

DEP

Déclaration Environnementale de Produit – Document vérifié et enregistré de manière indépendante qui fournit de manière crédible des informations transparentes et comparables sur les effets des produits sur l'environnement au cours de leur cycle de vie.

ESG

Environment, Social et Governance – Le concept ESG est utilisé pour quantifier la performance durable.

Gaz à effet de serre

Les gaz à effet de serre (GES) sont les particules gazeuses de l'atmosphère, naturelles ou anthropiques, qui absorbent et émettent des radiations et sont responsables de la rétention de la chaleur. Cette propriété provoque l'effet de serre. Les principaux gaz à effet de serre sont : la vapeur d'eau (H₂O), le dioxyde de carbone (CO₂), le méthane (CH₄), l'ozone (O₃), le protoxyde d'azote (N₂O) et les hydrochlorofluorocarbures (HCFC).

GRESB

Global Real Estate Sustainable Benchmark – outil de rapportage et d'analyse comparative des performances liées aux facteurs ESG, spécialisé dans le secteur de l'immobilier.

KPI

Key Performance Indicator – repère quantifiable utilisé pour évaluer le succès d'une organisation, d'un projet, etc. dans la réalisation de ses objectifs en matière de performance.

Matrice de matérialité

Une matrice de matérialité compare les intérêts des parties prenantes (hiérarchisation externe) avec l'importance que l'entreprise leur accorde (hiérarchisation interne).

Niveau E

Indicateur énergétique issu de la réglementation sur la performance énergétique des bâtiments (PEB) en Belgique. Il reflète la consommation totale d'énergie d'un bâtiment par rapport à un bâtiment de référence. Il prend en compte la consommation de chauffage, d'eau chaude, de refroidissement, d'aération et d'équipements auxiliaires.

Norme GRI

Global Reporting Initiative – Organisation internationale qui émet des directives pour les rapports sur le développement durable. Par le biais d'un rapport de durabilité, une organisation communique publiquement ses performances économiques, environnementales et sociales.

ODD de l'ONU

Objectifs de Développement Durable des Nations Unies – 17 thèmes liés à l'ESG élaborés par les Nations unies pour atteindre des objectifs durables d'ici à 2030 : éradiquer la pauvreté, protéger la planète et garantir la paix et la prospérité.

PMR

Personne à Mobilité Réduite – Les personnes souffrant d'un handicap physique ou mental sont classées dans la catégorie des PMR, mais aussi, par exemple, les personnes âgées ou les femmes enceintes, les parents avec une poussette qui ont des difficultés à se déplacer, les personnes ayant un pied dans le plâtre, etc.

Programme d'exigences (PDE)

Le programme d'exigences est un recueil écrit d'exigences et de souhaits concernant un éventuel produit, une construction à concevoir, un service à acheter ou autre. Le but d'un programme d'exigences est de définir au préalable les conditions-cadres et les limites.

Solution Center

Le Solution Center est le Single Point of Contact (SPOC) et est à la disposition de notre (future) clientèle 24/24 h et 7/7 j pour toute question technique ou relative au contrat de bail. Ce service clientèle complet nous permet de garantir un suivi rapide de toutes les interventions.

CTP

Coût Total de Propriété – Le CTP (ou TCP, Total Cost of Ownership en anglais) est la somme de tous les coûts liés à l'acquisition, à l'utilisation et à l'entretien de ressources d'entreprises données pendant leur durée de vie. Il s'agit d'une analyse financière qui reflète tous les coûts actuels et futurs de la possession de l'actif.

WELL

Certificat international de construction spécialisé dans la Santé et le Bien-être des résidents.

Tableaux récapitulatifs avec références aux pages des indicateurs de performance environnementale EPRA sBPR

INDICATEUR EPRA	NOM	PORTEFEUILLE RÉSIDENTIELLE	PAGE	SIÈGE SOCIAL	PAGE
Elec-Abs	Consommation électrique absolue	Oui	60	Non ¹⁶	62
Elec-LfL	LfL – consommation d'électricité	Non ¹⁷	-	Non ¹⁷	-
Fuels-Abs	Consommation absolue de carburant	Oui	60	Partielle (fleet) ¹⁶	62
Fuels-LfL	LfL - consommation de carburants	Non ¹⁷	-	Non ¹⁷	-
Energy-Int	Intensité énergétique	Oui	60	Non ¹⁶	-
GHG-Dir-Abs	Gaz à effet de serre (émissions directes - Scope 1)	Oui	61	Partielle (fleet) ¹⁶	62
GHG-Indir-Abs	Gaz à effet de serre (émissions indirectes - Scope 2)	Oui	61	Partielle (fleet) ¹⁶	62
GHG-Int	Intensité des gaz à effet de serre	Oui	61	Non ¹⁶	-
Cert - Tot	Certificats PEB	Oui	61	Non ¹⁸	-

Tableaux récapitulatifs avec références aux pages des indicateurs de performance sociale et de gouvernance EPRA sBPR

INDICATEUR EPRA	NOM	PORTEFEUILLE RÉSIDENTIELLE	SIÈGE SOCIAL	PAGE
Diversity-Emp	Diversité des genres parmi les collaborateurs	Non applicable	Oui	64
Diversity-Pay	Écart salarial entre les femmes et les hommes	Non applicable	Oui	64
Emp-Training	Formation et développement	Non applicable	Oui	66
Emp-Dev	Entretiens d'évaluation des performances des collaborateurs	Non applicable	Oui	66
Emp-Turnover	Rotation du personnel	Non applicable	Oui	66
H&S-Emp	Santé et sécurité des collaborateurs	Non applicable	Oui	66
H&S-Asset	Évaluations de la santé et de la sécurité des actifs	Non applicable	Oui	66
H&S-Comp	Conformité aux réglementations en matière de santé et de sécurité des actifs	Non applicable	Oui	66
Gov-Board	Composition de l'organe de direction suprême	Non applicable	Oui	71
Gov-Selec	Processus de nomination et de sélection de l'organe administratif suprême	Non applicable	Oui	201
Gov-Col	Processus de gestion des conflits d'intérêts	Non applicable	Oui	132

¹⁶ Les bureaux de Home Invest Belgium sont situés dans un immeuble qui ne dispose pas de compteurs individuels par étage. Home Invest Belgium a choisi de calculer et de publier ses émissions de GES selon une méthodologie dite "opérationnelle". Par conséquent, la consommation d'électricité et de gaz du siège social n'est pas prise en compte dans les chiffres présentés. La consommation d'électricité et de carburant publiée pour le siège social correspond uniquement à la consommation de notre parc automobile à moteurs thermiques. Étant donné que cette situation évoluera en 2026, l'intensité énergétique du siège social pour l'exercice 2025 n'est pas rapportée.

¹⁷ En raison de la première année de rapport, il n'est pas possible de communiquer les données comparables.

¹⁸ Le siège social actuel n'est pas certifié.

RAPPORT IMMOBILIER



Un portefeuille jeune et diversifié qui génère des revenus locatifs récurrents et une plus-value à long terme

Le 31 décembre 2025, les immeubles de placement disponibles à la location se composent à 91,7 % d'immobilier résidentiel.

RAPPORT IMMOBILIER

Portefeuille immobilier	80
Marché immobilier	95
Rapports des experts immobiliers.....	101

PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Évolution du portefeuille immobilier

Au 31 décembre 2025, Home Invest Belgium détient un portefeuille immobilier¹ de € 966,97 millions, contre

€ 881,79 millions au 31 décembre 2024, soit une augmentation de 9,7 %.

PORTEFEUILLE IMMOBILIER (EN K €)	31/12/2025	31/12/2024
Juste valeur des immeubles de placement	€ 885,81 m	€ 852,98 m
Immeubles de placement disponibles à la location	€ 877,59 m	€ 786,43 m
Projets de développement	€ 8,22 m	€ 66,55 m
Avances	€ 51,76 m	€ 0,00 m
Participations dans des entreprises associées et des coentreprises – mises en équivalence	€ 29,41 m	€ 28,81 m
TOTAL	€ 966,97 m	€ 881,79 m

La juste valeur des immeubles de placement disponibles à la location s'élève à € 877,59 millions, répartis sur 46 sites.

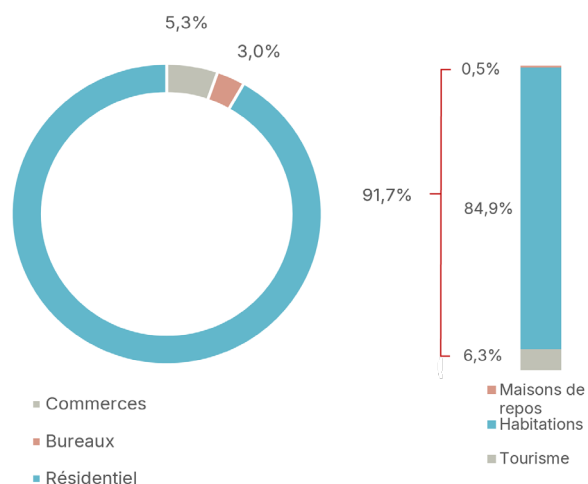
La somme des loyers contractuels sur base annuelle et de la valeur locative estimée des espaces inoccupés s'élève à € 42,97 millions au 31 décembre 2025.

Les immeubles de placement disponibles à la location sont évalués par les experts immobiliers indépendants à un rendement locatif brut moyen² de 4,9 %.

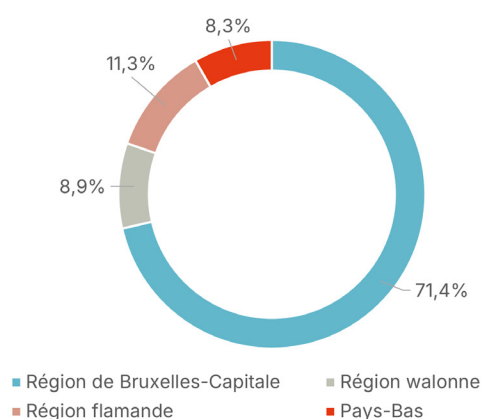
Les immeubles de placement disponibles à la location au 31 décembre 2025, se composent à 91,7 % d'immobilier résidentiel.

Les immeubles de placement disponibles à la location se situent pour 71,4 % en Région de Bruxelles-Capitale, pour 8,9 % en Région wallonne, pour 11,3 % en Région flamande et pour 8,3 % aux Pays-Bas.

IMMEUBLES DE PLACEMENT DISPONIBLES À LA LOCATION – TYPE D'IMMEUBLE



IMMEUBLES DE PLACEMENT DISPONIBLES À LA LOCATION – RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



¹ Le portefeuille immobilier se compose (i) des immeubles de placement, (ii) des participations dans des entreprises associées et des coentreprises – mise en équivalence et (iii) des avances.

² Rendement locatif brut = (loyers bruts contractuels sur base annuelle + valeur locative estimée des espaces inoccupés) / (juste valeur des immeubles de placement disponibles à la location).

Participations

Au 31 décembre 2025, Home Invest Belgium détenait une participation de 50 % dans le capital de De Haan Vakantiehuisen SA pour un montant de € 29,41 millions.

De Haan Vakantiehuisen SA est un fonds d'investissement immobilier spécialisé (FIIS) avec 344 maisons de vacances situées à De Haan sur la côte belge.

Les maisons de vacances font partie d'un parc de vacances, composé d'un total de 517 maisons de vacances et d'installations centrales. Le parc est loué et exploité à long terme par Sunparks Leisure SA qui fait partie du groupe Pierre & Vacances – Center Parcs. La durée résiduaire du bail est de 13 ans. Le parc est exploité sous la bannière « Center Parcs De Haan ».

Quelques immeubles phares du portefeuille

Louvain-La-Neuve – Centre-ville

Ces immeubles représentent 3,6% des immeubles de placement disponibles à la location. Situés au cœur de Louvain la Neuve, ils ont été construits en 1977 et acquis par la SIR en 2013. Ils représentent une surface locative de $\pm 23.000 \text{ m}^2$, destinés au logement, à des unités commerciales, des bureaux et des auditoires. Leur particularité est qu'ils ont été bâtis sur un terrain appartenant à l'UCL. La SIR dispose d'un droit de superficie jusqu'en 2026.³ Home Invest Belgium commercialise ce site sous la marque Louv'immo.



Port Zélande

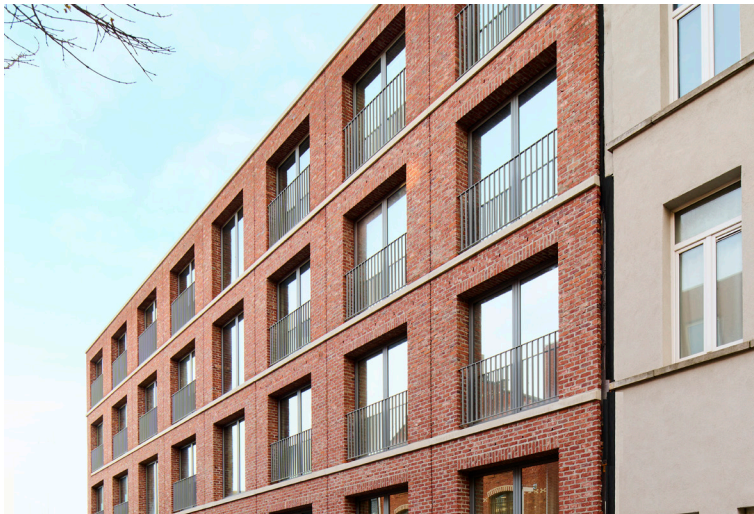
Ce site est un domaine de vacances situé aux Pays-Bas (Ouddorp, dans la province néerlandaise de Hollande Méridionale). Il s'agit du plus grand ensemble immobilier de la SIR : soit 6,5% de la juste valeur du portefeuille immobilier. Home Invest Belgium possède 248 maisons et 40 appartements qui s'inscrivent dans un complexe de 700 maisons de vacances avec des installations centrales (une piscine subtropicale, des restaurants, des boutiques, des aires de jeu, etc.). L'intégralité du site est exploitée par le groupe Center Parcs Pierre & Vacances, dans le cadre d'un bail d'une durée fixe d'encre 10 ans, contre un loyer fixe et indexé de type « triple net ». Il a connu au cours des dernières années un programme de rénovation en profondeur, qui a eu clairement une incidence positive sur le taux d'occupation du parc.

³ Pour plus d'informations sur le droit de superficie, veuillez vous référer aux Facteurs de risque (1.2) et à la page 35 du Rapport de gestion.

Lambermont

Ce site se compose de quatre immeubles et se situe le long du boulevard Lambermont à Schaerbeek, à côté du centre de sports Kinetix. Il a été livré en 2011.

Il contient 127 appartements, deux bibliothèques communales (francophone et néerlandophone), un service de garde d'enfants et 108 places de parking en sous sol. Cette mixité de fonctions est le fruit d'une collaboration constructive avec les autorités locales.



Den Dam

Le nom provient de l'ancien barrage qui reliait le centre d'Anvers au hameau disparu de Dambrugge, où se trouve aujourd'hui la Damplein. Le projet dispose d'une surface locative totale de 3 719 m² et comprend 37 logements (24 appartements, 9 studios et 4 maisons).

Tous les appartements bénéficient d'un label énergétique A. L'approvisionnement en énergie est assuré par 123 panneaux solaires et 6 pompes à chaleur à air.

Giotto

Ce complexe, situé avenue du Frioul 2-10 à Evere a été terminé et acheté en 2005 et consiste en 85 appartements et 85 places de parking en sous sol. Il est particulièrement apprécié pour sa proximité avec l'OTAN et sa bonne accessibilité.





Jourdan 95

En mars 2025, Home Invest Belgium a achevé le projet résidentiel Jourdan 95 à Bruxelles (Saint-Gilles).

Le projet se compose de 48 logements locatifs durables, stratégiquement situés entre la Porte de Hal et l'avenue Louise à Bruxelles.

The Horizon & The Inside & The Fairview

Ces immeubles se situent à Woluwe Saint-Lambert et ont été réaménagés par Home Invest Belgium, mais se distinguent de par leur conception.

L'immeuble The Horizon comprend 165 logements locatifs et reflète une nouvelle façon de concevoir l'habitat : entre des espaces partagés (comme un skylounge avec vue, des terrasses ensoleillées sur le toit, un home cinéma, une salle de fitness et d'autres services communs) et l'intimité des habitants avec les appartements ou les studios des résidents. The Inside et The Fairview représentent au total 138 logements locatifs et sont plutôt des immeubles d'appartements classiques, composés de logements offrant une surface habitable plus importante par appartement ou par studio que The Horizon, mais offrant moins d'espaces communs.



City Square

Home Invest Belgium a livré City Square à Hasselt en juin 2024. Le Bloc D du Quartier Bleu offre de l'espace pour 37 logements locatifs durables. La durabilité et la qualité de vie sont au cœur de ce projet. Aucun combustible fossile n'est utilisé pour produire de l'eau chaude sanitaire et du chauffage. La plupart des appartements donnent sur l'eau du Kanaalkom et tous les résidents ont accès à un jardin privé sur le toit.



The Pulse

The Pulse, qui se compose de 3 immeubles d'appartements, a été réceptionné en mai 2018. Ce site comprend 96 logements locatifs, un parking en sous-sol et une cour commune avec un terrain de pétanque. Il se situe à l'angle de la rue de la Célidée et de la rue Joseph Schols dans le quartier du Karreveld à Molenbeek-Saint-Jean.

Ce projet concerne une reconversion d'un ancien site de bureaux en un nouveau complexe d'habitations modernes. Il respecte des normes strictes en matière d'environnement.

City Dox

En novembre 2021, Home Invest Belgium a acheté à Atenor un terrain à bâtir, le LOT 4 du projet CITY DOX à Bruxelles.

Le LOT 4 est idéalement situé près de la Digue du Canal à Anderlecht et a 163 logements locatifs.



Oss

Fin 2021, Home Invest Belgium a acquis son premier projet résidentiel aux Pays-Bas, un ancien couvent carmélite transformé en 87 appartements locatifs et un rez de chaussée commercial à Oss, une ville située dans la province du Brabant septentrional. Cela permet à Home Invest d'encore mieux diversifier son portefeuille immobilier dans le cadre d'une même stratégie claire : investir dans des biens résidentiels durables et abordables sur des marchés souffrant d'une pénurie structurelle d'offres de qualité.

Aperçu du portefeuille immobilier

Région Bruxelles-Capitale



Immeubles de placement disponibles à la location

N°	Nom	Année*	Nombre d'unités	Superficie m ²	Taux d'occupation %**
RÉGION BRUXELLES-CAPITALE					
1.	The Link*** Rue Maurice Charlent 51-53 Auderghem	2015	124	4.353	
2.	Belliard 21 Rue Belliard 21 Bruxelles	2013	6	278	
3.	Clos de la Pépinière Rue de la Pépinière 6-14 – Avenue Thérésienne 5-9 Bruxelles	1993	25	3.279	
4.	La Résidence Rue Joseph II Bruxelles	1994	17	1.447	
5.	Jourdan 95 Rue Jourdan 95-103 Bruxelles	2025	50	5.059	
6.	Livingstone Avenue Livingstone Bruxelles	2015	38	4.701	
7.	Résidences du Quartier Européen Rue Joseph II 82-84 – Rue Lebon 6-10 – Rue Stevin 21 Bruxelles	2022	50	4.292	
8.	Troon Rue Brederode 29 – Rue de la Pépinière 40 Bruxelles	2015	16	1.913	
9.	ArchView Avenue de l'Yser 13 Etterbeek	2015	16	1.961	
10.	Giotto Avenue du Frioul 2-10 Evere	2005	85	8.327	
11.	Belgrade Rue de Belgrade 78-84 Forest	1999	1	1.368	
12.	Charles Woeste Avenue Charles Woeste 296-306 Jette	2015	92	5.091	
13.	Odon Warland Rue Odon Warland 205 – Rue Bulins 2-4 Jette	2012	35	3.141	
14.	La Toque d'Argent Rue Van Kalck 30-32 Molenbeek-Saint-Jean	1990	1	1.660	
15.	Sippelberg Avenue du Sippelberg 3-5 Molenbeek-Saint-Jean	2003	33	3.290	
16.	The Pulse Rue de la Célidée 29-33 Molenbeek-Saint-Jean	2018	97	7.874	
17.	Jourdan 85 Rue Jourdan 85 Saint-Gilles	2010	24	2.430	
18.	Lambermont Boulevard Lambermont 210-222 – Rue Desenfans 13-15 Schaerbeek	2008	131	14.107	
19.	Les Érables Avenue de Calabre 30-32 Woluwe-Saint-Lambert	2001	24	2.201	

* Année de construction ou dernière rénovation fondamentale.

**Le taux moyen d'occupation représente le pourcentage moyen, déterminé sur une période donnée, des loyers contractuels des espaces loués par rapport à la somme des loyers contractuels des espaces loués, augmentée de la valeur locative estimée des espaces non loués.

*** Le tréfonds du bâtiment The Link est détenu par la SRL Charlent 53 Freehold tandis que l'emphytéose est détenue par Home Invest Belgium.



Immeubles de placement disponibles à la location

N°	Nom	Année*	Nombre d'unités	Superficie m ²	Taux d'occupation %**
20.	The Horizon Avenue Ariane 4 Woluwe-Saint-Lambert	2016	165	10.439	
21.	The Inside Avenue Marcel Thiry 202-206 Woluwe-Saint-Lambert	2017	96	7.872	
22.	The Factory Fernand Brunfaut 21-25-27-31 et rue Fin 8-10 Molenbeek-Saint-Jean	2020	98	8.846	
23.	Liberty's Place de l'Amitié 7-8 Auderghem	2017	40	3.391	
24.	The Felicity Rue Meyers-Hennau 5-7-9-11-13-15-17 Laeken	2021	48	4.868	
25.	The Fairview Marcel Thiry laan 204 Sint-Lambrechts-Woluwe	2023	42	4.538	
26.	Montgomery Avenue de Tervueren 149 Woluwe-Saint-Pierre	2006	34	2.193	
27.	Ambiorix Square Ambiorix 28 Bruxelles	1995	64	3.562	
28.	Régent Avenue du Régent 58 Bruxelles	2011	47	2.843	
29.	Grand Place Rue de l'Écuyer 57 Bruxelles	2006	42	2.515	
30.	Théodor Rue Tilmont 22 Jette	1976	2	5.080	
31.	City Dox Rue de la Manufacture 73 Anderlecht	2025	169	17.835	
TOTAL RÉGION BRUXELLES-CAPITALE			1.712	150.754	97,95%

Région flamande, Région wallonne et Pays-Bas



Immeubles de placement disponibles à la location

N°	Nom	Année*	Nombre d'unités	Superficie m ²	Taux d'occupation %**
VLAAMS GEWEST					
32.	Scheldeveugel Remparden 12 Oudenaarde	2022	96	5.746	
33.	The Crow-n Koningin Astridlaan 278 Kraainem	2019	45	4.392	
34.	Ankerrui Ankerrui 9 Anvers	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	
TOTAL RÉGION FLAMANDE			309	28.436	97,06%
RÉGION WALLONNE					
38.	Clos Saint-Géry Rue de Tournai 4 Ghlin	2015	23	2.435	
39.	Quai de Compiègne Quai de Compiègne 55 Huy	1971	1	2.479	
40.	L'Angelot Rue de la Monnaie 4-14 Namur	2023	61	5.403	
41.	Le Mosan Rue Léopold 2-8 Liège	2020	33	2.473	
42.	Louvain-la-Neuve CV9 Angle Rue des Wallons et Grand Rue Louvain-la-Neuve	1977	16	7.091	
43.	Louvain-la-Neuve CV10&18 Rues Charlemagne, Grand Rue, Rabelais, Grand Place, Agora Louvain-la-Neuve	1977	176	16.827	
44.	Colombus Rue de l'Orjo 52-56 Jambes	2007	51	3.740	
TOTAL RÉGION WALLONNE			351	40.448	98,28%
PAYS-BAS					
45.	Port Zélande Center Park Port Zélande Ouddorp (Pays-Bas)	2016	288	20.533	
46.	Oss Verdistraat 87 Oss (Pays-Bas)	2021	88	3.129	
TOTAL PAYS-BAS			376	23.662	100,0%
TOTAL GÉNÉRAL BELGIQUE ET PAYS-BAS			2.748	243.300	98,2%

Projets de développement

N°	Nom	Année	Nombre d'unités	Investissement total estim	CAPEX à dépenser
47.	The Courtyard Rue Léopold I 297-299 Laeken	2027	58	€ 18 m	€ 10 m
Total			58	€ 18 m	€ 10 m

Information sur le portefeuille consolidé

Immeubles de placement disponibles à la location	Juste valeur	Valeur assurée ⁴	Loyers contractuels sur base annuelle	Loyers contractuels + Valeur locative estimée sur espaces vacants	Total de la valeur locative estimée
Région Bruxelles Capitale	€ 626,90 m	€ 419,23 m	€ 22,43 m	€ 27,23 m	€ 27,72 m
Région flamande	€ 99,49 m	€ 90,22 m	€ 4,17 m	€ 4,37 m	€ 4,51 m
Région wallonne	€ 78,37 m	€ 97,96 m	€ 6,74 m	€ 7,03 m	€ 5,88 m
Pays-Bas	€ 72,82 m	€ 10,95 m	€ 4,32 m	€ 4,34 m	€ 4,34 m
TOTAL	€ 877,59 m	€ 618,36 m	€ 37,66 m	€ 42,97 m	€ 42,44 m

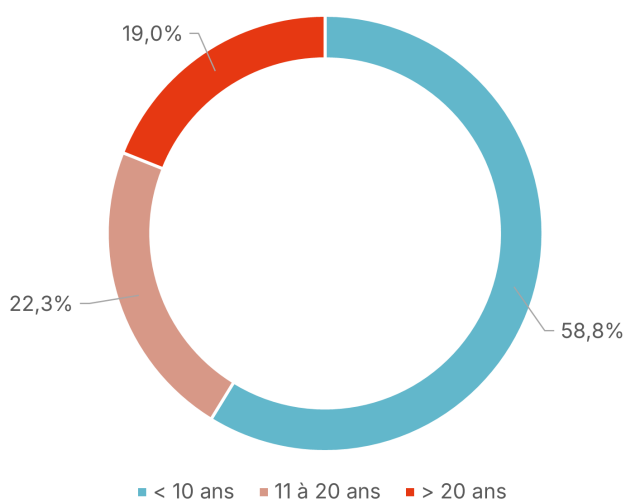
⁴ La valeur assurée correspond à la valeur à neuf du portefeuille immobilier, hors terrains.

Analyse des immeubles de placement disponibles à la location

Home Invest Belgium a un portefeuille immobilier jeune. Plus de 50 % des immeubles de placement

disponibles à la location ont moins de 10 ans ; plus de 80 % ont moins de 20 ans.

RÉPARTITION PAR ÂGE DES IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2025 (% DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT DISPONIBLES À LA LOCATION)

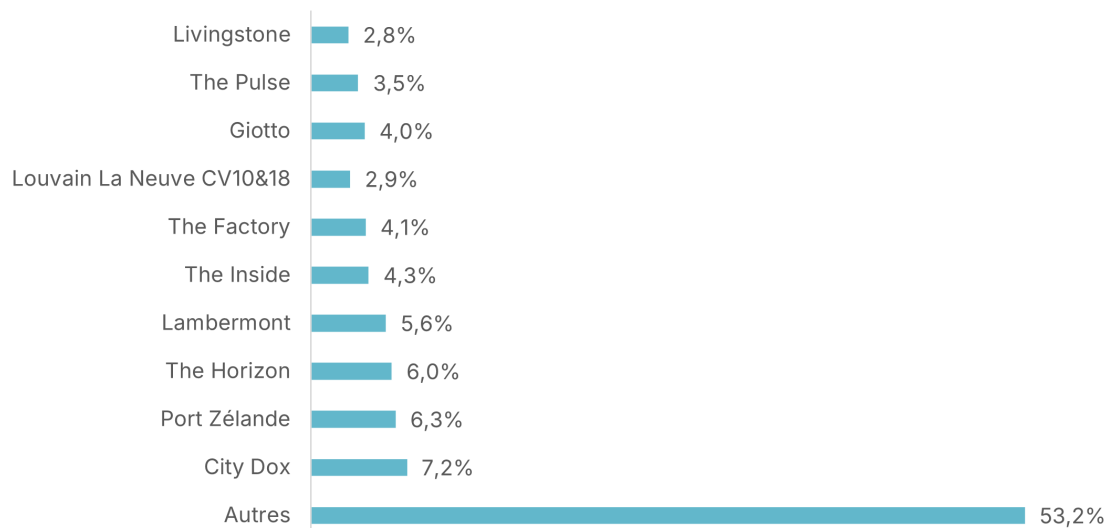


Du 31 décembre 2025, le portefeuille comprend 2 locataires dont le loyer dépasse € 1,0 million sur base annuelle. Avec un loyer annuel de € 3,3 millions (8,8 % des loyers contractuels) Center Parcs Netherlands NV fait partie des plus grands locataires. Viennent ensuite Beapart SA pour un total de € 2,3 millions (6,1 % des loyers contractuels).

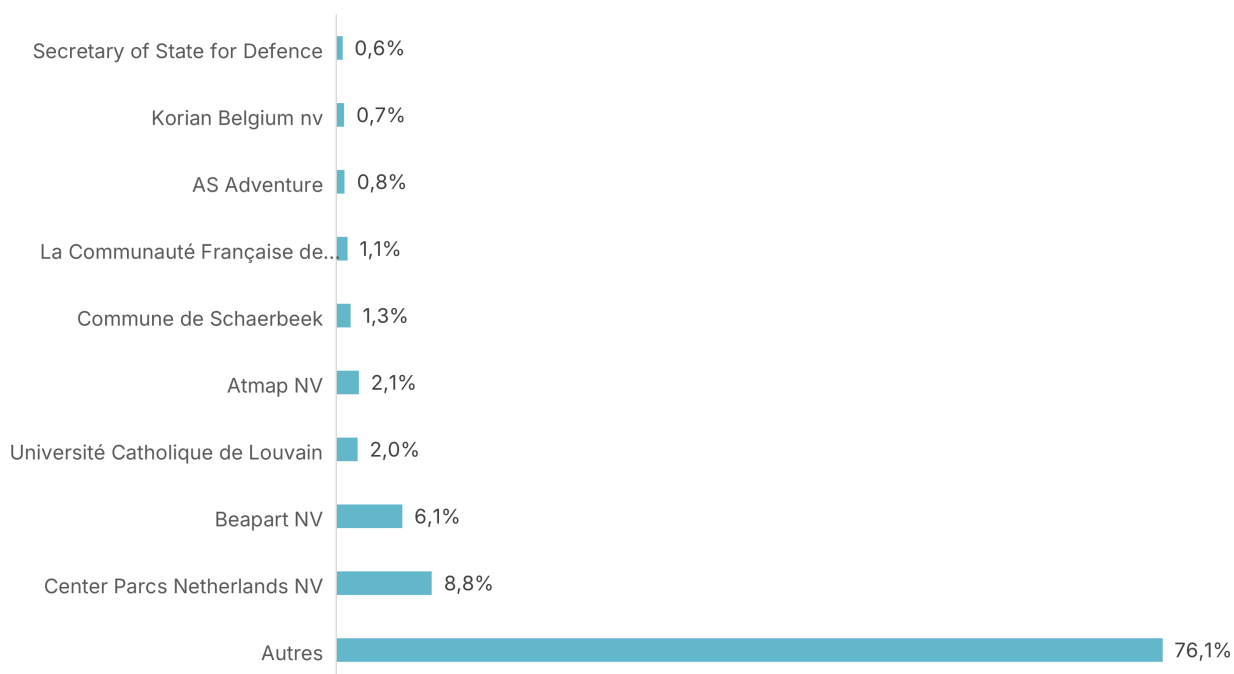
La réglementation applicable au secteur des SIR oblige ces dernières à diversifier leurs risques. Ainsi, Home Invest Belgium ne peut investir plus de 20 % de ses actifs dans un même ensemble immobilier.

Étant donné que le site le plus important ne représente que 7,2 % du total des immeubles de placement disponibles à la location, la diversification est pleinement assurée. Les dix principaux sites représentent 46,8 % du total du portefeuille.

RÉPARTITION PAR IMMEUBLE AU 31 DÉCEMBRE 2025 (% DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT DISPONIBLES À LA LOCATION)



PRINCIPAUX LOCATAIRES AU 31 DÉCEMBRE 2025 (% DES LOYERS CONTRACTUELS DES IMMEUBLES DE PLACEMENT DISPONIBLES À LA LOCATION)



Le taux d'occupation

Home Invest Belgium a vu un marché locatif résidentiel fort au cours de l'exercice 2025 avec une forte demande d'habitations de qualité. Cela s'est traduit par un taux d'occupation élevé.

Le taux d'occupation moyen⁵ des immeubles de placement disponibles à la location était de 98,2 % en 2025.

⁵ Le taux moyen d'occupation représente le pourcentage moyen, déterminé sur une période donnée, des loyers contractuels des espaces loués par rapport à la somme des loyers contractuels des espaces loués, augmentée de la valeur locative estimée des espaces non loués. Le taux d'occupation est calculé en excluant (i) les immeubles en rénovation, (ii) les immeubles faisant l'objet d'une première commercialisation et (iii) les immeubles en vente.

MARCHÉ IMMOBILIER

Situation du marché immobilier Belgique 2025

Marché résidentiel belge 2025 : mutations démographiques et pression croissante sur les prix

Le marché belge des appartements est confronté à une pression accrue en 2025, portée par une offre locative limitée, une concurrence croissante entre locataires et une hausse continue des prix sur le marché de la vente. En Flandre, à Bruxelles et en Wallonie, l'accessibilité financière et la disponibilité des logements demeurent des défis majeurs. Ces évolutions de marché sont renforcées par des tendances démographiques structurelles de long terme qui continueront à influencer la demande résidentielle dans les années à venir.

PERSPECTIVES DÉMOGRAPHIQUES ET ÉVOLUTIONS STRUCTURELLES

Au 1er janvier 2025, la population belge s'élevait à 11.825.551 habitants, soit une diminution annuelle de 0,53 %. Comme l'année précédente, la dynamique démographique repose sur un solde migratoire positif (+66.044 personnes), tandis que le solde naturel (naissances moins décès) reste négatif (-3.879 personnes). La croissance démographique la plus marquée est observée en Flandre, où la population a augmenté de 0,63 %, atteignant 6.864.766 habitants.

Début février 2026, le Bureau fédéral du Plan a publié de nouvelles projections démographiques à l'horizon 2080. Selon ces projections, la population belge devrait atteindre un pic d'environ 13 millions d'habitants autour de 2070. La croissance future reposera principalement sur les flux migratoires, le solde naturel devant continuer à se détériorer. L'espérance de vie devrait progresser au cours des prochaines décennies, ce qui, combiné à un taux de natalité plus faible, entraînera une modification de la structure par âge de la population.

Évolution de l'espérance de vie (2025–2080)

- Hommes : de 80,7 ans à 89,3 ans
- Femmes : de 84,6 ans à 90,0 ans

Évolution de la répartition par âge (2025–2080)

- 0–17 ans : de 19,6 % à 17,3 %
- 18–66 ans : de 62,5 % à 56,7 %
- 67 ans et plus : de 17,9 % à 26,0 %

La croissance la plus marquée concernera la population âgée de 67 ans et plus, tant en valeur absolue qu'en part relative.

La part de la population active (20–67 ans) devrait diminuer de 61 % aujourd'hui à 55,7 % en 2080, ce qui aura des implications importantes pour le marché du travail, la productivité et les systèmes de sécurité sociale.

Les changements démographiques se refléteront également dans la structure des ménages. En 2025, les ménages composés d'une personne seule et les familles monoparentales représentent 46,3 % des ménages. Cette proportion devrait atteindre 52,2 % en 2080. À l'inverse, la part des couples (mariés ou non) devrait diminuer de 51,4 % à 44,1 %.

Ces évolutions combinées, vieillissement, contraction de la population active et transformation des ménages, entraîneront d'importantes conséquences socio-économiques.

Principaux impacts attendus :

- Pression accrue sur le marché du travail
- Évolution de la demande résidentielle avec un besoin croissant de logements plus compacts et adaptés aux seniors
- Hausse de la demande en infrastructures de soins et maisons de repos
- Adaptation possible de la demande en logements étudiants et formats résidentiels urbains

MARCHÉ LOCATIF RÉSIDENTIEL : TENSION PERSISTANTE EN 2025

En 2025, le marché locatif résidentiel reste sous pression selon les fédérations sectorielles CIB, Korfine et Federia. Le nombre de nouveaux baux a fortement diminué, notamment en Flandre et à Bruxelles.

En Flandre, moins de 50.000 nouveaux baux ont été signés en 2025, un seuil franchi à la baisse pour la première fois. À Bruxelles, moins de 9.000 nouveaux baux ont été conclus, contre plus de 10.000 historiquement.

Cette évolution s'explique principalement par des contraintes structurelles d'offre. Les exigences plus strictes en matière de performance énergétique incitent certains propriétaires à retirer leurs biens du marché locatif en raison des coûts de rénovation élevés. Par ailleurs, les locataires restent plus longtemps dans leur logement, réduisant la rotation. La pression persistante sur le logement social maintient également davantage de ménages dans le marché locatif privé.

Dans ce contexte, la concurrence entre locataires s'est intensifiée. Les agents immobiliers observent une hausse du nombre moyen de candidats par appartement, passant d'environ 10 il y a trois ans à plus de 30 en 2025.

Cette tension a entraîné une croissance des loyers supérieure à l'inflation à Bruxelles et en Flandre. En Wallonie, la croissance à long terme reste inférieure à l'inflation, bien que la dernière hausse annuelle atteigne +5,1 %. En Flandre, la progression des loyers s'est modérée à +4,0 %.

Les loyers mensuels moyens des appartements s'élèvent actuellement à :

- Bruxelles : 1.330 €
- Flandre : 907 €
- Wallonie : 810 €

MARCHÉ DE LA VENTE D'APPARTEMENTS : HAUSSE DES PRIX ET REPRISE DE L'ACTIVITÉ

Selon Statbel, le marché belge des appartements a poursuivi sa progression au troisième trimestre 2025. Le prix médian national a atteint 255.000 €, soit une hausse annuelle de +4,1 %. Le troisième quartile a progressé de +3,1 %, indiquant une croissance légèrement plus modérée dans le segment supérieur.

Prix médians au T3 2025

- Bruxelles : 274.550 € (+2,8 % trimestriel ; +2,9 % annuel)
- Flandre : 263.000 € (+3,1 % trimestriel ; +5,2 % annuel)
- Wallonie : 195.000 € (+2,6 % trimestriel ; +8,3 % annuel)

La Flandre affiche une croissance solide et stable, la Wallonie un fort rebond depuis une base plus faible, tandis que Bruxelles enregistre une progression plus modérée compte tenu de son niveau de prix élevé.

Après un pic d'activité en 2021 et un recul en 2023, le marché s'est stabilisé en 2024, avec une reprise des transactions en Flandre et à Bruxelles.

En 2025, les données préliminaires indiquent un redressement plus marqué en Wallonie, avec une hausse attendue des volumes et des prix.

Principales caractéristiques du marché immobilier résidentiel belge

La Belgique dispose d'une législation locative essentiellement régionale, les trois Régions disposent chacune de leur propre cadre législatif pour les baux locatifs résidentiels. Il convient de noter que (i) pour les baux conclus avant l'entrée en vigueur des règlements régionaux, (ii) les baux qui n'entrent pas dans le champ d'application des règlements régionaux et (iii) certaines dispositions générales (articles 1708 à 1762 bis du Code civil), l'importance de la législation fédérale reste applicable.

Les trois Régions imposent chacune la communication d'informations précontractuelles au moment de la location (y compris une estimation des charges privées et communes). Le principe de base selon lequel le précompte immobilier ne peut être répercuté sur les locataires reste également inchangé.

Le loyer est fixé librement entre les parties sous réserve des restrictions applicables dans la Région de Bruxelles-Capitale (comme expliqué ci-dessous). Pour les Régions de Bruxelles et de Wallonie, les gouvernements concernés ont fourni des tableaux indicatifs des loyers.

Région Bruxelles-Capitale

Ordonnance du 27 juillet 2017

L'Ordonnance est d'application à tous les types d'habitations (en ce compris les habitations pour étudiants/étudiantes et les résidences secondaires) et ne se limite pas simplement aux baux portant sur les résidences principales. En revanche, elle ne s'applique pas aux habitations touristiques. Cette ordonnance est entrée en vigueur pour tous les baux conclus (ou renouvelés) à partir du premier janvier 2018. Le Gouvernement a établi une liste non exhaustive des travaux de réparation et d'entretien qui sont obligatoirement à charge des locataires ou des propriétaires. L'ordonnance prévoit aussi des règles spécifiques aux divers types d'habitations (résidence principale, résidence étudiante, bail glissant...).

Un bail dans le cadre duquel un locataire établit sa résidence principale dans le bien loué est en principe conclu pour une durée de neuf ans et expire à l'échéance de cette période, moyennant résiliation par l'une des parties 6 mois avant la date d'échéance.

Faute de résiliation, ce bail est reconduit pour une durée de trois ans aux mêmes conditions (sous

réserve de l'indexation). Il est également possible pour les deux parties de mettre un terme prématurément à ce bail :

- Les locataires peuvent résilier le contrat en tout temps, moyennant un préavis de 3 mois, et (si le préavis est donné lors des trois premières années) moyennant le paiement d'une indemnité de 3, 2 ou 1 mois de loyer, selon que la résiliation ait lieu lors de la première, de la deuxième ou de la troisième année du contrat.
- Les propriétaires peuvent également résilier prématurément ce contrat, moyennant le respect d'un délai de résiliation et le paiement d'une indemnité qui diffère en fonction des raisons de la résiliation.

Cependant, il peut également être convenu de conclure un bail de résidence principale de courte durée (3 ans). Ce bail peut être reconduit à une ou plusieurs reprises tant que la durée totale n'excède pas les trois ans.

Le bail de courte durée se termine en principe moyennant résiliation par l'une des parties 3 mois avant la date d'échéance. Faute de résiliation, ce bail est réputé être conclu pour une durée de neuf ans, et ce, à compter de la date où le bail initial de courte durée a pris effet.

Ce contrat de courte durée peut également être résilié anticipativement par les deux parties (tant que la durée > 6 mois) :

- Les locataires peuvent toujours résilier ce bail moyennant un préavis de 3 mois et le paiement d'une indemnité d'un mois de loyer ;
- Les propriétaires peuvent uniquement résilier ce bail à la fin de la première année et uniquement pour des raisons bien justifiées et moyennant un préavis de 3 mois et le paiement d'une indemnité équivalente à un mois de loyer.

Le 14 octobre 2023, en Région de Bruxelles-Capitale, l'ordonnance pour le blocage immédiat des loyers dans les logements qui ne sont pas suffisamment performants sur le plan énergétique est entrée en vigueur.

Plus précisément, il a été décidé de geler tout ou partie du prix de location jusqu'au 30 septembre 2023 pour les logements locatifs dont l'efficacité énergétique est insuffisante. Les prix des logements locatifs dont les

étiquettes PEB F et G ne sont pas écoénergétiques ne peuvent pas être indexés. Pour les maisons portant l'étiquette E, les propriétaires sont toujours autorisés à facturer la moitié de l'indice de santé. Pour les étiquettes A, B, C et D, il n'y a pas de restriction.

À partir du 14 octobre 2023, une indexation pour les logements locatifs avec un certificat EPB label E, F et G est à nouveau autorisée, mais selon une formule adaptée (facteur de correction).

A partir du 1er novembre 2024, d'importantes modifications ont été apportées à la législation locative de la Région de Bruxelles-Capitale, comme indiqué ci-dessous.

Baux de courte durée

Depuis le 1er novembre 2024, il existe une restriction à l'augmentation du loyer en cas de baux d'habitation successifs conclus avec des locataires différents pour une durée inférieure ou égale à trois ans. Pendant 9 années consécutives, le loyer de base ne peut excéder le loyer dû au début de cette période, même s'il est indexé.

Il existe deux exceptions à cette limitation du loyer, qui s'appliquent dans la mesure où le bien loué ne présente pas de défauts de qualité substantiels justifiant un loyer inférieur au « loyer de référence » :

(i) le « loyer de référence » du bien loué a augmenté d'au moins 20% en raison de circonstances nouvelles. Il s'agit de nouvelles « circonstances objectives » qui sont indépendantes du locataire et du propriétaire et qui affectent le loyer pendant plusieurs années (par exemple, amélioration du cadre de vie, augmentation des prix sur le marché de l'immobilier, etc.)

(ii) le « loyer de référence » du bien loué a augmenté d'au moins 10% en raison de travaux effectués aux frais du propriétaire (à l'exception des travaux nécessaires pour mettre le bien loué en conformité avec les exigences de base en matière de sécurité, de santé et d'équipement des logements).

Cette restriction de loyer s'applique depuis le 1er novembre 2024 à tous les baux en cours, ainsi qu'aux biens occupés ou proposés à la location au 1er novembre 2024. Il est important de noter que cette restriction ne s'applique qu'aux baux dans lesquels le locataire fait du bien loué sa résidence principale. Pour les baux résidentiels en cours, lorsque vous relouez votre bien à un nouveau locataire pour une courte durée, vous ne pourrez pas simplement augmenter le loyer.

Droit de préemption du locataire

Depuis le 6 janvier 2024, les propriétaires de la Région bruxelloise sont légalement tenus de proposer leur bien à la vente au locataire qui occupe le logement à titre de résidence principale dans le cadre d'un contrat de location d'au moins neuf ans, avant de le proposer à d'autres acheteurs potentiels.

Dans ce cas, le locataire doit être informé par lettre recommandée de l'intention de vente, y compris des conditions essentielles de la transaction (telles que le prix de vente).

Après réception de cette notification, le locataire dispose de 30 jours pour décider s'il souhaite exercer son droit de préemption. Si le prix de vente ou les conditions de vente sont modifiés, le locataire bénéficie d'un délai supplémentaire de sept jours.

Limitation des loyers excessifs

À partir du 1er mai 2025, l'ordonnance relative à la lutte contre les loyers « excessifs » est entrée en vigueur. Cette réglementation donne aux locataires le droit de demander une révision du loyer auprès du juge de paix ou d'une commission paritaire des loyers créée à cet effet lorsqu'ils estiment que le bailleur applique un loyer « excessif ».

Un loyer est présumé excessif dans deux cas, à savoir :

(i) si le loyer est supérieur de 20 % au « loyer de référence » ; et

(ii) si le loyer n'est pas supérieur de 20 % au « loyer de référence », mais présente des défauts de qualité substantiels inhérents au logement ou à son environnement.

Le loyer de référence est défini comme « le loyer médian indiqué dans le barème indicatif des loyers pour le bien concerné ».

Il s'agit d'une présomption réfragable. Cela signifie que le bailleur peut démontrer qu'un écart par rapport au loyer de référence est justifié sur la base d'éléments de confort essentiels propres au logement ou à son environnement.

Garantie de loyer

La garantie de loyer ne peut excéder deux mois de loyer et doit être versée sur un compte bancaire. Les paiements en espèces ne sont plus autorisés.

Expulsions non contrôlées

Les expulsions sans décision de justice seront sanctionnées plus sévèrement. Les propriétaires risquent de devoir payer des dommages et intérêts pouvant aller jusqu'à 18 mois de loyer.

Frais et assurances

Les locataires doivent souscrire une assurance contre les incendies et les dégâts des eaux. Le contrat de location doit contenir une liste complète des charges que le locataire doit payer.

Animaux

Les clauses interdisant la détention d'animaux domestiques ne sont pas juridiquement valables. Toutefois, les propriétaires peuvent imposer des conditions pour limiter les nuisances.

Région flamande

Décret du 9 novembre 2018

Le décret s'applique à tous les baux conclus à partir du 1er janvier 2019 portant sur des biens immobiliers situés en Région flamande et concernant des habitations dont le ou la locataire fait sa résidence principale. Cette législation ne s'applique donc pas aux résidences secondaires ni aux habitations touristiques.

Le Gouvernement flamand a établi une liste des travaux d'entretien et de réparation mentionnant la partie responsable de leur réalisation. En principe, le bail est conclu pour une durée de neuf ans et expire à la fin de cette période, moyennant résiliation par les propriétaires 6 mois avant la date d'échéance ou moyennant résiliation par les locataires 3 mois avant la date d'échéance. Faute de résiliation, ce bail est reconduit pour une durée de trois ans aux mêmes conditions (sous réserve de l'indexation). Il est également possible pour les deux parties de mettre un terme prématurément à ce bail :

- Les locataires peuvent résilier le contrat en tout temps, moyennant un préavis de 3 mois, et (si le préavis est donné lors des trois premières années) moyennant le paiement d'une indemnité de 3, 2 ou 1 mois de loyer, selon que la résiliation ait lieu lors de la première, de la deuxième ou de la troisième année du contrat.
- Les propriétaires peuvent également résilier prématurément ce contrat, moyennant le respect d'un délai de résiliation et le paiement d'une indemnité qui diffère en fonction des raisons de la résiliation.

Il est également possible de conclure un bail de courte durée (3 ans). Ce bail peut être reconduit à une seule reprise aux mêmes conditions tant que la durée totale n'excède pas les trois ans. Le bail de courte durée se termine en principe moyennant résiliation par l'une des parties 3 mois avant la date d'échéance. Faute de résiliation, ce bail est réputé être conclu pour une durée de neuf ans, et ce, à compter de la date où le bail initial de courte durée a pris effet.

Ce contrat de courte durée peut également être résilié prématurément en tout temps par les locataires, moyennant un préavis de 3 mois et le paiement d'une indemnité équivalente à un mois et demi, un mois ou un demi-mois de loyer selon que la résiliation intervienne lors de la première, de la deuxième ou de la troisième année. Les propriétaires ne peuvent pas résilier ce bail de courte durée.

Depuis le 1er janvier 2009, les logements à louer doivent disposer d'un certificat de performance énergétique (CPE). Un label PEB va de A+ (très économe en énergie) à F (énergivore).

Depuis le 1er octobre 2022, le Gouvernement flamand gèle les loyers des logements les plus énergivores. Cette mesure était applicable pour une durée d'un an.

L'indexation n'était pas autorisée pour les maisons avec un label PEB E ou F ou pour les maisons sans certificat PEB. Pour les logements en label PEB DPE D, l'indexation est limitée à 50 %. Rien ne changera pour les maisons économes en énergie avec un label PEB A+, A, B ou C. Les propriétaires de ces maisons sont toujours autorisés à indexer le loyer.

Cette mesure vise à garantir l'accessibilité financière des logements et à inciter les propriétaires à améliorer la performance énergétique du parc locatif.

À partir du 1er octobre 2023, l'indexation des biens locatifs sans CPE ou avec les labels D, E et F est à nouveau autorisée, mais selon une formule adaptée. De cette façon, les locataires ne reçoivent pas soudainement un loyer très élevé après un an.

Région wallonne

Décret wallon du 15 mars 2018

Le décret est d'application à tous les types d'habitations (en ce compris les habitations pour étudiants/étudiantes et les résidences secondaires) et ne se limite pas simplement aux baux portant sur les résidences principales. En revanche, il ne s'applique pas aux habitations touristiques.

Ce décret est entré en vigueur à partir du 1er septembre 2018 et ses dispositions sont applicables immédiatement aux baux en cours (excepté certaines dispositions qui ne s'appliquent qu'aux baux conclus ou renouvelés après le 1er septembre 2018). Le Gouvernement a établi une liste non exhaustive des travaux de réparation et d'entretien qui sont obligatoirement à charge des locataires ou des propriétaires. Le décret prévoit aussi des règles spécifiques aux divers types d'habitations (résidence principale, résidence étudiante, bail glissant...).

En principe, le bail dans le cadre duquel un/une locataire établit sa résidence principale dans le bien loué est conclu pour une durée de neuf ans et expire à la fin de cette période, moyennant résiliation par le ou la propriétaire 6 mois avant la date d'échéance ou moyennant résiliation par le ou la locataire 3 mois avant la date d'échéance. Faute de résiliation, ce bail est reconduit pour une durée de trois ans aux mêmes conditions (sous réserve de l'indexation). Il est également possible pour les deux parties de mettre un terme prématurément à ce bail :

- Les locataires peuvent résilier le contrat en tout temps, moyennant un préavis de 3 mois, et (si le préavis est donné lors des trois premières années) moyennant le paiement d'une indemnité de 3, 2 ou 1 mois de loyer, selon que la résiliation ait lieu lors de la première, de la deuxième ou de la troisième année du contrat ;
- Les propriétaires peuvent également résilier prématurément ce contrat, moyennant le respect d'un délai de résiliation et le paiement d'une indemnité qui diffère en fonction des raisons de la résiliation.

Cependant, il peut également être convenu de conclure un bail de résidence principale de courte durée (3 ans). Ce bail peut être reconduit maximum deux fois tant que la durée totale n'excède pas les trois

ans. Le bail de courte durée se termine en principe moyennant résiliation par l'une des parties 3 mois avant la date d'échéance. Faute de résiliation, ce bail est réputé être conclu pour une durée de neuf ans, et ce, à compter de la date où le bail initial de courte durée a pris effet. Ce contrat de courte durée peut également être résilié anticipativement par les deux parties :

- Les locataires peuvent toujours résilier ce bail moyennant un préavis de 3 mois et le paiement d'une indemnité d'un mois de loyer ;
- Les propriétaires peuvent uniquement résilier ce bail à la fin de la première année et uniquement pour des raisons bien justifiées et moyennant un préavis de 3 mois et le paiement d'une indemnité équivalente à un mois de loyer.

En Région wallonne, la limitation de l'indexation des loyers immobiliers est entrée en vigueur le 1er novembre 2022. Tout comme à Bruxelles, la Wallonie parle aussi de certificats PEB (Performance Energétique des Bâtiments).

La Région wallonne s'appuie sur une troisième manière de subdiviser les certificats, avec ou sans possibilité d'indexation (limitée).

L'indexation était toujours possible pour les logements ayant obtenu les certificats PEB A, B et C. L'indexation des maisons avec un certificat PEB D et E ne pouvaient intervenir qu'à hauteur de 75 % et 50 % respectivement. Enfin, le loyer des logements avec certificat PEB F et G ou des logements sans certificat ne pouvait être indexé.

La mesure susmentionnée était applicable pour une période de 12 mois. À l'issue de cette période, une méthode de calcul adaptée a été prévue pour l'indexation des loyers des logements disposant d'un certificat PEB D, E, F ou G. Le loyer de base est alors le loyer qui a été adapté entre le 1er novembre 2022 et le 31 octobre 2023. L'indice de base est l'indice de santé du mois précédant l'anniversaire du contrat de location qui tombe entre le 1er novembre 2022 et le 31 octobre 2023.

A partir du 1er novembre 2023, le loyer pourra donc être indexé comme auparavant, c'est-à-dire à 100 % quel que soit le certificat PEB. La méthode de calcul a été revue.

RAPPORTS DES EXPERTS IMMOBILIERS

Les immeubles de placement de Home Invest Belgium situés en Belgique sont évalués par Cushman & Wakefield et Stadim.

Les immeubles de placement situés aux Pays-Bas sont évalués par BNP Paribas Real Estate Valuation France et Stadim.

PORTEFEUILLE IMMOBILIER	Total	Belgique	Pays-Bas
Immeubles de placement disponibles à la location	€ 877,59 m	€ 804,77 m	€ 72,82 m
Projets de développement	€ 8,22 m	€ 8,22 m	-
TOTAL	€ 885,80 m	€ 812,99 m	€ 72,82 m

Portefeuille en Belgique

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous avons l'honneur de vous donner notre opinion sur la valeur d'investissement du patrimoine immobilier de la SIR (Société Immobilière Réglementée) Home Invest Belgium à la date du 31 décembre 2025.

Nous avons effectué nos évaluations suivant la méthode d'actualisation des produits locatifs et en conformité avec les normes IVS (International Valuation Standards) et RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors).

Conformément à notre pratique, notre mission est réalisée sur base des renseignements communiqués par Home Invest Belgium en ce qui concerne l'état locatif, les charges et taxes à supporter par le bailleur, les travaux à réaliser, ainsi que tout autre élément pouvant influencer la valeur des immeubles. Nous supposons que ces renseignements sont exacts et complets.

Tel que précisé de manière explicite dans nos rapports d'évaluation, ceux-ci ne comprennent en aucune manière, une expertise de la qualité structurelle et technique des immeubles, ainsi qu'une analyse de la présence éventuelle de matériaux nocifs. Ces éléments sont bien connus de Home Invest Belgium qui gère son patrimoine de manière professionnelle et procède à une due diligence technique et juridique avant l'acquisition de chaque immeuble.

La Valeur d'Investissement est définie comme la valeur la plus probable pouvant être raisonnablement obtenue dans des conditions normales de ventes entre des parties consentantes et bien informées, avant déduction des frais de mutation.

La vente d'un bien immobilier est en théorie soumise à la perception par l'État d'un droit de mutation payé par

l'acquéreur, qui représente substantiellement tous les frais transactionnels. Pour les immeubles sis en Belgique, le montant de ce droit dépend notamment du mode de cession, de la qualité de l'acheteur et de la localisation du bien et n'est connue que lorsque la vente a été conclue. Dans un deuxième temps, afin de passer de la valeur d'investissement à la juste valeur, l'expert retient, sur la base de l'estimation ainsi réalisée des immeubles de placement, un montant estimatif pour les droits de mutation. L'estimation de ces frais de transaction relève de la responsabilité exclusive de l'expert, sur la base de son analyse de la méthode de mutation conforme au marché pour le type d'actif concerné.

Pour les immeubles ayant une Valeur d'Investissement supérieure à € 2.500.000 millions, la Juste Valeur (Fair Value), telle que définie par le référentiel IFRS 13, peut être obtenue par déduction d'un montant de droit équivalent à 2,50 % de la valeur d'investissement. Ce taux de 2,50 % sera revu périodiquement et adapté pour autant que l'écart constaté sur le marché institutionnel soit supérieur à ± 0,50 %.

Pour les immeubles qui ont une valeur d'investissement inférieure à € 2.500.000 millions, ou les immeubles estimés selon la méthode du prix unitaire, les frais de transaction intégraux à déduire sont de 12,00 % en Région flamande et de 12,50 % à Bruxelles et en Région wallonne

Sur base des observations faites aux paragraphes précédents, nous confirmons que la valeur de sortie du patrimoine immobilier consolidé de Home Invest Belgium en Belgique, correspondant à la Juste Valeur (« Fair Value »), au sens du référentiel IAS/IFRS, s'élève à € 812,99 millions au 31 décembre 2025.

JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES D'INVESTISSEMENT (EN BELGIQUE)	TOTAL	CUSHMAN & WAKEFIELD	STADIM
Immeubles de placement disponibles à la location	€ 804,77 m	€ 521,79 m	€ 282,98 m
Projets de développement	€ 8,22 m	€ 0,00 m	€ 8,22 m
TOTAL	€ 812,99 m	€ 521,79 m	€ 291,20 m

Cushman & Wakefield
Emeric Inghels
MRICS Partner
Valuation & Advisory

Stadim
Céline Janssen
MRICS Partner
Valuation & Advisory

Portefeuille aux Pays-Bas

En 2021, Home Invest Belgium a acquis son premier projet résidentiel aux Pays-Bas, un ancien couvent carmélite transformé en 87 habitations à louer et un rez-de-chaussée commercial dans la ville d'Oss, située dans la province du Brabant-Septentrional.

Home Invest élargit ainsi son portefeuille immobilier aux Pays-Bas. Depuis décembre 2016, le portefeuille comprend déjà un parc de vacances, composé de 241 cottages de Center Parcs Port Zélande, situé à Ouddorp, aux Pays-Bas. À noter que ce périmètre a été élargi à 248 cottages et 40 appartements suite à l'acquisition par Home Invest Belgium d'unités additionnelles en 2017.

Les valorisations des deux périmètres sont réalisées en conformité avec les normes IVS (International Valuation Standards) et les normes européennes d'évaluation publiées par TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations), ainsi que dans le respect des normes d'évaluation de la RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors).

Nous avons effectué cette mission sur la base des informations et renseignements communiqués par Home Invest Belgium portant notamment sur l'état locatif, les charges et taxes non récupérables et les travaux pris en charge par le bailleur.

Ces informations et données ont été intégrées dans l'évaluation. Les données n'ont pas été vérifiées de manière indépendante et ont donc été considérées comme complètes et véridiques.

N'étant pas habilités à procéder aux études structurales, les taxateurs ne sauraient affirmer si les biens sont exempts de vices structurels ou de risques environnementaux ; par ailleurs, dans le cadre de cette mission, les constructions et installations ont

été supposées être en bon état de fonctionnement et conformes à l'ensemble des législations en vigueur.

En conséquence, les conclusions auxquelles il a été abouti sont données sous réserve d'audit technique que seul un expert peut être habilité à conduire ou commenter.

La Juste Valeur est définie comme « le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif, ou payé pour le transfert d'un passif, dans le cadre d'une transaction effectuée selon les règles, entre des acteurs/actrices du marché à la date d'évaluation » (IFRS 13).

Pour l'estimation de la Juste Valeur, c'est la méthode par actualisation des flux qui a été retenue. Cette méthode consiste à actualiser la somme des loyers nets perçus sur la période de détention estimée, additionnée à la valeur de cession actualisée de l'ensemble immobilier occupé.

L'estimation tient compte des taxes locales actuelles applicables aux ventes directes de biens immobiliers. Le taux de l'impôt sur les mutations pour les propriétés résidentielles au 31 décembre 2023 est de 10,4 %. Ce taux majoré a donc été pris en compte pour calculer la valeur terminale. Ce taux s'applique à la vente de propriétés résidentielles, y compris les résidences secondaires et les résidences de loisirs.

La valeur dudit ensemble immobilier a par ailleurs été estimée dans l'hypothèse du maintien de son usage actuel.

Sur base des remarques faites aux paragraphes précédents, nous confirmons que la valeur de sortie du patrimoine immobilier consolidé de Home Invest Belgium aux Pays-Bas correspondant à la Juste Valeur (« Fair Value »), au sens du référentiel IAS / IFRS, s'élève à € 72,82 millions au 31 décembre 2025.

JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES D'INVESTISSEMENT (AUX PAYS-BAS)

	TOTAL	BNP PARIBAS	STADIM
Immeubles de placement disponibles à la location	€ 72,82 m	€ 55,45 m	€ 17,38 m
TOTAL	€ 72,82 m	€ 55,45 m	€ 17,38 m

BNP Paribas Real Estate Valuation France
Jean-Claude Dubois
Voorzitter

Stadim
Céline Janssens
Partner
Valuation & Advisory The Netherlands

HOME INVEST BELGIUM EN BOURSE



City Square, Hasselt

104

boon Two

Votre investissement bien logé

Un investissement chez Home Invest Belgium permet indirectement d'effectuer un placement immobilier. La société dispose d'une équipe interne expérimentée et spécialisée dans l'immobilier, qui réagit rapidement dans la gestion du portefeuille immobilier. En témoignent le taux d'occupation élevé, les flux de location constants et une croissance en continu du dividende pendant 25 ans. Grâce au cadre réglementaire strict auquel la SIR est soumise, l'investisseur peut en outre être certain d'une politique de dividendes constante et d'un régime fiscal avantageux.

€1,16

Distribution brute
par action

€18,38

Cours de bourse
au 31 décembre 2025

€371
millions

Capitalisation
boursière au
31 décembre 2025

HOME INVEST BELGIUM EN BOURSE

L'action en bourse	106
Rendement pour les actionnaires	108
Structure de l'actionariat	109

L'ACTION EN BOURSE

Avantages de l'action Home Invest Belgium

L'action de Home Invest Belgium représente un instrument de placement intéressant tant pour les particuliers que pour les investisseurs institutionnels.

L'investissement indirect dans l'immobilier résidentiel présente de nombreux avantages :

- l'investisseur ne doit pas s'occuper du nombre croissant d'obligations administratives et techniques dans le cadre de la gestion de l'immobilier résidentiel ;
- le risque de perte de revenus en cas d'inoccupation locative ou de défaut de paiement est réparti sur un grand nombre de locataires ;
- l'investisseur bénéficie d'une liquidité améliorée de son patrimoine, compte tenu de la cotation en bourse des titres de Home Invest Belgium ;
- l'investissement en immobilier est déjà accessible à partir d'un petit montant.

La société ambitionne d'offrir à ses actionnaires un rendement au moins équivalent à celui généré par un investissement direct dans un bien immobilier résidentiel.

Évolution du cours de bourse et liquidité

L'action de Home Invest Belgium est cotée sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles depuis le 16 juin 1999. L'action fait partie de l'indice BEL Small. Depuis le 19 septembre 2022 l'action HOMI est intégrée dans l'indice FTSE EPRA NAREIT Global Real Estate (indice EPRA).

Au 31 décembre 2025, le cours de bourse de l'action Home Invest Belgium s'élevait à € 18,38 (contre € 17,16 au 31 décembre 2024).

La liquidité de l'action s'élève à une moyenne journalière de 10.880 actions en 2025.

Évolution de l'action 2019-2025

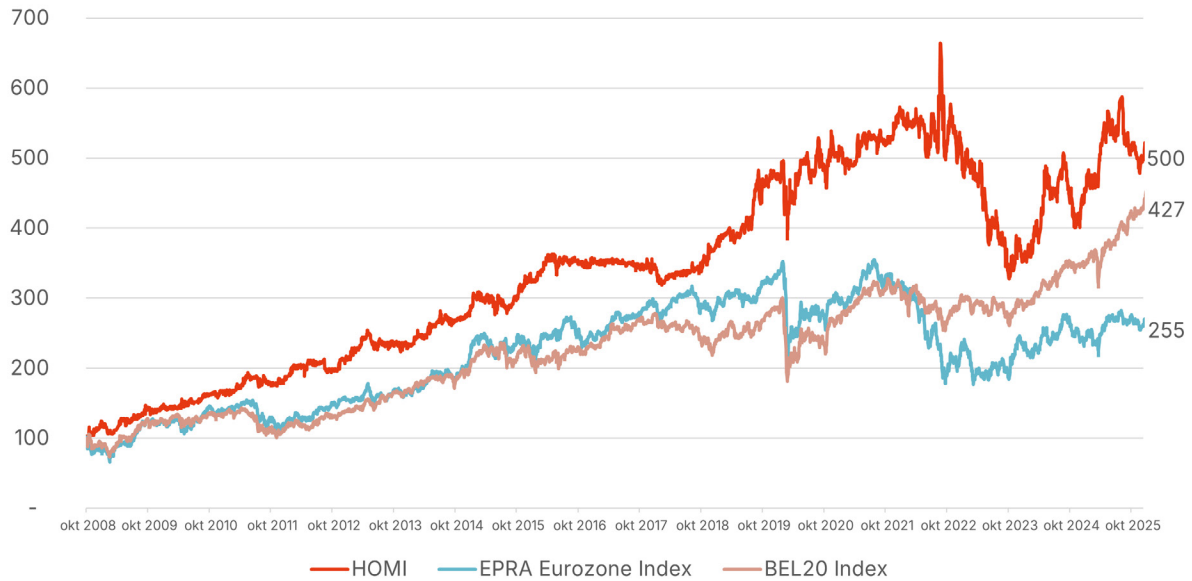
	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Cours de bourse (en €)							
Le plus élevé	€ 21,50	€ 19,62	€ 22,46	€ 28,82	€ 24,60	€ 25,00	€ 23,80
Le plus bas	€ 16,76	€ 14,54	€ 13,54	€ 20,62	€ 21,80	€ 18,40	€ 18,32
Au dernier jour de l'exercice	€ 18,38	€ 17,16	€ 15,50	€ 21,80	€ 24,40	€ 23,10	€ 22,80
Cours moyen	€ 19,02	€ 16,80	€ 17,60	€ 23,73	€ 23,49	€ 22,71	€ 20,59
Distributions aux actionnaires (en €)							
Distribution brute	€ 1,16	€ 1,14	€ 1,12	€ 1,10	€ 1,06	€ 0,99	€ 0,97
Rendement brut ¹	6,31%	6,64%	7,23%	5,05%	4,35%	4,29%	4,25%
Volume							
Volume journalier moyen	10.880	9.869	9.932	11.736	5.311	6.422	6.117
Volume annuel	2.796.141	2.526.444	2.532.661	3.004.483	1.370.230	1.650.495	1.565.900
Nombre d'actions total au 31 december							
	20.200.136	20.200.136	19.708.766	17.917.060	16.499.290	16.499.290	16.499.290
Capitalisation boursière au 31 december							
	€ 371 millions	€ 347 millions	€ 306 millions	€ 391 millions	€ 403 millions	€ 381 millions	€ 302 millions
Free float ²	47,70%	48,60%	49,40%	54,30%	54,40%	54,40%	54,40%
Vélocité ³	29,02%	25,73%	26,01%	30,90%	15,30%	18,40%	17,50%

¹ Rendement brut = (Distribution brute de l'exercice) / (Cours de bourse au dernier jour de cotation de l'exercice).

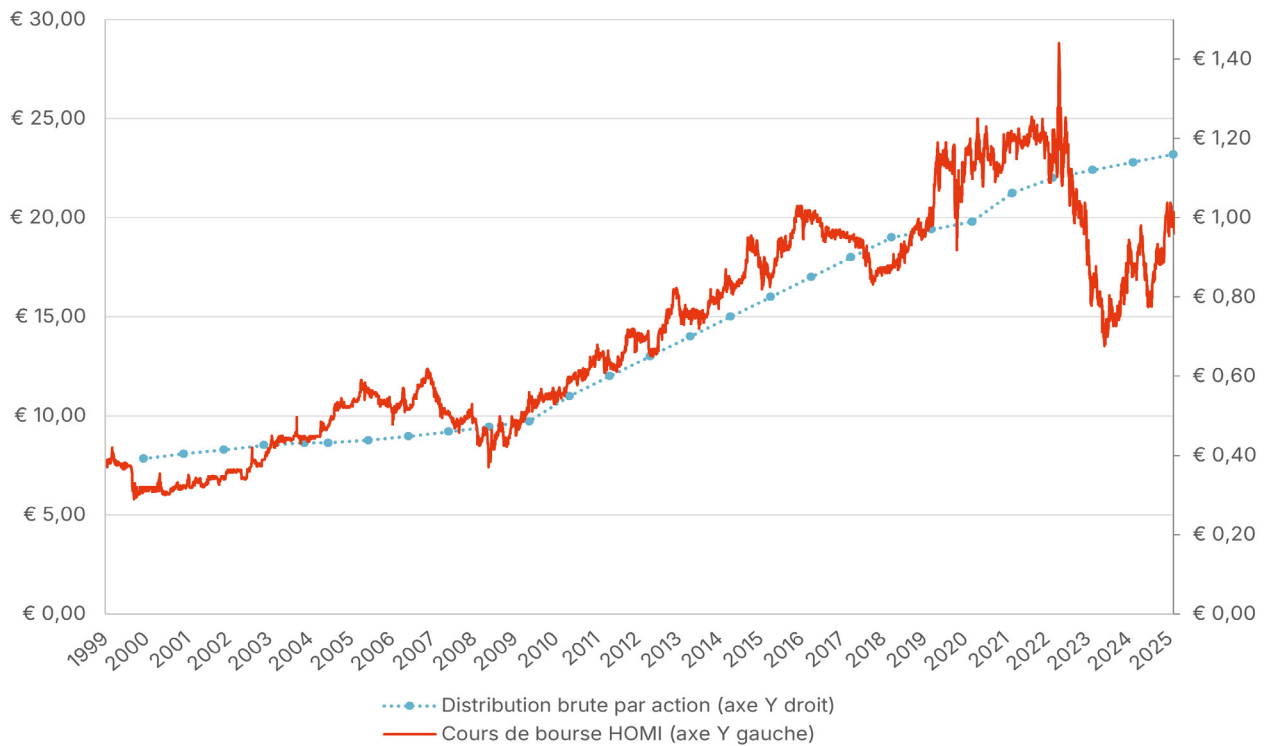
² Free float = [(Nombre total d'actions à la clôture de l'exercice) - (nombre total d'actions détenues par les parties qui ont déclaré leur participation par une notification de transparence conformément à la Loi du 2 mai 2007)] / [Nombre total d'actions à la clôture de l'exercice].

³ Vélocité = (Volume annuel) / (Nombre d'actions considéré comme Free Float).

RETURN TOTAL DE HOME INVEST BELGIUM PAR RAPPORT AU BEL20 ET À L'INDEX EPRA EUROZONE



ÉVOLUTION DU COURS DE BOURSE ET DE LA DISTRIBUTION BRUTE PAR ACTION



RENDEMENT POUR LES ACTIONNAIRES

Rendement

Le rendement d'un placement se mesure sur la base (i) du rendement immédiat qui peut en être retiré sous la forme de distributions aux actionnaires et (ii) de l'accroissement de la valeur nette par action que ce placement peut présenter sur le long terme. L'addition de ces deux composantes constitue le rendement annuel du placement.

Dans le cas d'une SIR, le poids du rendement immédiat est certes important, mais la capacité à générer des plus-values constitue le véritable label de qualité pour l'avenir.

Ainsi, pour l'actionnaire qui aurait participé à l'opération d'introduction en bourse (« IPO » ou « Initial Public Offering ») en juin 1999 et aurait réinvesti chaque année toutes ses distributions en actions Home Invest Belgium, le taux de rentabilité interne de son investissement (« IRR » ou « Internal Rate of Return ») calculé sur la période de 25 ans s'élèverait à 10,2%.

La valeur nette par action a augmenté dans cette même période par x3,3, soit une augmentation moyenne de 4,9% annuellement.

Rendement total (en €)	Valeur nette par action (excl. distribution finale)	Augmentation de la valeur nette par action	Distribution brute par action	Rendement total par action ⁴	Rendement par action (en %) ⁵
2025	€ 24,92	€ 1,92	€ 1,16	€ 3,08	13,4%
2024	€ 23,00	€ 2,82	€ 1,14	€ 3,96	19,6%
2023	€ 20,18	€ -2,63	€ 1,12	€ -1,51	-6,6%
2022	€ 22,81	€ 2,16	€ 1,10	€ 3,26	15,8%
2021	€ 20,65	€ 1,92	€ 1,06	€ 2,98	15,9%
2020	€ 18,73	€ 0,12	€ 0,99	€ 1,11	6,0%
2019	€ 18,61	€ 2,45	€ 0,97	€ 3,42	21,2%
2018	€ 16,16	€ 3,12	€ 0,95	€ 4,07	31,2%
2017	€ 13,05	€ 0,11	€ 0,90	€ 1,01	7,8%
2016	€ 12,94	€ 0,27	€ 0,85	€ 1,12	8,8%
2015	€ 12,67	€ 0,19	€ 0,80	€ 0,99	7,9%
2014	€ 12,48	€ 0,36	€ 0,75	€ 1,11	9,1%
2013	€ 12,12	€ 1,02	€ 0,70	€ 1,72	15,5%
2012	€ 11,10	€ 0,18	€ 0,65	€ 0,83	7,6%
2011	€ 10,92	€ 0,53	€ 0,60	€ 1,13	10,9%
2010	€ 10,39	€ 0,28	€ 0,55	€ 0,83	8,3%
2009	€ 10,10	€ 0,03	€ 0,49	€ 0,52	5,1%
2008	€ 10,07	-€ 0,43	€ 0,47	€ 0,04	0,4%
2007	€ 10,50	€ 0,64	€ 0,46	€ 1,10	11,2%
2006	€ 9,86	€ 0,67	€ 0,45	€ 1,12	12,2%
2005	€ 9,19	€ 0,66	€ 0,44	€ 1,10	12,8%
2004	€ 8,53	€ 0,83	€ 0,43	€ 1,26	16,3%
2003	€ 7,71	€ 0,23	€ 0,43	€ 0,66	8,8%
2002	€ 7,48	€ 0,09	€ 0,41	€ 0,50	6,8%
2001	€ 7,39	€ 0,24	€ 0,40	€ 0,64	9,0%
2000	€ 7,15	€ 0,26	€ 0,39	€ 0,65	9,5%

⁴ Rendement total par action : (distribution brute pour l'exercice) + (augmentation de la valeur nette par action).

⁵ Rendement total par action (%) : (rendement total par action) / (valeur nette par action au début de l'exercice).

STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

Le tableau ci-après mentionne les actionnaires⁶ de Home Invest Belgium qui détiennent plus de 3% des actions. Les notifications dans le cadre de la réglementation en matière de la transparence (Loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes) sont publiées sur le site internet de la société.

Selon les déclarations de transparence reçues jusqu'au 31 décembre 2025, la structure de l'actionariat de Home Invest Belgium se présente comme suit :

ACTIONNAIRES	NOMBRE D' ACTIONS	% DU CAPITAL
Groupe Van Overstraeten ⁷ (*)	6.122.785	30,3%
AXA Belgium SA ⁸ (*)	3.507.465	17,4%
Époux Van Overtveldt – Henry de Frahan (*)	628.748	3,1%
Actions propres	304.234	1,5%
Autres actionnaires	9.636.904	47,7%
TOTAL GLOBAL	20.200.136	100,0%

(*) Sur la base des dernières informations connues du registre des actionnaires de la société.

⁶ Actionnaires ayant procédé à une déclaration conformément à la Loi en matière de Transparence du 2 mai 2007.

⁷ Stavos Real Estate BV est contrôlée à 100% par la société BMVO 2014.

La société BMVO 2014 est détenue à 100% par la Stichting Administratiekantoor Stavos.

Stichting Administratiekantoor Stavos est contrôlée à 100% par Liévin, Hans, Johan et Bart Van Overstraeten.

⁸ AXA Belgium SA est une filiale d'AXA Holdings Belgium SA, elle-même filiale d'AXA SA.

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE



BONNE GOUVERNANCE

La présente Déclaration de gouvernance d'entreprise s'inscrit dans le cadre des dispositions du Code belge de gouvernance d'entreprise 2020 (« Code 2020 ») ainsi que du Code des Sociétés et des Associations et fait partie intégrante du rapport de gestion.

1. Code de référence

Ce code est la référence pour Home Invest Belgium au sens de l'article 3:6 §2, 1° du Code des Sociétés et des Associations. Vous pouvez retrouver le Code 2020 sur le Site Internet de la Commission de gouvernance d'entreprise : www.corporategovernancecommittee.be.

Vous pouvez retrouver la Charte de Gouvernance d'Entreprise sur le site Internet www.homeinvestbelgium.be. Elle englobe des principes de bonne gouvernance applicables au sein de la société.

Le rapport de rémunération a été approuvé lors de la réunion du conseil d'administration du 26 mars 2026 et sera soumis à l'assemblée générale annuelle du 5 mai 2026. Il a été tenu compte du vote du rapport de rémunération de l'exercice 2024 par l'assemblée générale du 6 mai 2025, qui a donné 10.822.453 voix pour et 1.016.885 voix contre. Il y a eu 50 abstentions.

2. Se conformer ou s'expliquer

Home Invest Belgium s'efforce de respecter les dispositions du Code 2020. Or, des écarts sont à relever sur divers points. Aux termes du principe « se conformer ou s'expliquer » contenu dans le Code, il est possible de s'écarter des principes du Code pour tenir compte des particularités de la société et de sa taille relativement petite. La société a dérogé aux principes suivants, et l'explique conformément à l'article 3:6, §2, 2° du Code belge des sociétés et des associations :

- 4.3 et 4.4 : La société déroge au principe selon lequel le comité d'audit (i) doit être composé d'au moins 3 membres et (ii) doit avoir un président, car elle n'a pas encore nommé de membre remplaçant après la démission de M. Philip De Greve.
- 7.6: Les administrateurs non exécutifs reçoivent une partie de leur rémunération sous forme d'actions de la société. Ces actions doivent être conservées pendant au moins un an après que l'administrateur non exécutif ai quitté le conseil d'administration et au moins trois ans après l'attribution (...).
- 7.12: Le conseil d'administration prévoit des dispositions permettant à la société de récupérer les rémunérations variables versées ou d'en suspendre

le versement, et précise les circonstances dans lesquelles cela serait approprié, dans la mesure où cela est légalement possible.

- 7.9: Le conseil d'administration ne fixe pas de seuil minimal de détention d'actions par les membres de la direction effective.
- 8.7 : La société n'a pas conclu d'accord de relation avec des actionnaires importants, car elle ne considère pas que cela soit opportun.
- 9.1 : L'évaluation du conseil d'administration est continue (et non périodique), en tenant compte de la fréquence des réunions du conseil d'administration, ainsi que du renouvellement des mandats.

Les justifications de ces écarts sont discutées ci-dessous.

3. Contrôle interne et gestion des risques

Conformément aux règles de Gouvernance d'Entreprise et à la législation en la matière (article 3:6, §2, 3° du Code des Sociétés et des Associations), Home Invest Belgium a mis en place un système de contrôle interne et de gestion des risques en tenant compte de l'envergure et de la complexité de la société.

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Bonne gouvernance	111
Rapport de rémunération	121
Réglementation et procédures	130

3.1. Fonctions de contrôle interne

Le conseil d'administration est responsable d'établir les risques auxquels la société est exposée et doit également définir l'impact financier de ces risques et les actions à entreprendre pour contrôler ces risques éventuels et éviter qu'ils ne surviennent et, le cas échéant, limiter leur incidence.

La direction effective de la société a dès lors mis au point des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques pour les principaux processus au sein de la société, à savoir la gestion des coûts et des dépenses, les réparations et l'entretien, les développements et le recouvrement des loyers, et ce, au sein du cadre légal prévu.

À cet égard, nous vous renvoyons vers :

- le Code des Sociétés et des Associations ;
- la loi du 6 avril 2010 visant à renforcer le gouvernement d'entreprise ;
- le Code 2020 ;
- la législation SIR ;
- la Charte de gouvernance d'entreprise de la société englobant des règles de prévention des conflits d'intérêts ;
- le code de conduite (« dealing code »), contenant des règles se rapportant à l'achat et à la vente d'actions et (à l'abus) aux biens de la société.

Aux termes de l'article 17 de la Loi du 12 mai 2014 (telle que modifiée), la société dispose des fonctions de contrôle interne suivantes :

FONCTION DE GESTION DES RISQUES

La fonction de gestion des risques a été occupée au cours de l'exercice écoulé par madame Ingrid Quinet. En cette qualité, madame Ingrid Quinet a assuré la surveillance des risques établis par le conseil d'administration et l'évaluation des conséquences sur la société et a défini les mesures de contrôle adéquates.

FONCTION D'AUDIT INTERNE INDÉPENDANTE

L'audit interne doit être considéré comme une fonction d'évaluation indépendante fondée sur l'évaluation du fonctionnement et de l'efficacité des processus internes de Home Invest Belgium. Cette évaluation peut couvrir divers domaines, notamment les processus informatiques financiers, opérationnels et/ou comptables, ainsi que la qualité des procédures installées et le reporting au sein de la société.

La fonction d'audit interne est exercée par un prestataire de service externe, Deloitte Belgium, représenté par monsieur Benjamin Elen.

Cette fonction est accomplie sous la supervision et la responsabilité du comité d'audit.

FONCTION DE COMPLIANCE INDÉPENDANTE

Il s'agit d'une fonction indépendante au sein de l'organisation, axée sur l'évaluation et la promotion du respect par l'entreprise des lois, des règlements, des règles de conduite applicables à la société et tout particulièrement les règles se rapportant à l'intégrité des activités de la société, notamment le respect des règles en matière d'abus de marché en tenant compte de l'Annexe B du Code de gouvernance d'entreprise et du code de conduite de Home Invest Belgium.

Le conseil d'administration a désigné madame Ingrid Quinet comme responsable de la conformité pour une période de 3 ans, prenant fin durant l'assemblée générale de 2029. Cette nomination a été approuvée par la FSMA le 18 février 2026. Elle satisfait les exigences de fiabilité professionnelle et d'expertise pertinente.

3.2. Systèmes de contrôle interne

Le contrôle interne de Home Invest Belgium est mis en œuvre à travers notamment :

- le suivi de l'évolution des principaux indicateurs clés de performance («Key Performance Indicators» ou KPI's), comme le taux d'occupation, le taux d'endettement, etc. ;
- l'examen régulier par la direction effective des écarts entre le budget et les chiffres réalisés ; en outre, le comité d'audit et le conseil d'administration examinent trimestriellement les écarts entre le budget et les chiffres réalisés ;
- la prise de toute décision d'investissement au sein du conseil d'administration, après avoir obtenu l'avis du comité d'investissement ;
- le fait que Home Invest Belgium dispose d'un conseil d'administration et de comités spécialisés qui sont décrits plus en détail par la suite ;
- des réunions périodiques de la direction pour traiter les principaux événements de la période écoulée et leur impact sur la comptabilité ;
- des réunions régulières entre les managers et leurs équipes respectives.

3.3. Analyse des risques

Une identification et une évaluation régulières des principaux risques sont effectuées par le conseil d'administration. Elles sont alors reprises dans les informations financières pertinentes (rapports semestriel et annuel). De surcroît, les risques sont également suivis de manière ponctuelle par le conseil d'administration et en permanence par la personne qui a été désignée comme gestionnaire interne des risques.

Sur la base de cette analyse de risque, des mesures ont été adoptées pour éliminer les vulnérabilités et points faibles éventuels. Pour le détail des risques, voir le chapitre « Facteurs de risque » du présent rapport financier annuel.

3.4. L'information et la communication

Tous les trimestres, un rapport financier et opérationnel indique les principaux indicateurs, l'incidence sur le budget et la position de trésorerie.

Des communiqués de presse intermédiaires sont publiés lors des premier et troisième trimestres. Un rapport financier semestriel plus complet est publié tous les six mois. À la fin de l'exercice, toutes les informations financières utiles sont publiées dans le rapport financier annuel.

La pérennité des données numériques est assurée par un système de back-up continu sur disque dur et hebdomadairement à l'extérieur du siège de la société.

4. Structure de l'actionnariat

Se référer à la section « Structure de l'actionnariat » dans le chapitre « L'action en bourse » de ce rapport.

5. Conseil d'administration

5.1. Composition et politique de diversité

Le conseil d'administration comptait au 31 décembre 2025 8 administrateurs, à savoir 3 administrateurs non exécutifs indépendants, 4 administrateurs non exécutifs et le CEO en tant qu'administrateur exécutif.

Aux termes de l'article 14 § 1, alinéa 2 de la loi SIR, les membres du conseil d'administration doivent en permanence lors de l'exercice de leur fonction disposer de la fiabilité professionnelle et de l'expertise adéquate. Les membres du conseil d'administration doivent être des personnes physiques.

Le conseil d'administration compte trois administrateurs indépendants au sens de l'article 7:87 du Code des Sociétés et des Associations, trois administrateurs qui représentent les actionnaires, d'un administrateur non exécutif et d'un administrateur exécutif. Le conseil d'administration est conscient de l'article 7:86 du Code des Sociétés et des Associations, en ce qu'au moins

un tiers des membres du conseil d'administration doivent être de genre différent de celui des autres membres. Par conséquent, pour l'application de cette disposition, le nombre minimum exigé de membres de sexe différent doit être arrondi au chiffre entier le plus proche. Compte tenu de la composition actuelle du conseil d'administration, il faut au moins trois membres de sexe féminin ($8/3 = 2,66$).

POLITIQUE DE DIVERSITÉ

La composition actuelle du conseil répond à l'exigence de diversité homme-femme de la loi susmentionnée. La société continuera à veiller à ce que cette obligation reste remplie dans le futur.

En effet, pour la composition de son conseil d'administration, Home Invest Belgium s'efforce de tenir compte de la diversité sous tous ses aspects, à savoir la complémentarité des compétences, des connaissances, de l'expérience et du genre. La société a en effet l'intime conviction que davantage de diversité dans les compétences contribue à une meilleure prise de décision au sein du conseil d'administration et est favorable à la dynamique interne au sein de l'entreprise.

Cette diversité se retrouve également dans la composition de l'équipe de Home Invest Belgium. À cet égard, nous vous référons au chapitre « Rapport de gestion ».

La politique de diversité vise à promouvoir un environnement de travail inclusif et respectueux dans lequel tous les employés, quelle que soit leur origine, bénéficient des mêmes opportunités. Nous restons engagés dans une démarche d'amélioration continue afin d'ancrer davantage la diversité et l'inclusion dans notre culture d'entreprise.



Liévin Van Overstraeten



Preben Bruggeman



Christophe Mignot



Wim Auroousseau



Johan Van Overstraeten



Christel Gijssbrechts



Hélène Bostoen



Suzy Denys

5.2. Composition actuelle¹

Liévin Van Overstraeten PRÉSIDENT, ADMINISTRATEUR (REPRÉSENTANT DU GROUPE VAN OVERSTRAETEN)

Monsieur Liévin Van Overstraeten possède un master en droit (KU Leuven) et un master en management PUB (Vlerick) et bénéficie d'une grande expérience dans la gestion et la direction d'entreprises dans le secteur immobilier, tant en Belgique qu'en Roumanie.

Première nomination : avril 2008.

Fin du mandat : assemblée générale de 2026.

Mandats en cours : De Haan Vakantiehuisen SA, Société simple BMVO 2014, Stichting Administratiekantoor Stavos, Cocky SA, VOP SA, V.O.R.E. SA, V.O.S SA, Peripass SA et Stadium Sports & Leisure SA.

Comités : comité de nomination et de rémunération.

Mandats expirés au 31 décembre 2025, exercés lors des années 2021 à 2025 : Behind The Buttons SA et Stavos Real Estate SA.

Preben Bruggeman ADMINISTRATEUR DÉLÉGUÉ, DIRIGEANT EXÉCUTIF

Preben est administrateur délégué et CEO depuis 2024.

Il est titulaire d'un master en ingénierie commerciale et d'un bachelier en philosophie de l'Université d'Anvers. Il a également suivi avec succès les trois niveaux du programme CFA (Chartered Financial Analyst).

Avant sa nomination au poste de CEO, Preben a été CFO de Home Invest Belgium pendant 5 ans. Auparavant, il était CFO de la SIR publique Qrf City Retail. Preben a débuté sa carrière chez Degroof Petercam en tant qu'analyste actions, responsable du secteur immobilier. Il a ensuite rejoint le département Corporate Finance de Degroof Petercam, où il a joué un rôle important dans de nombreuses transactions sur les marchés financiers (émission d'actions, d'obligations et de certificats immobiliers), la création de fonds de « private equity » et l'accompagnement d'entreprises dans le cadre de fusions et acquisitions dans le secteur immobilier.

Première nomination : assemblée générale de 2024.

Fin de mandat : assemblée générale de 2028.

¹ Lors du conseil d'administration du 26 mars 2026, il a été décidé à l'unanimité de soumettre la nomination de Mme Valeria Van Overstraeten en tant qu'administratrice non exécutive (représentante du groupe Van Overstraeten) et de reconduire M. Liévin Van Oversteten dans ses fonctions pour une période de quatre ans, sous réserve de l'approbation de la FSMA. Il a également été décidé de nommer M. Christophe Mignot au poste de vice-président du conseil d'administration.

Mandats en cours : PBR Management BV et Natilexi BV.

Comités :

- Comité d'investissement ;
- Comité projets ;
- Comité ICT.

Mandats expirés au 31 décembre 2025, exercés au cours des années 2021 à 2025 : aucun.

Christophe Mignot

ADMINISTRATEUR NON-EXÉCUTIF

Avec près de 20 ans d'expérience dans le secteur immobilier, monsieur Christophe Mignot peut déjà se prévaloir d'une solide expérience dans l'immobilier professionnel. En tant que responsable de l'Asset Management Benelux et Local Sector Lead Offices en Retail chez BNPP AM Alts, il est responsable d'une équipe à Bruxelles et Amsterdam qui gère un portefeuille de bureaux, magasins, entrepôts, hôtels et logements. Il est titulaire d'un master de l'entreprise de l'ICHEC, enseigne l'ESG dans le cadre de l'Executive Program in Real Estate de la Solvay Business School et est, entre autres, membre du conseil d'administration de la holding Compagnie du Bois Sauvage et de l'Association Professionnelle du Secteur Immobilier (UPSI).

Première nomination : assemblée générale de 2023.

Fin du mandat : assemblée générale de 2027.

Mandats en cours : Axa Real Estate Investment Management Belgium, Caparlon, Cesac Immo, Compagnie du Bois Sauvage, Evere Square, Froissart Leopold, Immobilière de Corroy-Legrand, Immo Rac Hasselt, Instruction, Lex 65, L-Park, Pal Mrs, Parc de l'Alliance, Reart, Royawyn, Société Hôtelière du Wiltchers, Transga, Water-Leau, Wijnegem Ontwikkeling.

Comités : comité d'investissement.

Mandats expirés au 31 décembre 2025, exercés lors des années 2021 à 2025 : aucun.

Wim Arousseau

ADMINISTRATEUR NON-EXÉCUTIF

Monsieur Wim Arousseau possède un master en sciences économiques appliquées et finance (UA) et analyste financier (ICHEC). Il dispose d'une large expérience dans la gestion de biens et le management d'entreprises, notamment dans le secteur bancaire et des assurances, en Belgique. Depuis janvier 2022, il est devenu Chief Investment Officer (CIO) du Groupe P&V.

Première nomination : assemblée générale de 2014.

Fin du mandat : assemblée générale de 2027.

Mandats en cours : Vlaamse energieholding.

Comités : comité d'audit.

Mandats expirés au 31 décembre 2025, exercés lors des années 2021 à 2025 : Befimmo SA, Leaseinvest SA.

Johan Van Overstraeten

ADMINISTRATEUR (REPRÉSENTANT DU GROUPE VAN OVERSTRAETEN)

Monsieur Johan Van Overstraeten dispose d'une large expérience dans la direction et la gestion d'entreprises, notamment dans le secteur du développement immobilier et le développement de logiciels.

Première nomination : assemblée générale de 2011.

Fin du mandat : assemblée générale de 2027.

Mandats en cours : VOP SA, V.O.R.E SA, V.O.S. SA, Immorobel General SRL, Cocky SA, Stichting Administratiekantoor Stavos SA, BMVO 2014, Stadium Sports & Leisure et Stavos Real Estate BV.

Comités :

- comité d'investissement ;
- comité projets ;
- comité ICT.

Mandats expirés au 31 décembre 2025, exercés lors des années 2021 à 2025 : De Haan Vakantiehuisen SA, Peripass SA et Immobilière Meyers Hennau SA.

Christel Gijbrecchts

ADMINISTRATRICE INDÉPENDANTE

Madame Christel Gijbrecchts possède un master en sciences économiques appliquées (KU Leuven).

Elle est la gérante de Confini SL.

Elle possède une vaste expérience financière, mais également une expérience approfondie du management de transformation.

Première nomination : assemblée générale 2019.

Fin du mandat : assemblée générale 2027.

Comités :

- comité d'audit ;
- comité ICT ;
- comité de nomination et de rémunération.

Mandats en cours : Synkroon ASBL, Confini SL et Fondation Roi Baudouin Fonds bij ons Thuis vzw.

Mandats expirés au 31 décembre 2025, exercés lors des années 2021 à 2025 : VOKA Brabant Flamand, Sadi SA, Pivot Point Benelux SA et Viafin SL.

Hélène Bostoën

ADMINISTRATRICE INDÉPENDANTE

Madame Hélène Bostoën possède un master d'Ingénieure Commerciale (Solvay-ULB) et est titulaire d'un MBA (INSEAD). Elle possède de nombreuses années d'expérience dans le développement immobilier résidentiel en Belgique, Pologne et France. Elle préside le comité de développement immobilier résidentiel au sein d'UPSI-BVS.

Première nomination : assemblée générale 2019.

Fin du mandat : assemblée générale 2027.

Mandats en cours : CFE SA (CFEB), Abattoir SA, Flanders-Immo JB SA, Fenixco SA, FBC Invest SRL, 7mbr SRL, TROFP SRL et Waraku SRL.

Comités :

- comité d'investissement ;
- comité projets.

Mandats expirés au 31 décembre 2025, exercés lors des années 2021 à 2025 : NCP SA et Quality Homes SRL.

Suzy Denys

ADMINISTRATRICE INDÉPENDANTE

Madame Suzy Denys possède un master en droit (Université Notre-Dame de la Paix Namur et KU Leuven) et a obtenu un diplôme de troisième cycle en études immobilières (KU Leuven) et gestion d'entreprise (EHSAL).

Elle est Country Director BeLux chez Atenor.

Elle possède une vaste expérience dans la gestion et l'acquisition de biens immobiliers ainsi que dans la direction d'entreprise et la gestion (juridique).

Première nomination : assemblée générale de 2019.

Fin du mandat : assemblée générale de 2027.

Mandats en cours : Wereldhave Belgium, Nemeton Comm. V et Prometheus capital.

Comités : comité de nomination et de rémunération.

Mandats expirés au 31 décembre 2025, exercés lors des années 2021 à 2025 : aucun.

5.3. Changements au niveau de la direction de Home Invest Belgium

Le conseil d'administration de Home Invest Belgium du 7 novembre 2024 a nommé monsieur Jan Opdecam en

tant que dirigeant effectif, sous réserve de l'approbation de la FSMA.

La société a ensuite introduit un dossier auprès de la FSMA concernant son intention de nommer monsieur Jan Opdecam en tant que dirigeant effectif à compter du 25 mars 2025.

Le 25 mars 2025, la FSMA a décidé d'approuver la nomination susmentionnée en application de l'article 14 de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées.

La direction effective de Home Invest Belgium est composée de :

- M. Preben Bruggeman ;
- M. Jan Opdecam ;
- Mme Ingrid Quinet.

5.4. Membres honoraires du conseil d'administration

Guillaume H. Botermans	Président honoraire
Michel Pleeck	Président honoraire
Guy Van Wymersch-Moons	Président honoraire
Xavier Mertens	Administrateur délégué
Luc Delfosse	Administrateur indépendant
Koen Dejonckheere	Administrateur indépendant

5.5. Rapport d'activités

En 2025, le conseil d'administration s'est réuni à sept reprises, dont plusieurs fois par vidéoconférence. Mme Ingrid Quinet a été nommée secrétaire de la société par le conseil d'administration.

Le conseil d'administration agit dans l'intérêt social de la société (ce qui implique la prise en compte d'autres intérêts que l'intérêt exclusif des actionnaires, tels que l'intérêt des clients/clientes et des utilisateurs/utilisatrices des immeubles).

Son rôle consiste à :

- déterminer la stratégie de la société et prendre les décisions ultimes en matière d'investissements et de désinvestissements ;
- établir les comptes semestriels et annuels de la SIR, le rapport financier semestriel et annuel, ainsi que les déclarations intermédiaires ;
- établir une politique de financement par l'endettement et les fonds propres ;
- évaluation de l'organisation interne de la société ;
- veiller à la rigueur, à l'exactitude et à la transparence des communications adressées aux actionnaires, aux analystes financiers/financières, à la FSMA et au public ;

- approuver les rapports de fusion, décider de l'utilisation du capital autorisé, convoquer et préparer les assemblées générales ordinaires et extraordinaires des actionnaires ;
- déléguer la gestion journalière à la direction effective, qui lui fait régulièrement rapport sur sa gestion et lui soumet un budget annuel ainsi qu'une situation trimestrielle ;
- l'analyse et l'approbation du budget.

Outre l'exécution des missions générales décrites ci-dessus, le conseil d'administration s'est prononcé au cours de l'exercice écoulé sur différents dossiers, dont notamment :

- l'analyse et l'approbation de dossiers d'investissement, de désinvestissement et de rénovation ;
- l'évaluation et la rémunération des membres de la direction exécutive, y compris la rémunération variable short term et le long term incentive plan et l'approbation de la politique de rémunération et du rapport de rémunération 2025 ;
- la modification de la composition du conseil d'administration et de ses différents comités, la modification dans la composition de la direction exécutive de Home Invest Belgium et les modifications à la charte de gouvernance;
- la composition de l'organisation interne de la SIR y compris l'audit interne, la gestion des risques et la fonction de conformité ;
- l'analyse des budgets 2025 et 2026 ;
- la structure des financements, la politique de couverture du risque de taux et la restructuration de certains instruments de couverture, le renouvellement des financements arrivés à échéance dans le courant de l'exercice 2025 et la conclusion de financements complémentaires ;
- le renouvellement du mandat de compliance officer et des experts immobiliers ;
- Supervision et gestion de la stratégie de développement durable à long terme de la société ; supervision et gestion des risques liés au climat ;
- l'évaluation et la nomination du mandat de commissaire pour les sociétés du périmètre.

Les règles de quorum et de prise de décision sont précisées aux articles 18 et 19 des statuts de la société :

- conformément à l'article 18 des statuts, « le conseil d'administration ne peut, sauf en cas de force majeure, délibérer et prendre de décision valablement que si au moins la moitié de ses membres sont présents ou représentés. Si cette condition n'est pas remplie, une nouvelle réunion peut être convoquée, qui délibérera et décidera valablement des points qui étaient à l'ordre du jour de la réunion précédente, à condition qu'au moins deux administrateurs/administratrices soient présents/présentes ou représenté/représentées » ;
- l'article 19 précise que « hormis les cas exceptionnels, la délibération et le vote ne peuvent concerner que les points repris dans l'ordre du jour. Toute décision du conseil d'administration est prise à la majorité absolue des voix des administrateurs présents et, en cas d'abstention de l'un ou de plusieurs d'entre eux, à la majorité des autres administrateurs votants. Les décisions du conseil d'administration peuvent être adoptées par consentement écrit unanime des administrateurs. »

6. Comités

Au sein du conseil d'administration, cinq comités ont été institués pour accompagner et conseiller le conseil d'administration dans leurs domaines spécifiques.

Ils constituent un organe purement consultatif et rapportent au conseil d'administration, qui conserve le pouvoir de décision finale.

Vous pouvez trouver de plus amples informations sur la plupart des comités dans la Charte de gouvernance de la société qui peut être consultée en tout temps sur le site Internet www.homeinvestbelgium.be.

6.1. Comité d'audit²

Nonobstant le fait que Home Invest Belgium n'est pas obligée de constituer un comité d'audit – étant donné que la SIR remplit deux des trois critères d'exclusion repris à l'article 7:99 § 3 du Code des Sociétés et des Associations – le conseil d'administration de la SIR a néanmoins décidé de le mettre en place.

Au 31 décembre 2025, le comité d'audit s'est réuni quatre fois au cours de l'exercice écoulé et se composait des personnes suivantes :

- Wim Arousseau, président du comité d'audit ; présence au comité durant l'exercice : 4/4 ;
- Christel Gijsbrechts : présence au comité pendant l'exercice : 4/4.

² Lors de la réunion du conseil d'administration du 11 février, après avis favorable du comité de nomination et de rémunération, M. Christophe Mignot a été nommé membre et M. Wim Arousseau président du comité d'audit.

Le commissaire de la SIR a assisté à toutes les réunions du comité d'audit.

Les missions assumées par le comité d'audit sont principalement les suivantes :

- le reporting financier consistant notamment dans le suivi de l'intégrité et de l'exactitude de l'information chiffrée, et de la pertinence de normes comptables appliquées ;
- Rapport non financier : suivi de l'intégrité et de l'exactitude des informations chiffrées et de la pertinence des législations et normes applicables en matière de durabilité ;
- Processus d'audit interne : évaluation des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques (y compris les risques climatiques) ;
- le suivi de l'audit interne et du contrôle externe du commissaire ;
- les relations avec le commissaire, contrôle de l'indépendance, évaluation et nomination du mandat de commissaire pour les sociétés du périmètre ;
- le suivi du contrôle légal des comptes annuels et consolidés, en ce compris le suivi des questions et recommandations formulées par le commissaire.

Pendant l'exercice 2025, les points suivants ont notamment été abordés :

- contrôle trimestriel, semestriel et annuel des comptes et du rapport financier ;
- politique de couverture du risque de taux (restructuration de certains instruments de couverture), analyse des conditions de refinancement ;
- impact des projets d'investissement sur les financements et les KPI, tant au niveau statutaire que consolidé ;
- contrôle du budget mis en place ;
- suivi de la structure des charges de la société ;
- évolution des vacances locatives ;
- suivi des recommandations du commissaire concernant le contrôle des procédures internes ;
- gestion des risques : suivi de l'évolution des principaux litiges, suivi du contrôle interne, analyse du rapport de contrôle interne de la direction effective, suivi du respect des recommandations qui avaient été formulées dans le cadre de l'audit interne, etc. ;
- évocation de l'acompte sur dividende pour l'exercice
- l'élaboration d'une procédure interne et d'un processus de contrôle des valorisations externes ;

- suivi des remarques de l'auditeur/auditrice interne ;
- suivi et évocation des règles d'évaluation utilisées.

6.2. Comité de nomination et de rémunération

Bien que Home Invest Belgium réponde à deux des trois critères d'exclusion stipulés à l'article 7:100 §4 du Code des Sociétés et des Associations, le conseil d'administration a quand même décidé de procéder à la création d'un comité de nomination et de rémunération dont la mission est d'accompagner le conseil d'administration dans la composition du conseil d'administration et de la direction effective et dans l'établissement de la politique de rémunération dans la société.

Le comité de nomination et de rémunération s'est réuni quatre fois au cours de l'exercice écoulé et se composait, au 31 décembre 2025, des personnes suivantes :

- Liévin Van Overstraeten, administrateur et président du comité de nomination et de rémunération ; présence au comité durant l'exercice : 4/4 ;
- Christel Gijsbrechts, administratrice indépendante ; présence au comité durant l'exercice : 4/4 ;
- Suzy Denys, administratrice indépendante ; présence au comité durant l'exercice : 4/4 ;

Le comité de nomination et de rémunération est en particulier chargé :

- d'établir des profils pour les administrateurs/administratrices et postes de direction au sein de la SIR et d'émettre des avis et recommandations sur les candidats/candidates ;
- de formuler des propositions au conseil d'administration sur la politique de rémunération, et la rémunération individuelle des administrateurs/administratrices et des membres de la direction ;
- d'évaluer les objectifs de performance liés à la rémunération individuelle de l'Administrateur délégué et de la direction ;
- de préparer le rapport de rémunération, conformément à l'article 3:6, §3 du Code des Sociétés et des Associations en vue de son insertion dans la déclaration de gouvernance et de commenter ce rapport lors de l'assemblée générale ordinaire.

Au cours de l'exercice 2025, le comité s'est réuni principalement pour discuter des points suivants :

- l'évaluation des membres de la direction pour l'année 2024 et la détermination de leurs honoraires variables pour l'exercice précédent ;
- la rédaction du rapport de rémunération pour la publication dans le rapport financier annuel 2024 ;

- évolution de la rémunération du personnel ;
- le long term incentive plan 2024-2026 ;
- le programme d'incitation spécifique.

6.3. Comité d'investissement³

Le comité d'investissement sélectionne, analyse et prépare les dossiers d'investissement ou de cession ainsi que les dossiers de reconversion et rénovation et en assure également le suivi.

Le comité d'investissement s'est réuni quatre fois au cours de l'exercice écoulé et se composait au 31 décembre 2025 des personnes suivantes :

- Johan Van Overstraeten, président du comité d'investissement, administrateur ; présence au comité durant l'exercice : 4/4 ;
- Hélène Bostoën, administratrice indépendante : présence au comité durant l'exercice : 4/4 ;
- Christophe Mignot, administrateur indépendant : présence au comité durant l'exercice : 3/4 ;
- Thomas Peperstraete, représentant le groupe Van Overstraeten⁴: 2/4.
- Preben Bruggeman, CEO et membre du comité : 4/4.

6.4. Comité projets

Compte tenu des besoins propres au suivi des travaux de développement et de rénovation, le conseil d'administration a mis en place un comité projets. Auparavant, ce rôle était rempli par le conseil d'administration de Home Invest Belgium.

Lors de l'exercice écoulé, le comité projets s'est réuni à cinq reprises :

- Johan Van Overstraeten, président du comité projets : présence aux réunions du lors de l'exercice : 5/5 ;
- Hélène Bostoën, administratrice indépendante : présence au comité durant l'exercice : 5/5 ;
- Preben Bruggeman, CEO et membre du comité : 5/5.

Le comité a un rôle de suivi et de contrôle des projets de rénovation et de développement en termes de programmation, de planning, de budget, de qualité et d'organisation de chantier.

Lors de l'exercice 2025, il s'est principalement réuni pour aborder les points suivants :

- les projets de rénovation et de développement en cours, en ce compris la planification, le budget (y

compris les écarts éventuels avec le budget proposé) et les points d'attention ;

- l'optimisation de l'organisation de l'équipe de développement, en ce compris la structure des coûts.

6.5 Comité de pilotage ICT

Ce comité de pilotage se réunit tous les trimestres et a traité les points suivants :

- le développement de l'application HOMI ;
- le suivi du budget informatique ;
- développement d'un module de gestion des tâches ;
- révision de la documentation des processus ;
- l'assurance et l'audit interne de cybersécurité.

Les membres de ce comité de pilotage percevront une indemnité égale aux jetons de présence des comités du conseil d'administration. Madame Christel Gijsbrechts assurera la présidence de ce comité de pilotage.

Le comité de pilotage ICT s'est réuni cinq fois en 2025 :

- Christel Gijsbrechts, Présidente du comité de pilotage ICT ; présence aux réunions du comité lors de l'exercice : 5/5 ;
- Johan Van Overstraeten, administrateur ; présence aux réunions du comité durant l'exercice : 5/5 ;
- Preben Bruggeman, CEO et membre du comité : 5/5.

³ Lors de la réunion du conseil d'administration du 11 février 2026, la nomination de M. Gauthier Houpline en tant que membre du comité d'investissement a été approuvée à l'unanimité.

⁴ Monsieur Thomas Peperstraete a démissionné de son poste de membre du comité d'investissement le 1er août 2025.

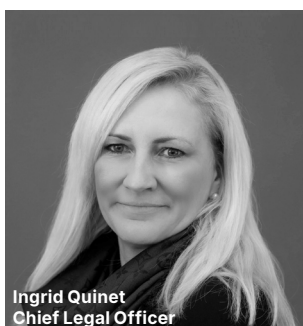
7. Direction exécutive

Le conseil d'administration est accompagné par la direction exécutive (dans le sens de l'article 14 de la loi du 12 mai 2014 (telle que modifiée) relative aux sociétés immobilières réglementées).

Les membres de la direction exécutive sont :

- Preben Bruggeman, Chief Executive Officer (CEO) ;
- Jan Opdecam, Head of Portfolio ;
- Ingrid Quinet, Chief Legal Officer (CLO).

Le curriculum vitae des membres de la direction effective peut être résumé comme suit :



Preben Bruggeman

CHIEF EXECUTIVE OFFICER

Monsieur Bruggeman a obtenu un master d'ingénieur commercial et un bachelier en philosophie à l'Université d'Anvers. Il a en outre réussi les 3 niveaux du Programme CFA (Chartered Financial Analyst).

Il a commencé sa carrière en 2008 au sein de la Banque Degroof en tant qu'analyste d'actions et ensuite en corporate finance. Il a également occupé la fonction de CFO chez Qrf City Retail. Depuis le 7 janvier 2019, il fait partie de la direction exécutive de Home Invest Belgium.

Jan Opdecam

HEAD OF PORTFOLIO

Depuis 2019, Jan Opdecam est responsable de la gestion opérationnelle du portefeuille immobilier en tant que Head of Portfolio. Au cours de sa carrière professionnelle, il a occupé divers postes dans les domaines de la gestion commerciale et de la gestion d'actifs, ainsi que dans la recherche sur les actions, notamment au sein d'un family office de capital-investissement, de Whitewood et de KBC Securities. Fort d'une expérience dans l'immobilier remontant à 2006, complétée par un diplôme en gestion des installations et un master en immobilier, il a rejoint la direction effective de Home Invest Belgium en 2025.

Ingrid Quinet

CHIEF LEGAL OFFICER

Ingrid Quinet est venue compléter l'équipe de management de Home Invest Belgium S.A. en qualité de Chief Legal Officer. Ingrid Quinet est titulaire d'un Master en Droit de la VUB et possède près de 20 ans d'expérience en tant qu'avocate et juriste, principalement dans le secteur immobilier et bancaire. Dans le passé elle a travaillé comme avocate pour Allen & Overy, Clifford Chance, Nibelle Law et Laga. Avant de rejoindre Home Invest Belgium, elle occupait le poste de directrice juridique chez Eaglestone.

	Preben Bruggeman	Jan Opdecam	Ingrid Quinet
Nombre d'actions détenues	20.029	8.560	10.193
Autres mandats au sein de Home Invest Belgium	Administrateur dans diverses filiales de Home Invest Belgium	-	Administrateur dans diverses filiales de Home Invest Belgium

RAPPORT DE RÉMUNÉRATION

Le rapport de rémunération est repris chaque année dans le rapport financier annuel. Il énonce les principes de la politique de rémunération de la société. Le rapport reprend toute dérogation significative à la politique de rémunération au cours de l'exercice, ainsi que les modifications qui seraient apportées à cette politique. Le rapport de rémunération tient compte des recommandations du comité de nomination et de rémunération. Il contient les informations prescrites à l'article 3:6, §3 du Code des Sociétés et Associations et tient compte des recommandations du Code belge de gouvernance d'entreprise (Code 2020). L'assemblée générale s'exprime chaque année sur le rapport de rémunération.

1. Total des rémunérations

1.1. Rémunération des administrateurs non exécutifs

Les administrateurs non exécutifs bénéficient d'un régime de jetons de présence pour les réunions du conseil d'administration et des différents comités, conformément à la politique de rémunération. Ils peuvent en outre introduire des notes de frais pour les dépenses engagées dans l'exercice de leur mandat.

Home Invest Belgium prévoit les montants suivants pour les jetons de présence :

- une rémunération annuelle fixe d'un montant de € 5.000 pour chaque administrateur et

- les jetons de présence par réunion, à savoir :

- un jeton de présence d'un montant de € 2.000 pour le Président, € 1.500 pour le Vice-Président et € 1.000 pour les membres du conseil d'administration ;
- un jeton de présence d'un montant de € 1.000 pour les Présidents et € 750 pour les membres des Comités.

Les membres de la direction effective qui assistent à ces réunions ne bénéficient pas de ces jetons de présence.

Administrateurs non exécutifs – rémunération exercice 2025

Administrateur	Conseil d'administration	Comité d'investissement	Comité d'audit	Comité de projets	Comité de nomination et de rémunération	Comité de pilotage ICT	Rémunération fixe	Total
Aurousseau Wim	6.000 €	0 €	3.000 €	0 €	0 €	0 €	5.000 €	14.000 €
Bostoen Hélène	6.000 €	3.000 €	0 €	3.750 €	0 €	0 €	5.000 €	17.750 €
Denys Suzy	6.000 €	0 €	0 €	0 €	3.000 €	0 €	5.000 €	14.000 €
Gijsbrechts Christel	7.000 €	0 €	3.000 €	0 €	3.000 €	5.000 €	5.000 €	23.000 €
Van Overstraeten Johan	7.000 €	4.000 €	0 €	5.000 €	0 €	3.750 €	5.000 €	24.750 €
Van Overstraeten Liévin	14.000 €	0 €	0 €	0 €	4.000 €	0 €	5.000 €	23.000 €
Mignot Christophe	7.000 €	2.250 €	0 €	0 €	0 €	0 €	5.000 €	14.250 €
TOTAL	53.000 €	9.250 €	6.000 €	8.750 €	10.000 €	8.750 €	35.000 €	130.750 €

Conformément à la politique de rémunération, la rémunération des administrateurs non exécutifs est exclusivement fixe ; ils ne perçoivent aucune rémunération variable, ni indemnité exceptionnelle, ni promesse de pension.

Conformément à la politique de rémunération de l'entreprise, les administrateurs non exécutifs ne reçoivent pas d'actions en tant que (composante de) leur rémunération. Ce faisant, l'entreprise s'écarte de la recommandation 7.6 du Code 2020.

Cette recommandation vise à aligner l'intérêt à long terme des administrateurs non exécutifs sur l'intérêt des actionnaires de l'entreprise.

L'entreprise estime que l'intérêt à long terme des actionnaires est déjà représenté de manière adéquate au sein du conseil d'administration. En effet, un tiers des administrateurs non exécutifs sont des représentants de facto des principaux actionnaires de la société. Par conséquent, la société estime que l'octroi d'actions aux administrateurs non exécutifs dans le cadre de leur rémunération actuelle ne contribuerait pas nécessairement à atteindre l'objectif de la recommandation 7.6 du Code 2020. En outre, l'entreprise note que d'autres entreprises cotées en bourse et des pairs du secteur sont également, pour l'instant, prudents à l'égard de cette recommandation relativement récente, qui, d'ailleurs, n'est généralement pas explicitement reflétée dans les recommandations étrangères en matière de gouvernance d'entreprise.

1.2. Rémunération de la direction effective

Le principe de cette rémunération repose sur une juste rémunération de base, tenant compte du poids de la fonction, des connaissances requises, et majorée d'une rémunération variable plafonnée qui est fonction des résultats obtenus par rapport aux critères de performance convenus.

La rémunération variable est déterminée suivant des critères d'évaluation objectivement mesurables, arrêtés en début d'exercice par le conseil d'administration sur avis du comité de nomination et de rémunération.

À court et à long terme, l'importance de cette rémunération variable est déterminée par des critères évalués au niveau individuel et global. La rémunération variable annuelle est versée en espèces. À long terme, la rémunération variable consiste en un long term incentive plan (LTIP) payé en actions. Les critères liés au LTIP ont été établis en tenant compte des objectifs à long terme de l'entreprise.

Le degré de réalisation des critères d'évaluation est apprécié par le conseil d'administration sur avis du comité de nomination et de rémunération au début de

l'exercice suivant, à la lumière des comptes annuels de l'exercice clôturé.

La société n'a pas inclus de dispositions dans ses accords avec les dirigeants effectifs qui permettraient à la société de récupérer la rémunération variable versée, ou de retenir le paiement de la rémunération variable. Ce faisant, la société déroge à la recommandation 7.12 du Code 2020. La société considère qu'elle peut utiliser tous les moyens du droit commun dans le cas où elle subirait un préjudice en raison d'une information erronée, d'une négligence ou d'une erreur de la part d'un membre de la direction effective.

1.2.1. DESCRIPTION GÉNÉRALE

1.2.1.1. Rémunération du Chief Executive Officer, Preben Bruggeman

Le 26 mars 2024, une convention a été conclue entre Home Invest Belgium et monsieur Preben Bruggeman pour une collaboration indépendante et prévoit une rémunération annuelle de base, payable par tranches mensuelles, et une rémunération variable à court terme pouvant aller de 0 % à 30 % de la rémunération annuelle de base de l'exercice concerné.

Les critères de performance déterminants pour le calcul de la rémunération variable annuelle contribuent à la réalisation de la stratégie d'entreprise et des objectifs annuels correspondants.

En outre, il peut également percevoir une rémunération variable à long terme dans le cadre du plan d'actionnariat LTIP 2024-2026 et il est bénéficiaire d'un plan d'options d'achat d'actions. Le contrat de monsieur Preben Bruggeman prévoit également le droit à un GSM, à un ordinateur portable, le remboursement des frais d'abonnement, les frais de communication et les frais de connexion à Internet ainsi que des frais encourus pour le compte de la société.

Dispositions contractuelles en matière de préavis et d'indemnité de départ : la convention conclue entre monsieur Preben Bruggeman et Home Invest Belgium contient les dispositions suivantes :

(i) en cas de résiliation par Home Invest Belgium, celle-ci respectera un délai de préavis. Ce délai de préavis s'élève à six (6) mois, à compter du premier jour suivant la signification de la lettre recommandée. La société peut décider de remplacer le délai de préavis (en tout ou en partie) par le paiement d'une indemnité de résiliation. Le montant de celle-ci sera calculé sur la base de la redevance fixe initiale, y compris l'indexation pour une période correspondant au délai de préavis ou au délai de résiliation. Le montant de cette indemnité sera calculé sur la base de la redevance fixe initiale, y compris l'indexation pour une

période correspondant au délai de préavis ou au solde du délai de préavis donné.

(ii) En cas de résiliation par monsieur Preben Bruggeman, celui-ci devra respecter ces mêmes délais de préavis, à compter du premier jour suivant la signification de la lettre recommandée. Toutefois, Home Invest Belgium peut, à sa discrétion, renoncer en tout ou en partie à ces délais de préavis.

1.2.1.2. Rémunération du Head of Portfolio, Jan Opdecam

Le 9 octobre 2019, Home Invest Belgium et M. Jan Opdecam ont conclu un contrat de collaboration indépendante prévoyant une rémunération de base annuelle, payable en mensualités, et une rémunération variable à court terme pouvant aller de 0 % à 25 % de la rémunération de base annuelle pour l'exercice concerné.

En outre, il peut également bénéficier d'une rémunération variable à long terme dans le cadre du plan d'actions LTIP 2024-2026.

Le contrat de M. Jan Opdecam prévoit le droit à un téléphone portable, un ordinateur portable, le remboursement des frais d'abonnement, des frais de communication et des frais de connexion Internet, ainsi que des frais engagés pour le compte de la société.

Dispositions contractuelles relatives à la résiliation et à l'indemnité de départ : le contrat conclu entre M. Opdecam et Home Invest Belgium stipule qu'en cas de résiliation du contrat de son côté, la société doit respecter un préavis de trois mois pendant la première année d'exécution du contrat, de quatre mois et demi pendant la deuxième année et de six mois par la suite. La société est libre, à sa discrétion, de remplacer (totalement ou partiellement) ce préavis par le paiement d'une indemnité de préavis dont le montant est calculé sur la base de la rémunération fixe initiale, indexation comprise, pour une période correspondant au préavis ou au solde du préavis donné. Ces dispositions contractuelles sont conformes au Code belge de gouvernance d'entreprise.

1.2.1.3. Rémunération du Chief Legal Officer, Ingrid Quinet

Le 15 décembre 2019, une convention a été conclue entre Home Invest Belgium et madame Ingrid Quinet pour une collaboration indépendante et prévoit une rémunération annuelle de base, payable par tranches mensuelles, et une rémunération variable à court terme allant de 0 % à 25 % de la rémunération annuelle de base de l'exercice concerné.

En outre, elle pourra également percevoir une rémunération variable à long terme dans le cadre du plan d'actions LTIP 2024-2026.

Le contrat de madame Ingrid Quinet prévoit également le droit à un GSM, à un ordinateur portable, le remboursement des frais d'abonnement, les frais de communication et les frais de connexion à Internet ainsi que des frais encourus pour le compte de la société.

Dispositions contractuelles en matière de préavis et d'indemnité de départ : la convention conclue entre madame Quinet et Home Invest Belgium prévoit qu'en cas de rupture à l'initiative de la société, celle-ci respectera un préavis d'une durée de six mois pendant la première année d'exécution du contrat, de quatre mois lors de la deuxième année et de trois mois par la suite. À la discrétion de la société, ce préavis pourra (en tout ou en partie) être remplacé par le paiement d'une indemnité dont le montant sera calculé par référence à la rémunération fixe initiale, indexation comprise, pour une période correspondant au délai de préavis ou correspondant au solde du préavis notifié. Ces dispositions contractuelles sont conformes au Code belge de gouvernance d'entreprise.

1.2.2. APERÇU – RÉMUNÉRATION EXERCICE 2025:

Total des rémunération en 2025									
Nom, fonction	1. Rémunération fixe			2. Rémunération variable		3. Traitements exceptionnels	4. Charges liées à la pension	5. Total rémunération	6. Proportion rémunération fixe et variable
	Rémunération de base	Rémunération administrateur	Avantages supplémentaires	Variable un an	Variable plusieurs années LTIP				
Preben Bruggeman Administrateur délégué - Chief Executive Officer	€ 340.717	-	-	€ 102.215	-	€ 150.000 ⁵	-	€ 592.932	Fixe: 76,9% Variable: 23,1%
Autres membres de la direction effective	€ 522.000	-	-	€ 114.075	-	-	-	€ 636.075	Fixe: 82,1% Variable: 17,9%

1.2.3. RÉMUNÉRATION VARIABLE POUR LA DIRECTION EFFECTIVE EXERCICE 2025

Le paiement de la rémunération variable de la direction effective pour l'exercice 2025 dépend des objectifs et des critères qualitatifs et quantitatifs arrêtés par le conseil d'administration sur recommandation du comité de nomination et de rémunération.

en €	KPI	Mesure	Résultat
CEO	Réalisation du résultat net EPRA par action	20%	100%
	Réalisation de l'EPRA NTA par action	20%	50%
	Gestion de la structure du capital	20%	100%
	Relations investisseurs et communication	10%	100%
	Investissements et cessions	30%	100%
Head of Portfolio	Réalisation du résultat net EPRA par action	15%	100%
	Réalisation de l'EPRA NTA par action	15%	100%
	Évolution des revenus locatifs	10%	100%
	Marge opérationnelle	10%	100%
Head of Portfolio	Réussite du programme de vente FY 2025 – préparation du programme de vente FY 2026	10%	100%
	Contribution des investissements	10%	100%
	Collaboration avec DevCon	10%	50%
	Évaluation discrétionnaire des performances exceptionnelles	20%	100%

CLO	Réalisation du résultat net EPRA par action	15%	100%
	Réalisation de l'EPRA NTA par action	15%	100%
	Gestion proactive des risques juridiques du groupe et gestion des litiges juridiques du groupe	10%	100%
	Organisation de la gestion interne du groupe et conformité réglementaire, ainsi qu'organisation du rapport annuel	10%	100%
	Investissements et cessions	10%	100%
	Organisation des ressources humaines	20%	75%
	Évaluation discrétionnaire des performances exceptionnelles	20%	25%

2. RÉMUNÉRATION LIÉE AUX ACTIONS

2.1. Paiement partiel de la rémunération fixe en actions

La direction effective perçoit 90 % de sa rémunération mensuelle fixe en espèces et 10 % par an sous forme d'actions. Celles-ci sont octroyées à la direction effective le premier vendredi du mois d'avril de l'année suivante. Le prix d'attribution des actions correspond au dernier cours de clôture connu (en principe, le cours de clôture du premier jeudi d'avril), multiplié par un coefficient 100/120, soit une décote 16,67 %.

Le conseil d'administration ne fixe pas de seuil minimum d'actions à détenir par les membres de la direction effective (dérogation à la recommandation 7.9 du Code 2020). Étant donné que 10 % de la rémunération fixe des dirigeants effectifs est versée sous forme

⁵ Voir paragraphe 2.4

d'actions, il existe de facto un seuil minimum annuel de 10 % pour ce montant.

2.2. Principales conditions du plan d'action LTIP

Compte tenu de la réalisation de la stratégie et des objectifs à long terme de la société, et dans le cadre de la structure de rémunération globale de la direction effective, Home Invest Belgium mettra en place, outre la rémunération mensuelle fixe et la rémunération annuelle variable (« Short Term Incentive » visant à atteindre des objectifs à court terme et payable au comptant), un « Long Term Incentive Plan » basé sur les objectifs à long terme de la société pour la période 2024-2026.

Les objectifs sont fixés tous les trois ans par le conseil d'administration sur recommandation du comité de nomination et de rémunération. Le conseil d'administration du 11 septembre 2024 a approuvé à l'unanimité les objectifs et les conditions du LTIP 2024-2026.

L'objectif se compose de différents paramètres :

Paramètres	Mesure
EPRA NTA (en EUR)	30%
EPRA EPS (en EUR)	20%
Marge opérationnelle (in %)	20%
Performance énergétique du patrimoine immobilier (en kWh/m ² /an)	30%

Le calcul du nombre d'actions à attribuer aux bénéficiaires du LTIP aura lieu le premier vendredi d'avril 2027. Le prix d'attribution des actions correspondra au dernier cours de clôture connu, en principe le cours de clôture du premier jeudi d'avril 2027, diminué d'une décote de 5%.

Le paiement en actions ne sera effectué que le premier vendredi du mois d'avril 2027, à condition que le bénéficiaire fasse toujours partie de la direction de HIB à ce moment-là. En reportant le paiement à la fin de la période de trois ans, deux objectifs importants sont atteints : (i) la rétention des talents au sein de l'entreprise, facteur de succès important pour la réalisation de la stratégie de l'entreprise, et (ii) l'incitation des cadres supérieurs à poursuivre la création de valeur durable à plus long terme.

La rémunération maximale dans le cadre du LTIP est fixée en pourcentage de la rémunération de base brute fixe annuelle indexée au 1er janvier 2026 (c'est-à-dire au début de la troisième année de la période de trois ans).

2.3. Plan d'options de souscription d'actions du CEO

En 2024, le conseil d'administration a attribué les options suivantes au CEO :

#options	Prix d'exercice	Date d'attribution	Période d'exercice
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			

2.4. Rémunération exceptionnelle du CEO payable en actions

Le conseil d'administration du 11 février 2026 a accordé une rémunération exceptionnelle de € 150.000 à monsieur Preben Bruggeman en tant que CEO pour l'exercice 2025. Cette rémunération est payable en actions. Elle est payable le premier vendredi du mois d'avril 2026 (3 avril 2026). Le prix d'attribution correspond au dernier cours de clôture connu (en principe celui du 2 avril 2026) moins une décote de 5 %. Les actions sont soumises à un lock-up de deux ans. Conformément aux exigences de l'article 7:89/1 §5 du Code des sociétés, le conseil d'administration a approuvé cette dérogation à la politique de rémunération en raison des résultats exceptionnels obtenus par la société.

2.5. Rémunération variable supplémentaire à court, moyen ou long terme

Conformément à ses objectifs stratégiques, la Société pourrait à l'avenir élaborer et mettre en œuvre des plans supplémentaires de rémunération variable pour les cadres dirigeants. Ces plans seront spécifiquement liés aux performances de certains projets de développement qui revêtent une importance stratégique pour la Société.

L'objectif est d'encourager et de récompenser l'engagement et les performances des cadres dirigeants, la rémunération étant étroitement liée à la réalisation d'objectifs prédéfinis et à la création de valeur pour la Société, tels que :

- (a) Motiver les personnes clés du projet afin d'optimiser celui-ci.
- (b) Fidéliser les personnes clés du projet. Éviter le départ des personnes clés du projet pendant la durée de celui-ci.
- (c) Encourager la collaboration entre les personnes clés du projet et entre les différents départements.

Les objectifs sont fixés au début du projet de développement spécifique par le conseil d'administration,

sur recommandation du comité de nomination et de rémunération.

Tous les paramètres, critères d'évaluation et modalités relatifs au plan complémentaire peuvent être fixés, modifiés ou approuvés exclusivement par le conseil d'administration de la Société.

Les performances sont évaluées six trimestres après la fin du trimestre de livraison du projet par le conseil d'administration. Le calcul est soumis au comité d'audit. Sur la base du rapport du comité d'audit sur les calculs vérifiés, le comité de nomination et de rémunération soumettra une proposition définitive au conseil d'administration pour approbation.

La rémunération est fixée et communiquée à la direction effective au plus tard six trimestres après la fin du trimestre de livraison du projet concerné.

Le paiement de cette rémunération variable supplémentaire s'effectue en espèces. Le paiement des résultats s'effectue au plus tard 60 jours calendaires après la date d'approbation par le conseil d'administration.

Le conseil d'administration du 6 novembre 2025 a approuvé à l'unanimité un programme d'incitation spécifique pour le projet de développement ILO destiné au Head of Portfolio et à un certain nombre de managers. Conformément aux exigences de l'article 7:89/1, § 5 du Code des sociétés et de l'article 9 de la politique de rémunération actuelle, le conseil d'administration a approuvé cette dérogation à la politique de rémunération en raison de l'importance particulière du projet de développement ILO (le conseil d'administration estimant que la dérogation est nécessaire pour servir les intérêts à long terme et la durabilité de la société dans son ensemble).

3. Indemnités de départ

Aucune indemnité de départ n'a été versée à un membre du conseil d'administration ou de la direction générale.

4. Droits de revendication

La politique de rémunération de la société ne prévoit pas de dispositions relatives aux droits de revendication en matière de rémunération variable. En cela, la société déroge à la recommandation 7.12 du Code 2020. L'entreprise estime qu'elle peut utiliser tous les moyens du droit commun au cas où elle subirait des dommages en raison d'une information erronée, d'une négligence ou d'une erreur d'un membre de la direction effective.

5. Dérogations à la politique de rémunération

Pour l'exercice financier 2025, une dérogation à la politique de rémunération approuvée par l'assemblée générale est autorisée en ce qui concerne :

- (i) la rémunération spéciale du CEO, payable en actions (voir paragraphe 2.4) ; et
- (ii) la rémunération du responsable du portefeuille (voir paragraphe 2.5).

6. Évolution de la rémunération et des performances de la société

6.1. Évolution annuelle des rémunérations

Les variations (évolutions positives ou négatives) de la rémunération des administrateurs non exécutifs au cours des autres années s'expliquent par la différence du nombre de réunions ou de rencontres au cours des années concernées.

6.2. Performance de l'entreprise – Variation annuelle

La performance de l'entreprise est illustrée par l'évolution de l'EPRA VAN, de l'EPRA EPS et de la marge opérationnelle.

6.3. Salaire moyen des membres du personnel, équivalent temps plein – Évolution annuelle

Le salaire moyen a été calculé sur la base de la somme des salaires mensuels, sur la base d'un temps plein.

6.4. Rapport entre la rémunération la plus élevée des dirigeants et la rémunération la plus faible des salariés

Le rapport entre la rémunération la plus élevée et la rémunération la plus faible chez Home Invest Belgium au cours de l'exercice 2025 est de 11:1. Le rapport est calculé sur la base du salaire ETP le plus bas au 31 décembre 2025, à l'exclusion des stagiaires et des apprentis.

Évolution de la rémunération et des performances de l'entreprise au cours des quatre derniers exercices

Rémunération totale	2025 vs 2024	2024 vs 2023	2023 vs 2022	2022 vs 2021
Direction effective	+50%	-19%	+4%	+19%
Liévin Van Overstraeten	0%	-62%	+7%	+29%
Johan Van Overstraeten	-65%	+92%	-26%	+45%
Wim Arousseau	+8%	-25%	3%	+60%
Suzy Denys	-10%	-27%	+14%	+13%
Christel Gijsbrechts	+2%	-55%	-2%	+31%
Hélène Bostoën	-72%	+129%	-13%	+31%
Christophe Mignot	+8%	+6%	-	-
Performances de l'entreprise	2025	2024	2023	2022
EPRA NTA	25,63	23,56	20,36	21,40
EPRA EPS	1,21	1,16	1,13	1,08
Marge opérationnelle	76,5%	76,8%	73,0%	71,8%
Salaire moyen des employés à temps plein	2025	2024	2023	2022
	+6%	+5%	+12%	+11%

7. Autres intervenants

7.1. Commissaire

Le Commissaire de Home Invest Belgium est désigné par l'assemblée générale ordinaire sous réserve de l'accord préalable de la FSMA. Il doit :

- d'une part, contrôler les informations comptables dans les comptes annuels et les certifier à la lumière de la législation pertinente ;
- d'autre part, il doit prêter son concours au contrôle effectué par la FSMA sur Home Invest Belgium, en qualité de société cotée en bourse.

L'assemblée générale ordinaire du 5 mai 2025 a désigné comme commissaire de Home Invest Belgium E&Y Réviseurs d'entreprises représentée par monsieur Christoph Boschmans, pour une période de trois ans.

Le mandat du commissaire viendra à échéance après l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra en 2028. Les honoraires pour cette mission s'élèvent à € 102.000 pour l'exercice 2025 et seront indexés les années suivantes.

Aperçu des honoraires EY 2025 (en €)	Mandat Audit	Mandats statutaires*	Non-audit commissaire**	Total
Home Invest Belgium	56.500	6.450	3.500	66.450
Charlent 53 Freehold	3.450			3.450
Be Real Estate	6.848			6.848
The Ostrov	7.324			7.324
Home Invest Netherlands	6.900			6.900
The Dox 1	6.900	6.250		13.150
De Haan Vakantiehuisen	7.400			7.400
Blue Quarter	6.692			6.692
TOTAL	102.014	12.700	3.500	118.214

*Les missions légales concernent le rapport EMIR à la FSMA pour Home Invest Belgium et l'apport en nature à The Dox1.

** La pré-approbation des indicateurs EPRA a été présentée lors du comité d'audit du 29 janvier 2026.

Total des services d'audit*: € 102.014

Total non-audit commissaire: € 3.500

Le commissaire a examiné le présent rapport financier et confirmé que les renseignements fournis ne présentent pas d'incohérences manifestes par rapport aux informations dont il a eu connaissance dans le cadre de son mandat. Son rapport est repris dans la partie « États financiers ».

7.2. Experts immobiliers

La société a désigné deux experts immobiliers pour les immeubles dans le portefeuille localisés en Belgique et un pour les biens du portefeuille localisés aux Pays-Bas pour l'évaluation trimestrielle de son portefeuille et chaque fois que la société procède à une émission d'actions, qu'elle achète ou vend des biens immobiliers, qu'elle effectue un apport, une fusion ou une séparation de sociétés immobilières avec la SIR ou encore lors de l'intégration d'immeubles dans le périmètre de consolidation de la SIR par d'autres moyens.

Cushman & Wakefield (RPM Bruxelles : 0418.915.383), ayant son siège avenue des Arts 56 à 1000 Bruxelles, Belgique et représentée par M. Emeric Inghels, agit comme expert immobilier indépendant de la société pour une partie des biens localisés en Belgique. Sa rémunération annuelle est calculée sur la base des superficies à évaluer à raison de € 0,35 par m² évalué (hors TVA).

Au cours de l'exercice 2025, le montant total des honoraires perçus par Cushman & Wakefield s'est élevé à € 85.333 TVAC. Le mandat de Cushman&Wakefield prendra fin le 31 décembre 2026.

Stadim SRL dont le siège social est situé à 2018 Anvers (Belgique), Mechelsesteenweg 180 et inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro d'entreprise 0458.797.033 (RPM Anvers département Anvers), représentée par Céline Janssens.

Au cours de l'exercice 2025, le montant total des honoraires perçus par Stadim SRL s'est élevé à € 74.629 TVAC. Le mandat de Stadim prendra fin le 31 décembre 2026.

BNP Paribas Real Estate Hotels France, ayant son siège à 167, quai de la Bataille de Stalingrad, à 92867 Issy-les-Moulineaux (France) et représentée par Mme Blandine Trotot, agit comme expert immobilier indépendant de la société pour portefeuille immobilier de Port Zélande constitué des 248 maisons de vacances et 40 appartements.

Au cours de l'exercice 2025, le montant total des honoraires perçus par BNP Paribas Real Estate Hotels France s'est élevé à € 10.224 TVAC. Le mandat de BNP Paribas Real Estate Hotels France prendra fin le 30 septembre 2028.

7.3. Service financier

BNP Paribas Fortis SA (RPM Bruxelles : 0403.199.702), ayant son siège social à 1000 Bruxelles, rue Montagne du Parc, 3 est la banque centralisatrice chargée du service financier des actions de Home Invest Belgium (paiement des dividendes, souscription à des augmentations de capital, convocation aux assemblées générales).

Sa rémunération est fixée de la manière suivante, (à majorer de la TVA) :

Titres dématérialisés (hors TVA)	0,12 % de la valeur nette du coupon qui sera payable (hors TVA)
Titres nominatifs	2 % de la valeur nette du coupon qui sera payable + 0,10 € par coupure (hors TVA)

Au cours de l'exercice 2025, la rémunération totale payée à BNP Paribas Fortis s'est élevée à € 21.522 TVAC.

7.4. Liquidity provider

KBC Securities intervient en qualité de liquidity provider (fournisseur de liquidités) de l'action Home Invest Belgium depuis le 20 octobre 2020 pour favoriser la négociabilité des actions. La rémunération du liquidity provider s'élève à € 25.472 TVAC par an.

RÉGLEMENTATION ET PROCÉDURES

Prévention des conflits d'intérêts

Home Invest Belgium est soumise :

- d'une part aux dispositions légales en la matière communes à toutes les sociétés cotées en bourse telles que définies dans les articles 7:96 et 7:97 du Code des Sociétés et des Associations ;
- d'autre part, la législation SIR prévoit un régime particulier requérant l'information préalable de la FSMA qui doit être informée au préalable par la SIR ou l'une de ses filiales des transactions envisagées si une ou plusieurs des personnes suivantes agissent directement ou indirectement en tant que contrepartie à ces transactions ou en tirent un avantage pécuniaire quelconque :
 - 1° les personnes qui contrôlent une SIR ou qui détiennent une participation dans celle-ci ;
 - 2° les personnes avec lesquelles (a) la SIR, (b) une filiale de SIR, (c) l'entité juridique gestionnaire de SIR qui a pris la forme d'une société en commandite par actions, ou d'une société contrôlée par elle, (d) le promoteur et (e) les autres actionnaires d'une filiale de SIR, sont affiliés ou ont une relation de participation
 - 3° la personne morale gestionnaire d'une SIR ou de l'une de ses filiales qui a pris la forme d'une société en commandite par actions ;
 - 4° le promoteur de la SIR ;
 - 5° les autres actionnaires de toutes les filiales de la SIR ;et
 - 6° les administrateurs, les gérants, les membres du comité exécutif, les personnes chargées de la gestion journalière, les dirigeants effectifs ou les mandataires : (a) de la SIR ou de l'une de ses filiales ; (b) de l'entité juridique gestionnaire de la SIR ou de l'une de ses filiales qui a pris la forme d'une société en commandite par actions ; (c) du promoteur ; (d) des autres actionnaires de toute filiale de la SIR ; et e) de toute personne mentionnée dans la disposition visée au 1° du présent paragraphe.
- sa Charte de gouvernance d'entreprise prévoit des dispositions complémentaires pour éviter les conflits d'intérêts.

Si un intérêt patrimonial d'un administrateur est (in) directement opposé à une décision ou une opération qui relèvent de la compétence du conseil d'administration, il doit le signaler aux autres membres du conseil d'administration au début de la réunion qui délibérera ou votera sur la décision,, et ce, en application de l'article 7:96 du Code des Sociétés et des Associations.

Sa déclaration et les raisons qui démontrent son intérêt conflictuel doivent obligatoirement être reprises dans le procès-verbal du conseil d'administration qui devra décider.

En outre, le commissaire doit être averti et l'administrateur concerné ne peut pas prendre part aux délibérations du conseil d'administration sur les opérations ou les décisions concernées et ne peut pas non plus voter. Le procès-verbal concerné est ensuite repris dans le rapport de gestion.

L'article 7:96 susmentionné du Code des Sociétés et des Associations prévoit cependant quelques exceptions, notamment se rapportant aux opérations habituelles intervenant sous des conditions de marché normales et sous les garanties normales du marché pour des opérations de même nature.

L'article 7:97 du Code des Sociétés et des Associations stipule que lorsque le conseil d'administration d'une société cotée en bourse envisage une opération avec une société associée (sous réserve de quelques exceptions), il convient de procéder à la mise en place d'un comité ad hoc, se composant de trois administrateurs indépendants.

Le comité doit, accompagné d'un expert indépendant, communiquer son avis motivé sur l'opération envisagée au conseil d'administration. Le comité soumet au conseil d'administration un avis motivé écrit et détaillé sur la décision ou l'opération proposée, dans lequel il examine au moins les éléments suivants : la nature de la décision ou de l'opération, une description et un budget des conséquences financières, une description des autres conséquences éventuelles, les avantages et les inconvénients pour la société, le cas échéant dans le temps. Le comité encadre la décision ou l'opération proposée dans la politique poursuivie par l'entreprise et indique si, dans le cas où elle entraîne des inconvénients pour l'entreprise, ceux-ci sont compensés par d'autres éléments de cette politique, ou si elle est manifestement illégale.

Si un administrateur est impliqué dans la transaction proposée, il ne participera pas à la délibération et au vote sur la transaction proposée.

Toutes les décisions prises et les transactions effectuées conformément à l'article 7:97 du Code belge des sociétés et des associations seront rendues publiques par la Société.

Le conseil d'administration peut uniquement prendre une décision après avoir pris connaissance de ce rapport. Le commissaire doit également donner son avis sur la fiabilité des données contenues dans l'avis du comité et le rapport du conseil d'administration. La décision du comité, l'extrait du procès-verbal du conseil d'administration et l'avis du commissaire sont repris dans le rapport de gestion.

L'article 37 de la loi sur les SIR (telle que modifiée de temps à autre) et l'article 8 de l'AR sur les SIR (tel que modifié de temps à autre) imposent notamment aux SIR publiques (sous réserve de certaines exceptions) d'informer au préalable la FSMA de toute opération que la SIR a l'intention d'exécuter avec une entreprise associée, une société avec laquelle la SIR est associée dans le cadre d'une participation, les autres actionnaires d'une société du périmètre, les membres du CA et de la direction effective.

La société doit démontrer que l'opération envisagée est dans son intérêt et qu'elle s'inscrit dans le droit fil de sa stratégie et qu'elle intervient sous des conditions de marché normales. Si l'opération concerne un bien immobilier, l'estimateur indépendant doit évaluer la valeur réelle de l'immeuble, qui servira alors de prix minimal auquel l'immeuble peut être cédé ou de prix maximal auquel il peut être acheté. La SIR doit informer le public au moment de l'exécution de l'opération et doit expliquer ces informations dans son rapport financier annuel.

La Charte de gouvernance d'entreprise de Home Invest Belgium prévoit une obligation de confidentialité que les administrateurs et la direction effective devront respecter. Les administrateurs et les membres de la direction ne peuvent pas exploiter les informations obtenues à des fins autres que l'exercice de leur mandat. Ils doivent préserver personnellement la confidentialité et ne peuvent en aucun cas diffuser l'information. Cette obligation personnelle vaut également pour les représentants d'une personne morale, un administrateur ou un membre de la direction.

Si la société se propose de conclure avec un administrateur ou une société liée à celui-ci une opération qui n'est pas visée par l'article 7:96 du Code des Sociétés et des Associations (par exemple, parce qu'il s'agit d'une opération ordinaire conclue dans des

conditions et sous les garanties normales du marché), la société estime néanmoins nécessaire que cet administrateur le signale aux autres administrateurs avant la délibération du conseil d'administration, et qu'il s'abstienne d'assister à la délibération du conseil d'administration relative à cette opération et de prendre part au vote.

Enfin, en cas de conflit d'intérêts dans le chef de l'expert immobilier agréé de la société dans le cadre d'une opération d'investissement, la société ferait appel à un autre expert immobilier agréé pour l'évaluation du bien concerné jusqu'à son intégration éventuelle dans le portefeuille immobilier de la société.

Les administrateurs de Home Invest Belgium sont nommés sur la base de leur expérience pertinente dans l'immobilier. Il est dès lors possible qu'ils exercent des mandats d'administrateurs dans d'autres sociétés immobilières, avec lesquelles il n'est pas inconcevable qu'une transaction soit proposée au conseil d'administration impliquant qu'un administrateur ait un intérêt patrimonial opposé à celui de la société lors de l'exécution de l'opération. Dans ce cas, les règles destinées à éviter les conflits d'intérêts doivent rigoureusement être appliquées et l'administrateur doit le mentionner, avant de se retirer du processus de délibération et de décision.

Prévention des délits d'initiés et des abus de marché

Le conseil d'administration a rédigé un code de bonne conduite contenant des règles à observer par les administrateurs/administratrices et la direction effective, ses membres du personnel et les personnes désignées qui souhaitent négocier des instruments financiers émis par Home Invest Belgium.

Le code de bonne conduite a été rédigé conformément à la réglementation applicable et prévoit notamment :

- des restrictions quant à l'exécution d'opérations sur des instruments financiers de la société lors de périodes bien déterminées avant la publication des résultats financiers (« périodes fermées ») ;
- la notification préalable avant toute opération sur des instruments financiers de la société au Responsable de la conformité ;
- la publication de chaque transaction.

Le Responsable de la Conformité doit veiller au respect de la réglementation concernée en vue de limiter le risque d'abus de marché en raison d'informations privilégiées.

Éléments qui pourraient avoir un effet en cas d'offre publique d'achat

Les informations reprises ci-après ont pour but d'expliquer les éléments qui, en cas d'offre publique d'achat sur les actions de Home Invest Belgium, peuvent avoir des conséquences, comme stipulé à l'article 34 de l'arrêté royal du 14 novembre 2007 :

- les statuts de Home Invest Belgium prévoient expressément l'octroi d'une autorisation au conseil d'administration en vue d'émettre des actions dans le cadre du capital autorisé. Cela donne la possibilité à la société de réagir rapidement aux occasions d'investissements, sans qu'il faille convoquer deux assemblées générales (gain de temps). Le conseil d'administration est également habilité, dans les mêmes conditions, à émettre des obligations convertibles ou des droits de souscription ;
 - de surcroît, les statuts de Home Invest Belgium prévoient d'octroyer une autorisation au conseil d'administration concernant l'achat, le nantissement et l'aliénation de ses propres actions ;
 - au 31 décembre 2025, le capital social de Home Invest Belgium était représenté par 20.200.136 actions ordinaires libérées, sans mention de valeur nominale, qui représentent chacune une part égale du capital social. La structure de l'actionnariat est mentionnée dans le chapitre «L'action en bourse» de ce rapport financier annuel ;
 - il n'y a qu'une seule catégorie d'actions ;
 - il n'existe pas de restriction légale ou statutaire du droit de vote ou en matière de cession des actions ;
 - il n'y a pas de détenteurs de titres auxquels des droits de contrôle spéciaux sont adossés ;
- Il n'existe aucun mécanisme de contrôle dans le cadre d'aucun plan d'actionnariat dans lequel les membres du personnel ne peuvent exercer directement leur droit de vote ;
 - à la connaissance de Home Invest Belgium, il n'y a aucune convention d'actionnaires qui peut donner lieu à une restriction de la cession des titres ou de l'exercice du droit de vote ;
 - les règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du conseil d'administration sont reprises dans les statuts de la société et dans la Charte de gouvernance d'entreprise ;
 - les règles applicables à la modification des statuts de Home Invest Belgium sont reprises dans les statuts de la société, où il est tenu compte de la législation en vigueur en la matière (le Code des sociétés et la législation SIR). Conformément à l'article 12 de la loi SIR, chaque projet de modification des statuts doit être approuvé au préalable par la FSMA ;
 - il est d'usage pour des contrats de financement de prévoir une clause intitulée « change of control » : cela donne la possibilité à la banque d'exiger le remboursement du crédit dans le cas où le changement de contrôle aurait un effet significatif défavorable sur la société ;
 - Il n'existe aucun accord entre Home Invest Belgium et les membres de son conseil d'administration ou son personnel prévoyant le paiement d'une indemnité en cas de licenciement ou de cessation des activités à la suite d'une offre publique d'achat.

EPRA - INDICATEURS DE PERFORMANCE

City Dox, Bruxelles

134





EPRA – INDICATEURS DE PERFORMANCE

*Home Invest Belgium
a reçu un «EPRA BPR Gold award» pour
son rapport annuel 2024.*

L'EPRA ("European Public Real Estate Association") se présente comme la voix du secteur de l'immobilier coté européen, comptant plus de 290 membres et représentant plus de € 930 milliards d'actifs. L'EPRA publie des recommandations en termes de définition des principaux indicateurs de performance applicables aux sociétés immobilières cotées. Ces recommandations sont reprises dans le rapport intitulé "EPRA Reporting :

Best Practices Recommendations Guidelines" ("EPRA Best Practices"). Ce rapport est disponible sur le site de l'EPRA (www.epra.com).

Home Invest Belgium s'inscrit dans ce mouvement de standardisation du reporting visant à améliorer la qualité et la comparabilité de l'information destinée aux investisseurs.

Tableau	Indicateurs EPRA	Définitions EPRA		31/12/2025	31/12/2024
1	EPRA Résultat	Résultat provenant des activités opérationnelles	(EUR/action)	1,21	1,16
2	EPRA – NRV	L'objectif de l'indicateur est également de refléter ce qui serait nécessaire pour reconstituer l'entreprise à travers divers marchés d'investissement en fonction de la structure actuelle du capital et de financement, y compris les droits de mutation immobilière.	(EUR/action)	28,15	25,85
	EPRA – NTA	Il s'agit de l'actif net réévalué, retraité pour inclure les immeubles et les autres investissements en juste valeur et exclure certains éléments peu susceptibles d'être inclus durablement dans un modèle d'exploitation d'immeubles de placement à long terme.	(EUR/action)	25,63	23,56
	EPRA – NDV	EPRA Net Disposal Value fournit au lecteur un scénario de cession des actifs de l'entreprise entraînant le règlement d'impôts différés et la liquidation de la dette et des instruments financiers.	(EUR/action)	26,24	24,41
3	EPRA – RIN	Revenus locatifs bruts annualisés basés sur les loyers contractuels à la date de clôture des comptes annuels, moins les charges immobilières, le tout divisé par la valeur de marché du portefeuille augmenté des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement.		3,50%	3,92%
	EPRA – RIN ajusté	Cette mesure incorpore un ajustement par rapport à l'EPRA RIN relatif à l'expiration des périodes de gratuités (ou autres incentives non échus comme une période locative avec réduction ou loyers échelonnés).		3,50%	3,92%
4	EPRA – Taux de vacance locative	Valeur locative estimée (VLE) des surfaces inoccupées divisée par la VLE de l'ensemble du portefeuille disponible à la location.		12,35%	5,15%
5	EPRA – Cost ratio (y compris frais directs de vacance)	Coûts EPRA (les coûts directs de vacance inclus) divisés par les revenus locatifs bruts diminués des coûts pour les droits de superficie et baux emphytéotiques.		18,30%	16,31%
	EPRA – Cost ratio (hors frais directs de vacance)	Coûts EPRA (les coûts directs de vacance exclus) divisés par les revenus locatifs bruts diminués des coûts pour les droits de superficie et baux emphytéotiques.		18,01%	16,01%
6	EPRA LTV	Montant de la dette divisé par la juste valeur de l'immeuble.		50,69%	47,08%
	EPRA LTV (excl. droits de mutation)	Dette divisée par la valeur vénale de l'immeuble.		48,07%	44,76%

RÉSULTAT EPRA

(en € k)	31/12/2025	31/12/2024
Résultat IFRS (actionnaires du groupe)	59.766	80.972
(i) Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-33.314	-62.805
(ii) Profits ou pertes sur ventes d'immeubles de placement	-4.515	-1.892
(vi) Variations de la juste valeur des instruments financiers	1.308	6.344
(viii) Impôts différés liés aux modifications EPRA	1.305	463
(ix) Variations EPRA liées aux coentreprises	-374	76
Résultat EPRA	24.176	23.159
Nombre moyen d'actions pondéré	19.941.604	19.888.873
Résultat EPRA par actions (en EUR)	1,21	1,16

EPRA NAV

(en € k)	31/12/2025		
	EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NDV
IFRS NAV (actionnaires du groupe)	518.818	518.818	518.818
(v) Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	3.991	3.991	
(vi) Juste valeur des instruments financiers	-12.451	-12.451	
(viii.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS	-418		
(x) Juste valeur des dettes financières à taux fixe			3.249
(xi) Droits de mutation		49.793	
NAV	509.940	560.151	522.067
Nombre d'actions	19.895.902	19.895.902	19.895.902
NAV par action (en EUR)	25,63	28,15	26,24

(en € k)	31/12/2024		
	EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NDV
IFRS NAV (actionnaires du groupe)	484.437	484.437	484.437
(v) Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	2.686	2.686	
(vi) Juste valeur des instruments financiers	-13.758	-13.758	
(viii.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS	-570		
(x) Juste valeur des dettes financières à taux fixe			5.300
(xi) Droits de mutation		45.323	
NAV	472.794	518.686	489.736
Nombre d'actions	20.066.379	20.066.379	20.066.379
NAV par action (en EUR)	23,56	25,85	24,41

EPRA NIY ET EPRA TOPPED-UP NIY

(en € k)	31/12/2025	31/12/2024
Immeubles de placement	885.805	852.978
Actifs destinés à la vente	0	0
Projets de développement	- 8.218	- 66.546
Droits et coûts de mutation estimés pour aliénations hypothétiques des immeubles de placement	49.588	43.660
Valeur d'investissement du portefeuille immobilier disponible à la location	927.175	830.091
Revenus locatifs bruts indexés	37.663	37.692
Frais immobiliers	- 5.218	- 5.121
Revenus locatifs nets indexés	32.445	32.571
Montant notionnel de l'expiration d'une période de vide locatif	0	0
Revenus locatifs nets indexés et adoptés	32.445	32.571
EPRA NIY	3,50%	3,92%
EPRA "topped-up" NIY	3,50%	3,92%

POURCENTAGE DE VIDE LOCATIF EPRA

(en € k)	31/12/2025	31/12/2024
Valeur locative estimée des espaces vides	5.307	2.048
Valeur locative estimée de l'ensemble du portefeuille	42.971	39.740
Pourcentage de vide locatif EPRA	12,35%	5,15%

Pour plus d'informations concernant le vide locatif et le taux d'occupation nous nous référons au Chapitre 3 - Rapport de gestion de ce rapport financier annuel.

EPRA COST RATIO

(en € k)	31/12/2025	31/12/2024
I. Frais opérationnels (frais généraux et immobiliers) tels qu'indiqués dans le compte de résultat IFRS	7.099	6.354
IV. Autres produits/charges d'exploitation destinés à couvrir les frais généraux, à l'exclusion de la marge bénéficiaire	0	0
Exclusif (si compris ci-dessus)		
VI. Amortissements	- 205	- 208
Coûts EPRA (y compris coûts de vides locatifs directs)	6.894	6.146
IX. Coûts de vides locatifs directs	- 111	- 112
Coûts EPRA (à l'exception de coûts de vides locatifs directs)	6.783	6.034
X. Revenus locatifs bruts diminué par loyer à payer sur les terrains loués	37.663	37.692
Revenus locatifs bruts	37.663	37.692
Cost ratio EPRA (y compris coûts directs des vides locatifs)	18,30%	16,31%
Cost ratio EPRA (à l'exception des coûts directs des vides locatifs)	18,01%	16,01%

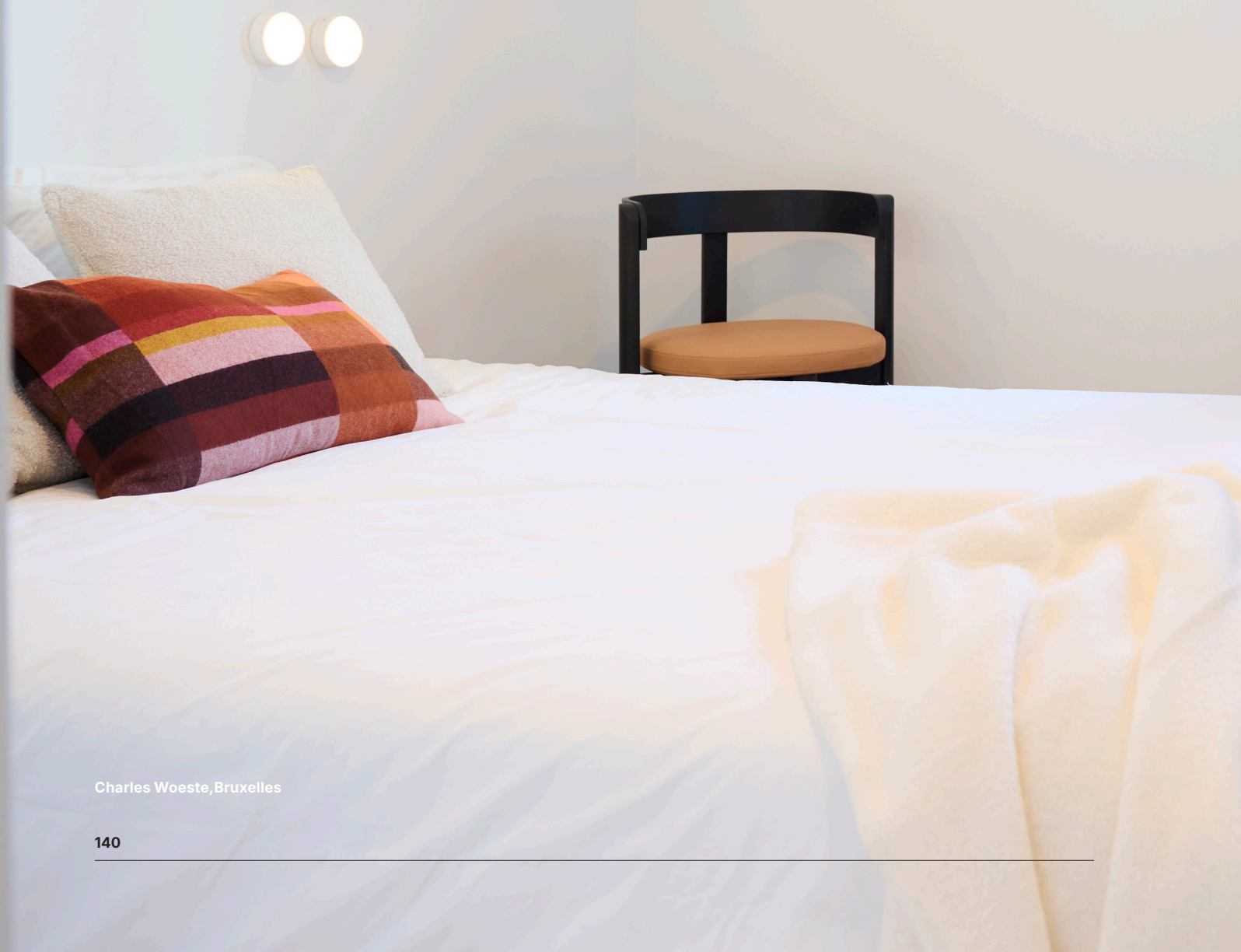
EPRA LTV

(en € k)	31/12/2025					31/12/2024				
	Groupe	Part des co-entreprises	Part des entreprises associées significatives	Intérêts minoritaires	Total	Groupe	Part des co-entreprises	Part des entreprises associées significatives	Intérêts minoritaires	Total
Emprunts auprès d'institutions financières	399.000	15.000			414.000	350.000	15.000			365.000
Commercial paper	8.500				8.500	7.000				7.000
Obligations	49.000				49.000	49.000				49.000
Dettes commerciales nettes	4.623	4			4.627	3.873	35			3.908
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-2.635	-1.611			-4.246	-1.252	-1.292			-2.543
Dettes nettes (a)	458.488	13.393	0	0	471.881	408.621	13.743	0	0	422.365
Biens immobiliers à usage propre	0	0			0	0	0			0
Immeubles	877.587	42.750			920.337	786.432	42.350			828.782
Immeubles en vue de la vente	0	0			0	0	0			0
Projets de développement	8.218	0			8.218	66.546	0			66.546
Immobilisations incorporelles	418	0			418	570	0			570
Créances (commerciales) nettes	1.803	103			1.906	1.283	18			1.302
Actifs financiers	0	0			0	0	0			0
Portefeuille total (b)	888.026	42.853	0	0	930.878	854.832	42.368	0	0	897.200
Droits de mutation	49.793	1.075			50.868	45.323	1.065			46.388
Portefeuille total (droits de mutation incl.) (c)	937.819	43.928	0	0	981.746	900.155	43.433	0	0	943.588
LTV (a/b)	51,63%				50,69%	47,80%				47,08%
LTV (droits de mutation incl.) (a/c)	48,89%				48,07%	45,39%				44,76%

EPRA CAPITAL EXPENDITURE ANALYSE

(en € k)	31/12/2025			31/12/2024		
	Total groupe (excl. joint ventures)	Joint ventures (partie proportionnelle)	Total groupe	Total groupe (excl. joint ventures)	Joint ventures (partie proportionnelle)	Total groupe
(i) Acquisitions	3.355	0	3.355	0	0	0
(ii) Développement	15.715	0	15.715	35.956	0	35.956
(iii) Immeubles de placement	9.681	0	9.681	8.530	0	8.530
Augmentation des surfaces louables	0	0	0	0	0	0
Pas d'augmentation des surfaces louables	9.681	0	9.681	8.530	0	8.530
Primes pour locataires	0	0	0	0	0	0
Autres dépenses matérielles non allouées	0	0	0	0	0	0
(iv) Intérêts capitalisés	2.787	0	2.787	2.704	0	2.704
TOTAL	31.538	0	31.538	47.190	0	47.190

ÉTATS FINANCIERS



Charles Woeste, Bruxelles

ÉTATS FINANCIERS

Comptes annuels consolidés	142
Annexes aux comptes annuels consolidés	148
Comptes annuels statutaires	176
Rapport du commissaire	182

COMPTES ANNUELS CONSOLIDÉS

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

(en k €)	Note	2025	2024
I. Revenus locatifs	5	38.810	36.505
III. Charges relatives à la location	5	-220	-154
RÉSULTAT LOCATIF NET		38.590	36.351
IV. Récupération de charges immobilières	6	218	234
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	6	1.049	1.138
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	6	-3.485	-3.709
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	6	0	0
RÉSULTAT IMMOBILIER		36.372	34.013
IX. Frais techniques	7	-1.106	-1.026
X. Frais commerciaux	8	-716	-697
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	9	-111	-112
XII. Frais de gestion immobilière	9	-1.614	-1.490
XIII. Autres charges immobilières		0	0
Charges immobilières		-3.547	-3.324
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		32.825	30.689
XIV. Frais généraux de la société	10	-3.552	-3.029
XV. Autres revenus et charges d'exploitation		256	256
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		29.529	27.916
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	11	4.515	1.892
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles placement	11	33.314	62.805
XIX. Autre résultat sur portefeuille	11	-1.305	-463
RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		36.524	64.234
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		66.053	92.150
XX. Revenus financiers	12	95	66
XXI. Charges d'intérêts nettes	13	-6.420	-5.851
XXII. Autres charges financières	14	-76	-72
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	15	-1.308	-6.344
Résultat financier		-7.709	-12.201
XXIV. Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises		1.836	1.578
RÉSULTAT AVANT IMPÔT		60.180	81.527
XXIV. Impôts des sociétés	16	-414	-555
XXV. Exit tax		0	0
IMPÔT		-414	-555
RÉSULTAT NET		59.766	80.972
AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL		0	0
RÉSULTAT GLOBAL		59.766	80.972
RÉSULTAT NET ATTRIBUABLE AUX PROPRIÉTAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE		59.766	80.972
Exclusion du résultat sur portefeuille		-36.524	-64.234
Exclusion des variations de la valeur réelle des actifs et passifs financiers		1.308	6.344
Exclusion des éléments non-EPRA de la participation dans des entreprises associées et coentreprise		-374	76
RÉSULTAT EPRA		24.176	23.159
Nombre d'actions moyen ¹		19.895.902	19.888.873
RÉSULTAT NET PAR ACTION		3,00	4,07
RÉSULTAT EPRA PAR ACTION		1,21	1,16

¹ Le nombre moyen d'action est calculé en excluant les actions détenues par la société.

BILAN CONSOLIDÉ

ACTIF (en k €)	Note	2025	2024
I. Actifs non courants		979.734	896.507
B. Immobilisations incorporelles	17	418	570
C. Immeubles de placement	18	885.805	852.978
D. Autres immobilisations corporelles	19	17	45
E. Actifs financiers non courants	25	12.327	14.103
F. Créances de location-financement	20	0	0
G. Créances commerciales et autres actifs immobilisés	22	51.755	0
I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	21	29.412	28.811
II. Actifs courants		7.746	4.562
B. Actifs financiers courants		125	388
C. Créances de location-financement	25	0	73
D. Créances commerciales	22	1.803	1.283
E. Créances fiscales et autres actifs courants	22	14	1
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	23	2.635	1.252
G. Comptes de régularisation	24	3.169	1.566
TOTAL DE L'ACTIF		987.481	901.069
CAPITAUX PROPRES		518.818	484.436
I. CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE		518.818	484.436
A. Capital	28	99.974	102.042
B. Primes d'émission	28	70.475	70.441
C. Réserves	28	288.603	230.981
D. Résultat net de l'exercice	28	59.766	80.973
II. INTÉRÊTS MINORITAIRES		0	0
PASSIF			
I. Passifs non courants		451.746	402.108
A. Provisions		0	0
B. Dettes financières non courantes	25	447.755	398.691
a. Etablissement de crédit	25	398.947	349.914
b. Location-financement		0	0
c. Autres	25	48.809	48.777
C. Autres passifs financiers non courants	25	1	731
F. Passifs d'impôts différés	27	3.991	2.686
a. Exit tax		0	0
b. Autres		3.991	2.686
II. Passifs courants		16.916	14.525
B. Dettes financières courantes	25	9.181	7.809
a. Etablissements de crédit		0	0
b. Location-financement		0	0
c. Autres		9.181	7.809
C. Autres passifs financiers courants	25	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	26	4.623	3.873
b. Autres		4.623	3.873
E. Autres passifs courants		137	132
F. Comptes de régularisation	24	2.975	2.711
PASSIF		468.662	416.633
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		987.481	901.069

(en k €)	Capital	Frais d'augmentation de capital	Primes d'émission	Réserve légale	Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers
SOLDE AU 31/12/2023	103.508	-1.698	64.633	99	241.134
Affectation du résultat 2023	0	0	0	0	-21.090
Affectation du résultat opérationnel distribuable					
Variation des impôts différés					
Variation de la juste valeur des immeubles					-21.090
Variation de la juste valeur des instruments de couverture					
Dividendes relatifs à l'exercice 2023 (solde payé mai 2024)	0	0	0	0	0
<i>Dividendes distribués exercice 2023</i>					
<i>Acompte sur dividendes distribués relatifs à l'exercice 2023 (payé en décembre 2024)</i>					
Vente des immeubles					-1.546
Résultat de l'exercice 2024					
Acquisition / vente d'actions propres					
Paielements fondés sur des actions					
Fusion de filiales					
Autre augmentation (diminution)					
Réduction de capital	-1.988				
Augmentation de capital	2.531	-311	5.807		
SOLDE AU 31/12/2024	104.051	-2.009	70.441	99	218.497
SOLDE AU 31/12/2024	104.051	-2.009	70.441	99	218.497
Affectation du résultat 2024	0	0	0	0	84.589
Affectation du résultat opérationnel distribuable					
Variation des impôts différés					
Variation de la juste valeur des immeubles					84.589
Variation de la juste valeur des instruments de couverture					
Dividendes relatifs à l'exercice 2024 (solde payé mai 2025)					
<i>Dividendes distribués (relatifs à l'exercice 2024)</i>	0	0	0	0	0
<i>Acompte sur dividendes</i>					
Vente des immeubles					-15.230
Résultat de l'exercice 2024					
Acquisition / vente d'actions propres					
Paielements fondés sur des actions					
Fusion de filiales					
Autre augmentation (diminution)		-34	34		
Réduction de capital	-2.020				
Augmentation de capital	0	-13			
SOLDE AU 31/12/2025	102.031	-2.057	70.475	99	287.856

Réserve des frais et droits de mutation estimés	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (+/-)	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+/-)	Réserves pour latences fiscales	Réserve pour actions propres	Réserve pour attributions basées sur des action	Autres réserves	Résultat reporté des exercices antérieurs	Résultat net de l'exercice	Total
-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
								80.972	80.972
									-722
									63
									310
									0
									0
									-170
									-2.158
									8.027
-24.934	0	20.437	-2.220	-2.767	724	1.259	19.885	80.972	484.436
-24.934	0	20.437	-2.220	-2.767	724	1.259	19.885	80.972	484.436
-21.257	0	-7.120	-463	0		0	4.930	-80.972	-20.294
							4.756	-4.756	0
			-463					463	0
-21.257								-63.332	0
		-7.120						7.120	0
							174	-20.468	-20.294
0	0	0	0	0	0	0	174	-20.468	-20.294
									0
3.588							11.643		0
								59.766	59.766
									-3.222
									110
									423
									0
									0
									-367
									-2.388
									-13
-42.602	0	13.317	-2.683	-5.879	1.147	1.259	36.090	59.766	518.818

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

(en k €)	2025	2024
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE PÉRIODE	1.252	2.609
1. Cash-flow d'activités de l'entreprise	28.276	24.010
Résultat de l'exercice	59.766	80.972
Résultat de l'exercice avant intérêts et impôts	66.053	92.150
Intérêts reçus	95	66
Intérêts payés	-6.496	-5.923
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-1.308	-6.344
Participations dans des entreprises associées et coentreprises	1.836	1.578
Impôts	-414	-555
Adaptation du bénéfice pour des transactions de nature non courante	-30.444	-54.785
Amortissements et réductions de valeur	206	196
- Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations	206	196
Autres éléments non-monétaires	-32.460	-58.873
- Amortissements et réductions de valeur	64	94
- Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-33.314	-62.804
- Variations de la juste valeur sur immobilisations (+/-)	-601	-3.343
- Variation de la juste valeur des instruments de couverture (+/-)	2.612	6.807
- Éléments exit tax	0	0
- Autres éléments non-monétaires	-1.222	373
Gain sur réalisation d'actifs	-4.515	-1.892
- Plus values réalisées sur vente d'actifs immobilisés	-4.515	-1.892
Reprise de dépenses et produits financiers	6.325	5.784
Variation du besoin en fonds de roulement	-1.044	-2.176
Mouvement des éléments d'actif	-2.063	528
- Actifs financiers courants	73	-3
- Créances commerciales	-520	448
- Créances fiscales et autres actifs à court terme	-13	158
- Comptes de régularisations	-1.603	-75
Mouvement des éléments du passif	1.019	-2.704
- Dettes commerciales et autres dettes courantes	750	-2.248
- Autres passifs courants	5	29
- Comptes de régularisation	264	-484
- Provisions	0	0
Impôts différés – obligations	0	0
2. Cash-flow d'activités d'investissement	4.977	-33.647
Immeubles de placement – investissements activés	-10.273	-8.530
Immeubles de placement – nouvelles acquisitions	-3.355	0
Désinvestissements	36.541	11.664
Projets de développement	-17.911	-35.956
Autres immobilisations incorporelles	-25	-166
Autres immobilisations corporelles	-0	-0
Actifs financiers non courants	0	-731
Leasing en cours	0	73
Actifs financiers non courants	0	0
3. Cash-flow d'activités de financement	-31.870	8.280
Hausse (+) / Baisse (-) dettes financières bancaires	49.000	72.000
Hausse (+) / Baisse (-) dettes financières	1.371	-44.000
Créances commerciales et autres actifs immobilisés	-50.000	0
Achat et vente d'actions propres	-3.222	-722
Autres passifs financiers non-courants	-0	731
Intérêts reçus	95	66
Intérêts payés	-6.420	-5.851
Frais financiers payé	0	0
Dividende de l'exercice précédent	-20.294	-11.479
Dividende intérimaire	0	0
Réduction de capital	-2.400	-2.158
Émission d'actions	0	-309
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN DE LA PÉRIODE	2.635	1.252

Annexes

Annexe 1 : Information générale sur l'entreprise	148
Annexe 2 : Principales méthodes comptables	148
Annexe 3 : Estimations, hypothèses et principales sources d'incertitude	155
Annexe 4: Informations segmentées (consolidées)	156
Annexe 5: Revenus et charges locatives	160
Annexe 6: Résultat immobilier	160
Annexe 7: Frais techniques	160
Annexe 8: Frais commerciaux	161
Annexe 9: Charges locatives et taxes sur immeubles non loués – frais de gestion immobilière – autres charges immobilières	161
Annexe 10: Frais généraux de la société	161
Annexe 11: Résultat ventes investissements immobiliers – variations de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation – autre résultat du portefeuille	161
Annexe 12 : Revenus financiers	162
Annexe 13 : Charges d'intérêts	162
Annexe 14 : Autres charges financières	162
Annexe 15 : Variations de la juste valeur des actifs et passifs– quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises	163
Annexe 16 : Impôts sur résultat	163
Annexe 17 : Immobilisations incorporelles	163
Annexe 18 : Immeubles de placement	164
Annexe 19 : Autres immobilisations corporelles	165
Annexe 20 : Créances de location financement	166
Annexe 21 : Participations dans des entreprises associées et coentreprises	166
Annexe 22 : Créances	167
Annexe 23 : Trésorerie et équivalents de trésorerie	167
Annexe 24 : Comptes de régularisation	167
Annexe 25 : Actifs et passifs financiers	168
Annexe 26 : Dettes commerciales et autres dettes courantes	171
Annexe 27 : Impôts différés	171
Annexe 28 : Capital, primes d'émission et réserves	171
Annexe 29 : Taux d'endettement	172
Annexe 30 : Périmètre de consolidation	173
Annexe 31 : Transactions avec des parties liées au niveau du compte de résultats	173
Annexe 32 : Droits et obligations hors bilan	174
Annexe 33 : État du personnel	175
Annexe 34 : Honoraires du commissaire	175
Annexe 35 : Événements survenus après la clôture	175

ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS CONSOLIDÉS

ANNEXE 1 : INFORMATION GÉNÉRALE SUR L'ENTREPRISE

Home Invest Belgium SA est une SIR constituée sous la forme d'une société anonyme de droit belge. Son siège social est établi en Belgique, à 1200 Bruxelles, Boulevard de la Woluwe 46/11. La société est cotée au marché continu sur NYSE Euronext Brussels. Les comptes annuels consolidés englobent ceux de Home Invest Belgium et de ses sociétés du périmètre, la SRL Charlent 53 Freehold, la SA BE Real Estate, la SA The Ostrov, la SA The Dox 1, la SA Home Invest Netherlands et la SA Blue Quarter.

Le Groupe est principalement actif dans l'acquisition, le développement et la gestion de biens immobiliers résidentiels destinés au marché locatif. Des informations sur la structure du groupe sont fournies à l'annexe 30. Des informations sur les transactions avec les parties liées au Groupe sont fournies à l'annexe 31.

ANNEXE 2 : PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

Déclaration de conformité

Les états financiers ont été préparés conformément au référentiel IFRS ('International Financial Reporting Standards') tel qu'adopté dans l'Union européenne. En application de l'article 11 de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes annuels consolidés des SIR, Home Invest Belgium établit ses comptes annuels conformément au référentiel IFRS.

La Société a dressé son bilan d'ouverture en IFRS au 1er janvier 2006 (date de transition aux IFRS). Conformément à l'IFRS 1 – Première adoption des IFRS, la Société a décidé de ne pas retraiter les acquisitions antérieures à la date de transition aux IFRS, et ce, suivant l'IFRS 3 – Regroupements d'entreprises.

Base de préparation

Les états financiers sont présentés en euro sauf si mentionné différemment. Ils sont établis sur base du coût historique, à l'exception des immeubles de placement et de certains instruments financiers, évalués à leur juste valeur. Les méthodes comptables ont été appliquées de façon cohérente pour les exercices présentés.

Base de consolidation

Les comptes annuels consolidés comprennent les comptes annuels de Home Invest Belgium et de ses sociétés du périmètre.

Un contrôle des sociétés du périmètre existe quand Home Invest Belgium détient, directement ou indirectement, le pouvoir sur l'entité, est exposée ou a des droits sur les rendements variables du fait de son implication dans cette entité, a la capacité d'utiliser son pouvoir sur l'entité pour influencer sur le montant de ces rendements.

Les comptes annuels des sociétés dont Home Invest Belgium détient le contrôle sont intégralement consolidés à partir de la date d'acquisition jusqu'à la date où le contrôle prend fin.

Les comptes des sociétés du périmètre sont rédigés pour le même exercice comptable que celui de Home Invest Belgium. Des règles d'évaluation IFRS uniformes sont appliquées aux sociétés du périmètre concernées. Toutes les opérations intra groupes, ainsi que les bénéfices et pertes intra groupes non réalisés sur les opérations entre les sociétés du groupe sont éliminés. Les pertes non réalisées sont éliminées sauf s'il s'agit d'une moins-value extraordinaire.

Une coentreprise est un accord commun dans le cadre duquel les parties qui exercent un contrôle conjoint ont des droits sur l'actif net de l'accord. Les comptes de résultats consolidés comprennent la part du Groupe dans les résultats des coentreprises conformément à la méthode de la mise en équivalence. Cette part est calculée à partir de la date de début jusqu'à la date de fin du contrôle conjoint. Les états financiers des entités conjointement contrôlées englobent la même période comptable que celle de la Société.

Goodwill – Badwill

Le goodwill est la différence positive entre le prix du regroupement d'entreprises et la part du groupe dans la juste valeur des actifs acquis, des passifs de la filiale, au moment de la reprise. Le prix du regroupement d'entreprises se compose du prix de reprise et de tous les frais de transactions directement attribuables.

Le goodwill négatif (badwill) est la différence négative entre le prix du regroupement d'entreprises et la part du groupe dans la juste valeur des actifs acquis, des passifs de la filiale, au moment de la reprise. Ce goodwill négatif est repris, immédiatement, par le repreneur, dans le compte de résultats.

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles ayant une durée de vie limitée sont initialement évaluées à leur coût. Après la comptabilisation initiale, elles sont évaluées à leur coût diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur.

Les immobilisations incorporelles sont amorties selon le mode linéaire sur base de la meilleure estimation de leur durée d'utilité. La durée d'utilité et la méthode d'amortissement des immobilisations incorporelles sont revues au moins à la fin de chaque exercice.

Immeubles de placement

Les immeubles de placement disponibles à la location sont des investissements en actifs immobiliers détenus pour la location de longue durée et/ou pour valoriser le capital.

Immeubles de placement sont initialement évalués à leur coût, y compris les frais de transaction et la TVA non déductible (la « valeur d'acquisition »). Pour les immeubles acquis par fusion, scission ou apport d'une branche d'activité, les taxes dues sur les plus-values potentielles des actifs ainsi intégrés sont comprises dans le coût des actifs concernés.

À la première clôture périodique après leur comptabilisation initiale, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur.

La juste valeur se définit en deux étapes.

Lors de la première étape, un expert immobilier indépendant externe établit de manière trimestrielle l'évaluation du portefeuille immobilier, frais, droits d'enregistrement et honoraires compris (c.-à-d. en valeur dite « d'investissement »).

L'expert procède à son évaluation sur base de différentes méthodes telles que : la capitalisation de la valeur locative estimée et la méthode DCF ('Discounted Cash-Flow'), la méthode du prix unitaire ou une combinaison de ces méthodes. L'expert peut être amené à utiliser des méthodes alternatives pour expertiser des biens immobiliers.

Lors de la deuxième étape, permettant de passer de la valeur d'investissement à la juste valeur, l'expert retiendra des immeubles de placement évalués une somme estimée pour les frais de mutation. L'estimation de ces frais de transaction relève de la responsabilité

exclusive de l'expert, sur la base de son analyse de la méthode de transfert conforme au marché pour le type d'actifs concerné.

La valeur d'investissement, moins les frais de mutation, forment la juste valeur au sens de l'IFRS 13. En Belgique, la juste valeur est déterminée comme suit :

- pour les immeubles du portefeuille en Belgique, d'une valeur d'investissement globale supérieure à € 2,5 millions, ou les immeubles estimés sur base de la méthode des prix unitaires, l'expert retiendra une correction à la baisse de 2,5%.
- pour les immeubles du portefeuille en Belgique d'une valeur d'investissement globale inférieure à € 2,5 millions, l'expert retiendra une correction à la baisse correspondant à l'intégralité des droits d'enregistrement d'application dans la réglementation régionale :
 - 12,5 % pour les biens immobiliers à Bruxelles et en Wallonie ;
 - 12,0 % pour les biens immobiliers en Flandre ;
 - 2,0 % pour les emphytéoses.
- ...

Lorsque Home Invest Belgium décide d'aliéner un immeuble qui se trouve sous une structure de transaction particulière, les frais de mutations effectifs, pour déterminer la juste valeur qui devrait être d'application pour ladite transaction, sont déduits, indépendamment de la valeur d'investissement global de l'immeuble.

Aux Pays-Bas, les frais de mutation pour l'immobilier résidentiel s'élèvent à 8,0 %.

Traitement comptable de la valorisation des immeubles de placement en exploitation

Tout profit ou perte résultant d'un changement de la juste valeur est comptabilisé en compte de résultats sous la rubrique « XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement » dans les lignes « A. Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement » ou « B. Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement ».

L'affectation s'effectue alors dans les fonds propres sous la rubrique C. Réserves – « b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers » et « c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-) ».

Travaux sur les immeubles de placement en exploitation

Les travaux réalisés sous la responsabilité du propriétaire sont comptabilisés de 3 manières, en fonction du type de travaux :

- les travaux d'entretien et de réparation qui n'ajoutent aucune fonction ou n'augmentent pas le niveau de confort de l'immeuble sont considérés comme des dépenses courantes de la période concernée et comme des charges immobilières ;
- les travaux d'amélioration : il s'agit de travaux occasionnels, réalisés pour apporter plus de fonctions à l'immeuble ou à l'habitation en question ou pour augmenter sensiblement le niveau de confort, ce qui augmente également la valeur locative estimée. Les coûts de ces travaux sont activés dans la mesure où l'expert détermine normalement une augmentation proportionnelle de la valeur locative estimée. Exemples : rénovation complète d'un logement, pose de parquet, rénovation d'un hall d'entrée ; gros travaux de rénovation : ils sont normalement effectués tous les 20 à 30 ans et concernent l'étanchéité de l'immeuble, sa structure ou ses fonctions essentielles (remplacement des ascenseurs ou de l'installation de chauffage, remplacement des fenêtres, etc.). Ces travaux de rénovation sont également capitalisés.

Les immeubles pour lesquels des dépenses sont engagées et qui sont inscrites à l'actif sont identifiés lors de la préparation des budgets, sur la base des critères susmentionnés.

Les dépenses potentiellement capitalisables concernent les matériaux, les travaux contractuels, les études techniques, les honoraires (architectes, bureaux d'étude, gestion de projet), la TVA, les taxes, les coûts internes et les intérêts payés pendant la construction.

Réalisation d'actifs immobiliers

Lors d'une vente d'un actif immobilier, le prix de vente brut diminué des frais de commercialisation est repris dans la rubrique du compte de résultat «XVI. A Ventes nettes d'immeubles» tandis que l'annulation de la dernière juste valeur expertisée se retrouve en négatif dans la rubrique «XVI. B Valeur comptable des immeubles vendus». La différence entre ces deux rubriques constitue la rubrique «XVI. Résultat des ventes d'immeubles de placement».

La plus-value réalisée et distribuée à l'actionnaire se calcule par différence entre le prix de vente net de l'actif immobilier minorée des frais de commercialisation et la valeur d'acquisition historique majorée des investissements ultérieurs.

Après la vente, les plus-values latentes et les droits de mutation déjà inscrits sous les rubriques de réserve «Réserve du solde des variations de juste valeur des immeubles de placement» et «Réserve pour les variations estimées des frais et des droits de mutation» sont annulés du fait de leur inscription à l'affectation du résultat de la vente des immeubles de placement et des plus-values distribuables. Cette dernière opération est réalisée la même année que la vente de l'actif immobilier.

Ces montants sont repris intégralement dans le schéma de calcul du montant visé à l'article 13 §1er, alinéa 1er de la Loi du 16 juin 2014 et publié ci-dessous.

Projets de développement

Les biens immobiliers achetés ou développés en vue d'une utilisation future en tant qu'investissement immobilier, sont repris dans la sous-rubrique «Projets de développement » et conformément à l'IAS 40 évalués à leur Juste Valeur.

Après reconnaissance initiale, les projets sont évalués à leur Juste Valeur, à condition que les critères suivants soient respectés :

- les coûts liés aux projets peuvent être estimés de façon fiable ;
- tous les permis nécessaires pour l'exécution des développements de projets ont été obtenus ;
- la réalisation du projet est fixée.

La Juste Valeur est basée sur l'appréciation par l'Expert immobilier (selon les méthodes habituelles et affirmations) et tient compte des frais à venir pour mener le projet totalement à bien.

Si les conditions mentionnées ci-dessus ne sont pas totalement respectées, le projet sera évalué au coût. Le coût comprend tous les frais directs liés au développement du projet et les dépenses d'investissement liées à ceux-ci qui sont qualifiés de coûts d'acquisition (matériaux, travaux, études techniques, honoraires d'architectes, bureaux d'études, project management, conseillers juridiques, assurances, TVA, taxes et coûts internes attribuables).

Si la durée du projet dépasse la période d'un an, les coûts d'intérêt directement reliés au développement du projet, sont activés en tant que coût unitaire du développement du projet.

Une fois les travaux terminés, les immeubles sont transférés de la rubrique «Projets de développements» à la rubrique «Immeubles de placement disponibles à la location».

Coûts de transaction

Les coûts de transaction dans le cadre d'acquisitions tels qu'entre autres des commissions payées à des agents immobiliers, des honoraires aux consultants et coûts internes directement attribuables, sont traités comme suit :

- coûts de transaction liés à l'acquisition d'un immeuble, activés sur l'immeuble ;
- coûts de transaction liés à l'acquisition de la participation d'actions dans une entreprise immobilière, activés sur la participation.

Autres immobilisations corporelles

Les autres immobilisations corporelles sont comptabilisées à leur coût diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur. Un amortissement linéaire est pratiqué pendant la durée d'utilité estimée de l'actif. La durée d'utilité et le mode d'amortissement sont revus au moins à la clôture de chaque exercice.

La durée d'utilité est la suivante pour chaque catégorie d'actifs :

- équipement informatique : 3 ans ;
- mobilier et matériel de bureau : 10 ans ;
- aménagements des bureaux : en fonction de la durée du bail, avec un maximum de 6 ans.

Frais locatifs

Frais locatifs relatifs aux locations de immeubles de placement tels qu'entre autres des commissions payées aux agents immobiliers, des coûts de marketing et frais internes attribuables qui sont traités comme suit :

- frais locatifs relatifs à la location d'immeubles de placement disponibles à la location, qui ne font pas l'objet d'une première commercialisation après livraison, sont comptabilisés dans le compte de résultat sous la rubrique « X frais commerciaux » ;
- frais locatifs relatifs à la location de projets de développement ou immeubles de placement disponibles à la location, qui font l'objet d'une première commercialisation après livraison, sont activés sur le projet.

Actifs financiers

Les créances commerciales sont initialement évaluées à leur prix de transaction quand elles ne comprennent pas de composante de financement significative, ce qui est le cas pour toutes les créances commerciales d'Home Invest Belgium. D'autres actifs financiers sont initialement évalués à leur juste valeur, augmentée, dans le cas d'un actif financier non évalué à la juste valeur par le biais du résultat net, des coûts de

transaction directement attribuables à l'acquisition de cet actif financier.

Un actif financier est qualifié de courant lorsque les flux de trésorerie attendus de l'instrument viennent à échéance dans l'année.

Tous les actifs financiers comptabilisés seront ultérieurement évalués soit au coût amorti, soit à leur juste valeur, selon IFRS 9. En particulier :

- un instrument d'emprunt qui (i) s'inscrit dans un modèle économique dont l'objectif est de percevoir les flux contractuels de trésorerie et qui (ii) a des flux contractuels de trésorerie qui correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts sur le principal restant dû, est évalué au coût amorti (net de toute réduction de valeur pour dépréciation), sauf si cet actif est désigné comme étant évalué à la juste valeur par le biais du résultat net sous l'option de juste valeur ;
- un instrument d'emprunt qui (i) s'inscrit dans un modèle économique dont l'objectif est atteint à la fois par la perception de flux contractuels de trésorerie et par la vente d'actifs financiers et (ii) dont les conditions contractuelles donnent lieu, à des dates spécifiées, à des flux de trésorerie qui correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts sur le principal restant dû, est évalué à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global, sauf si cet actif est désigné à la juste valeur par le biais du résultat net sous l'option de juste valeur ;
- tous les autres instruments d'emprunt sont évalués à la juste valeur par le biais du résultat net ;
- tous les instruments de capitaux propres sont évalués à leur juste valeur dans l'état consolidé de la situation financière, et leurs profits ou pertes constatés en résultat, sauf si un instrument de capitaux propres n'est ni détenu à des fins de transaction ni une contrepartie éventuelle comptabilisée par un acquéreur dans le cadre d'un regroupement d'entreprises, un choix irrévocable peut être effectué, lors de la comptabilisation initiale, d'évaluer l'instrument à juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global, et de constater le produit du dividende en résultat.

Pour les instruments cotés sur un marché actif, la juste valeur correspond à un prix de marché (niveau 1). Pour les instruments qui ne sont pas cotés sur un marché actif, la juste valeur est déterminée en utilisant des techniques d'évaluation incluant la référence à des transactions récentes effectuées à des conditions normales de concurrence ou à des transactions sur des instruments similaires en substance (niveau 2), ou l'analyse des flux de trésorerie actualisés intégrant, le plus possible, des hypothèses cohérentes avec les données observables sur les marchés (niveau 3). Toutefois, dans des circonstances limitées, il peut arriver que le coût des instruments de capitaux propres constitue une estimation appropriée de la juste valeur. Ce peut être le cas lorsqu'il n'est pas possible d'obtenir suffisamment d'informations plus récentes pour évaluer la juste valeur ou lorsqu'il existe une large fourchette d'évaluations possibles de la juste valeur et que le coût représente la meilleure estimation de la juste valeur dans cette fourchette.

Dépréciation des actifs financiers

La perte de valeur d'un actif financier évalué au coût amorti est calculée suivant le modèle des pertes de crédit attendues, représentant la moyenne pondérée des pertes de crédit, dont les poids sont les risques de défaillance respectifs.

Pour les créances commerciales et créances de location financières qui ne comportent pas de composante de financement importante (c'est-à-dire pratiquement toutes), la correction de valeur pour pertes est évaluée au montant des pertes de crédit attendues sur la durée de vie. Ces dernières sont les pertes de crédit attendues résultant de la totalité des cas de défaillance dont une créance commerciale pourrait faire l'objet au cours de sa durée de vie attendue, en ayant recours à une matrice de calcul qui tient compte d'informations historiques sur les défauts, ajustée des informations prospectives.

Les pertes de valeur sont comptabilisées au compte de résultat consolidé, sauf pour les instruments d'emprunt évalués à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global. Dans ce cas, la correction de valeur est comptabilisée dans les autres éléments du résultat global.

Passifs financiers

Les passifs financiers sont comptabilisés à leur coût amorti.

Un instrument financier dérivé est un instrument financier ou un autre contrat entrant dans le champ d'application de la norme IFRS 9 et qui présente les trois caractéristiques suivantes :

- sa valeur fluctue en fonction de l'évolution d'un taux d'intérêt, du prix d'un instrument financier, du prix d'une marchandise, d'un cours de change, d'un indice de prix ou de cours, d'une notation de crédit ou d'un indice de crédit, ou d'une autre variable, à la condition que, en cas de variable non financière, la variable ne soit pas spécifique à une partie au contrat (parfois appelée le « sous-jacent ») ;
- il ne requiert aucun placement net initial ou un placement net initial inférieur à celui qui serait nécessaire pour d'autres types de contrats dont on pourrait attendre des réactions similaires aux évolutions des conditions du marché ; et
- il est réglé à une date future.

Home Invest Belgium fait appel à des instruments financiers dérivés pour couvrir son exposition aux risques découlant de l'évolution des taux d'intérêt dans le cadre du financement de ses activités. Les dérivés sont initialement comptabilisés à la juste valeur à la date à laquelle le contrat dérivé est conclu et ultérieurement évalués à leur juste valeur au terme de la période de présentation de l'information financière.

- Couverture économique : Les variations de la juste valeur des instruments financiers dérivés qui ne répondent pas aux conditions de la comptabilité de couverture suivant IFRS 9, sont comptabilisées en compte de résultats.
- Couverture de flux de trésorerie : La partie efficace des bénéfices ou pertes des variations de la juste valeur des instruments financiers dérivés qui correspondent aux conditions reprises suivant IFRS 9, spécifiquement désignés et qualifiés de couverture du flux de trésorerie d'un actif ou passif ou une transaction prévue, reprise au bilan, est comptabilisée dans les capitaux propres. La partie non efficace est portée au compte de résultats. Lorsqu'un instrument de couverture expire ou est vendu, ou quand une couverture ne répond plus aux critères de la comptabilité de couverture, tout profit ou perte cumulé(e) figurant à ce moment dans les capitaux propres est comptabilisé dans le compte de résultats.

Immeubles de placement détenus en vue de la vente

Un immeuble de placement est considéré comme détenu en vue de la vente s'il peut être vendu immédiatement dans son état actuel et que la vente est hautement probable.

Un immeuble de placement détenu en vue de la vente est évalué de la même façon qu'un autre immeuble de placement.

Les opérations de vente à la découpe (unité par unité) d'un immeuble sont opérées sur plusieurs années. Compte tenu du fait que l'expert valorise un immeuble dans son entièreté (et pas unité par unité), le reclassement dans cette rubrique est aléatoire et pourrait induire en erreur le lecteur en comparaison à la stratégie mise en place. De ce fait, à partir de l'exercice 2017, Home Invest Belgium a décidé de ne plus reclasser ces ventes dans la rubrique « Immeubles de placement détenus en vue de la vente ».

Trésorerie et équivalents de trésorerie

La rubrique « caisse et équivalents de trésorerie » comprend la caisse et les comptes à vue. Les équivalents de trésorerie sont des placements à court terme, très liquides, qui sont facilement convertibles en un montant connu de trésorerie, ont une échéance inférieure ou égale à trois mois, et ne présentent pas un risque important de changement de valeur.

Ces éléments sont comptabilisés au bilan à leur valeur nominale ou à leur coût.

Capital – dividendes

Les actions ordinaires sont comptabilisées en capitaux propres. Les frais directement liés à l'émission de nouvelles actions ou d'options sont comptabilisés dans les capitaux propres, nets d'impôts, en déduction du montant récolté.

Les actions propres rachetées sont présentées à leur prix d'achat en déduction des capitaux propres. Une vente ou annulation des actions propres rachetées ne donne pas lieu à un impact sur le résultat ; les bénéfices et pertes concernant les actions propres sont directement comptabilisés aux capitaux propres.

Les dividendes sont reconnus en tant que dette après leur approbation par l'Assemblée générale des actionnaires. Tout dividende intérimaire éventuel est comptabilisé en dettes dès que le conseil d'administration a pris la décision de procéder au paiement d'un tel dividende.

Provisions

Une provision est comptabilisée au bilan lorsque :

- il y a une obligation (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé, et ;
- il est probable qu'une sortie de ressources sera nécessaire pour faire face à cette obligation, et ;
- que le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable.

Impôts

L'impôt sur le résultat de l'exercice comprend l'impôt courant et l'impôt différé. Ils sont comptabilisés dans le compte de résultats, sauf s'ils portent sur des éléments enregistrés directement en capitaux propres, auquel cas ils sont, eux aussi, comptabilisés dans les capitaux propres.

L'impôt courant est le montant des impôts à payer sur les revenus imposables de l'année écoulée ainsi que tout ajustement aux impôts payés (ou à récupérer) relatifs aux années antérieures. Il est calculé sur la base du taux d'imposition en vigueur à la date de clôture.

L'impôt différé est calculé suivant la méthode du report variable (« liability method ») sur les différences temporelles entre la base fiscale d'un actif ou d'un passif et leur valeur comptable telle qu'elle figure dans les états financiers. Les fluctuations de l'impôt différé sont reprises sous la rubrique XIX Autre résultat sur portefeuille. Ces impôts sont déterminés suivant les taux d'imposition que l'on prévoit au moment où l'actif sera réalisé ou l'obligation éteinte.

Les créances d'impôts différés sont comptabilisées pour les différences temporelles déductibles et sur les crédits d'impôts reportés récupérables et pertes fiscales, dans la mesure où il est probable qu'il y ait des bénéfices imposables dans le futur proche pour pouvoir bénéficier de l'avantage fiscal. La valeur comptable des créances d'impôts différés est révisée à chaque date du bilan et réduite dans la mesure où il n'est plus probable que suffisamment de bénéfice imposable sera disponible pour compenser tout ou partie des impôts différés.

Les dettes et créances fiscales différées sont définies à l'aide des taux d'imposition attendus, en vigueur dans les années durant lesquelles ces différences temporelles seront réalisées ou réglées, et en se basant sur les pourcentages d'impôt en vigueur ou confirmés à la date du bilan.

L'Exit tax est la taxe sur la plus-value résultant de la fusion d'une société non-SIR avec une SIR. Lorsque la société qui ne dispose pas du statut de SIR entre pour la première fois dans le périmètre de consolidation du groupe, une provision pour exit tax est enregistrée en même temps qu'un montant correspondant à la différence entre la valeur de marché de l'immeuble et la valeur comptable du bien qui sera acquis dans la fusion et cela en tenant compte d'une date prévue de fusion.

Produits

Les revenus locatifs provenant de baux simples sont comptabilisés en produits de façon linéaire sur la durée du bail. Les gratuités locatives et autres avantages consentis aux clients sont comptabilisés de façon linéaire sur la première période ferme du bail. Les indemnités de résiliation sont comptabilisées intégralement au moment de leur facturation dans la rubrique I.E. Revenus locatifs.

Profit ou perte sur la vente d'immeubles de placement

Le résultat de la vente d'un immeuble de placement représente la différence entre le produit de la vente, net de frais de transaction, et la dernière juste valeur de l'immeuble vendu au 31 décembre de l'exercice écoulé. Ce résultat est présenté sous la rubrique « XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement » du compte de résultats.

Lors de l'élaboration du schéma de calcul du montant visé à l'article 13, § 1er, al. 1er de l'A.R. du 13 juillet 2014, le résultat distribuable reprend la rubrique « +/- plus-values et moins-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice (plus-values et moins-values par rapport à la valeur d'acquisition augmentée des dépenses d'investissement immobilisées) », permettant ainsi de tenir compte de la valeur initiale d'acquisition.

Les méthodes comptables ont été appliquées de façon cohérente pour les exercices présentés

Le reporting financier de Home Invest Belgium est établi conformément à IFRS comme approuvé au sein de l'Union européenne et selon les dispositions de la loi sur les SIR et de l'AR du 13 juillet 2014. Ces normes englobent toutes les normes et interprétations nouvelles et revues, publiées par l'International Accounting Standards Board (« IASB ») et l'International Financial Reporting Interpretations Committee (« IFRIC ») et approuvées par l'Union européenne (« UE »), pour autant que d'application aux activités de Home Invest Belgium.

Normes et interprétations applicables à l'exercice débutant le 1er janvier 2025

Plusieurs autres modifications et interprétations ont été mises en application pour la première fois en 2025, mais n'ont pas d'impact sur le compte de résultats consolidé du groupe. Le groupe n'a pas appliqué anticipativement les standards, interprétations et modifications qui ont été publiés, mais qui ne sont pas d'application.

Amendements à IAS 21 – Effets des variations des cours des monnaies étrangères : absence de convertibilité, applicable à compter du 1er janvier 2025. Cet amendement précise comment une entité doit déterminer si une monnaie est convertible en une autre monnaie et comment le taux de change doit être déterminé lorsque ce n'est pas le cas.

Normes et interprétations publiées, mais encore non applicables à l'exercice débutant le 1er janvier 2025

Les nouvelles normes et les amendements ainsi que les interprétations qui sont publiées mais qui ne sont pas encore entrées en vigueur à la date de publication des états financiers du groupe, sont décrites ci-dessous. Le Groupe a l'intention d'appliquer ces normes et interprétations, le cas échéant, à partir de leur date d'application.

- Amendements aux exigences en matière de classification et d'évaluation de l'IFRS 9 et aux exigences en matière d'informations à fournir de l'IFRS 7, date d'entrée en vigueur: 1er janvier 2026 ;
- Amendements à aux exigences de classification et de mesure de l'IFRS 9 et aux exigences de l'IFRS 7: classification et évaluation des instruments financiers, date d'entrée en vigueur : 1er janvier 2026 ;
- Améliorations annuelles Volume 11 date d'entrée en vigueur: 1er janvier 2026 ;
- IFRS 18 Présentation et informations à fournir dans les états financiers, date d'entrée en vigueur: 1er janvier 2027 ;

- IFRS 19 Filiales sans rapport public: informations à fournir, date d'entrée en vigueur le 1er janvier 2027.

Vu les activités de Home Invest Belgium, l'entrée en vigueur des autres nouvelles normes et amendements ne devrait pas avoir un impact significatif sur les comptes annuels consolidés de Home Invest Belgium.

ANNEXE 3 : ESTIMATIONS, HYPOTHÈSES ET PRINCIPALES SOURCES D'INCERTITUDE

Juste valeur des immeubles de placement

La valeur des immeubles de placement de Home Invest Belgium est évaluée trimestriellement par des experts immobiliers. Cette évaluation des experts immobiliers a pour objet de déterminer la valeur de marché d'un immeuble à une certaine date, en fonction de l'évolution du marché et des caractéristiques des biens correspondants. Chaque année, Home Invest Belgium réalise aussi de son côté, parallèlement au travail des experts immobiliers, une évaluation de son portefeuille depuis la perspective d'une exploitation continue de celui-ci par ses propres équipes. Les immeubles de placement sont comptabilisés dans les comptes annuels consolidés du Groupe à la juste valeur déterminée par les experts immobiliers.

Il est possible que les rapports d'expertise immobilière de l'expert immobilier, dont les principaux constats et conclusions sont repris dans le présent Rapport annuel soient basés sur des hypothèses qui, par la suite, s'avèreraient fausses ou non adaptées. De ce fait, la Juste Valeur pourrait diverger de la valeur que Home Invest Belgium pourrait réaliser lors de la vente de l'immeuble. Les différences éventuelles entre des évaluations indépendantes et la Juste Valeur de l'immeuble faisant partie du portefeuille immobilier de Home Invest Belgium peuvent en conséquence avoir une influence défavorable essentielle sur les activités, la situation financière et/ou les résultats de Home Invest Belgium, ainsi que, dès lors, sur le rendement effectivement engendré.

Lorsqu'un nouvel expert immobilier est désigné, le risque existe également que celui-ci évalue le portefeuille immobilier de Home Invest Belgium sur une autre base, ce qui peut donner lieu à des différences majeures dans l'estimation du portefeuille immobilier par l'Expert immobilier actuel.

De telles différences d'estimation peuvent dès lors avoir une influence fondamentalement défavorable sur les activités, la situation financière et/ou les résultats de Home Invest Belgium, ainsi que – par conséquent – sur le rendement effectivement engendré.

Instruments financiers

La Juste Valeur des instruments de couverture est l'estimation des rétributions que Home Invest Belgium doit payer ou percevoir pour liquider ses positions à la date du bilan, compte tenu de la courbe d'intérêt du moment, de la solvabilité des contreparties et de la valeur des options éventuelles. La Juste Valeur des instruments de couverture est estimée trimestriellement par l'institution financière émettrice. Un récapitulatif se trouve dans la partie «Annexe 25 Actifs et passifs financiers» du Rapport financier.

Transactions

Dans le cadre d'une acquisition de patrimoine par le biais de l'achat d'actions de sociétés, Home Invest Belgium se base sur le pourcentage de détention des actions et le pouvoir de nomination des administrateurs pour déterminer si Home Invest Belgium exerce un contrôle global, un contrôle conjoint ou une incidence significative sur des investissements. Lorsqu'un patrimoine correspond à la définition d'un regroupement d'entreprises tel que déterminé dans IFRS 3, Home Invest Belgium réévalue les actifs et passifs acquis lors d'un tel regroupement à leur juste valeur. La juste valeur du patrimoine immobilier acquis est établie sur base de la valeur déterminée par les experts immobiliers.

ANNEXE 4: INFORMATIONS SEGMENTÉES (CONSOLIDÉES)

Home Invest Belgium a une stratégie d'investissement qui met l'accent sur l'immobilier résidentiel au sens large du terme (appartements, maisons de vacances, etc.). Sa stratégie d'investissement est dès lors fortement déterminée par l'emplacement géographique

des immeubles. Home Invest Belgium distingue 4 segments géographiques : la Région de Bruxelles-Capitale, la Région flamande, la Région wallonne et les Pays-Bas.

COMPTE DE RÉSULTAT PAR RÉGION GÉOGRAPHIQUE

(en k €)	Total Consolidé	Région Bruxelles-Capitale	Région Flamande	Région Wallonne	Pays-Bas	Non affecté
2025						
I. Revenus locatifs	38.810	23.724	4.091	6.766	4.229	0
III. Charges relatives à la location	-220	-57	-176	13	0	0
RÉSULTAT LOCATIF NET	38.590	23.667	3.915	6.779	4.229	0
IV. Récupération de charges immobilières (+)	218	154	28	36	0	0
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)	1.049	324	210	438	77	0
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)	-3.485	-2.127	-448	-804	-107	0
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)	0	0	0	0	0	0
RÉSULTAT IMMOBILIER	36.372	22.017	3.706	6.449	4.200	0
IX. Frais techniques (-)	-1.106	-782	-87	-166	-71	0
X. Frais commerciaux (-)	-716	-507	-91	-63	-55	0
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués (-)	-111	-66	-3	-42	0	0
XII. Frais de gestion immobilière (-)	-1.614	0	0	0	0	-1.614
XIII. Autres charges immobilières (-)	0	0	0	0	0	0
CHARGES IMMOBILIÈRES	-3.547	-1.356	-181	-271	-125	-1.614
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	32.825	20.662	3.525	6.178	4.074	-1.614
XIV. Frais généraux de la société (-)	-3.552	0	0	0	0	-3.552
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)	256	0	0	0	0	256
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	29.529	20.662	3.525	6.178	4.074	-4.910
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	4.515	0	4.691	-176	0	0
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	33.314	18.596	2.245	7.265	5.208	0
XIX. Autre résultat sur portefeuille	-1.305	0	0	0	0	-1.305
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	66.053	39.258	10.461	13.267	9.282	-6.215
XX. Revenus financiers (+)	95	0	0	0	0	95
XXI. Charges d'intérêts nettes (-)	-6.420	0	0	0	0	-6.420
XXII. Autres charges financières (-)	-76	0	0	0	0	-76
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)	-1.308	0	0	0	0	-1.308
RÉSULTAT FINANCIER	-7.709	0	0	0	0	-7.709
XXIV. Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	1.836	0	0	0	0	1.836
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	60.181	39.258	10.461	13.267	9.282	-12.087
XXIV. Impôts des sociétés (-/+)	-414	0	0	0	0	-414
XXV. Exit tax	0	0	0	0	0	0
IMPÔT	-414	0	0	0	0	-414
RÉSULTAT NET	59.766	39.258	10.461	13.267	9.282	-12.502

BILAN PAR RÉGION

(en k €)		Région Bruxelles- Capitale	Région Flamande	Région Wallonne	Pays-Bas	Non affecté
2025	Total Consolidé					
Immeubles de placement en exploitation	877.587	626.902	99.489	78.372	72.824	0
Immeubles de placement – Projets de développement	8.218	8.218				0
Autres actifs	101.675					101.675
TOTAL DE L'ACTIF	987.481	635.120	99.489	78.372	72.824	101.675
POURCENTAGE PAR SECTEUR	100%	64,32%	10,08%	7,94%	7,37%	10,30%
Capitaux propres	518.818					518.818
Passifs	468.662					468.662
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	987.481					987.481

COMPTE DE RÉSULTAT PAR RÉGION GÉOGRAPHIQUE

(en k €)	Total Consolidé	Région Bruxelles- Capitale	Région Flamande	Région Wallonne	Pays-Bas	Non affecté
2024						
I. Revenus locatifs (+)	36.505	20.964	4.906	6.559	4.073	0
III. Charges relatives à la location (+/-)	-154	-115	-37	-3	0	0
RÉSULTAT LOCATIF NET	36.351	20.850	4.870	6.556	4.073	0
IV. Récupération de charges immobilières (+)	234	171	39	24	0	0
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)	1.138	385	257	419	76	0
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)	-3.709	-2.248	-540	-819	-102	0
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)	0	0	0	0	0	0
RÉSULTAT IMMOBILIER	34.014	19.158	4.626	6.181	4.047	0
IX. Frais techniques (-)	-1.026	-599	-119	-202	-106	0
X. Frais commerciaux (-)	-697	-440	-134	-122	0	0
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués (-)	-112	-103	-2	-7	0	0
XII. Frais de gestion immobilière (-)	-1.490	0	0	0	0	-1.490
XIII. Autres charges immobilières (-)	0	0	0	0	0	0
CHARGES IMMOBILIÈRES	-3.325	-1.142	-255	-331	-106	-1.490
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	30.689	18.016	4.371	5.850	3.940	-1.490
XIV. Frais généraux de la société (-)	-3.029	0	0	0	0	-3.029
XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)	256	0	0	0	0	256
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	27.916	18.016	4.371	5.850	3.940	-4.263
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	1.892	-338	2.039	190	0	0
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	62.805	48.715	13.935	-1.331	1.486	0
XIX. Autre résultat sur portefeuille	-463	0	0	0	0	-463
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	92.150	66.393	20.345	4.709	5.426	-4.726
XX. Revenus financiers (+)	66	0	0	0	0	66
XXI. Charges d'intérêts nettes (-)	-5.851	0	0	0	0	-5.851
XXII. Autres charges financières (-)	-72	0	0	0	0	-72
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)	-6.344	0	0	0	0	-6.344
RÉSULTAT FINANCIER	-12.201	0	0	0	0	-12.201
XXIV. Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	1.578	0	0	0	0	1.578
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	81.527	66.393	20.345	4.709	5.426	-15.349
XXIV. Impôts des sociétés (-/+)	-555	0	0	0	0	-555
XXV. Exit tax	0	0	0	0	0	0
IMPÔT	-555	0	0	0	0	-555
RÉSULTAT NET	80.972	66.393	20.345	4.709	5.426	-15.904

BILAN PAR RÉGION

(en k €)		Région Bruxelles- Capitale	Région Flamande	Région Wallonne	Pays-Bas	Non affecté
2024	Total Consolidé					
Immeubles de placement en exploitation	786.432	519.543	126.200	73.072	67.616	0
Immeubles de placement – Projets de développement	66.546	66.546				0
Autres actifs	48.091					48.091
TOTAL DE L'ACTIF	901.069	586.090	126.200	73.072	67.616	48.091
POURCENTAGE PAR SECTEUR	100%	65,04%	14,01%	8,11%	7,50%	5,34%
Capitaux propres	484.436					484.436
Passifs	416.633					416.633
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	901.069					901.069

ANNEXE 5: REVENUS ET CHARGES LOCATIVES

(en k €)	2025	2024
I. Revenus locatifs	38.810	36.505
A. Loyers	36.942	36.536
C. Gratuités locatives	-101	-207
E. Indemnités de rupture anticipée de bail	213	176
G. Indemnité d'avance	1.755	0
III. Charges relatives à la location	-220	-154
A. Loyers à payer sur locaux pris en location	0	0
B. Réductions de valeur sur créances commerciales	-447	-414
C. Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	227	260
RÉSULTAT LOCATIF NET	38.590	36.351

L'augmentation du résultat locatif net est entre autre due à l'acquisition d'immeubles et à la réception

de projets en cours de développement.

ANNEXE 6: RÉSULTAT IMMOBILIER

(en k €)	2025	2024
RÉSULTAT LOCATIF NET	38.590	36.351
IV. Récupération de charges immobilières	218	234
A. Indemnités perçues au titre de dégâts locatifs	218	234
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1.049	1.138
A. Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	161	174
B. Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	888	963
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-3.485	-3.709
A. Charges locatives exposées par le propriétaire	38	9
B. Précomptes et taxes sur immeubles loués	-3.524	-3.718
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	0	0
TOTAL	-2.218	-2.338
RÉSULTAT IMMOBILIER	36.372	34.013

La répercussion de charges locatives supportées par le ou la propriétaire concerne la refacturation des primes d'assurance.

Les retenues et autres taxes sur les immeubles loués concernent principalement le précompte immobilier sur les immeubles. Dans le secteur résidentiel, le

précompte immobilier est à charge du propriétaire pour tous les baux de résidence principale. La refacturation du précompte immobilier et de taxes sur les biens loués inclut donc le précompte immobilier et les taxes répercutées concernant majoritairement les surfaces commerciales.

ANNEXE 7: FRAIS TECHNIQUES

(en k €)	2025	2024
IX. Frais techniques		
A. Frais techniques récurrents	-1.110	-1.101
1. Réparations	-822	-841
3. Primes d'assurances	-288	-260
B. Frais techniques non récurrents	5	75
1. Grosses réparations (entreprises, architectes, bureaux d'étude,...)	0	0
2. Sinistres	5	75
TOTAL	-1.106	-1.026

Dans le cadre de son budget prévisionnel annuel, Home Invest Belgium détermine une politique spécifique d'entretien et de rénovation pour chacun de ses immeubles, afin que ceux-ci correspondent au mieux aux exigences actuelles du marché locatif.

Les frais techniques se produisent le plus souvent lors des sorties locatives ou en cas de réparations nécessaires pendant la période du bail.

ANNEXE 8: FRAIS COMMERCIAUX

(en k €)	2025	2024
X. Frais commerciaux		
A. Commissions d'agence	-547	-541
B. Publicité	-57	-41
C. Honoraires d'avocats et frais juridiques	-112	-114
TOTAL	-716	-697

Les frais commerciaux comprennent les commissions payées aux agents immobiliers pour la conclusion des nouveaux baux, le coût partagé des états des lieux

ainsi que les honoraires d'avocat exposés dans le cadre d'une gestion locative stricte du portefeuille.

ANNEXE 9: CHARGES LOCATIVES ET TAXES SUR IMMEUBLES NON LOUÉS – FRAIS DE GESTION IMMOBILIÈRE – AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES

(en k €)	2025	2024
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-111	-112
XII. Frais de gestion immobilière	-1.614	-1.490
A. Honoraires versés aux gérants (externes)	-14	-51
B. Charges (internes) de gestion d'immeubles	-1.599	-1.439
XIII. Autres charges immobilières	0	0
TOTAL	-1.725	-1.601
CHARGES IMMOBILIÈRES	-3.547	-3.324
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	32.825	30.689

Les frais de gestion immobilière comprennent, entre autres, les frais du personnel. Pour les personnes liées par un contrat de travail, Home Invest Belgium a conclu un contrat d'assurance de groupe de type contribution personnelle («defined contribution plan»)

auprès d'une compagnie d'assurances externe. La société fait des contributions à ce fond qui est indépendant à la société. Les contributions du plan d'assurances sont financées par la société et les membres du personnel.

ANNEXE 10: FRAIS GÉNÉRAUX DE LA SOCIÉTÉ

(en k €)	2025	2024
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	32.825	30.689
XIV. Frais généraux de la société	-3.552	-3.029
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	256	256
TOTAL	-3.296	-2.773
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	29.529	27.916

ANNEXE 11: RÉSULTAT VENTES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS – VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT EN EXPLOITATION – AUTRE RÉSULTAT DU PORTEFEUILLE

(en k €)	2025	2024
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	29.529	27.916
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	4.515	1.892
A. Ventes nettes d'immeubles (prix de vente – frais de transaction)	36.540	11.664
B. Valeur comptable des immeubles vendus	-32.026	-9.772
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	33.314	62.805
A. Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement	43.667	71.932
B. Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement	-10.352	-9.127
XIX. Autre résultat sur portefeuille (+/-)	-1.305	-463
TOTAL RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	36.524	64.234
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	66.053	92.150

Le résultat sur vente d'immeubles de placement découle des ventes d'immeubles. Une explication plus détaillée sur les ventes et plus-values réalisées est reprise dans le chapitre « Rapport de Gestion ».

Le résultat sur vente d'immeubles de placement est comptabilisé comme la différence entre le prix de vente diminué des frais liés à la conclusion de ces ventes (rubrique XVI. A.) et la dernière juste valeur du bien concerné (rubrique XVI. B.).

Conformément à l'article 27 §1er, 1°, de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 tel que décrit dans les annexes aux

comptes statutaires, sont distribuables les plus-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice, calculées par rapport à la valeur d'acquisition augmentée des dépenses d'investissement immobilisées. Au 31 décembre 2025, la plus-value réalisée distribuable s'élevait ainsi à € 16,12 millions (par rapport à la valeur d'acquisition), tandis que la plus-value réalisée par rapport à la dernière juste valeur était de € 4,52 million.

L'autre résultat sur portefeuille s'élève à € -1,31 million. Ce poste comprend les variations des impôts différés.

ANNEXE 12 : REVENUS FINANCIERS

(en k €)	2025	2024
XX. Revenus financiers		
A. Intérêts et dividendes perçus	35	6
B. Redevances de location-financement et similaires	60	61
TOTAL	95	66

Les intérêts et dividendes encaissés proviennent exclusivement du dépôt à court terme des surplus de

trésorerie. Les redevances de location-financement se rapportent aux leasings décrits dans l'Annexe 20.

ANNEXE 13 : CHARGES D'INTÉRÊTS

(en k €)	2025	2024
XXI. Charges d'intérêts nettes		
A. Intérêts nominaux sur emprunts	-10.043	-12.834
C. Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	3.624	6.983
2. Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	3.624	6.983
E. Autres charges d'intérêts	0	0
TOTAL	-6.420	-5.851

ANNEXE 14 : AUTRES CHARGES FINANCIÈRES

(en k €)	2025	2024
XXII. Autres charges financières (-)	-76	-72
A. Frais bancaires et autres commissions	-76	-72
B. Moins-values nettes réalisées sur vente d'actifs financiers	0	0
D. Autres	0	0
TOTAL	-76	-72

ANNEXE 15 : VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS- QUOTE-PART DANS LE RÉSULTAT DES ENTREPRISES ASSOCIÉES ET COENTREPRISES

(en k €)	2025	2024
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)	-1.308	-6.344
A. Instruments de couverture autorisés	-1.308	-6.344
2. Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-1.308	-6.344
TOTAL	-1.308	-6.344
RÉSULTAT FINANCIER	-7.709	-12.201
XXIV. Quote-part dans le résultat des entreprises et co-entreprises	1.836	1.578
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	60.180	81.527

Les variations de la juste valeur des actifs financiers concernent les instruments de couverture considérés comme inefficaces à la suite de l'application de l'IFRS 9 et comptabilisés en compte de résultats.

Ce résultat purement latent n'est valable que dans l'hypothèse où la SIR ou les banques ne procèdent pas à la liquidation anticipée de ces produits, et est annulée dans le calcul du résultat distribuable.

ANNEXE 16 : IMPÔTS SUR RÉSULTAT

(en k €)	2025	2024
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	60.180	81.527
XXIV. Impôts des sociétés (-)	-414	-555
XXV. Exit tax (-)	0	0
IMPÔT	-414	-555
RÉSULTAT NET	59.766	80.972

En tant que SIR publique, Home Invest Belgium jouit d'un statut fiscal particulier en Belgique. Seuls les avantages en nature, les avantages anormaux et bénéficiaires, ainsi que certains frais spécifiques, sont soumis

à l'impôt des sociétés en Belgique. Le résultat fiscal en provenance des activités aux Pays-Bas est imposé aux Pays-Bas, au tarif de l'impôt des sociétés en vigueur aux Pays-Bas.

ANNEXE 17 : IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

(en k €)	2025	2024
Immobilisations incorporelles, en début d'exercice	570	577
1. Valeur brute	1.405	1.240
2. Cumul des amortissements (-)	-835	-663
Investissements	26	165
Amortissements (-)	-178	-172
Immobilisations incorporelles, en fin d'exercice	418	570
1. Valeur brute	1.431	1.405
2. Cumul des amortissements (-)	-1.013	-835

Les immobilisations incorporelles concernent les coûts activés liés au programme ERP de la société Adfinity.

Les amortissements sont comptabilisés sous la rubrique XII. «Frais de gestion immobilière».

ANNEXE 18 : IMMEUBLES DE PLACEMENT

(en k €)	2025	2024
C. Immeubles de placement, solde en début d'exercice	854.924	755.460
a. Immeubles disponible à la location	786.432	704.893
Immeubles en cours de construction achevés (+)	85.141	22.025
Acquisitions d'immeubles (+)	0	0
Dépenses capitalisées (+)	10.273	8.530
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+)	0	0
Acquisitions d'immeubles par des entreprises (+)	27.766	60.756
Cessions (-)	-32.026	-9.772
Transferts vers les projets de développement	0	0
a. Immeubles de placement en location, solde en fin d'exercice	877.587	786.432
b. Projets de développement	66.546	50.567
Dépenses capitalisées (+)	17.910	35.956
Projets de développement réceptionnés	-85.141	-22.025
Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+)	5.548	2.049
Acquisitions de projets(+)	3.355	0
Acquisitions d'immeubles par des entreprises (+)	0	0
b. Projets de développement, solde début de période	8.218	66.546
c. Immobilisations à usage propre	0	0
d. Autres	0	0
C. Immeubles de placement, solde en fin d'exercice	885.805	852.978

L'IFRS 13 s'applique aux normes IFRS qui exigent ou permettent des évaluations à la juste valeur ou la communication d'informations sur la juste valeur et donc l'IAS 40 Immeubles de placement. L'IFRS 13 prévoit une hiérarchie des justes valeurs sous 3 niveaux d'entrée de données (niveaux 1, 2 et 3).

Comme repris dans le tableau ci-dessus, au 31 décembre 2025, la juste valeur des immeubles de placement s'élève, projets de placement inclus, à € 885,81 millions. Ces justes valeurs sont de niveau 3. N'ayant pas d'autres niveaux que le niveau 3, Home Invest Belgium n'a pas mis en place de politique de suivi de transferts entre niveaux hiérarchiques.

En 2025, Home Invest Belgium a enregistré des variations positives de la juste valeur des immeubles de placement d'un montant total de € 36,52 millions, à savoir

- une variation positive de € 28,11 millions en Belgique ; et
- une variation positive de € 5,21 millions aux Pays-Bas.

La juste valeur est basée sur les paramètres quantitatifs suivants :

Immeubles de placement en exploitation	31-12-2025
Méthode de l'activation des loyers	
Valeur locative estimée (VLE)	Moyenne pondérée de € 174/m ² (fourchette allant de € 118/m ² à € 245/m ²)
Hypothèse des vides	Moyenne de 5 mois (fourchette allant de 0 à 18 mois)
Facteur de capitalisation	Moyenne de 5,2% (fourchette allant de 3,5 % à 20,7 %)
Nombre de m ² ou nombre d'unités	Moyenne de 5.149m ² (fourchette allant de 278m ² à 16.804m ²)
Méthode « discounted cash flow »	
Valeur locative estimée	Moyenne pondérée de € 147/m ² (fourchette allant de € 61/m ² à € 348/m ²)
Hypothèse des vides	/
Nombre de m ² ou nombre d'unités	Moyenne de 5.819m ² (fourchette allant de 1.368m ² à 20.488m ²)
Taux d'actualisation	Moyenne de 4,8 % (fourchette allant de 3,8% à 6,7%)
Inflation	Moyenne de 2,1% (fourchette allant de 2,0% à 2,2%)

Projets de développement	Immeubles à la découpe
Méthode de l'activation des loyers	
Valeur locative estimée (VLE)	€ 195/m ²
Hypothèse des vides	0 mois
Facteur de capitalisation	4,2 %
Nombre de m ² ou nombre d'unités	4.308m

Input non observable	Impact sur la juste valeur	
	Diminution	Augmentation
Valeur locative estimée	Négatif	Positif
Hypothèse des vides	Négatif	Positif
Facteur de capitalisation	Positif	Négatif
Nombre de m ² ou nombre d'unités	Négatif	Positif

Analyse de sensibilité de la juste valeur de niveau 3 :

Une diminution ou une augmentation de la valeur locative estimée et/ou des loyers perçus fera potentiellement reculer ou croître la juste valeur des immeubles de placement. Une diminution ou une augmentation du taux d'actualisation et/ou du taux de capitalisation

fera potentiellement reculer ou croître la juste valeur des immeubles de placement. Ces taux sont déterminés par les conditions des marchés financiers et immobiliers.

Processus d'évaluation utilisés pour les justes valeurs de niveau 3 :

Les évaluations des immeubles de placement sont réalisées quatre fois par an par l'expert immobilier indépendant et dûment qualifié. Ces rapports sont réalisés sur base des renseignements communiqués par la société en ce qui concerne l'état locatif, les charges et taxes à supporter par le bailleur, les loyers, les travaux à réaliser... Cette information est extraite de la base de données du système informatique de la société et fait partie de l'organisation administrative et du contrôle interne de la société.

L'expert immobilier utilise des paramètres qui sont liés au marché (taux d'actualisation...) et qui sont basés sur ses jugements et son expérience professionnels. Les informations communiquées à l'expert immobilier, les paramètres et les modèles d'évaluation utilisés par l'expert immobilier sont contrôlés par le Management, le comité d'audit et le conseil d'administration. Pour plus d'informations concernant l'évaluation des immeubles de placement et les incertitudes, nous nous référons à la section Rapport Immobilier du présent rapport annuel.

ANNEXE 19 : AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

(en k €)	2025	2024
Autres immobilisations corporelles, solde en début de période	45	68
Investissements	0	13
Reconnaissance initiale « Right of use asset » selon IFRS 16	0	0
Amortissements (-)	-27	-36
Autres immobilisations corporelles, solde en fin de période	17	45
1. Valeur brute	1.064	1.064
2. Cumul des amortissements (-)	-1.047	-1.020

Les autres immobilisations corporelles concernent exclusivement des immobilisations de fonctionnement.

ANNEXE 20 : CRÉANCES DE LOCATION FINANCEMENT

(en k €)	2025	2024
Créances à plus de 5 ans	0	0
Créances à plus d'un an et moins de 5 ans	0	0
Créances à moins d'un an	0	73
TOTAL	0	73

Les créances de location-financement se rapportent aux immeubles rue de Belgrade à Forest. Description succincte du contrat Belgrade :

- rue de Belgrade : bail emphytéotique (septembre 1999 – août 2026) ;

- opération traitée au niveau comptable comme un leasing immobilier ;
- option d'achat : juste valeur.

(en k €)	2025			2024		
	< 1 an	1 an < 5 ans	> 5 ans	< 1 an	1 an < 5 ans	> 5 ans
Valeur actuelle des paiements minimaux au titre de location	0	0	0	73	0	0
Produits financiers non acquis	0	0	0	3	0	0
TOTAL	0	0	0	76	0	0

ANNEXE 21 : PARTICIPATIONS DANS DES ENTREPRISES ASSOCIÉES ET COENTREPRISES

- Le 17 décembre 2018, Home Invest Belgium a, par le biais de la société nouvellement constituée De Haan Vakantiehuisen SA, dont elle détient 50 % des actions, réalisé l'achat de 51,43 % des actions de Sunparks De Haan SA. Les 50 % restants des actions de De Haan Vakantiehuisen SA sont détenus par Belfius Insurance (25 %), TINC (12,5 %) et DG Infra Yield (12,5 %).
- Un accord d'actionnaires a été signé entre De Haan Invest SA, De Haan Vakantiehuisen SA, Sunparks De Haan SA et Aream, englobant toutes les parties impliquées dans Sunparks De Haan SA. Par ailleurs, un accord d'actionnaires a été signé entre Home Invest Belgium, Belfius Insurance, TINC, DG Infra Yield et De Haan Vakantiehuisen SA, englobant toutes les parties impliquées dans la gestion de De Haan Vakantiehuisen SA.
- Cet accord d'actionnaires stipule qu'au niveau de De Haan Vakantiehuisen SA, le conseil d'administration compte 4 membres, sur la base du nombre

d'actions. Toutes les décisions sont prises à l'unanimité. Toutes les décisions en vue des activités de l'entreprise doivent être prises par le conseil d'administration. Au niveau des actionnaires, toutes les décisions doivent également être approuvées à l'unanimité des voix. En cas de blocage au niveau du conseil d'administration, des décisions devront être prises par les actionnaires.

- Au cours de l'année 2020, Sunparks De Haan SA a fait l'objet d'une scission à la suite de laquelle De Haan Vakantiehuisen a absorbé une partie des biens immobiliers du parc de vacances, à savoir 344 cottages. En même temps que la scission, le bail avec Sunparks Leisure SA a également été scindé. De Haan Invest SA a absorbé les actifs restants du parc, à savoir 173 cottages et les installations centrales.
- Au 31 décembre 2025, la participation de Home Invest Belgium s'élevait à € 29,41 millions. Cette participation est traitée dans la consolidation selon la méthode de mise en équivalence.

ANNEXE 22 : CRÉANCES**CRÉANCES**

G. Créances commerciales et autres actifs immobilisés (en k €)	2025	2024
Avances versées	51.755	0
TOTAL	51.755	0

Les créances commerciales et autres actifs immobilisés se composent exclusivement de l'avance versée

et de la rémunération capitalisée liée à la transaction Cityforward.

D. Créances commerciales (en k €)	2025	2024
Locataires	1.664	1.093
Autres	139	183
Ventes réalisés	0	7
TOTAL	1.803	1.283

Les créances commerciales comprennent notamment les loyers qui doivent encore être perçus auprès des

locataires.
Ces loyers doivent être payés à l'avance.

E. Créances fiscales et autres actifs courants (en k €)	2025	2024
a. Impôts	1	1
c. Autres	13	0
TOTAL	14	1

ANNEXE 23 : TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

(en k €)	2025	2024
Soldes bancaires	2.635	1.252
TOTAL	2.635	1.252

ANNEXE 24 : COMPTES DE RÉGULARISATION

(en k €)	2025	2024
Revenus immobiliers courus non échus	56	157
Charges immobilières payées d'avance	2.250	736
Autres	864	674
TOTAL À L'ACTIF	3.169	1.566
Revenus immobiliers perçus d'avance	1.223	953
Intérêts et autres charges courus non échus	1.802	1.758
Autres	-50	0
TOTAL AU PASSIF	2.975	2.711

Les intérêts et autres charges courus non échus représentent d'une part les tirages sur les lignes de crédit et instruments couvertures dont les intérêts

seront payables à l'échéance de la période du tirage et d'autre part les intérêts payables à la date de clôture du placement obligataire.

ANNEXE 25 : ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

(en k €)		2025		2024	
	Catégorie	Valeur Comptable	Juste Valeur	Valeur Comptable	Juste Valeur
E. Actifs financiers non courants					
Instruments de couverture	A	12.327	12.327	14.103	14.103
Autres garanties	B	0	0	0	0
TOTAL		12.327	12.327	14.103	14.103

(en k €)		2025		2024	
	Catégorie	Valeur Comptable	Juste Valeur	Valeur Comptable	Juste Valeur
B. Actifs financiers courants					
Instruments de couverture	A	125	125	388	388
Autres	B	0	0	0	0
TOTAL		125	125	388	388

Les actifs financiers se composent d'instruments financiers (la valeur de marché positive d'instruments de couverture) et les cautions données (une caution

en faveur de l'ONEM et aux fonds de réserve qui ont été versés dans plusieurs copropriétés).

(en k €)		2025		2024	
	Catégorie	Valeur Comptable	Juste Valeur	Valeur Comptable	Juste Valeur
I. Passifs non courants					
B. Dettes financières non courantes		447.755	444.506	398.691	393.391
a. Etablissements de crédit	B	398.947	398.947	349.914	349.914
b. Leasing financier	B	0	0	0	0
c. Autres emprunts	B	48.809	45.560	48.777	43.477
C. Autres passifs financiers non courants		1	1	731	731
a. Instruments de couverture autorisés	A	1	1	731	731
TOTAL		447.756	444.507	399.422	394.122

(en k €)		2025		2024	
	Catégorie	Valeur Comptable	Juste Valeur	Valeur Comptable	Juste Valeur
II. Passifs courants					
B. Dettes financières courantes		9.181	9.181	7.809	7.809
a. Etablissements de crédit	B	0	0	0	0
b. Leasing financier	B	0	0	0	0
c. Autres		9.181	9.181	7.809	7.809
Garanties locatives reçues	B	681	681	809	809
Autres	B	8.500	8.500	7.000	7.000
C. Autres passifs financiers courants		0	0	0	0
a. Instruments de couverture autorisés	A	0	0	0	0
TOTAL		9.181	9.181	7.809	7.809

Les autres dettes financières non courantes de € 48,81 millions sont constituées d'obligations (hors coûts).

La juste valeur positive des instruments de couverture s'élevait à € 12,45 millions et a été reprise sous les actifs financiers non courants et les actifs financiers courants. Les instruments de couverture sont considérés comme une couverture de flux de trésorerie au sens de l'IFRS 9.

Les autres passifs financiers courants d'une valeur de € 8,50 millions se composent de la dette liée à l'émission de billets de trésorerie (« Commercial Paper »).

Les catégories correspondent aux instruments financiers suivants :

A. Actifs ou passifs détenus à la juste valeur par le biais du compte de résultat.

B. Actifs ou passifs financiers (y compris les créances et les prêts) au coût amorti.

C. Placements de trésorerie au coût amorti.

Dettes financières (en k €)	2025	2024
Dettes financières courantes à 1 an au plus	8.500	7.000
Dettes financières non courantes de 1 à 5 ans	283.500	177.000
Dettes financières non courantes à plus de 5 ans	164.500	222.000
TOTAL	456.500	406.000

Au 31 décembre 2025, Home Invest Belgium avait un encours de dettes financières de € 456,50 millions, qui se compose de :

- Lignes de crédit bilatérales prélevées pour un montant de € 399,00 millions. L'encours de lignes de crédit bilatérales est conclu avec 7 institutions financières différentes, avec des échéances bien étalées jusqu'en 2031. Home Invest Belgium n'a pas d'échéances en 2026. La prochaine échéance est fixé au second semestre de 2027 ;
- Des emprunts obligataires à concurrence de € 49,00 millions, avec des échéances entre 2028 et 2032 ;
- Billets de trésorerie («Commercial paper») pour un montant de € 8,5 millions. Malgré la nature à court

terme de l'encours du billet de trésorerie, le montant total est couvert par les lignes de crédit à long terme disponibles (back-up lines).

Le tableau ci-dessous reprend les lignes de crédit ouvertes par institution financière. La moyenne pondérée de la durée résiduelle des dettes financières s'élève à 4,4 ans.

Home Invest Belgium disposait de € 59,00 millions de crédits disponibles non utilisés au 31 décembre 2025 dont :

- € 8,50 millions de back-up lines à long terme, couvrant des billets de trésorerie et arrivant à échéance à court terme ;
- € 50,50 millions de lignes de crédit disponible.

Financements (en k €)	Montant des lignes confirmées	Utilisation
Financements bancaires	458.000	399.000
Belfius	161.500	132.500
BNP Paribas Fortis	111.500	86.500
ING	30.000	30.000
KBC Bank	85.000	80.000
VDK Bank	10.000	10.000
Caisse d'Epargne	30.000	30.000
Argenta	30.000	30.000
Financements obligataires	49.000	49.000
Billet de trésorerie long terme (EMTN) avec une durée jusqu'en mai 2028	9.000	9.000
Billet de trésorerie long terme (EMTN) avec une durée jusqu'en janvier 2032	40.000	40.000
TOTAL	507.000	448.000

Les instruments de couverture des taux d'intérêt sont exclusivement de type IRS («Interest Rate Swap»). Ils constituent des contrats d'échange de taux flottants en taux fixes.

Aucun instrument ne répond à la comptabilité de couverture et n'est comptabilisé en tant que couverture de flux de trésorerie («Cash-flow hedge») au sens de la norme IFRS 9. La valeur totale des couvertures à la date de clôture était positive à concurrence de € 12,58 millions par une diminution des taux d'intérêt après la conclusion des couvertures. Les taux d'intérêt fixes ont une moyenne pondérée de leur durée résiduelle de 4,1 ans. Le conseil d'administration souhaite protéger la société au maximum contre une éventuelle

augmentation des taux d'intérêt, via sa politique de couverture.

L'IFRS 13 mentionne un élément dans l'évaluation, à savoir l'obligation d'inclure dans le calcul le risque de crédit propre et celui de la contrepartie. L'ajustement de la juste valeur résultant de l'application du risque de crédit à la contrepartie est appelé Credit Valuation Adjustment (CVA). La quantification du propre risque de crédit est appelée Debit Valuation Adjustment (ou DVA). Dans ce contexte, une CVA/DVA de € -0,12 millions a été enregistrée sur le compte.

La politique de couverture prudente de Home Invest Belgium a permis de dégager des charges de financement de 2,19 % sur l'exercice, marge bancaire et coût des couvertures inclus. Les charges de financement

moyennes ont été calculées après conversion des taux variables sur les lignes de crédit en taux fixe via des SWAP de taux d'intérêt (IRS). Compte tenu de la structuration financière prudente de la dette, combinée

avec un taux d'endettement modéré, Home Invest Belgium a une exposition limitée aux fluctuations des taux d'intérêt du marché.

Instruments de couverture actifs au 31/12/2025 (en k €)	Type	Montant nominal	Taux	Échéance	Qualification	Juste valeur 31/12/2025
BELFIUS	IRS	10.000	1,28%	31/08/2026	Transaction	49
BELFIUS	IRS	10.000	1,06%	31/08/2027	Transaction	170
BELFIUS	IRS	8.000	0,41%	30/10/2026	Transaction	131
BELFIUS	IRS	15.000	0,16%	31/03/2028	Transaction	666
BELFIUS	IRS	20.000	0,14%	31/08/2029	Transaction	1.586
BELFIUS	IRS	21.500	2,28%	31/01/2031	Transaction	165
BELFIUS	IRS	17.000	2,28%	31/10/2030	Transaction	107
BELFIUS	IRS	25.000	-0,28%	30/09/2028	Transaction	1.683
BNP	IRS	21.500	0,25%	31/03/2031	Transaction	2.362
BNP	IRS	15.000	2,66%	31/12/2031	Transaction	-1
BNP	IRS	30.000	-0,33%	25/09/2027	Transaction	1.264
ING	IRS	15.000	0,29%	21/06/2031	Transaction	1.702
ING	IRS	15.000	0,20%	30/06/2029	Transaction	1.019
KBC	IRS	15.000	0,30%	30/06/2029	Transaction	1.073
KBC	IRS	30.000	2,25%	04/10/2032	Transaction	600
Totaal						12.576

Comptabilisation :

Conformément à l'IFRS 9, au 31 décembre 2025, la juste valeur négative des instruments financiers est comptabilisée au passif en rubrique I. C. «Autres passifs financiers non courants». La juste valeur positive des instruments financiers est calculée sous la rubrique I.E. «Actifs financiers».

La comptabilisation des lignes de crédit se fait dans le poste «Dettes financières non courantes et courantes». Les dettes financières sont comptabilisées à leur coût amorti qui correspond à la juste valeur.

L'IFRS 13 s'applique aux normes IFRS (y compris l'IFRS 9) qui exigent ou permettent des évaluations à la juste valeur ou la communication d'informations sur la juste valeur. L'IFRS 13 prévoit une hiérarchie des justes

valeurs sous 3 niveaux d'entrée de données (niveaux 1, 2 et 3).

Concernant les instruments financiers, toutes ces justes valeurs sont de niveau 2. N'ayant pas d'autres niveaux que le niveau 2, Home Invest Belgium n'a pas mis en place de politique de suivi de transferts entre niveaux hiérarchiques.

L'évaluation est réalisée par les banques sur base de la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs estimés. Bien que la majorité des instruments dérivés utilisés soient considérés comme des instruments de trading (transaction) au sens des normes IFRS, ils sont exclusivement destinés à des fins de couverture de risque de variation des taux d'intérêts, et non à des fins spéculatives.

ANNEXE 26 : DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES

DETtes COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES (en k €)	2025	2024
Fournisseurs	2.597	2 139
Locataires	973	805
Fiscales, salariales et sociales	1.053	929
TOTAL	4.623	3 873

AUTRES PASSIFS COURANTS (en k €)	2025	2024
Dividendes	78	73
Autres	59	59
TOTAL	137	132

Les dettes de dividendes concernent des dividendes encore non réclamés par les actionnaires.

ANNEXE 27 : IMPÔTS DIFFÉRÉS

F. IMPÔTS DIFFÉRÉS (en k €)	2025	2024
a. Exit tax	0	0
b. Autres	3.991	2.686
TOTAL	3.991	2.686

Au 31 décembre 2025, le total de la rubrique I. F. Impôts différés s'élève à € 3,99 millions.

Ce montant a exclusivement trait aux impôts différés de Port Zélande.

ANNEXE 28 : CAPITAL, PRIMES D'ÉMISSION ET RÉSERVES

CAPITAUX PROPRES (en k €)	2025	2024
A. Capital	99.974	102.042
a. Capital souscrit	102.031	104.051
b. Frais d'augmentation de capital	-2.057	-2.009
B. Primes d'émission	70.475	70.441
C. Réserves	288.603	230.981
a. Réserve légale (+)	99	99
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers (+/-)	287.856	218.497
c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	-42.602	-24.934
d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (+/-)	0	0
e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+/-)	13.317	20.437
h. Réserve pour actions propres (-)	-5.879	-2.767
k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger (+/-)	-2.683	-2.220
l. Réserve des dividendes reçus destinés au remboursement des dettes financières (+/-)		0
m. Autres réserves (+/-)	1.259	1.259
n. Résultat reporté des exercices antérieurs (+/-)	36.090	19.885
o. Réserve pour attributions basées sur actions	1.147	724
D. Résultat net de l'exercice	59.766	80.972
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	518.818	484.436

Date	Évolution du capital social	Modalité de l'opération	Prix d'émission	Nombre d'actions
Total au 31/12/2010	71.639			2.825.842
31/01/2011	123	Fusion par scission partielle de la S.A. Masada	59,72	102.792
31/12/2011	6	Fusion par scission de la S.A. URBIS	60,30	6.318
31/12/2011	2.634	Fusion par scission partielle de la S.A. VOP	62,91	118.491
Total au 31/12/2011	74.401			3.056.143
Total au 31/12/2012	74.401			3.056.143
Total au 31/12/2013	74.401			3.056.143
11/06/2014	2.548	Apport en nature d'immeubles par AXA Belgium	79,85	104.666
Total au 31/12/2014	76.949			3.160.809
Total au 31/12/2015	76.949			3.160.809
Total au 31/12/2016	76.949			3.160.809
13/09/2017	12.000	Fusion par scission partielle de la S.A. VOP	86,3	139.049
Total au 31/12/2017	88.949			3.299.858
Total au 31/12/2018	88.949			3.299.858
Total au 31/12/2019	88.949			3.299.858
Total au 31/12/2020	88.949			3.299.858
Total au 31/12/2021	88.949			3.299.858
03/05/2022	-982	Réduction de capital		0
15/06/2022	0	Division de l'action par un facteur 5		13.199.432
28/06/2022	7.557	Augmentation de capital	21,16	1.417.770
Total au 31/12/2022	95.524			17.917.060
02/05/2023	-1.425	Réduction de capital		
03/07/2023	9.409	Augmentation de capital	15	1.791.706
Total au 31/12/2023	103.508			19.708.766
07/05/2024	-1.988	Réduction de capital		
13/06/2024	2.531	Augmentation de capital	16,97	491.370
Total au 31/12/2024	104.051			20.200.136
07/05/2025	-2.020	Réduction de capital		
Total au 31/12/2025	102.031			20.200.136

Au 31 décembre 2025, 304.234 actions Home Invest Belgium étaient détenues par la société.

ANNEXE 29 : TAUX D'ENDETTEMENT

(en k €)	2025	2024
Passif	483.957	431.921
- Ajustements	-7.257	-6.381
Taux d'endettement comme défini à l'article 13 de l'AR SIR	476.700	425.540
Actifs ajustés pour le calcul du taux d'endettement	990.322	901.747
Taux d'endettements (AR IRP)	48,14%	47,19%

ANNEXE 30 : PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

Nom	N° d'entreprise	Pays d'origine	Participation directe ou indirecte	Comptes annuels au
En 2025				
Home invest Belgium SA	0420.767.885	Belgique	-	31/12/2025
Charlent 53 Freehold SRL	0536.280.237	Belgique	100%	31/12/2025
De Haan Vakantiehuizen SA	0707.946.778	Belgique	50%	31/12/2025
BE Real Estate SA	0474.055.727	Belgique	100%	31/12/2025
The Ostrov SA	0849.672.983	Belgique	100%	31/12/2025
The Dox 1 SA	0775.800.852	Belgique	100%	31/12/2025
Home Invest Netherlands SA	0777.259.317	Belgique	100%	31/12/2025
Blue Quarter SA	0792.989.450	Belgique	100%	31/12/2025
En 2024				
Home invest Belgium SA	0420.767.885	Belgique	-	31/12/2024
Charlent 53 Freehold SRL	0536.280.237	Belgique	100%	31/12/2024
De Haan Vakantiehuizen SA	0707.946.778	Belgique	50%	31/12/2024
BE Real Estate SA	0474.055.727	Belgique	100%	31/12/2024
The Ostrov SA	0849.672.983	Belgique	100%	31/12/2024
The Dox 1 SA	0775.800.852	Belgique	100%	31/12/2024
Home Invest Netherlands SA	0777.259.317	Belgique	100%	31/12/2024
Blue Quarter SA	0792.989.450	Belgique	100%	31/12/2024

Toutes les entreprises faisant partie du périmètre de consolidation sont sises en Belgique, boulevard de la Woluwe 46/11 à 1200 Bruxelles.

Au 31 décembre 2025 il n'y avait pas de participations minoritaires.

ANNEXE 31 : TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES AU NIVEAU DU COMPTE DE RÉSULTATS

Le tableau ci-dessous présente la rémunération des administrateurs et des dirigeants effectifs. Les rémunérations des uns et des autres sont expliquées dans

le rapport de rémunération de la section Déclaration de Gouvernance d'Entreprise.

(en k €)	Avantages court terme en 2025	Avantages court terme en 2024
Nom		
Liévin Van Overstraeten	23	61
Eric Spiessens	0	15
Thomas Peperstraete	2	4
Johan Van Overstraeten	25	37
Wim Arousseau	14	17
Suzy Denys	14	21
Christel Gijsbrechts	23	51
Hélène Bostoën	18	28
Philippe De Greve	0	26
Christophe Mignot	14	13
Autres dirigeants effectifs	1.229	734
TOTAL	1.361	1.006

ANNEXE 32 : DROITS ET OBLIGATIONS HORS BILAN

- Home Invest Belgium a plusieurs procédures d'en-cassement en cours, qui peuvent avoir un impact très limité sur les chiffres.
 - Home Invest Belgium est impliquée dans quelques affaires judiciaires. Ces affaires n'ont aucune incidence significative sur la situation financière ou la rentabilité de Home Invest Belgium.
 - La majorité des baux (résidentiels) conclus par Home Invest Belgium prévoient la mise à disposition d'une caution locative de 2 mois de loyer en faveur de Home Invest Belgium.
 - Home Invest Belgium et ses sociétés du périmètre sont également liés par des contrats spécifiques notamment en matière d'estimations, de contrats de sécurité, des contrats en matière de services d'asset management.
- Home invest belgium a acquis le 25 janvier 2013 un droit de superficie sur les bâtiments CV9, CV10 et CV18 à Louvain-La-Neuve.² Les droits de superficie ont une durée résiduelle jusqu'au 7 juin 2026.
À l'échéance des droits de superficie, l'UCL (en tant que concédant) a la possibilité :
 - (i) soit de payer à HOMI la valeur vénale des constructions ;
 - (ii) soit de prolonger le droit de superficie pour une durée de 49 ans, sous la forme d'un bail emphytéotique.L'UCL a informé HOMI qu'elle ne prolongerait pas les droits de superficie et qu'elle opterait donc pour le paiement de la valeur vénale des constructions. Sur la base de rapports d'évaluation externes, la valeur vénale des constructions est estimée à environs € 50 millions.
Le 7 juin 2026, les loyers contractuels liés aux droits de superficie prendront fin et HOMI aura une créance sur l'UCL à concurrence de la valeur vénale des constructions. Les loyers contractuels annuels sur ces constructions s'élèvent à € 4,2 millions au 30 décembre 2025.

² Voir le communiqué de presse « Acquisition de l'ensemble des droits réels du certificat immobilier - Louvain La Neuve 1976 - » du 4 décembre 2012.

ANNEXE 33 : ÉTAT DU PERSONNEL

Nombre des travailleurs en fin de la période	2025	2024
Employées	38	38
Membres de la direction	4	4
TOTAL	42	42

ANNEXE 34 : HONORAIRES DU COMMISSAIRE

(en k € - Hors TVA)	2025	2024
Rémunération du commissaire pour l'année (base statutaire)		
Rémunération pour l'exercice du mandat de commissaire	102	99
Rémunération pour des prestations exceptionnelles ou affectation spéciale		
Autres commandes de contrôle	13	13
Autres commandes en dehors de celle du réviseur	4	3
TOTAL	118	115

ANNEXE 35 : ÉVÉNEMENTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE

Hormis les événements survenus après la clôture de l'exercice, tels qu'expliqués dans le chapitre « Rapport de gestion », aucun changement significatif n'est intervenu dans la situation financière ou commerciale de Home Invest Belgium.

COMPTES ANNUELS STATUTAIRES

COMPTE DE RÉSULTAT STATUTAIRE

COMPTE DE RÉSULTAT STATUTAIRE (en k €)	2025	2024
I. Revenus locatifs	34.204	32.508
III. Charges relatives à la location	-220	-153
RÉSULTAT LOCATIF NET	33.983	32.355
IV. Récupération de charges immobilières	212	232
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	950	1.056
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-3.337	-3.605
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	0	0
RÉSULTAT IMMOBILIER	31.808	30.038
IX. Frais techniques	-1.037	-891
X. Frais commerciaux	-659	-697
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-110	-112
XII. Frais de gestion immobilière	-1.603	-1.469
XIII. Autres charges immobilières	0	0
CHARGES IMMOBILIÈRES	-3.409	-3.169
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	28.399	26.870
XIV. Frais généraux de la société	-3.457	-2.928
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	366	362
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	25.308	24.303
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	4.515	1.892
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	21.040	54.010
XIX. Autre résultat sur portefeuille	-1.305	-463
RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	24.250	55.439
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	49.558	79.743
XX. Revenus financiers	6.461	6.140
XXI. Charges d'intérêts nettes	-8.111	-7.445
XXII. Autres charges financières	-76	-70
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-1.308	-6.344
RÉSULTAT FINANCIER	-3.033	-7.720
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	46.525	72.023
XXIV. Impôts des sociétés	-332	-360
IMPÔT	-332	-360
RÉSULTAT NET	46.193	71.663
AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL	0	0
RÉSULTATS GLOBAL	46.193	71.663
RÉSULTAT NET ATTRIBUABLE AUX PROPRIÉTAIRES DE LA SOCIÉTÉ MÈRE	46.193	71.663

STATUTAIRE BALANS

ACTIF (en k €)	2025	2024
I. Actifs non courants	872.661	803.951
B. Immobilisations incorporelles	418	570
C. Immeubles de placement	725.490	716.887
D. Autres immobilisations corporelles	17	45
E. Actifs financiers non courants	94.981	86.449
F. Créances de location-financement	0	0
G. Créances commerciales	51.755	0
II. Actifs courants	79.665	75.371
B. Actifs financiers courants	125	388
C. Créances de location-financement	0	73
D. Créances commerciales	1.789	1.170
E. Créances fiscales et autres actifs courants	72.419	71.671
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.243	527
G. Comptes de régularisation	3.089	1.543
TOTAL DE L'ACTIF	952.326	879.323
CAPITAUX PROPRES		
A. Capital	99.998	102.053
B. Primes d'émission	70.475	70.441
C. Réserves	267.449	219.137
D. Résultat net de l'exercice	46.193	71.663
CAPITAUX PROPRES	484.115	463.293
PASSIF		
I. Passifs non courants	451.746	402.108
B. Dettes financières non courants	447.755	398.691
<i>a. Etablissements de crédit</i>	398.947	349.914
<i>b. Location-financement</i>	0	0
<i>c. Autres</i>	48.809	48.777
C. Autres passifs financiers non courants	1	0
F. Passifs d'impôts différées	3.991	2.686
<i>a. Exit tax</i>	0	0
<i>b. Autres</i>	3.991	2.686
II. Passifs courants	16.465	13.922
B. Dettes financières courants	9.152	7.790
<i>a. Etablissements de crédit</i>	0	0
<i>b. Location-financement</i>	0	0
<i>c. Autres</i>	9.152	7.790
C. Autres passifs financiers courants	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	4.302	3.370
<i>b. Autres</i>	4.302	3.370
E. Autres passifs courants	129	124
F. Comptes de régularisation	2.883	2.637
PASSIF	468.211	416.030
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	952.326	879.323

(en k €)	Capital	Frais d'augmentation	Primes d'émission	Réserve légale	Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	Réserve des frais et droits de mutation estimés
SOLDE AU 31/12/2023 après affectation du résultat	103.508	-1.687	64.633	99	209.880	-21.628
Dividendes relatifs à l'exercice 2023 (payés en mai 2024)						
Ventes des immeubles					-1.546	1.152
Résultat de l'exercice 2024						
Acquisition / vente d'actions propres						
Paielements fondés sur des actions						
Fusion de filiales						
Autre augmentation (diminution)						
Réduction du capital	-1.988					
Augmentation du capital	2.531	-311	5.807			
SOLDE AU 31/12/2024 après affectation du résultat	104.051	-1.998	70.440	99	208.334	-20.477
Affectation du résultat 2024	0	0	0	0	78.684	-24.846
Affectation du résultat opérationnel distribuable						
Variation des impôts différés						
Variation de la juste valeur des immeubles					78.684	-24.846
Variation de la juste valeur des instruments de couverture						
Rémunération proposée du capital						
SOLDE AU 31/12/2024 après affectation du résultat	104.051	-1.999	70.441	99	282.750	-41.055
Dividendes relatifs à l'exercice 2024 (payés en mai 2025)						
Ventes des immeubles					-15.230	3.588
Résultat de l'exercice 2024						
Acquisition / vente d'actions propres						
Paielements fondés sur des actions						
Fusion de filiales						
Autre augmentation (diminution)		-34	34			
Réduction du capital	-2.020					
Augmentation du capital						
SOLDE AU 31/12/2025	102.031	-2.033	70.475	99	267.519	-37.467
Affectation du résultat 2025		0	0	0	23.929	-2.889
Affectation du résultat opérationnel distribuable						
Variation des impôts différés						
Variation de la juste valeur des immeubles					23.929	-2.889
Variation de la juste valeur des instruments de couverture						
Rémunération proposée du capital						
SOLDE AU 31/12/2025 après affectation du résultat	102.031	-2.033	70.475	99	291.448	-40.356

Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (+/-)	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+/-)	Réserves pour latences fiscales	Réserve pour actions propres	Réserve pour attributions basées sur actions	Autres réserves	Résultat reporté de exercices antérieurs	Rémunération proposée du capital	Résultat net de l'exercice	Total
0	20.103	-2.220	-2.108	414	1.781	13.341	19.811	0	405.927
						-5	-19.811		-19.817
						395			0
								71.663	71.663
									0
			-659						-659
				310					310
									0
						-171			-2.159
									8.027
0	20.103	-2.220	-2.767	724	1.781	13.559	-0	71.663	463.293
0	-6.344	-463	0	0	0	4.164	20.468	-71.663	0
						3.992		-3.992	0
		-463						463	0
						172		-54.010	0
	-6.344							6.344	0
							20.468	-20.468	0
0	13.759	-2.683	-2.767	724	1.781	17.724	20.468	0	463.293
						174	-20.468		-20.294
						11.643			0
								46.193	46.193
			-3.222						-3.222
			110	423					533
									0
									0
						-367			-2.388
									0
0	13.759	-2.683	-5.879	1.147	1.781	29.173	-0	46.193	484.115
0	-1.308	-1.305	0	0	0	7.272	20.493	-46.193	0
						2.758		-2.758	0
		-1.305						1.305	0
						4.515		-25.555	0
	-1.308							1.308	0
							20.493	-20.493	0
0	12.451	-3.988	-5.879	1.147	1.781	36.445	20.493	0	484.115

CAPITAUX PROPRES (en k €)	2025	2024
A. Capital	99.998	102.053
a. Capital souscrit	102.031	104.051
b. Frais d'augmentation de capital	-2.033	-1.999
B. Primes d'émission	70.475	70.441
C. Réserves	267.449	219.137
a. Réserve légale (+)	99	99
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers (+/-)	267.519	208.334
c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	-37.467	-20.477
d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (+/-)	0	0
e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+/-)	13.759	20.103
h. Réserve pour actions propres (-)	-5.879	-2.767
k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger (+/-)	-2.683	-2.220
m. Autres réserves (+/-)	1.781	1.781
n. Résultat reporté des exercices antérieurs (+/-)	29.173	13.559
o. Réserve pour attributions basées sur actions	1.147	724
D. Résultat net d'exercice	46.193	71.663
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	484.115	463.293

Affectations et prélèvements (en k €)	2025	2024
A. Résultat net	46.193	71.663
B. Transfert aux/des réserves (+/-)	10.712	-33.689
1. Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers (+/-)	0	0
-exercice comptable	-23.962	-78.684
-réalisation de biens immobiliers	0	0
2. Transfert à/de la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-/+)	2.889	24.846
5. Transfert à la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (-)	0	0
-exercice comptable	1.308	6.344
8. Transfert à/de des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger (-/+)	1.305	463
11. Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs (-/+)	29.173	13.341
C. Rémunération du capital prévue à l'article 13, § 1er, al. 1er	-17.897	-17.972
D. Rémunération du capital – autre que C	-2.595	-2.495
E. Résultat reporté	36.412	17.506

Schéma de calcul du montant visé à l'article 13, § 1er, al. 1er (en k €)	2025	2024
Résultat corrigé (A)		
Résultat net	46.193	71.663
+ Amortissements	206	208
+ Réductions de valeur	440	413
- Reprises de réduction de valeur	-220	-260
+/- Autres éléments non monétaires	1.308	6.344
+/- Résultat sur vente de biens immobiliers	-4.515	-1.892
+/- Variations de la juste valeur des biens immobiliers	-21.040	-54.010
Résultat corrigé (A)	22.372	22.466
Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B)	0	0
+/- Plus-values et moins-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice (plus-values et moins-values par rapport à la valeur d'acquisition augmentée des dépenses d'investissement immobilisées)	11.643	395
Plus-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice, exonérées de l'obligation de distribution sous réserve de leur réinvestissement dans un délai de 4 ans	-11.643	-395
= Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B)	0	0
TOTAL (A+B)	22.372	22.466
80 % suivant article 13, §1er, al.1er	17.897	17.972
Diminution nette de l'endettement	0	0
Distribution minimum requise par l'article 13	17.897	17.972

Conformément à l'article 7:212 du Code des Sociétés et des Associations, l'actif net, après distribution du dividende visé, ne doit pas être inférieur au montant du capital comptabilisé, augmenté de toutes les

réserves la loi ou des statuts ne permettent pas de distribuer. La marge restante après distribution s'élève à € 35,32 millions.

Actif net statutaire après distribution du dividende (en k €)	463.622
Schéma de calcul du montant visé à l'article 13, §1, 1er al. 6	
Capital libérée ou, s'il est supérieur, capital appelé (+)	99.998
Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts (+)	64.633
Réserve du solde positif des variations de juste valeur des immobiliers (+)	291.481
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	-40.356
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliqué (+/-)	12.451
Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger (+/-)	0
Réserve légale (+)	99
Capitaux propres non distribuables suivant article 7:212 du Code des Sociétés des associations	428.306
Différence	35.316

RAPPORT DU COMMISSAIRE

Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Home Invest Belgium SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2025

Dans le cadre du contrôle légal des Comptes Consolidés de la société Home Invest Belgium SA (« la Société ») et de ses filiales (conjointement « le Groupe »), nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Ce rapport inclut notre opinion sur le bilan consolidé au 31 décembre 2025, le compte de résultats consolidé, le résultat global consolidé, l'état consolidé de variation des capitaux propres et le tableau des flux de trésorerie consolidé de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ainsi que les annexes contenant des informations significatives sur les méthodes comptables formant ensemble les

« Comptes Consolidés », et inclut également notre rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires. Ces rapports constituent un ensemble et sont inséparables.

Nous avons été nommés commissaire par l'assemblée générale du 6 mai 2025, conformément à la proposition de l'organe d'administration émise sur recommandation du comité d'audit. Notre mandat vient à échéance à la date de l'assemblée générale qui délibérera sur les Comptes Consolidés au 31 décembre 2027. Nous avons exercé le contrôle légal des Comptes Consolidés durant 7 exercices consécutifs.

Rapport sur l'audit des Comptes Consolidés

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des Comptes Consolidés de Home Invest Belgium SA, comprenant le bilan consolidé au 31 décembre 2025, ainsi que le compte de résultats consolidé, le résultat global consolidé, l'état consolidé de variation des capitaux propres et le tableau des flux de trésorerie consolidé pour l'exercice clos à cette date et les annexes, contenant des informations significatives sur les méthodes comptables, dont le total l'état de la situation financière consolidé s'élève à € 987.481 milliers et dont l'état du résultat global consolidé se solde par un bénéfice de l'exercice de € 59.766 milliers.

A notre avis, les Comptes Consolidés du Groupe donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de l'ensemble consolidé au 31 décembre 2025, ainsi que de ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux IFRS Accounting Standards telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Fondement de notre opinion sans réserve

Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing - ("ISA's")) telles qu'applicables en Belgique. Par ailleurs, nous avons appliqué les normes ISA's approuvées par l'International Auditing and Assurance

Standards Board ("IAASB") et applicables à la date de clôture et non encore approuvées au niveau national. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Nos responsabilités pour l'audit des Comptes Consolidés » du présent rapport.

Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui sont pertinentes pour notre audit des Comptes Consolidés en Belgique, y compris celles relatives à l'indépendance.

Nous avons obtenu de l'organe d'administration et des préposés de la Société, les explications et informations requises pour notre audit et nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Points clés de l'audit

Les points clés de l'audit sont les points qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants lors de l'audit des Comptes Consolidés de la période en cours.

Les points clés de l'audit ont été traités dans le contexte de notre audit des Comptes Consolidés pris dans leur ensemble aux fins de l'élaboration de notre opinion sur ceux-ci et nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces points.

Evaluation des immeubles de placement

Description du point clé de l'audit

Les immeubles de placement représentent une part significative (90%) des actifs du Groupe.

Conformément aux règles d'évaluation et à la norme IAS 40 « Immeubles de placement », ces immeubles sont évalués à la juste valeur, et les variations de juste valeur sont enregistrées dans le compte de résultats. La juste valeur des immeubles de placement appartient au niveau 3 de la hiérarchie des justes valeurs telle que définie par la norme IFRS 13 « Evaluation de la juste valeur ».

Certaines hypothèses utilisées pour l'évaluation sont peu observables (taux d'actualisation, taux d'occupation futur...) et de ce fait, requiert du jugement du management. Le risque d'audit se situe dans la valorisation de ces immeubles de placement et par conséquent est considérée comme un Point Clé de l'Audit.

Résumé des procédures d'audit mises en œuvre

Le Groupe faisant appel à des experts externes pour estimer la juste valeur de ses immeubles, nous avons évalué (avec l'assistance d'experts internes de valorisation de notre cabinet) les rapports de valorisation préparés par ces experts externes. Plus précisément, nous avons :

- analysé l'objectivité, l'indépendance et la compétence des experts externes,
- testé l'intégrité des données clés (loyers contractuels, durée des baux...) utilisées dans leurs calculs et vérifié avec les contrats sous-jacents pour un échantillon;
- et évalué les modèles, ainsi que les hypothèses utilisées dans leurs rapports (taux d'actualisation, taux d'occupation futur...) pour un échantillon.

Enfin, nous avons évalué le caractère approprié des informations sur la juste valeur des immeubles de placement présentées dans la note annexe 18 aux Comptes Consolidés.

Responsabilités de l'organe d'administration dans le cadre de l'établissement des Comptes Consolidés

L'organe d'administration est responsable de l'établissement des Comptes Consolidés donnant une image fidèle conformément aux IFRS Accounting Standards telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique ainsi que du contrôle interne que l'organe d'administration estime nécessaire à l'établissement de Comptes Consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Dans le cadre de l'établissement des Comptes Consolidés, l'organe d'administration est chargé d'évaluer la capacité de la Société à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe d'administration a l'intention de mettre la Société en liquidation ou de cesser ses activités, ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

Nos responsabilités pour l'audit des Comptes Consolidés

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les Comptes Consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport du commissaire contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit effectué selon les normes ISA's permettra de toujours détecter toute anomalie significative lorsqu'elle existe. Des anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce qu'elles puissent, individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des Comptes Consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des Comptes Consolidés en Belgique. L'étendue du contrôle légal des Comptes Consolidés ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future de la Société et du Groupe ni quant à l'efficacité ou l'efficacé avec laquelle l'organe d'administration a mené ou mènera les affaires de la Société et du Groupe. Nos responsabilités relatives à l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation sont décrites ci-après.

Dans le cadre d'un audit réalisé selon les normes ISA's, nous exerçons notre jugement professionnel et nous faisons preuve d'esprit critique tout au long de l'audit. Nous effectuons également les procédures suivantes:

- l'identification et l'évaluation des risques que les Comptes Consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, la définition et la mise en œuvre de procédures d'audit en réponse à ces risques et le recueil d'éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie provenant d'une erreur, car la fraude peut

impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;

- la prise de connaissance suffisante du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la Société et du Groupe ;
- l'appréciation du caractère approprié des règles d'évaluation retenues et du caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe d'administration, de même que des informations fournies par l'organe d'administration les concernant;
- conclure sur le caractère approprié de l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la Société ou du Groupe à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les Comptes Consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Néanmoins, des événements ou des situations futures pourraient conduire la Société ou le Groupe à cesser son exploitation;

- évaluer la présentation d'ensemble, la forme et le contenu des Comptes Consolidés, et apprécier si ces Comptes Consolidés reflètent les transactions et les événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle.

Nous communiquons au comité d'audit, constitué au sein de l'organe d'administration, notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit ainsi que les constatations importantes découlant de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

Assumant l'entière responsabilité de notre opinion, nous sommes également responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des filiales du Groupe. À ce titre, nous avons déterminé la nature et l'étendue des procédures d'audit à appliquer pour ces filiales du Groupe.

Nous fournissons également au comité d'audit, constitué au sein de l'organe d'administration, une déclaration précisant que nous nous sommes conformés aux règles déontologiques pertinentes concernant l'indépendance, et nous leur communiquons, le cas échéant, toutes les relations et les autres facteurs qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir une incidence sur notre indépendance ainsi que les éventuelles mesures de sauvegarde y relatives.

Parmi les points communiqués au comité d'audit, constitué au sein de l'organe d'administration, nous déterminons les points qui ont été les plus importants lors de l'audit des Comptes Consolidés de la période en cours, qui sont de ce fait les points clés de l'audit. Nous décrivons ces points dans notre rapport du commissaire sauf si la loi ou la réglementation en interdit la publication.

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

Responsabilités de l'organe d'administration

L'organe d'administration est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de gestion sur les Comptes Consolidés des autres informations contenues dans le rapport annuel.

Responsabilités du Commissaire

Dans le cadre de notre mandat de commissaire et conformément à la norme belge (Révisée) complémentaire aux normes internationales d'audit (ISA's) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans tous les aspects significatifs, le rapport de gestion sur les Comptes Consolidés, les autres informations contenues dans le rapport annuel, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

Aspects relatifs au rapport de gestion et aux autres informations contenues dans le rapport annuel

A notre avis, après avoir effectué nos procédures spécifiques sur le rapport de gestion, le rapport de gestion concorde avec les Comptes Consolidés et ce rapport de gestion a été établi conformément à l'article 3:32 du Code des sociétés et des associations.

Dans le cadre de notre audit des Comptes Consolidés, nous sommes également responsables d'examiner, sur la base des renseignements obtenus lors de l'audit, si le rapport de gestion sur les Comptes Consolidés et les autres informations contenues dans le rapport annuel, à savoir:

- Synthèse des résultats consolidés au 31 décembre 2025
- Reporting selon les normes EPRA BPR

comportent une anomalie significative, à savoir une information substantiellement fautive ou autrement trompeuse. Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer.

Mentions relatives à l'indépendance

Notre cabinet de révision et notre réseau n'ont pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des Comptes Consolidés et nous sommes restés indépendants vis-à-vis de la Société au cours de notre mandat.

Les honoraires pour les missions supplémentaires qui sont compatibles avec le contrôle légal des Comptes Consolidés visés à l'article 3:65 du Code des sociétés et des associations ont été correctement déclarés et ventilés dans les annexes aux Comptes Consolidés.

Format électronique unique européen ("ESEF")

Nous avons procédé, conformément à la norme relative au contrôle de la conformité des états financiers

avec le format électronique unique européen (ci-après « ESEF »), au contrôle du respect du format ESEF avec les normes techniques de réglementation définies par le Règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 (ci-après « Règlement Délégué »).

L'organe d'administration est responsable de l'établissement, conformément aux exigences ESEF, des états financiers consolidés sous forme de fichier électronique au format ESEF dans la langue officielle néerlandaise (ci-après « états financiers consolidés numériques ») inclus dans le rapport financier annuel disponible sur le portail de la FSMA (<https://www.fsma.be/nl/stori>) dans la langue officielle néerlandaise.

Notre responsabilité est d'obtenir des éléments suffisants et appropriés afin de conclure sur le fait que le format et le balisage XBRL des états financiers consolidés numériques respectent, dans tous leurs aspects significatifs, les exigences ESEF en vertu du Règlement Délégué.

Sur la base de nos travaux, nous sommes d'avis que le format et le balisage d'informations dans les états financiers consolidés numériques de Home Invest Belgium SA au 31 décembre 2025 repris dans le rapport financier annuel disponible sur le portail de la FSMA (<https://www.fsma.be/nl/stori>) dans la langue officielle néerlandaise sont, dans tous leurs aspects significatifs, établis en conformité avec les exigences ESEF en vertu du Règlement Délégué.

Autres mentions

Le présent rapport est conforme au contenu de notre rapport complémentaire destiné au comité d'audit visé à l'article 11 du règlement (UE) n° 537/2014.

Bruxelles, le 2 avril 2026

EY Réviseurs d'Entreprises SRL
Commissaire
Représentée par
Christophe Boschmans*
Partner

* Agissant au nom d'une SRL
26CBO0046

DOCUMENT PERMANENT

DOCUMENT PERMANENT

Informations générales	187
Capital	189
Statuts coordonnés – Extraits	190
Déclarations	203
La SIR et son régime fiscal	205
Glossaire général	210
APM – Indicateurs Alternatifs de Performance	212
Agenda de l'actionnaire	216

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Nom	Home Invest Belgium société immobilière réglementée publique.
Siège	Le siège social de la société est établi à Boulevard de la Woluwe 46/11, 1200 Woluwe-St-Lambert.
Numéro d'entreprise	La société est inscrite au Registre des Personnes Morales (RPM) de Bruxelles sous le numéro 0420.767.885.
Constitution, forme juridique et publicité	La société a été constituée le 4 juillet 1980 sous la dénomination «Philadelphia», suivant acte reçu par le notaire Daniel Pauporté à Bruxelles (publié aux annexes du Moniteur belge du 12 juillet 1980 sous le numéro 1435-3). Les statuts ont été modifiés à diverses reprises et pour la dernière fois suivant procès-verbal dressé par le notaire Louis-Philippe Marcelis le 6 mai 2025 (publié aux annexes du Moniteur belge le 27 mai 2025, sous le numéro 0334146). La société a été agréée en 1999 comme sicafi par la Commission bancaire, financière et des Assurances (CBFA), le prédécesseur de l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA). Le 2 septembre 2014, la société a été agréée comme SIR par la FSMA. La société fait un appel public à l'épargne conformément à l'article 7:2 du Code des Sociétés et des Associations.
Durée	La société a été créée pour une durée indéterminée.
Objet	Se référer à l'article 3 des statuts, tels que mentionnés ci-après sous «statuts coordonnés – Extraits».
Modification de l'objet	La société ne peut apporter de changement à son objet qu'en conformité avec ses statuts et dans le respect des dispositions légales et réglementaires applicables aux SIR.
Exercice	L'exercice commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.
Commissaire	<p>Le commissaire de Home Invest Belgium, officiellement agréé par la Financial Services and Markets Authority (FSMA), est la SRL EY Réviseurs d'Entreprises, représentée par Christophe Boschmans, associé, sise à Machelen.</p> <p>Le commissaire a un droit de regard illimité sur les opérations de la Société.</p> <p>Le commissaire agréé a été nommé pour trois ans lors de l'assemblée générale du 6 mai 2025 et perçoit pour le contrôle des comptes annuels une rémunération fixe indexée de 102.000 euros TVA incl. par an (voir l'annexe 34 pour plus d'informations concernant la rémunération du commissaire). Le mandat du commissaire expire après l'assemblée générale ordinaire de 2028.</p>

Spécialistes en immobilier

Afin d'éviter tout conflit d'intérêt, le portefeuille immobilier d'Home Invest Belgium est contrôlé par trois experts indépendants en évaluation, à savoir :

- Cushman & Wakefield Belgium SA, qui est représentée (au sens de l'article 24 de la loi SIR) par monsieur Emeric Inghels, sise à l'avenue des Arts 56, 1000 Bruxelles (son mandat s'étend jusqu'au 31 décembre 2026);
- BNP Paribas Real Estate Hotels France, sise au quai de la Bataille de Stalingrad 167, à 92 867 Issy-les-Moulineaux (France), représentée par madame Blandine Trotot (son mandat s'étend jusqu'au 30 septembre 2028);
- Stadim BV, ayant son siège social à 2018 Anvers (Belgique), Mechelsesteenweg 180 et inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro d'entreprise 0458.797.033 (RPT Anvers), représentée par Céline Janssens (son mandat s'étend jusqu'au 31 décembre 2026).

Conformément à la loi SIR, les experts/expertes en évaluation estiment chaque trimestre l'ensemble du portefeuille et leur évaluation détermine la valeur comptable (la «juste valeur») des immeubles figurant dans les comptes annuels.

Lieux où peuvent être consultés les documents accessibles au public

- L'acte constitutif et les statuts de la société peuvent être consultés au greffe du Tribunal de l'Entreprise francophone de Bruxelles et sur le site Internet de la société www.homeinvestbelgium.be.
- Les comptes annuels statutaires et consolidés et les rapports complémentaires sont déposés, conformément aux dispositions légales, à la Banque Nationale de Belgique et peuvent être consultés au greffe du Tribunal de l'Entreprise de Bruxelles.
- Les décisions en matière de nomination et de révocation des membres du conseil d'administration sont publiées aux annexes du Moniteur belge. La convocation des assemblées générales et des assemblées générales extraordinaires est effectuée conformément aux dispositions du Code des Sociétés et des Associations. À l'exception des assemblées générales annuelles qui se tiennent au lieu, à la date et à l'heure indiqués dans les statuts et dont l'ordre du jour est limité aux sujets habituels, l'avis doit également être publié dans un média national trente jours avant l'assemblée et publié sur le site Internet www.homeinvestbelgium.be dans le même délai.
- Tous les communiqués de presse et toutes les autres informations financières que Home Invest Belgium publie peuvent également être consultés sur le site Internet. Chaque personne intéressée peut s'enregistrer gratuitement sur le site Internet www.homeinvestbelgium.be afin de recevoir par e-mail les communiqués de presse et l'information financière obligatoire.

Numéro de téléphone

+32 2 899 43 21

Site Internet

www.homeinvestbelgium.be

CAPITAL

Capital émis

Au 31 décembre 2025, le capital social s'élève à € 102.031.117,60. Il est représenté par 20.200.136 actions sans désignation de valeur nominale. Le capital social est entièrement libéré.

Capital autorisé

Le conseil d'administration est expressément autorisé à augmenter le capital, en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant maximum de quatre-vingt-sept millions neuf cent cinquante-neuf mille trois cent trente-sept euros et trente-cinq cents (€ 87.959.337,35) aux dates et suivant les modalités à fixer par lui, conformément à l'article 7:198 du Code des Sociétés et des Associations. Dans les mêmes conditions, le conseil d'administration est autorisé à émettre des obligations convertibles ou des droits de souscription.

Cette autorisation est conférée pour une durée de cinq ans à dater de la publication aux Annexes au Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 7 mai 2024.

STATUTS

COORDONNÉS – EXTRAITS

Les statuts coordonnés complets de Home Invest Belgium SA peuvent être consultés au greffe du Tribunal de l'Entreprise francophone de Bruxelles, au siège social de la société et sur le site Internet www.homeinvestbelgium.be.

Objet (article 3 des statuts)

3.1 La Société a uniquement pour objet de :

(a) mettre, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, des immeubles à la disposition d'utilisateurs et ;

(b) dans les limites fixées par la réglementation SIR, détenir des biens immobiliers au sens de la réglementation SIR. Si la réglementation SIR devait être modifiée dans l'avenir et que d'autres sortes d'actif devaient être qualifiés de biens immeubles au sens de la réglementation SIR, la Société pourra également investir dans cette(ces) sorte(s) d'actifs complémentaire(s).

(c) conclure à ou participer dans, à long terme directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, le cas échéant en participation avec des tiers, avec un donneur d'ordre (maître de l'ouvrage) public :

(i) des contrats DBF, dénommés les contrats « Design, Build, Finance » ;

(ii) des contrats DB(F)M, dénommés les contrats « Design, Build, (Finance) and Maintain » ;

(iii) les contrats DBF(M)O, dénommés les contrats « Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate » ; et/ou

(iv) les contrats de concession de travaux publics se rapportant à des immeubles et/ou des infrastructures de nature immobilière, ainsi qu'aux services y afférents, et sur base desquels :

- (i) elle intervient pour la mise à disposition, l'entretien et/ou l'exploitation pour compte d'une entité publique et/ou le citoyen en qualité d'utilisateur final, afin de remplir un besoin de société et/ou permettre la fourniture d'un service public, et ;
- (ii) elle supporte en tout ou en partie le financement, la disponibilité, la demande et/ou le risque d'exploitation, outre l'éventuel risque de construction, y afférents, sans qu'elle ne doive nécessairement disposer de droits réels, ou ;

(d) développer, laisser développer, exploiter, laisser exploiter ou mettre à disposition, à long terme, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, le cas échéant en participation avec des tiers :

(i) des installations et entrepôts pour le transport, la répartition ou le stockage d'électricité, de gaz, de carburants fossiles et non fossiles et d'énergie en général, et la détention des biens s'y rapportant ;

(ii) des installations nécessaires au transport, à la répartition et au stockage ou à l'assainissement de l'eau et la détention des biens s'y rapportant ;

(iii) des installations pour la génération, le stockage et le transport de toute forme d'énergie renouvelable et la détention des biens s'y rapportant, et ;

(iv) des installations de déchets et d'incinération, et la détention des biens s'y rapportant.

(e) la détention initiale de moins de vingt-cinq pour cent (25%) du capital ou, si la société concernée n'a pas de capital, moins de vingt-cinq pour cent (25%) des fonds propres d'une société dans laquelle sont exercées les activités visées au point 3.1. (c) ci-dessus, pour autant que ladite participation soit convertie en une participation au sens des dispositions de la réglementation SIR, dans les deux ans, ou à plus long terme si l'autorité publique avec laquelle il a été contracté l'exige, après l'achèvement de la phase de construction du projet PPS (au sens de la réglementation SIR). Si la réglementation SIR devait être modifiée dans l'avenir et que l'exercice de nouvelles activités par la Société devait être autorisé, la Société pourra également exercer cette(ces) activité(s) complémentaire(s). Dans le cadre de la mise à disposition de biens immeubles, la Société peut, notamment exercer toutes activités en rapport avec l'érection, la construction, la rénovation, l'acquisition, l'aliénation, la gestion et l'exploitation de biens immeubles.

3.2 La Société peut prendre ou donner un ou plusieurs immeubles en location-financement. L'activité de donner en location-financement avec option d'achat des immeubles peut uniquement être exercée à titre accessoire, sauf si ces immeubles sont destinés à des fins d'intérêt public en ce compris le logement social et l'enseignement (auquel cas l'activité peut être exercée à titre principal).

3.3 La Société peut s'intéresser par voie de fusion ou autrement, dans toutes affaires, entreprises ou sociétés ayant un objet similaire ou connexe et qui soient de nature à favoriser le développement de son entreprise et, en général, faire toutes les opérations se rattachant directement ou indirectement à son objet ainsi que tous les actes utiles ou nécessaires à la réalisation de son objet.

3.4. La Société peut, dans le cadre de la mise à disposition de biens immeubles, exercer toutes activités se rapportant à l'érection, la construction (sans déroger à l'interdiction d'intervenir en tant que promoteur, sauf si cela concerne des opérations occasionnelles), la transformation, l'aménagement, la rénovation, le développement, l'acquisition, l'aliénation, la location, la sous-location, l'échange, l'apport, la cession, le lotissement, la mise sous régime de copropriété ou d'indivision d'immeubles tels que décrits ci-avant, l'octroi ou l'acceptation de droits de superficie, d'usufruit, d'emphytéose ou d'autres droits réels ou personnels portant sur les immeubles tels que décrits ci-avant, la gestion et l'exploitation de biens immeubles.

3.5. La Société peut en outre, en conformité avec la législation SIR :

- à titre accessoire ou temporaire, investir dans des titres (effets) qui ne sont pas des immeubles au sens de la législation SIR. Ces investissements seront exécutés en conformité avec la politique de gestion des risques adoptée par la Société et seront diversifiés, afin qu'elle assure une diversification des risques acceptable. La Société ne peut pas non plus détenir des liquidités non affectés. Les liquidités peuvent être détenues dans toutes les monnaies sous forme de dépôts à vue ou à termes, ou sous forme de tout autre instrument du marché monétaire, susceptible de mobilisation facile ;
- fournir des hypothèques ou autres sûretés ou donner des garanties dans le cadre du financement des activités immobilières de la Société ou de son groupe ;
- octroyer des crédits ;
- réaliser des opérations d'instruments de couverture autorisés (tels que définis par la réglementation SIR), pour autant que ces opérations fassent partie de la politique de couverture des risques financiers arrêtée par la Société, et à l'exclusion des opérations spéculatives.

3.6. La Société peut acquérir, louer, sous louer, céder ou échanger tous biens meubles et immeubles, matériaux et outillages, et de manière générale réaliser toutes opérations commerciales et financières, qui se rapportent directement ou indirectement à son objet et l'exploitation de ses droits intellectuels et de ses propriétés commerciales.

3.7. La Société peut, en prenant en considération la réglementation SIR, par la voie d'apport, en espèces ou en nature, de fusion, scission ou d'une autre forme de restructuration légale de société, prendre une participation dans toutes sociétés ou entreprises existantes ou à constituer, en Belgique et à l'étranger, dont l'objet est similaire au sien, ou qui est de nature à participer au développement de son objet ou à le faciliter.

3.8. La Société est tenue d'effectuer l'ensemble de ses activités et opérations conformément aux règles et dans les limites prévues par la réglementation SIR et toute autre législation applicable.

**Interdictions
(article 4 des statuts)**

La Société ne peut :

- a. agir comme promoteur constructeur au sens de la réglementation SIR à l'exclusion des opérations occasionnelles ;
 - b. participer à un syndicat de prise ferme ou de garantie ;
 - c. prêter des instruments financiers, à l'exception des prêts effectués dans les conditions et selon les dispositions de l'arrêté royal du 7 mars 2006 relatif aux prêts de titres par certains organismes de placement collectif ;
 - d. acquérir des instruments financiers émis par une société ou une association de droit privé qui est déclarée en faillite, qui conclut un accord amiable avec ses créanciers, qui fait l'objet d'une procédure de réorganisation judiciaire, qui a obtenu un sursis de paiement ou qui a fait l'objet, dans un pays étranger, d'une mesure analogue ;
 - e. prévoir des accords contractuels ou des clauses statutaires par lesquels il serait dérogé aux droits de vote qui lui revient selon la législation applicable, en fonction d'une participation de 25 % plus une action, dans les sociétés du périmètre.
-

**Capital autorisé
(article 6.3 des statuts)**

Le conseil d'administration est expressément autorisé à augmenter le capital, en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant maximum de quatre-vingt-sept millions neuf cent cinquante-neuf mille trois cent trente-sept euros et trente-cinq cents (€ 87 959 337,35-) aux dates et suivant les modalités à fixer par lui, conformément à l'article 7:198 du Code des sociétés et des associations. Dans les mêmes conditions, le conseil d'administration est autorisé à émettre des obligations convertibles ou des droits de souscription.

Cette autorisation est conférée pour une durée de cinq ans à dater de la publication aux Annexes au Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 7 mai 2024.

Lors de toute augmentation de capital, le conseil d'administration fixe le prix, la prime d'émission éventuelle et les conditions d'émission des actions nouvelles, à moins que l'assemblée générale n'en décide elle-même.

Dans les limites prévues au premier alinéa et sans préjudice de l'application de la réglementation en vigueur, le conseil d'administration peut ainsi limiter ou supprimer le droit de préférence, y compris lorsque cela est fait en faveur d'une ou plusieurs personnes déterminées autres que les membres du personnel de la société ou de ses filiales, dans la mesure où un droit d'attribution irréductible est accordé aux actionnaires existants lors de l'attribution de nouvelles valeurs mobilières, si cela est requis conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'émission de titres par apport en espèces, les conditions reprises à l'article 6.5. des présents statuts doivent être respectés.

En cas d'émission de titres par apport en nature, les conditions reprises à l'article 6.6. des présents statuts doivent être respectés. Le conseil d'administration est compétent pour faire constater en la forme authentique les modifications de statuts qui en résultent.

Les augmentations de capital ainsi décidées par le conseil d'administration peuvent être effectuées par souscription en espèces ou apports en nature ou par incorporation de réserves ou de primes d'émission, avec ou sans création de titres nouveaux, ou encore par le biais de la distribution d'un dividende optionnel, le tout dans le respect des dispositions légales.

Lorsque les augmentations de capital décidées en vertu de cette autorisation comportent une prime d'émission, le montant de celle-ci doit être comptabilisé sur un ou plusieurs comptes de capitaux propres séparé(s), repris au passif du bilan. Le conseil d'administration peut librement décider d'affecter les éventuelles primes d'émission, après imputation éventuelle d'un montant maximal égal aux frais de l'augmentation de capital, au sens des normes IFRS applicables en ma matière, à un compte indisponible qui constituera, à l'égal du capital, la garantie des tiers et ne pourra être réduit ou supprimé que par une décision de l'assemblée générale statuant dans les conditions de quorum et de majorité requises comme pour une réduction du capital, sous réserve de son incorporation au capital.

Acquisition, mise en gage et aliénation d'actions propres (article 6.4. des statuts)

La Société peut acquérir ou prendre en gage ses propres actions dans les conditions prévues par la loi.

Par décision de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société du 2 mai 2023, le conseil d'administration est autorisé : dans le cadre des articles 7:215 et suivants du Code des sociétés et des associations, d'acquérir et de prendre en gage pour compte de la Société, jusqu'à un maximum de 20% du capital, ses actions propres, à un prix unitaire qui ne peut être inférieur à soixante-cinq pour cent (65%) du cours de bourse de clôture, du jour précédant la date de la transaction (acquisition ou prise en gage) et qui ne peut être supérieur à cent trente-cinq pour cent (135%) du cours de bourse de clôture du jour précédant la date de la transaction (acquisition ou prise en gage), et ce, pour une durée de cinq ans à compter de la publication aux annexes au Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société du 2 mai 2023.

L'autorisation s'étend aux acquisitions d'actions de la Société par une ou plusieurs filiales directes de celle-ci, au sens du Code des sociétés et des associations. Le conseil d'administration peut aliéner les actions propres acquises par la Société conformément aux dispositions du Code des sociétés et des associations. Le conseil d'administration est par ailleurs explicitement autorisé à aliéner des actions propres de la Société au profit entre autre d'une ou plusieurs personnes autres que les membres du personnel de la Société ou de ses filiales, moyennant le respect du Code des sociétés et des associations. Le conseil d'administration est par ailleurs explicitement autorisé à aliéner des actions propres de la Société au profit du personnel de la Société ou de ses filiales, même si les actions propres seraient aliénées plus de douze mois à compter de leur acquisition.

Le conseil d'administration est par ailleurs explicitement autorisé à annuler les actions propres acquises par la Société, de faire constater cette annulation par acte notarié, et d'adapter et coordonner les statuts, plus particulièrement le nombre d'actions mentionné dans les statuts, afin de les mettre en concordance avec les décisions ainsi prises. L'autorisation d'annuler les actions propres acquises par la Société peut être utilisée en tout temps et est valable tant pour les actions propres acquises par la Société après publication de la présente décision, que pour les actions propres qui ont été acquises par la Société, conformément à l'autorisation du 2 mai 2023.

Les autorisations visées ci-dessus ne dérogent pas aux possibilités existantes en vertu des dispositions légales applicables, pour le conseil d'administration d'acquérir, de donner en gage ou d'aliéner des actions de la Société, si aucune autorisation statutaire ou aucune autorisation de l'assemblée générale n'est requise, ou cesse d'être requise. Par décision de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société du 2 mai 2023, le conseil d'administration est autorisé conformément à l'article 7:215, §1 quatrième alinéa du CSA, à acquérir, prendre en gage et aliéner pour compte de la Société, ses actions propres sans qu'une décision préalable complémentaire de l'assemblée générale des actionnaires de la Société soit nécessaire, lorsque cette acquisition, cette prise en gage ou cette aliénation, est nécessaire afin d'éviter à la Société un dommage grave et imminent. L'organe d'administration est autorisé à annuler les actions ainsi acquises par la Société, et de faire constater cette annulation par acte notarié, ainsi que d'adapter et de coordonner les statuts afin de les mettre en concordances avec les décisions ainsi prises. Cette autorisation est conférée pour une durée de trois ans à compter de la publication aux annexes au Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société du 2 mai 2023.

**Augmentation de capital
(article 6.5.- 6.7.
des statuts)**

Article 6.5. Augmentation de capital par souscription en espèces

En cas d'augmentation de capital par apport en numéraire, décidée par l'assemblée générale ou dans le cadre du capital autorisé et sans préjudice à l'application du Code des sociétés et des associations, le droit de souscription préférentielle des actionnaires ne peut être supprimé ou limité que pour autant dans la mesure où la réglementation SIR l'exige qu'un droit d'allocation irréductible soit accordé aux actionnaires existants lors de l'attribution de nouveaux titres. Ce droit d'allocation irréductible répond le cas échéant aux conditions suivantes fixées par la réglementation SIR :

1. il porte sur l'entièreté des titres nouvellement émis ;
2. il est accordé aux actionnaires proportionnellement à la partie du capital que représentent leurs actions au moment de l'opération ;
3. un prix maximum par action est annoncé au plus tard la veille de l'ouverture de la période de souscription publique, laquelle doit avoir une durée minimale de trois jours de bourse.

Le droit d'allocation prioritaire irréductible est d'application pour l'émission d'actions, d'obligations convertibles et de droits de souscription qui peuvent être exercés par voie d'apport en espèces.

Toutefois, conformément à la réglementation SIR, il ne doit, en tout cas, pas être accordé en cas d'augmentation de capital par apport en numéraire effectuée dans les conditions suivantes :

1. l'augmentation de capital se fait par voie de capital autorisé ;
2. le montant cumulé des augmentations de capital effectuées sur une période de 12 mois, conformément au présent paragraphe, ne dépasse pas 10 % du montant du capital tel qu'il se présentait au moment de la décision d'augmentation de capital.

Ce droit d'allocation irréductible ne doit pas non plus être accordé en cas d'apport en numéraire avec limitation ou suppression du droit de préférence, complémentaire à un apport en nature dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, pour autant que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.

Article 6.6. Augmentation de capital par apport en nature

L'émission d'actions en rémunération d'un apport en nature ne peut intervenir qu'en application des dispositions du Code des sociétés et des associations.

6.6.1. En outre, les conditions suivantes doivent être respectées en cas d'apport en nature, conformément à la réglementation SIR :

1°. l'identité de celui qui fait l'apport doit être mentionnée dans le rapport du conseil d'administration en ce qui concerne l'apport en nature, ainsi que, le cas échéant, dans la convocation à l'assemblée générale qui se prononcera sur l'augmentation de capital ;

2° le prix d'émission ne peut être inférieur à la valeur la plus faible entre

(a) une valeur nette par action ne datant pas de plus de quatre mois avant la date de la convention d'apport ou, au choix de la société, avant la date de l'acte d'augmentation de capital et

(b) la moyenne des cours de clôture des trente jours calendrier précédant cette même date. À cet égard, il peut être décidé de déduire du montant visé à l'alinéa précédent un montant correspondant à la portion des dividendes bruts non distribués à laquelle les nouvelles actions ne donneraient éventuellement pas droit, pour autant que le conseil d'administration justifie spécifiquement le montant des dividendes accumulés à déduire dans son rapport spécial et expose les conditions financières de l'opération dans le rapport financier annuel

3° sauf si le prix d'émission, ou, dans le cas visé à l'article 6.6.3., le rapport d'échange, ainsi que leurs modalités sont déterminés et communiqués au public au plus tard le jour ouvrable suivant la conclusion de la convention d'apport en mentionnant le délai dans lequel l'augmentation de capital sera effectivement réalisée, l'acte d'augmentation de capital est passé dans un délai maximum de quatre mois ; et

4° le rapport visé au point 1° ci-dessus doit également expliciter l'incidence de l'apport proposé sur la situation des anciens actionnaires, en particulier en ce qui concerne leur quote-part du bénéfice, de la valeur nette par action et du capital ainsi que l'impact en termes de droits de vote.

6.6.2. Conformément à la réglementation SIR, les conditions visées à l'article 6.6.1. ne sont pas applicables en cas d'apport du droit au dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, à condition que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.

6.6.3. L'article 6.6.1. des présents statuts sera conformément à la réglementation SIR, mutatis mutandis applicable dans le cadre des fusions, scissions et opérations assimilées visées dans le Code des sociétés et des associations.

Article 6.7. Augmentation de capital d'une filiale ayant le statut de SIR institutionnelle

Conformément à la réglementation SIR, en cas d'augmentation de capital d'une filiale ayant le statut de SIR institutionnelle qui est cotée, par apport en numéraire à un prix inférieur de 10 % ou plus par rapport à la valeur la plus faible, entre soit (a) une valeur nette par action ne datant pas de plus de quatre mois avant le début de l'émission, soit (b) la moyenne des cours de clôture des trente jours calendrier précédant le jour du début de l'émission, le conseil d'administration rédige un rapport dans lequel il expose la justification économique de la décote appliquée, les conséquences financières de l'opération pour les actionnaires et l'intérêt de l'augmentation de capital considérée pour la Société. Ce rapport et les critères et méthodes d'évaluation utilisés sont commentés par le commissaire dans un rapport distinct.

Il est permis de déduire du montant visé à l'alinéa précédent un montant correspondant à la portion des dividendes bruts à laquelle les nouvelles actions ne donneraient éventuellement pas droit, pour autant que le conseil d'administration justifie spécifiquement le montant des dividendes accumulés à déduire et expose les conditions financières de l'opération dans le rapport financier annuel.

Au cas où la filiale concernée n'est pas cotée, la décote visée à l'alinéa 1er est calculée uniquement sur base d'une valeur nette par action ne datant pas de plus de quatre mois ; toutes les autres obligations sont d'application.

Le présent article n'est pas applicable aux augmentations de capital intégralement souscrites par la Société ou ses filiales dont l'entièreté du capital est détenue directement ou indirectement par la Société.

Article 6.8. Réduction du capital

La Société pourra effectuer des réductions du capital dans le respect des dispositions légales en la matière.

Actions
(article 7.1. des statuts)

Les actions sont nominatives ou sous forme dématérialisée et ceci au choix du propriétaire ou du titulaire et selon les restrictions imposées par la loi.

Elles sont toutes entièrement libérées et sans désignation de valeur nominale.

La Société pourra émettre des actions dématérialisées par augmentation du capital ou par échange d'actions existantes nominatives.

Chaque actionnaire pourra, à tout moment et sans frais, demander l'échange soit en actions nominatives, soit en actions dématérialisées.

La Société pourra créer plusieurs catégories d'actions.

Les actions nominatives sont inscrites au registre des actions tenu au siège de la société, sous forme papier ou électronique. Les titulaires d'actions nominatives peuvent consulter le registre complet des actions nominatives. La propriété de ces actions est exclusivement prouvée par l'inscription au registre des actionnaires.

Toute cession de ces actions ne deviendra effective qu'après l'inscription au registre des actionnaires de la déclaration de cession, datée et signée par le cédant et le cessionnaire ou leurs fondés de pouvoir, ou après avoir rempli les formalités exigées par la loi pour la cession de créances. Des certificats d'inscription nominative seront délivrés aux actionnaires.

Les actions sont indivisibles et la Société reconnaît un seul propriétaire par titre. Si plusieurs personnes exercent des droits sur la même action, l'exercice des droits y afférents sera suspendu jusqu'à ce qu'une seule personne soit désignée comme propriétaire du titre vis-à-vis de la Société.

Autres titres
(article 7.2. des statuts)

À l'exception des parts bénéficiaires et des titres de même nature, et sous réserve de dispositions légales particulières en la matière notamment celles résultant de la réglementation SIR, la Société peut émettre d'autres titres.

Déclaration de transparence
(article 8 des statuts)

Les actions de la Société doivent être admises aux négociations sur un marché réglementé belge, conformément à la réglementation SIR.

Conformément aux prescriptions de la loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes dans des émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé et portant des dispositions diverses et conformément à la réglementation SIR, toute personne morale ou physique qui acquiert des actions ou d'autres titres conférant le droit de vote, qui représentent ou non le capital, est tenue de communiquer à la Société ainsi qu'à la FSMA, le pourcentage et le nombre de droits de vote existants qu'elle détient, chaque fois que les droits de vote liés à ces titres atteignent soit trois pour cent (3 %), soit cinq pour cent (5 %), soit un multiple de cinq pour cent du nombre total des droits de vote existants à ce moment ou au moment où se présentent des circonstances pour lesquelles une telle communication est obligatoire. La déclaration est également obligatoire en cas de cession d'actions lorsque, suite à cette cession, le nombre de droits de vote diminue en dessous des seuils déterminés au deuxième alinéa.

Sous réserve des exceptions prévues par la loi, nul ne peut participer au vote à l'assemblée générale de la Société avec plus de droits de vote que ceux associés aux titres qu'il a notifiés, conformément à la loi, vingt (20) jours au moins avant la date de l'assemblée générale. Les droits de vote attachés aux actions non notifiées sont suspendus.

Composition du conseil d'administration (article 9 des statuts)

La Société est dirigée par un conseil d'administration composé d'au moins trois (3) administrateurs et de maximum neuf (9) administrateurs, actionnaires ou non, qui sont nommés par l'assemblée générale des actionnaires pour une durée de quatre ans. L'assemblée générale peut mettre fin à tout moment au mandat de tout administrateur, sans motivation ni indemnité, avec effet immédiat. Les administrateurs sont rééligibles. L'assemblée générale doit nommer parmi les membres du conseil d'administration au moins trois (3) administrateurs indépendants. Par administrateur indépendant on entend un administrateur répondant aux critères prévus par l'article 7:87, §1 du Code des sociétés et des associations juncto la recommandation 3.5 du Code belge de gouvernance d'entreprise 2020.

Sauf disposition contraire dans la décision de nomination de l'assemblée générale, le mandat des administrateurs sortants et non réélus prend fin immédiatement après l'assemblée générale qui a prévu de nouvelles nominations.

Au cas où une ou plusieurs places d'administrateurs se libèrent, les administrateurs restants ont le droit d'assurer la vacance jusqu'à la prochaine assemblée générale qui procédera à la nomination définitive. Ce droit devient une obligation chaque fois que le nombre d'administrateurs effectivement en fonction n'atteint plus le minimum statutaire. Sans préjudice des dispositions transitoires, les administrateurs sont exclusivement des personnes physiques ; ils doivent remplir les conditions d'honorabilité et d'expertise prévues par la réglementation SIR et ne peuvent tomber sous l'application des cas d'interdiction visés par la réglementation SIR.

La nomination des administrateurs est soumise à l'approbation préalable de l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA).

Direction effective (article 12 des statuts)

La direction effective de la Société est confiée à au moins deux personnes physiques.

Les membres de la direction effective doivent remplir les conditions d'honorabilité et d'expertise prévues par la réglementation SIR et ne peuvent tomber sous l'application des cas d'interdiction visés par la réglementation SIR.

La nomination des dirigeants effectifs est soumise à l'approbation préalable de l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA).

Représentation de la société (article 14 des statuts)

La Société est valablement représentée dans les actes, y compris dans les actes pour lesquels l'intervention d'un fonctionnaire public ou d'un notaire est exigée, ainsi qu'en justice, en tant que demandeur ou défendeur, soit par deux administrateurs agissant conjointement soit, dans le cadre de la gestion journalière, par un mandataire à cette gestion.

La Société est en outre valablement liée par des mandataires spéciaux dans le cadre de leur mission dans les limites des mandats qui leur ont été confiés à cet effet par le conseil d'administration ou, dans les limites de la gestion journalière, par un délégué à la gestion journalière.

La Société peut être représentée à l'étranger par toute personne expressément désignée par le conseil d'administration.

Les copies ou extraits des procès-verbaux des assemblées générales des actionnaires et des réunions du conseil d'administration, en ce compris les extraits destinés à la publication aux annexes du Moniteur belge, sont valablement signés, soit par un administrateur, soit par une personne qui est chargée de la gestion journalière ou qui a reçu un mandat exprès du conseil d'administration.

Assemblées générales des actionnaires
(article 23 des statuts)

Une assemblée générale, appelée «assemblée annuelle», se tient chaque année le premier mardi du mois de mai à quinze heures. Si cette date tombe sur un jour férié légal, l'assemblée annuelle a lieu le jour ouvrable suivant, à la même heure (le samedi et le dimanche ne sont pas des jours ouvrables).

Les assemblées générales ordinaires ou extraordinaires se tiennent au siège de la Société ou à tout autre endroit indiqué dans la lettre de convocation ou d'une autre manière.

Convocation
(article 24 des statuts)

Une assemblée générale ordinaire, des assemblées générales spéciales et l'assemblée générale extraordinaire peuvent être convoquées chaque fois que l'intérêt de la Société le requiert. La convocation des assemblées générales, en ce compris des assemblées générales extraordinaires se fait conformément aux dispositions du Code des sociétés et des associations A l'exception des assemblées générales annuelles qui ont lieu à l'endroit, à la date et à l'heure mentionnée dans les statuts et dont l'ordre du jour est limité à l'objet courant, l'annonce doit également paraître trente jours avant l'assemblée dans un journal de diffusion nationale, ainsi qu'être placée dans le même délai sur le site internet de la Société. Si une nouvelle annonce s'avère nécessaire, et pour autant que la date de la deuxième assemblée est mentionnée dans la première publication, le délai de convocation pour cette deuxième assemblée est ramené à dix-sept jours avant l'assemblée générale.

Le conseil d'administration et le commissaire sont tenus de convoquer une assemblée spéciale ou extraordinaire, lorsque un ou plusieurs actionnaires représentant seul ou ensemble un dixième du capital souscrit le demande(nt). Cette requête est adressée par courrier recommandé au siège de la Société et doit décrire de manière précise les sujets pour lesquels l'assemblée générale doit délibérer et décider. La requête doit être adressée au conseil d'administration et au commissaire, lesquels sont tenus de convoquer une assemblée dans un délai de trois semaines à compter de la réception de la requête. Dans la convocation, peuvent être rajoutés à l'ordre du jour, d'autres points que ceux fournis par les actionnaires. Un ou plusieurs actionnaire(s) détenant ensemble ou séparément trois pour cent (3%) du capital de la Société, peuvent, conformément aux dispositions du Code des sociétés et des associations, demander que des sujets soient repris à l'ordre du jour de n'importe quelle assemblée générale. La convocation contient l'ordre du jour de l'assemblée et les propositions de décisions.

Les actionnaires nominatifs reçoivent trente jours avant l'assemblée une convocation par courrier ordinaire. L'actionnaire, l'administrateur ou le commissaire qui prend part à l'assemblée, ou s'y fait représenter, est considéré comme ayant été valablement convoqué. Un actionnaire, administrateur ou commissaire peut par ailleurs, avant ou après la réunion de l'assemblée générale à laquelle il n'a pas participé, renoncer à se prévaloir de l'absence ou de l'irrégularité de la convocation.

**Représentation
(article 26 des statuts)**

Tout propriétaire de titre peut se faire représenter à une assemblée générale par un mandataire, conformément aux dispositions y afférentes du Code des sociétés et des associations. Le mandataire ne doit pas être un actionnaire. Un actionnaire de la Société ne peut désigner qu'une seule personne comme mandataire pour une assemblée générale déterminée. Il ne peut être dérogé à ce qui précède que conformément aux règles y afférentes du Code des sociétés et des associations. Une personne qui comparaît en tant que mandataire, peut détenir une procuration de plus d'un actionnaire. Si le mandataire détient des procurations de plusieurs actionnaires, il peut voter différemment au nom d'un actionnaire déterminé, qu'au nom d'un autre actionnaire.

Les procurations doivent être transmises à la Société au plus tard six jours avant l'assemblée; cette notification se fait via l'adresse e-mail de la Société, via l'adresse e-mail expressément mentionnée dans la convocation ou par courrier au siège de la Société. Le conseil d'administration peut établir un formulaire de procuration. Les copropriétaires, les usufruitiers et les nu-propriétaires, les créanciers gagistes et les débiteurs donneurs de gages doivent se faire représenter respectivement par une seule et même personne. Si plusieurs personnes ont des droits réels sur la même action, la Société peut suspendre l'exercice des droits de vote attachés à cette action jusqu'à ce qu'une seule personne ait été désignée comme titulaire des droits de vote.

Nonobstant la faculté de déroger aux instructions de vote, dans des circonstances déterminées, conformément à l'article 7:145, deuxième alinéa du Code des sociétés et des associations, le mandataire exprime son vote conformément aux instructions que l'actionnaire lui a données le cas échéant. Le mandataire doit conserver pendant au moins un an, un registre des instructions de vote et confirmer à la requête de l'actionnaire, qu'il s'est conformé aux instructions de vote.

En cas de conflit d'intérêt potentiel entre l'actionnaire et le mandataire qu'il a désigné, tel que visé à l'article 7:143,§4 du Code des sociétés et des associations, le mandataire doit divulguer les faits précis qui sont importants pour l'actionnaire afin de décider s'il existe un danger que le mandataire poursuive un intérêt différent de celui de l'actionnaire. En outre le mandataire ne peut voter au nom de l'actionnaire que pour autant que pour chaque point de l'ordre du jour, il dispose d'instructions de vote spécifiques.

Les mineurs d'âge, les personnes déclarées incapables et les sociétés doivent se faire représenter par leur(s) représentant(s) légal(lé-gaux) ou statutaire(s).

**Droit de vote
(article 30 des statuts)**

Une action donne droit à une voix, sous réserve de la suspension des droits de vote prévue par le Code des sociétés et associations ou toute autre loi applicable.

Les détenteurs d'actions sans droit de vote, les détenteurs de droits de souscription, les détenteurs d'obligations convertibles et les détenteurs de certificats émis avec la collaboration de la Société ont le droit de participer à l'assemblée avec voix consultative. La Société peut prévoir une possibilité de vote par écrit ou par un moyen électronique de communication, via des formulaires et des méthodes déterminées par elle ; en tous les cas le vote exprimé sous cette forme doit être réceptionné au plus tard le sixième jour précédent l'assemblée.

Dissolution – liquidation (article 39 des statuts)

En cas de dissolution de la Société, quelle qu'en soit la cause ou le moment, un ou plusieurs liquidateurs nommés par l'assemblée générale, seront en charge de la liquidation. S'il résulte de l'état résumant la situation active et passive de la Société établi conformément au Code des sociétés et des associations que tous les créanciers ne pourront pas être remboursés intégralement, la nomination du (des) liquidateur(s) dans les statuts ou par l'assemblée générale doit être soumise au président du tribunal de l'entreprise, sauf s'il résulte de cet état résumant la situation active et passive que la Société n'a des dettes qu'à l'égard de ses actionnaires et que tous les actionnaires qui sont les créanciers de la Société confirment par écrit leur accord concernant la nomination.

À défaut de nomination de liquidateur(s), les membres du conseil d'administration sont considérés de plein droit comme liquidateurs à l'égard des tiers, sans toutefois disposer des pouvoirs que la loi et les statuts accordent en ce qui concerne les opérations de liquidation au liquidateur nommé dans les statuts, par l'assemblée générale ou par le tribunal.

À défaut d'autres dispositions dans l'acte de nomination, les personnes chargées de la liquidation de la Société disposent à cet effet des pouvoirs les plus étendus, conformément aux dispositions du Code des sociétés et des associations.

L'assemblée des actionnaires détermine le mode de liquidation ainsi que la rémunération du(des) liquidateur(s).

La liquidation est clôturée conformément aux dispositions du Code des sociétés et des associations.

DÉCLARATIONS

Informations prévisionnelles

Ce rapport financier annuel contient des informations prévisionnelles, qui sont fondées sur des estimations et des perspectives de la société sur la base d'attentes raisonnables. Ces estimations sont associées à des événements prévisionnels et des incertitudes qui pourraient avoir pour conséquence que les résultats, la situation financière, la performance et les réalisations actuelles soient différents des résultats, de la situation financière, de la performance et des réalisations exprimés ou implicitement communiqués par ces informations prévisionnelles. Compte tenu de ces facteurs incertains, les déclarations prévisionnelles ne comprennent aucune garantie.

Personnes responsables du contenu du rapport financier annuel

Le conseil d'administration et la direction effective de Home Invest Belgium SA sont responsables de l'information communiquée dans ce rapport financier annuel. Ils déclarent qu'à leur connaissance :

- les comptes annuels qui sont établis conformément aux normes comptables applicables donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de Home Invest Belgium et des sociétés du périmètre comprises dans la consolidation ;
- le rapport annuel financier donne un aperçu fidèle des évolutions et des résultats de Home Invest Belgium et des sociétés du périmètre comprises dans la consolidation, ainsi qu'une explication des principaux risques et des principales incertitudes auxquelles la société est confrontée.

Déclaration concernant les informations provenant de tiers

Les informations publiées dans le présent rapport financier annuel provenant de tiers, telles que le rapport des experts immobiliers et le rapport du commissaire, ont été incluses avec leur accord. Le conseil d'administration et la direction effective de Home Invest Belgium déclarent que les informations provenant de tiers ont été fidèlement reproduites dans le présent rapport financier annuel et que, pour autant que la SIR le sache et soit en mesure de l'assurer à la lumière des données publiées par ces tierces parties, aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites inexactes ou trompeuses.

Information financière historique

Les rapports financiers annuels depuis l'exercice 2001 (qui comprennent la version abrégée des comptes statutaires et l'intégralité des états financiers consolidés, le rapport de gestion, le rapport du Commissaire et le rapport des experts immobiliers) ainsi que les rapports financiers semestriels peuvent être consultés sur le site Internet de la société et les informations financières historiques sont indiquées par référence dans ce rapport financier annuel.

Stratégie ou informations sur les politiques ou facteurs gouvernementaux, économiques, budgétaires, monétaires ou politiques qui ont ou sont susceptibles d'avoir des conséquences substantielles (in)directes pour les activités de Home Invest Belgium

Se référer au chapitre « Facteurs de risque ».

Litiges ou procédures d'arbitrage

Le conseil d'administration de Home Invest Belgium déclare qu'à sa connaissance :

- au cours des cinq dernières années, aucun des administrateurs ou dirigeants effectifs n'a été condamné pour fraude, qu'aucune incrimination officielle et/ou sanction publique n'a été prononcée et qu'aucune sanction n'a été imposée par une autorité légale ou de supervision et que, dans leur capacité d'administrateur, ils ou elles n'ont pas été impliqués dans une faillite, une mise sous séquestre ou une liquidation ;
- aucun contrat de direction n'a été conclu avec les administrateurs non exécutifs, qui prévoit le paiement d'indemnités au terme du contrat. En revanche, il existe bel et bien des contrats de direction entre la société d'une part et les administrateurs exécutifs et la direction effective de la société d'autre part prévoyant de telles indemnités. (Voir chapitre « Rapport de gestion – Déclaration de gouvernance d'entreprise ») ;

- Le 26 mars 2024, le conseil d'administration a approuvé la nomination de M. Preben Bruggeman en tant que CEO et les conditions financières de sa nomination. En exécution des décisions du conseil d'administration, les options suivantes ont été attribuées au CEO à la date de sa nomination :

#options	Prix d'exercice	Date d'attribution	Période d'exercice
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			

- aucun lien de famille n'existe entre les administrateurs/administratrices et/ou la direction effective, à la seule exception de messieurs Johan et Liévin Van Overstraeten (frères).

Informations financières pro forma

Au cours de l'exercice sous revue, aucune opération n'a été conclue qui entraîne un impact de plus de 25% sur un des indicateurs de l'activité de la société, au sens des paragraphes 91 et 92 de la recommandation du C.E.S.R. relative à l'application de la Directive n° 809/2004 de la Commission européenne en matière de prospectus. La publication d'informations financières pro forma n'est donc pas requise.

Événements importants après la date de clôture du bilan

En dehors des événements survenus depuis la clôture de l'exercice, commentés dans le chapitre « Rapport de gestion », aucun changement significatif de la situation financière ou commerciale de Home Invest Belgium n'est survenu.

LA SIR ET SON RÉGIME FISCAL

Les informations données ci-après sont basées sur la législation fiscale en vigueur au moment de la rédaction du présent rapport annuel. Elle est susceptible d'être modifiée à l'avenir, éventuellement avec un effet rétroactif, et ces informations sont communiquées à titre purement indicatif.

Chaque actionnaire et chaque investisseur/investisseuse potentiel/potentielle sont invités/invitées à toujours s'informer personnellement auprès de leurs propres conseillers/conseillères quant aux implications fiscales en Belgique et à l'étranger relatives à l'acquisition, la propriété et la cession d'actions Home Invest Belgium, ainsi qu'à la perception des dividendes et des produits des actions de la société.

SIR publique

ADOPTION DU STATUT DE SIR

Depuis le 2 septembre 2014, Home Invest Belgium a été agréée par l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA) comme « société immobilière réglementée publique de droit belge », en abrégé « SIR publique » de droit belge conformément à la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées. Auparavant, elle bénéficiait du régime fiscal de « Sicafi ».

DESCRIPTION DU STATUT DE SIR

En sa qualité de SIR publique, la société (tant sur le plan individuel que consolidé) est soumise à la législation SIR et est sous le contrôle de la FSMA.

La SIR publique présente les caractéristiques principales suivantes :

- société à capital fixe et nombre fixe de droits de participation ;
- cotation en bourse ;
- activité limitée aux investissements immobiliers ;
- endettement limité à 65 % de la valeur de marché des actifs. Les hypothèques et les autres sûretés sont limitées à 50 % du total des actifs et à 75 % du bien grevé ;
- établissement des comptes statutaires et consolidés en appliquant les normes IFRS ;
- évaluation trimestrielle du portefeuille immobilier par un expert indépendant ;
- comptabilisation des biens immobiliers à leur juste valeur, sans pratiquer d'amortissements ;

- diversification obligatoire du portefeuille : maximum 20 % des actifs consolidés peuvent être investis dans un seul bâtiment/ensemble immobilier, sauf dérogation accordée par la FSMA ;
- règles strictes en matière de conflits d'intérêts ;
- possibilité d'agrément des sociétés du périmètre de la SIR publique en SIR institutionnelles ;
- l'obligation de verser un montant qui correspondra à la différence positive entre :
 - 80 % du résultat modifié (conformément au calendrier prévu à l'annexe C, chapitre 3, de l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014) ;
 - la diminution nette dans le courant de l'exercice de l'endettement du SIR.
- surveillance effectuée par la FSMA.

Fonds d'investissements immobilier spécialisé (FIIS)

Home Invest Belgium détient 50 % des actions dans De Haan Vakantiehuisen, une société qui a obtenu le statut de fonds d'investissements immobiliers spécialisés. Les autres 50 % sont aux mains de Belfius Insurance (25 %), Tinc (12,5 %) et DG Infra Yield (12,5 %). Un fonds d'investissements immobiliers spécialisés est régi par la Loi-programme du 3 août 2016 et par l'Arrêté Royal du 9 novembre 2016 relatif aux fonds d'investissements immobiliers spécialisés.

Home Invest Belgium détient également 100 % des actions des fonds d'investissements immobiliers spécialisés suivants :

- BE Real Estate SA ;
- Blue Quarter SA ;
- The Dox 1 SA ;
- The Ostrov SA ; et
- Home Invest Netherlands SA.

Les principales caractéristiques d'un FIIS sont indiquées ci-après :

- non soumis au contrôle prudentiel de la FSMA ; pour être agréé FIIS, la société doit être inscrite sur une liste tenue par le SPF Finances ;
- fonds fermé à capital fixe, réservé aux investisseurs institutionnels ;
- pas de cotation en bourse ;

- activité limitée aux investissements collectifs dans l'immobilier ;
- durée limitée à 10 ans (possibilité de prolongation ultérieure par période de 5 ans maximum) ;
- pas de taux d'endettement maximum ;
- établissement des comptes annuels en appliquant les normes IFRS ;
- pas d'obligation de diversification ;
- résultats (revenus locatifs et plus-values réalisées sur les ventes diminués des frais de fonctionnement et des charges financières) exonérés de l'impôt sur les sociétés ;
- obligation de payer un dividende d'un montant minimum égal au moins à la différence positive entre les montants suivants :
 - 80 % du résultat modifié (conformément au calendrier prévu à l'annexe C, chapitre 3, de l'arrêté royal du 13 juillet 2014) ;
 - la diminution nette dans le courant de l'exercice de l'endettement du BFGS.

STATUT FISCAL – IMPÔT DES SOCIÉTÉS

En qualité de SIR, Home Invest Belgium bénéficie d'un régime fiscal spécifique.

Les résultats (revenus locatifs et plus-values réalisées sur les ventes diminués des frais de fonctionnement et des charges financières) sont exonérés de l'impôt belge sur les sociétés, pour autant que la société distribue au moins 80 % du résultat net sous forme de dividendes. Cette exonération s'applique à Home Invest Belgium. Elle ne s'applique pas à ses filiales, à moins qu'elles ne disposent du statut de FIIS ou de SIR institutionnelle.

Les sociétés (autres que les SIR ou les fonds d'investissements immobiliers spécialisés) qui sont absorbées par Home Invest Belgium sont soumises à un impôt spécifique (« exit tax ») au taux de 15 % sur les plus-values latentes et les réserves exonérées.

Les bénéfices d'origine étrangère de Home Invest Belgium sont imposables dans l'État dont ils sont issus selon la législation applicable dans cet État et sont exonérés en Belgique. Les bénéfices nets générés par Home Invest Belgium à partir de 2018 résultant de ses investissements immobiliers aux Pays-Bas sont donc imposables aux Pays-Bas à l'impôt des sociétés au taux de 25 %. Un tarif réduit de 15 % s'applique sur la première tranche de € 395.000. Les bénéfices nets sont ensuite exonérés en Belgique.

Dividendes

Précompte mobilier	Les dividendes distribués par la société sont soumis à un précompte mobilier de 30 % (sous réserve des exonérations légales).
Personnes physiques belges	Les personnes physiques belges qui ont acquis les actions dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé et qui sont soumises à l'impôt des personnes physiques sont soumises au précompte mobilier susmentionné pour les dividendes versés par Home Invest Belgium. Pour les personnes physiques belges qui affecteraient leurs actions à leur activité professionnelle, les dividendes perçus seront intégrés dans leurs revenus professionnels imposables au taux normal de l'impôt des personnes physiques, le précompte mobilier étant alors imputable.
Personnes morales belges	Pour les contribuables assujettis à l'impôt des personnes morales, les dividendes distribués par Home Invest Belgium sont soumis au précompte mobilier mentionné ci-dessus.
Sociétés belges et sociétés étrangères ayant un établissement stable en Belgique	Les dividendes distribués par Home Invest Belgium sont soumis au précompte mobilier mentionné ci-dessus. Les sociétés belges et les sociétés étrangères qui affectent leurs actions à un établissement stable en Belgique sont imposées sur les dividendes distribués par Home Invest Belgium au taux de l'impôt des sociétés, sans application du régime des «revenus définitivement taxés» (RDT), sous réserve de la quote-part de dividendes d'Home Invest Belgium afférente aux revenus immobiliers étrangers taxés et aux dividendes perçus et aux plus-values sur actions réalisées conformément à l'article 203, §1er, 2bis et §2, al. 2 CIR. Les dividendes seront donc soumis à l'impôt des sociétés ou à l'impôt des non-résidents au taux de 25 %. À certaines conditions, un taux réduit pourrait être applicable. Le précompte mobilier perçu à la source sera imputable et l'excédent éventuel restituable par le biais de la déclaration fiscale.
Non-résidents/ non-résidentes, personnes physiques et sociétés étrangères sans établissement stable en Belgique	Pour les non-résidents, les dividendes distribués par Home Invest Belgium sont soumis à la retenue du précompte mobilier belge mentionné ci-dessus, qui peut, le cas échéant, sur demande de l'actionnaire, être réduit ou exonéré aux termes des conventions fiscales internationales préventives de double imposition ou conformément aux conditions prévues par la loi.

Plus- et moins-values

Personnes physiques belges

En Belgique, deuis le 1^{er} janvier 2026, les plus-values réalisées par une personne physique lors de la vente d'actions dans le cadre de la gestion normale de son patrimoine privé sont imposables comme suit :

- règle générale : imposition des plus-values au taux distinct de 10%, sous réserve d'une exonération annuelle de la première tranche de 10.000 € ;
- plus-values internes : les plus-values réalisées à l'occasion d'une cession à une société contrôlée par le cédant est imposable au taux distinct de 33% ;
- participation d'au moins 20% : les plus-values sur actions d'une société dont le cédant détient au moins 20% sont soumises à des taux progressifs :
 - jusqu'à 1.000.000 € : 0%
 - de 1.000.000 € à 2.500.000 € : 1,25%
 - de 2.500.000 € à 5.000.000 € : 2,5%
 - de 5.000.000 € à 10.000.000 € : 5%
 - au-delà de 10.000.000 € : 10% ;
- participation d'au moins 25% : en cas de cession à une société établie hors Espace Economique Européen : imposition au taux distinct de 16,5% ;
- cession d'actions réalisées en dehors de la gestion normale d'un patrimoine privé : 33% ;
- Les personnes physiques belges affectant leurs actions à l'exercice de leur activité professionnelle sont imposées sur les plus-values qu'elles réalisent sur la vente de ces actions, aux taux progressifs ordinaires de l'impôt des personnes physiques ou à 16,5 % si les actions sont détenues depuis plus de cinq ans ; et
- Les moins-values réalisées sur actions sont susceptibles d'être déductibles des plus-values imposables pour autant qu'elles concernent la même période imposable et la même catégorie de plus-value imposable.

Personnes morales belges

Pour les personnes morales belges soumises à l'impôt des personnes morales, les plus-values réalisées lors de la vente d'actions de Home Invest Belgium sont imposables selon les mêmes principes que ceux exposés ci-dessus pour les personnes physiques.

Sociétés belges et sociétés étrangères ayant un établissement stable en Belgique

Les plus-values réalisées par une société belge sur les actions Home Invest Belgium, ou par une société étrangère sur ses actions Home Invest Belgium affectées à son établissement stable en Belgique, sont entièrement imposables en Belgique au taux normal de l'impôt des sociétés. Les moins-values (exprimées ou réalisées) ne sont pas fiscalement déductibles.

Non-résidents/non-résidentes, personnes physiques ou sociétés sans établissement stable en Belgique

Les plus-values réalisées par des non-résidents, personnes physiques ou sociétés, sur des actions Home Invest Belgium (à l'exception des actions affectées par une société étrangère à un établissement belge) ne sont, en principe, pas imposables en Belgique. Par exception, une personne physique non résidente est susceptible d'être imposée sur des plus-values réalisées sur une participation familiale d'au moins 25 %, à l'occasion d'une cession à une société établie hors de l'Espace économique européen. Les moins-values ne sont pas fiscalement déductibles en Belgique.

Taxe sur les opérations de bourse

La souscription à des actions nouvelles (marché primaire) n'est pas soumise à la Taxe sur les Opérations de Bourse (TOB).

Par contre, l'achat et la vente, et toute autre cession à titre onéreux en Belgique, par l'entremise d'un intermédiaire professionnel/ une intermédiaire professionnelle, d'actions existantes (marché secondaire) fait l'objet d'une taxe sur les opérations boursières, s'élevant actuellement à 0,12 % du prix de la transaction. Le montant de la TOB est limité actuellement à € 1.300 par transaction et par partie.

Sont exempté de la TOB :

- les intermédiaires professionnel/professionnelles visés/visées à l'article 2, 9° et 10° de la loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers, agissant pour leur propre compte ;
- les sociétés d'assurances visées à l'article 2 § 1er, de la loi du 9 juillet 1975 relative au contrôle des entreprises d'assurances, agissant pour leur propre compte ;
- les fonds de pension visés à l'article 2 § 3, 6°, de la loi du 9 juillet 1975 relative au contrôle des entreprises d'assurances, agissant pour leur propre compte ;
- les organismes de placement collectif visés par la loi du 4 décembre 1990, agissant pour leur propre compte ; ou
- les non-résidents (pour autant qu'ils remettent une attestation certifiant leur non-résidence en Belgique).

Taxe annuelle sur les comptes-titres

La Loi du 17 février 2021 (Moniteur belge du 26 février 2021) introduisant la taxe annuelle sur les comptes de titres ouverts par les particuliers auprès d'un établissement financier. Le taux de la taxe est de 0,15 %.

La base imposable est la valeur moyenne des instruments financiers imposables au cours de la période de référence. La taxe n'est due que si cette valeur moyenne dépasse € 1.000.000.

GLOSSAIRE GÉNÉRAL

Année de construction

L'année au cours de laquelle le bâtiment a été construit ou rénové en profondeur pour la dernière fois.

Date de référence

La date enregistrée à laquelle un actionnaire doit être détenteur des titres pour avoir droit au versement du dividende se rapportant aux titres qu'il possède à cette date.

Droits de mutation¹

En principe, la cession de la propriété d'un bien immobilier est soumise à des droits de mutation. Le montant dépend de l'emplacement géographique du bien, du mode de cession et de la qualité de l'acheteur.

Le taux de l'impôt effectif du droit de mutation peut osciller entre 0% et 12,5%.

Les modes de cession de biens immobiliers et les droits y afférents sont principalement les suivants :

- les contrats de vente : 12,5% pour les biens immobiliers situés en Région Bruxelles-Capitale et en Région wallonne et 12% pour les biens immobiliers situés en Région flamande ;
- apport en nature de biens immobiliers contre l'émission de nouvelles actions en faveur de l'apporteur : exonération des droits ;
- fusions, scissions : exonération des droits ;
- contrat de vente des actions d'une société immobilière : absence de droits ;
- établissement de droits de superficie et de droits d'emphytéose : 5% ;
- vente de biens immobiliers sous le régime de marchand de biens : 6% pour les biens immobiliers situés en Région flamande, 5% pour les biens immobiliers situés en Région wallonne et 8% pour les biens immobiliers situés en Région Bruxelles-Capitale.

EPRA VAN par action

C'est la valeur de l'Actif Net ou la valeur nette par action, selon les « Best Practices Recommendations » de l'EPRA.

Ex-date

Date de détachement du coupon.

Exit tax

Les sociétés qui demandent leur agrément de SIR ou qui fusionnent avec une SIR sont soumises à une imposition spécifique, l'exit tax. L'exit tax s'élève à l'heure actuelle à 12,75%. Ce pourcentage sera porté à 15 % à partir de l'exercice d'imposition 2021.

Free float

Le pourcentage d'actions aux mains du public. Il s'agit des actions pour lesquelles Home Invest Belgium n'a pas reçu de déclaration de transparence ou qui ne sont pas en possession de Home Invest Belgium.

IFRS VAN par action

C'est la valeur nette de l'actif par action selon les normes IFRS.

Interest Rate Swap (IRS)

Un Interest Rate Swap est un contrat entre des parties visant à échanger des taux d'intérêt pendant une période définie au préalable. Les IRS sont souvent utilisés pour se prémunir contre les hausses de taux d'intérêt : dans ce cas, un taux d'intérêt variable est converti en taux d'intérêt fixe.

Juste valeur (fair value)

Cette valeur est égale à la valeur d'investissement (voir la définition auparavant), après déduction des droits de mutation.

Normes IFRS

Les normes internationales d'information financière (IFRS) sont un ensemble de principes comptables et de règles d'évaluation élaborées par le Bureau international des normes comptables (International Accounting Standards Board) qui servent à faciliter une comparaison internationale des entreprises européennes cotées en bourse. Les sociétés européennes cotées en bourse doivent appliquer ces normes dans leurs comptes consolidés à compter de l'exercice comptable qui commence après le 1er janvier 2005. Les SIR belges doivent également appliquer ces normes dans leurs comptes statutaires à compter de l'exercice comptable qui commence au 1er janvier 2007.

Pay-out ratio

(Total brut du dividende pour l'exercice) / (résultat distribuable).

¹ Ces 2,5 % résultent d'une analyse (demandée par BEAMA (Belgian Asset Managers Association) par les experts immobiliers indépendants d'un grand nombre de transactions sur le marché et constituent un pourcentage moyen des coûts réels payés pour les transactions. Ce pourcentage a été publié sur le site web de la BEAMA le 8 février 2006 et a également été confirmé dans une communication de la Be-Reit Association (l'association professionnelle des SIR belges) le 10 novembre 2016.

Portefeuille immobilier

Les immeubles de placement, en ce compris les bâtiments destinés à la vente et les projets de développements.

Réglementation SIR

L'Arrêté royal du 13 juillet 2014 portant exécution de la loi du 12 mai 2014 relative aux Sociétés Immobilières Réglementées telle que modifiée par la loi du 22 octobre 2017 et l'Arrêté royal du 23 avril 2018.

Rendement en dividende brut

(Dividende brut de l'exercice) / (Cours de bourse au dernier jour de cotation de l'exercice).

Rendement en loyer brut

(Loyers contractuels bruts sur base annuelle + valeur locative estimée sur les espaces vacants) / valeur réelle des immeubles de placement disponibles à la location.

Return

Le return pour les actionnaires est égal au dividende pour l'exercice majoré de l'augmentation de la valeur nette au cours de l'exercice financier.

Résultat EPRA

C'est le résultat net (groupe d'action) excluant (i) le résultat du portefeuille, (ii) les variations de la valeur réelle des actifs et passifs financiers et (iii) les éléments non EPRA de la participation dans des entreprises associées et coentreprises. Ce terme est utilisé en accord avec le « Best Practices Recommendations » de l'EPRA.

Taux d'endettement (AR SIR).

Taux d'endettement calculé conformément à l'AR SIR. Cela signifie que les participations dans des entreprises associées et des coentreprises sont traitées selon la méthode de consolidation proportionnelle pour calculer le taux d'endettement.

Taux d'endettement (IFRS)

Il est calculé de la même manière que le taux d'endettement (AR SIR), mais basé sur et réconciliable avec le bilan consolidé conformément aux normes IFRS dans lequel les participations dans des entreprises associées et des coentreprises sont reprises via la mise en équivalence.

Taux de rotation

Volume total des actions négociées pendant l'exercice comptable divisé par le nombre total d'actions.

Taux d'occupation

Le taux d'occupation exprime le pourcentage des loyers contractuels des biens occupés, augmentés des garanties locatives sur les biens inoccupés, par rapport à la somme des loyers des biens occupés et de la valeur locative estimée des biens inoccupés. Tous les immeubles de placement du portefeuille sont repris dans le calcul du taux d'occupation.

Il est ici fait référence aux actifs en exploitation à l'exception de ceux qui : – i: ont fait l'objet d'une première commercialisation dans le courant de l'exercice comptable concerné – ii: les actifs en rénovation – iii: les actifs en vente.

Valeur d'acquisition

La valeur d'acquisition est la valeur convenue entre les parties en fonction de laquelle la transaction est effectuée. Si des droits de mutation ont été payés, ils sont compris dans la valeur d'acquisition.

Valeur de l'actif net (VAN) ou net asset value (NAV) par action

Les fonds propres divisés par le nombre d'actions en circulation (après déduction des actions propres).

Valeur d'investissement

La valeur d'investissement est définie par l'expert immobilier comme la valeur la plus probable pouvant être obtenue à la date de l'évaluation dans des conditions normales de vente entre des parties consentantes et bien informées, sans déduction des frais de mutation, auparavant appelée « contrat en mains ».

Valeur locative estimée (VLE)

La valeur locative estimée (VLE) est la valeur locative qui correspond au loyer sur le marché selon l'expert immobilier.

APM – INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE

Home Invest Belgium a recours dans ses communications financières à des Indicateurs Alternatifs de Performance (IAP) conformément aux directives de l'ESMA en date du 5 octobre 2015. Plusieurs de ces IAP sont recommandés par l'Association européenne des sociétés immobilières cotées en bourse (European Public Real Estate Association, EPRA), certains ont été définis par le secteur ou par Home Invest Belgium dans le but d'offrir au lecteur une meilleure compréhension de ses résultats et de ses performances.

Les indicateurs de performance définis par les règles de l'IFRS ou par la loi et les indicateurs qui ne sont pas basés sur des rubriques du compte de résultats ou du bilan ne sont pas considérés comme des IAP.

Taux de couverture

Définition :

Il s'agit du pourcentage des dettes financières à taux fixe par rapport au total des dettes financières. Le numérateur correspond à la somme des dettes financières à taux fixe majorée des dettes financières à taux variable après conversion en dette à taux fixe au moyen de contrats IRS en vigueur à la clôture de l'exercice comptable. Le dénominateur correspond au montant total des dettes financières inscrites à la date de clôture.

Objectif :

Une partie considérable des dettes financières de la société ont été contractées à taux variable. Grâce à cet IAP, le risque lié à des variations des taux d'intérêt ainsi que leur impact éventuel sur les résultats peuvent être mesurés.

Réconciliation :

(en € k)	31/12/2025	31/12/2024
Dettes financières à taux fixe	89.000	89.000
Dettes financières à taux variable transformées en dette à taux fixe	268.000	268.000
Total des dettes financières à taux fixe	357.000	357.000
Dettes financières à taux variable	99.500	49.000
Total des dettes financières	456.500	406.000
Ratio de couverture	78,20%	87,93%

Charges moyennes financières

Définition :

Les charges d'intérêts (y compris la marge de crédit et le coût des instruments de couverture) divisées par la dette financière moyenne pondérée sur la période en question. Le numérateur correspond à la somme des charges d'intérêts nettes reprises dans la rubrique XXI du compte de résultats corrigé des intérêts intercalaires activés. Le dénominateur correspond à la dette financière moyenne calculée sur la période concernée.

Objectif :

La société se finance en partie en contractant des dettes financières. Cet AIP mesure le coût moyen d'emprunt associé à ces dettes.

Réconciliation :

(en € k)	31/12/2025	31/12/2024
Charges d'intérêts nettes (rubrique XXI)	6.420	5.851
Intérêts intercalaires activés	2.787	2.704
Coût total des dettes financières	9.207	8.555
Dettes moyennes pondérées	420.484	392.106
Coût moyen des charges financières	2,19%	2,18%

Indicateurs EPRA VAN**Définition :**

En octobre 2019, l'EPRA a publié les nouvelles Best Practice Recommendations en matière d'information financière des sociétés immobilières cotées. EPRA VAN était remplacé par trois nouveaux indicateurs de la valeur liquidative : EPRA Net Reinstatement Value (NRV), l'EPRA Net Tangible Asset (NTA) et l'EPRA Net Disposal Value (NDV). Les indicateurs EPRA VAN apportent des ajustements l'IFRS VAN afin de fournir aux parties prenantes les informations les plus pertinentes sur la juste valeur des actifs et passifs de la société.

Objectif :

- EPRA NRV : l'objectif de l'indicateur est également de refléter ce qui serait nécessaire pour reconstituer

l'entreprise à travers divers marchés d'investissement en fonction de la structure actuelle du capital et de financement, y compris les droits de mutation immobilière.

- EPRA NTA : Il s'agit de l'actif net réévalué, retraité pour inclure les immeubles et les autres investissements en juste valeur et exclure certains éléments peu susceptibles d'être inclus durablement dans un modèle d'exploitation d'immeubles de placement à long terme.
- EPRA NDV : l'EPRA Net Disposal Value fournit au lecteur un scénario de cession des actifs de l'entreprise entraînant le règlement d'impôts différés et la liquidation de la dette et des instruments financiers.

Réconciliation :

(en € k)	31/12/2025		
	EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NDV
IFRS VAN (actionnaires du groupe)	518.818	518.818	518.818
(v) Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	3.991	3.991	
(vi) Juste valeur des instruments financiers	-12.451	-12.451	
(viii.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS	-418		
(x) Juste valeur des dettes financières à taux fixe			3.249
(xi) Droits de mutation		49.793	
VAN	509.940	560.150	522.067
Nombre d'actions	19.895.902	19.895.902	19.895.902
VAN par action	25,63	28,15	26,24

(en € k)	31/12/2024		
	EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NDV
IFRS VAN (actionnaires du groupe)	484.437	484.437	484.437
(v) Impôts différés liés à la réévaluation des immeubles de placement	2.686	2.686	
(vi) Juste valeur des instruments financiers	-13.759	-13.759	
(viii.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS	-570		
(x) Juste valeur des dettes financières à taux fixe			5.300
(xi) Droits de mutation		45.323	
VAN	472.793	518.687	489.737
Nombre d'actions	20.066.379	20.066.379	20.066.379
VAN par action	23,56	25,85	24,41

Résultat EPRA (par action)

Définition :

Le résultat EPRA est le résultat net (partie groupe) à l'exclusion (i) du résultat du portefeuille et (ii) des variations dans la valeur réelle des instruments de couverture non effectifs et (iii) des éléments non EPRA de la quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises. Ce terme est utilisé en accord avec les Best practices Recommendations de l'EPRA.

Objectif :

Cet IAP permet de mesurer la rentabilité de la société sans tenir compte du résultat de la variation de la valeur des actifs ou passifs sur le portefeuille et des plus-values ou moins-values réalisées sur la vente des immeubles de placement et de l'autre résultat du portefeuille et sans tenir compte de l'arbitrage sur portefeuille.

Réconciliation :

(en € k)	31/12/2025	31/12/2024
Résultat net (actionnaires du groupe) (IFRS)	59.766	80.972
- Exclusion: résultat sur vente des immeubles de placement (ii)	-4.515	-1.892
- Exclusion: variation de la juste valeur des immeubles de placement (i)	-33.314	-62.805
- Exclusion : autre résultat du portefeuille (viii)	+1.305	+463
- Exclusion: variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers (vi)	+1.308	+6.344
- Exclusion: éléments non EPRA de la quote-part dans le résultat des entreprises associées et coentreprises (ix)	-374	+76
Résultat EPRA	24.176	23.159
Nombre moyen d'actions	19.941.604	19.888.873
Résultat EPRA par action (en €)	1,21	1,16

Marge opérationnelle

Définition :

Cet indicateur de performance alternatif mesure la rentabilité opérationnelle de l'entreprise comme un pourcentage du revenu locatif et est calculé en divisant le « résultat opérationnel avant le résultat sur le portefeuille » par le « résultat locatif net ».

Objectif :

Cet IAP permet d'évaluer la performance opérationnelle de la société.

Réconciliation :

(en € k)	31/12/2025	31/12/2024
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	29.529	27.916
Résultat immobilier	38.590	36.351
Marge opérationnelle	76,52%	76,80%

AGENDA DE L'ACTIONNAIRE

2026	
Communiqué de presse annuel relatif à l'exercice 2025	vendredi 13 février 2026
Mise en ligne du rapport financier annuel sur le site Internet	vendredi 3 avril 2026
Assemblée générale ordinaire de l'exercice 2025	mardi 5 mai 2026
Dividende exercice 2025 – Ex Date	lundi 11 mai 2026
Dividende exercice 2025 – Record Date	mardi 12 mai 2026
Dividende exercice 2025 – Payment Date	mercredi 13 mai 2026
Déclaration intermédiaire : résultats au 31 mars 2026	mercredi 20 mai 2026
Rapport financier semestriel : résultats au 30 juin 2026	mercredi 2 septembre 2026
Déclaration intermédiaire : résultats au 30 septembre 2026	jeudi 12 novembre 2026
2027	
Communiqué de presse annuel relatif à l'exercice 2026	vendredi 12 février 2027
Mise en ligne du rapport financier annuel sur le site Internet	vendredi 2 avril 2027
Assemblée générale ordinaire de l'exercice 2026	mardi 4 mai 2027
Dividende exercice 2026 – Ex Date	lundi 10 mai 2027
Dividende exercice 2026 – Record Date	mardi 11 mai 2027
Dividende exercice 2026 – Payment Date	mercredi 12 mai 2027
Déclaration intermédiaire : résultats au 31 mars 2027	mercredi 19 mai 2027
Rapport financier semestriel : résultats au 30 juin 2027	mercredi 1 septembre 2027
Déclaration intermédiaire : résultats au 30 septembre 2027	jeudi 11 novembre 2027

Investor relations

Home Invest Belgium ayant opté pour le néerlandais comme langue officielle, seul le rapport financier annuel en néerlandais a valeur officielle et fait foi.

Les versions française et anglaise constituent des traductions établies sous la responsabilité de Home Invest Belgium.

POUR TOUTE INFORMATION COMPLÉMENTAIRE

Preben Bruggeman
Chief Executive Officer

Ingrid Quinet
Chief Legal Officer

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

Home Invest Belgium
Boulevard de la Woluwe 46/11
B – 1200 Bruxelles



Home Invest Belgium SA

SIR publique résidentielle de droit belge

Boulevard de la Woluwe 46/11

B-1200 Bruxelles

T +32 (0)2 899 43 21

investors@homeinvest.be

www.homeinvestbelgium.be

RPM: 0420.767.885. ISIN BE 003760742