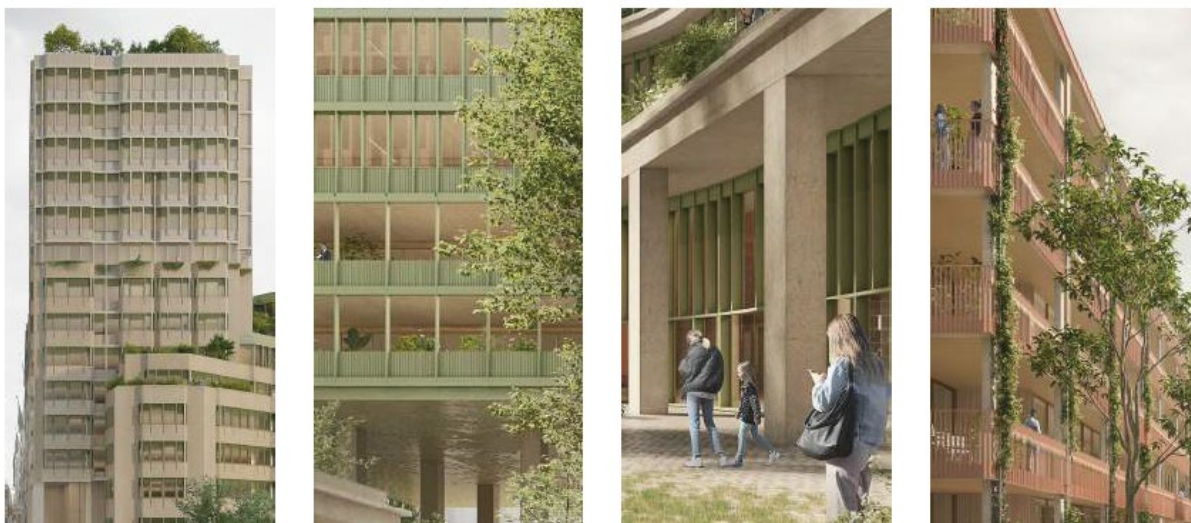


Home Invest Belgium bevestigt het bereiken van een definitieve overeenkomst met Cityforward

Brussel, 5 augustus 2025 – Home Invest Belgium ("HOMI"), de Belgische beursgenoteerde marktleider in de verhuur van residentieel vastgoed, bevestigt een definitieve overeenkomst te hebben getekend met Cityforward ("Signing") inzake de toekomstige verwerving¹ van een residentiële ontwikkelingsportefeuille in de Europese wijk in Brussel.

HOMI heeft op 5 maart 2025 middels een persbericht² de principsovereenkomst aangekondigd en beschreven. HOMI bevestigt nu de verwezenlijking van de Signing.

Door deze strategische transactie versterkt Home Invest Belgium haar positie als belangrijkste institutionele speler op de residentiële markt in België.



ILO-cluster

1. EEN STRATEGISCHE SAMENWERKING EN MIJLPAALTRANSACTIE

Home Invest Belgium ("HOMI") zet een belangrijke stap in de toekomstige groei van haar vastgoedportefeuille door de ondertekening van een definitieve overeenkomst met Cityforward voor de overname van 8 projecten (verspreid over 3 grote clusters), goed voor een te ontwikkelen programma van ongeveer 70.000 m². Alle projecten zijn gelegen op toplocaties in het centrum van Brussel, meer specifiek in de Europese wijk. Het akkoord betreft de ontwikkeling van een vastgoedportefeuille waarop Cityforward in 2024 de erfpachtrechten overnam van SFPIM.³

¹ Via parallelle opties op de betrokken onroerende goederen onder verschillende opschortende voorwaarden.

² Zie persbericht "Home Invest Belgium sluit principesakkoord met Cityforward om 800-tal duurzame woningen te bouwen in de Europese wijk in Brussel" van 5 maart 2025.

³ De erfpachtrechten op de portefeuille werden overgedragen door SFPIM aan Cityforward; SFPIM behield daarbij het residuaire eigendomsrecht.

2. VASTGOEDPORTEFEUILLE

De portefeuille van Cityforward omvat 17 kantoorgebouwen in de Europese wijk. Daarvan komen er 8 in aanmerking voor reconversie in residentiële gebouwen, verspreid over 3 grote clusters. Samen zijn ze goed voor ongeveer 70.000 m² (bruto bovengrondse oppervlakte) en bieden ze ruimte voor de herontwikkeling naar duurzame woningen, parkings, openbare voorzieningen en winkels.

Cityforward zal, in nauwe samenwerking met HOMI en de bevoegde autoriteiten, instaan voor het vergunningstraject dat reeds opgestart werd voor enkele gebouwen.

Cityforward verwacht in de 2^e jaarhelft van 2025 de vergunningsaanvraag in te dienen voor de ILO-cluster.

Het kleinere project Palmerston⁴ (ca. 4.000 m²) maakt geen deel meer uit van de transactie omdat de ontwikkeling van dit project reeds te ver gevorderd is.

HOMI zal de volle eigendom⁵ van de projecten (elk afzonderlijk) overnemen na het bekomen van een definitieve en uitvoerbare bouwvergunning en de verwezenlijking van een aantal opschortende voorwaarden. Vervolgens zal HOMI overgaan tot de reconversie van de kantoorgebouwen in residentiële projecten om deze op lange termijn aan te houden en te verhuren.

Asset	Totaal
ILO-cluster	27.500 m ²
1. Joseph 73	
2. Joseph 79	
3. Joseph 99	
4. Spa 1	
5. Spa 3	
LUX-cluster	17.500 m ²
6. Luxembourg 46	
DEMOT-cluster	26.500 m ²
7. Demot 24	
8. Demot 28	
TOTAAL	71.500 m²

⁴ Zie persbericht "Home Invest Belgium sluit principeakkoord met Cityforward om 800-tal duurzame woningen te bouwen in de Europese wijk in Brussel" van 5 maart 2025.

⁵ HOMI zal tevens de residuaire rechten van de onroerende goederen van SFPIM overnemen.

3. DETAILS VAN DE TRANSACTIE

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

Het voorschot van € 50,0 miljoen werd volledig gefinancierd vanuit beschikbare kredietlijnen. Onder meer gelet op reeds uitgevoerde en geplande desinvesteringen, voorziet HOMI de verdere uitvoering van de transactie te realiseren binnen de bestaande kapitaalbasis.

Afhankelijk van de uiteindelijke vergunningsdossiers schat HOMI het totale investeringsbedrag van de projecten (met inbegrip van het voorschot) op ongeveer € 280 miljoen. De realisatie ervan zal naar schatting gespreid verlopen over een periode van 7 tot 9 jaar. De geschatte huren bij volledige bezetting zullen naar verwachting $\pm$ € 14 miljoen bedragen. Het bruto aanvangsrendement (*Yield on Cost*⁶) zal naar verwachting op circa 5,0% liggen. HOMI verwacht op deze investering een marktconforme ontwikkelingsmarge te zullen internaliseren die zal bijdragen tot het eigen vermogen en de EPRA NTA van de vennootschap.

De verdere uitvoering van haar lopende projecten en de veronderstelde volledige realisatie van de Cityforward-transactie zal de vastgoedportefeuille van HOMI op termijn doen uitgroeien tot een reële waarde van circa € 1,25 miljard.

⁶ *Yield on Cost* = [Verwachte markthuur (*ERV* of *Estimated Rental Value*) bij volledige bezetting] / [het bedrag van de investering]

VOOR BIJKOMENDE INFORMATIE

Preben Bruggeman **Ingrid Quinet**
Chief Executive Officer Chief Legal Officer

Tel: +32 (0)2 899 43 21 Home Invest Belgium
E-mail: investors@homeinvest.be Woluwedal 46, Bus 11
www.homeinvestbelgium.be B – 1200 Brussel

**OVER HOME INVEST BELGIUM**

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

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

Home Invest Belgium is een Belgische openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GJV of BE-REIT) gespecialiseerd in aankoop, ontwikkeling, verhuur en beheer van residentieel vastgoed. Op 31 maart 2025 beschikte Home Invest Belgium over een vastgoedportefeuille van € 879 miljoen in België en Nederland.

Home Invest Belgium is sinds 1999 genoteerd op Euronext Brussel [HOMI]. Op 31 maart 2025 bedroeg de marktkapitalisatie € 363 miljoen. Het aandeel maakt deel uit van de BEL Small Index en de FTSE EPRA NAREIT Global Real Estate Index.