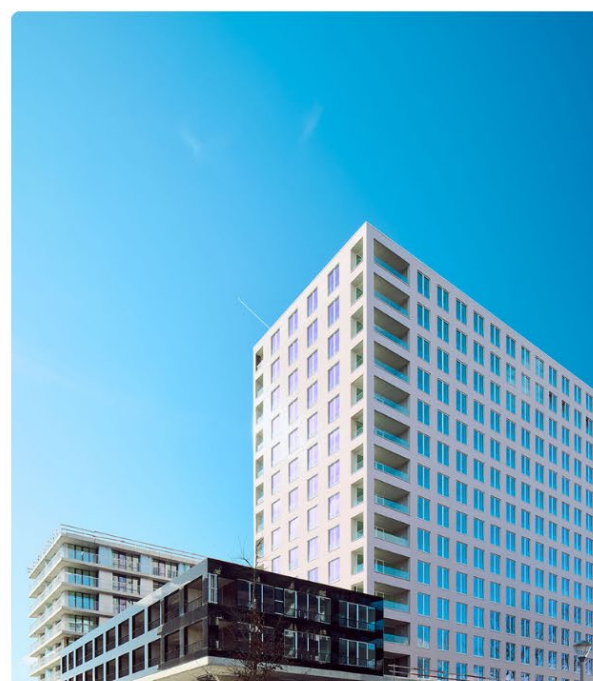


Resultaten 1^{ste} trimester 2026

20/05/2026 17:40

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE



RESULTATEN 1STE TRIMESTER 2026

- **Kwalitatieve residentiële vastgoedportefeuille**

- Reële waarde van de vastgoedportefeuille van € 969,15 miljoen op 31 maart 2026.
- De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bestaan voor 91,7% uit residentieel vastgoed.
- Meer dan 50% van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur is jonger dan 10 jaar; meer dan 80% van de vastgoedbeleggingen is jonger dan 20 jaar.
- Afronding grondige renovatie van het gebouw Charles Woeste te Brussel, bestaande uit 92 duurzame huurwoningen;
- Realisatie sociaal en geconventioneerd woonproject te Turnhout, bestaande uit 92 duurzame huurwoningen.

- **Lage gemiddelde energieconsumptie van de woningportefeuille**

- De woningen in de vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium hebben op 31 maart 2026 een gemiddeld primair energieverbruik van 101 kWh/m²/jaar.
- Home Invest Belgium heeft de ambitie het gemiddeld primair energieverbruik van de woningportefeuille verder te reduceren tot <100 kWh/m²/jaar tegen 31 december 2026.
- Ter vergelijking, het gemiddeld energieverbruik van de woningmarkt bedraagt 294 kWh/m²/jaar in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Slechts 17% van de markt zit onder 150 kWh/m²/jaar; slechts 6% van de markt zit onder 95 kWh/m²/jaar.

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

- Sterke residentiële huurmarkt met een grote vraag naar kwalitatieve woningen.
- Een gemiddelde bezettingsgraad van 98,3% in de eerste drie maanden van 2026.
- Lfl (like-for-like) huurgroei van 3,0% in de eerste drie maanden van 2026.

- **Verderzetting groei van het EPRA resultaat**

- Toename van het EPRA resultaat met 17,5% naar € 4,32 miljoen in de eerste drie maanden van 2026 (ten opzichte van € 3,68 miljoen in de eerste drie maanden van 2025).
- Toename van het EPRA resultaat per aandeel met 18,5% naar € 0,22 in de eerste drie maanden van 2026.

- **Toename netto actiefwaarde per aandeel**

- Toename van de EPRA NTA per aandeel met 0,5% naar € 25,76 in de eerste drie maanden van 2026 (ten opzichte van € 25,63 op 31 december 2025).

- **Evenwichtige balansstructuur en sterke liquiditeitspositie**

- Schuldgraad van 48,15% (GVV-KB) en 47,36% (IFRS) op 31 maart 2026.
- De gemiddelde financieringskost in de eerste drie maanden van 2026 bedraagt 2,33%.
- 78,4% van de financiële schulden hebben een vaste interestvoet met een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 3,6 jaar.
- Home Invest Belgium beschikt over € 60,00 miljoen vrij beschikbare kredietlijnen.
- Geen vervaldagen van kredietlijnen of obligatieleningen in 2026 en de eerste helft van 2027. De eerstvolgende vervaldagen liggen in de tweede helft van 2027.

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

- Voor 2026 verwacht Home Invest Belgium een EPRA resultaat per aandeel van € 1,23 (ten opzichte van € 1,21 in 2025).
- De Algemene Vergadering en de Buitengewone Algemene Vergadering hebben op 5 mei 2026 een totale uitkering aan de aandeelhouders goedgekeurd voor een bedrag van € 1,16 per aandeel (ten opzichte van € 1,14 voor 2024), hetzij een stijging voor het 26^{ste} opeenvolgende jaar.

De uitkering aan de aandeelhouders bestaat uit een combinatie van:

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

INHOUD

1. VASTGOEDPORTEFEUILLE	4
2. GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS	5
3. TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS.....	7
3.1.TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING.....	7
3.2.GECONSOLIDEERDE BALANS	8
3.3.FINANCIERINGSSTRUCTUUR.....	9
4. ACTIVITEITEN IN DE EERSTE DRIE MAANDEN VAN 2026.....	11
4.1 VERHUURACTIVITEITEN	11
4.2RENOVATIE EN ONTWIKKELINGSPROJECTEN	11
4.3 ENERGIE-EFFICIENTIE VAN DE WONINGPORTEFEUILLE.....	13
5. UITKERING AAN DE AANDEELHOUDERS	14
6. VOORUITZICHTEN	15
7. APM – ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN	16
8. AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER.....	20

1. VASTGOEDPORTEFEUILLE

Op 31 maart 2026 heeft Home Invest Belgium een vastgoedportefeuille¹ van € 969,15 miljoen (tegenover € 966,97 miljoen op 31 december 2025).

VASTGOEDPORTEFEUILLE	31/03/2026	31/12/2025
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen	€ 886,14 m	€ 885,81 m
Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur	€ 877,68 m	€ 877,56 m
Projectontwikkelingen	€ 10,46 m	€ 8,22 m
Voorschotten	€ 52,86 m	€ 51,76 m
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	€ 30,16 m	€ 29,41 m
TOTAAL	€ 969,15 m	€ 966,97 m

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bedraagt € 877,68 miljoen en bestaat uit 46 sites.

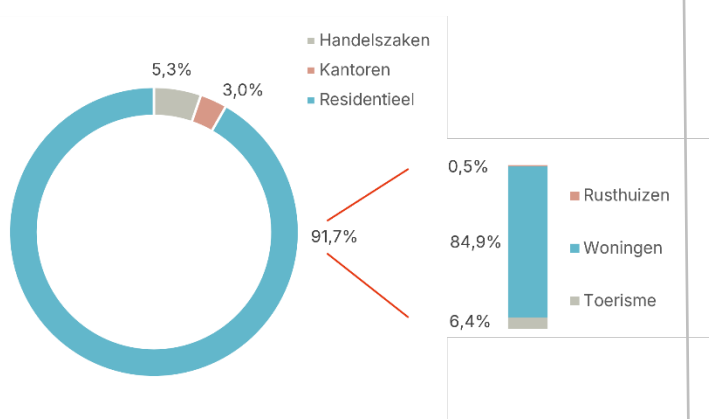
De som van de contractuele huren op jaarbasis en de geschatte huurwaarde op de leegstaande ruimten bedraagt € 42,62 miljoen op 31 maart 2026.

De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur worden door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen gewaardeerd aan een gemiddeld bruto huurrendement² van 4,9%.

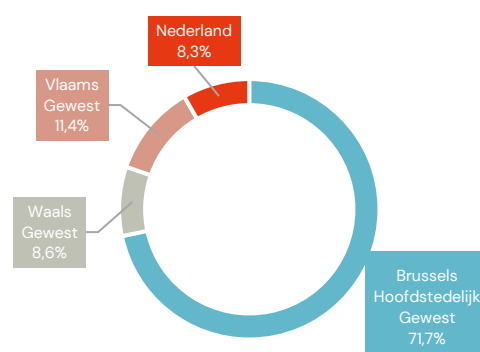
De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bestaan op 31 maart 2026 voor 91,7% uit residentieel vastgoed.

De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur zijn voor 71,7% gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 8,6% in het Waals gewest, 11,4% in het Vlaams Gewest en 8,3% in Nederland.

Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur spreiding per type



Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur geografische spreiding



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

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

2. GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS		(in k €)	
RESULTATENREKENING	31/03/2026	31/03/2025	
NETTO HUURRESULTAAT	10.516	9.119	
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	5.683	4.730	
OPERATIONELE MARGE³	54,0%	51,9%	
XVI. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	361	4.691	
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-2.823	10.939	
XIX. Ander portefeuilleresultaat	-147	-134	
PORTEFEUILLERESULTAAT	-2.609	15.496	
OPERATIONEEL RESULTAAT	4.662	20.226	
XX. Financiële inkomsten	55	7	
XXI. Netto interestkosten	-1.694	-1.374	
XXII. Andere financiële kosten	-11	-42	
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	2.057	1.185	
FINANCIEEL RESULTAAT	408	-223	
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	747	479	
BELASTINGEN	-100	-26	
NETTO RESULTAAT	4.129	20.455	
Uitsluiting van het portefeuilleresultaat	2.609	-15.496	
Uitsluiting van de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-2.057	-1.185	
Uitsluiting van de niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-363	-98	
EPRA RESULTAAT⁴	4.319	3.675	
Gemiddeld aantal aandelen ⁵	19.895.902	20.066.379	
NETTORESULTAAT PER AANDEEL (in €)	0,21	1,02	
EPRA RESULTAAT PER AANDEEL (in €)	0,22	0,18	

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

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

⁵ Het gemiddeld aantal aandelen werd berekend met uitsluiting van de eigen aandelen aangehouden door de vennootschap.

BALANS	31/03/2026	31/12/2025
Eigen vermogen (toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervenootschap)	523.200	518.818
Totaal activa	993.405	987.481
Schuldgraad (GVV-KB) ⁶	48,15%	48,14%
Schuldgraad (IFRS) ⁷	47,36%	47,33%

PER AANDEEL	31/03/2026	31/12/2025
Aantal aandelen op afsluitdatum ⁸	19.895.902	19.895.902
Beurskoers op afsluitdatum	18,40	18,38
IFRS NAV per aandeel ⁹	26,30	26,08
Premie ten opzichte van IFRS NAV (op afsluitdatum)	-30,0%	-29,5%
EPRA NTA per aandeel ¹⁰	25,76	25,63
Premie ten opzichte van EPRA NTA (op afsluitdatum)	-28,6%	-28,3%

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

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

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

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

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

3. TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

3.1. TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

NETTO HUURRESULTAAT

Over de eerste 3 maanden van 2026 bedroeg het netto huurresultaat € 10,52 miljoen (ten opzichte van € 9,12 miljoen in de eerste 3 maanden van 2025).

OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE

Het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille bedroeg € 5,68 miljoen in de eerste 3 maanden van 2026 (ten opzichte van € 4,73 miljoen in de eerste 3 maanden van 2025).

De operationele marge¹¹ bedroeg 54,0% in de eerste 3 maanden van 2026 (ten opzichte van 51,9% in de eerste 3 maanden van 2025).

PORTEFEUILLERESULTAAT

Home Invest Belgium heeft in de eerste 3 maanden van 2026 een portefeuilleresultaat gerealiseerd van € -2,61 miljoen.

Home Invest Belgium heeft in de eerste 3 maanden van 2026 variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen opgetekend voor een bedrag van € -2,82 miljoen. Deze variaties bestaan uit:

- Een negatieve variatie van € -3,02 miljoen in België; en
- Een positieve variatie van € 0,20 miljoen in Nederland.

Het ander portefeuilleresultaat bedroeg € -0,15 miljoen. In deze post worden de variaties in uitgestelde belastingen opgenomen.

FINANCIEEL RESULTAAT

De netto interestkosten in de eerste 3 maanden van 2026 bedroegen € 1,69 miljoen. De gemiddelde financieringskost¹² bedroeg 2,33% over dezelfde periode.

De variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva bedroegen € 2,06 miljoen in de eerste 3 maanden van 2026. Deze variaties zijn het gevolg van een wijziging in de reële waarde van de interest rate swaps.

BELASTINGEN

De belastingen bedroegen € -0,10 miljoen in de eerste 3 maanden van 2026 (ten opzichte van € -0,03 miljoen in de eerste 3 maanden van 2025).

NETTO RESULTAAT

Het netto resultaat van Home Invest Belgium bedroeg € 4,32 miljoen in de eerste 3 maanden van 2026, hetzij € 0,21 per aandeel.

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

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

EPRA RESULTAAT

Na aanpassing van het netto resultaat voor (i) het portefeuilleresultaat, (ii) de variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva, en (iii) de niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures, bedroeg het EPRA resultaat € 4,32 miljoen over de eerste 3 maanden van 2026, een stijging met 17,5% (ten opzichte van € 3,68 miljoen in de eerste 3 maanden van 2025).

Het EPRA resultaat per aandeel is gestegen met 18,5% naar € 0,22 in de eerste 3 maanden van 2026.

3.2. GECONSOLIDEERDE BALANS

EIGEN VERMOGEN EN NAV PER AANDEEL

Op 31 maart 2026 bedroeg het eigen vermogen van de groep € 523,20 miljoen, een stijging met 0,8% ten opzichte van 31 december 2025.

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

De EPRA NTA per aandeel is gestegen met 0,5% naar € 25,76 op 31 maart 2026 (ten opzichte van € 25,63 op 31 december 2025).

3.3. FINANCIERINGSSTRUCTUUR

SCHULDGRAAD

De schuldgraad (GVV-KB) bedraagt 48,15% op 31 maart 2026. De schuldgraad (IFRS) bedraagt 47,36%.

Rekening houdende met een maximale schuldgraad van 65%, heeft Home Invest Belgium nog een bijkomende schuldcapaciteit van € 478,63 miljoen, zoals bepaald door de GVV-Wet, om nieuwe investeringen te financieren.

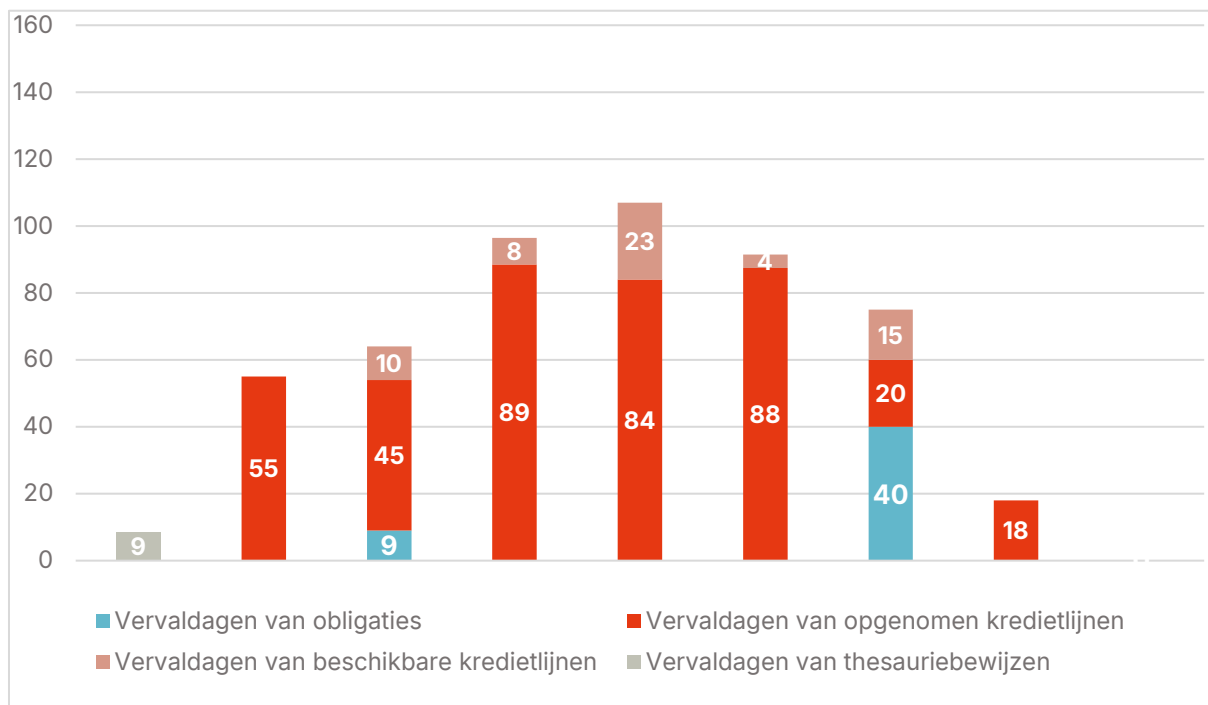
Rekening houdend met de strategie van Home Invest Belgium om de schuldgraad op middellange en lange termijn beneden 55% te houden, beschikt Home Invest Belgium nog over een bijkomende schuldcapaciteit van € 153,37 miljoen om nieuwe investeringen te financieren.

SAMENSTELLING VAN DE SCHULDEN

Op 31 maart 2026 had Home Invest Belgium € 455,50 miljoen financiële schulden bestaande uit:

- Bilaterale kredietlijnen opgenomen voor een bedrag van € 398,00 miljoen. De opgenomen bilaterale kredietlijnen zijn afgesloten met 7 verschillende financiële instellingen met goed gespreide vervaldagen tot in 2033. Er zijn geen vervaldagen in 2026. De eerstvolgende vervaldag ligt in de tweede helft van 2027;
- Obligatieleningen voor een bedrag van € 49,00 miljoen met looptijden tussen 2028 en 2032;
- Korte termijn thesauriebewijzen ('commercial paper') voor een bedrag van € 8,50 miljoen. Niettegenstaande het korte termijn karakter van de uitstaande thesauriebewijzen, wordt het volledige uitstaande bedrag gedekt door beschikbare lange termijn kredietlijnen (*back-up lines*).

VERVALDAGEN VAN DE FINANCIËLE SCHULDEN (IN € MILJOEN)



De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden bedraagt 3,9 jaar.

Home Invest Belgium beschikte op 31 maart 2026 over € 60,00 miljoen niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen waarvan:

- € 8,50 miljoen lange termijn back-up lines ter indekking van de korte termijn uitstaande thesauriebewijzen;
- € 51,50 miljoen vrij beschikbare kredietlijnen.

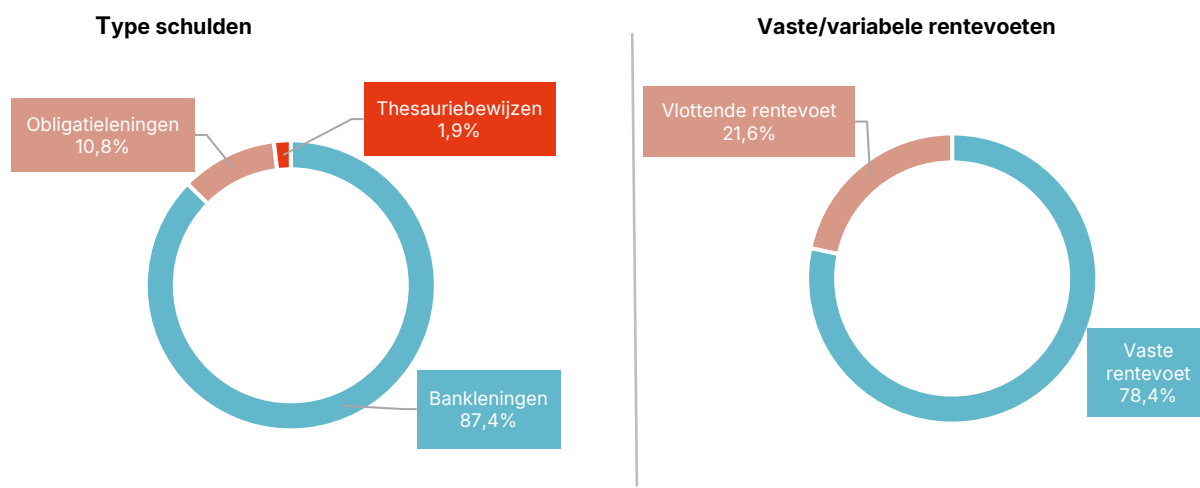
RENTE-INDEKKINGEN

Op 31 maart 2026 hadden de financiële schulden voor 78,4% (hetzij ten belope van € 357,00 miljoen) een vaste interestvoet, onder meer door gebruik te maken van Interest Rate Swaps als indekkingsinstrument.

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

De totale waarde van de indekkingen op afsluitdatum was positief voor een bedrag van € 14,51 miljoen door een stijging van de interestvoeten na de afsluiting van de indekkingen.

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



4. ACTIVITEITEN IN DE EERSTE DRIE MAANDEN VAN 2026

4.1 VERHUURACTIVITEITEN

Home Invest Belgium zag in de eerste drie maanden van 2026 een gezonde huurmarkt met een sterke vraag naar kwalitatieve woningen in de regio's waarin zij actief is. Dit resulteerde in een zeer hoge bezettingsgraad. De gemiddelde bezettingsgraad¹³ van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bedraagt 98,3% in de eerste drie maanden van 2026. De lfl (*like-for-like*) huurgroei bedroeg 3,0% in de eerste 3 maanden van 2026.

4.2 RENOVATIE- EN ONTWIKKELINGSPROJECTEN

Woonproject Jardin Leopold – Brussel – België



Home Invest Belgium heeft in januari 2025 het ontwikkelingsproject Jardin Leopold verworven in Brussel (Laken). De transactie betreft de overname van een terrein met 2 oude loodsen en een stedenbouwkundige vergunning. Home Invest Belgium zal op het terrein een nieuwbouwproject realiseren dat bestaat uit 56 huurappartementen. De totale investering in het project zal ongeveer € 18,0 miljoen bedragen. Het bruto aanvansrendement wordt geschat op ongeveer 4,7%. Het project zal naar verwachting opgeleverd worden tegen het einde van 2026.

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

Renovatie gebouw Charles Woeste - Brussel - België

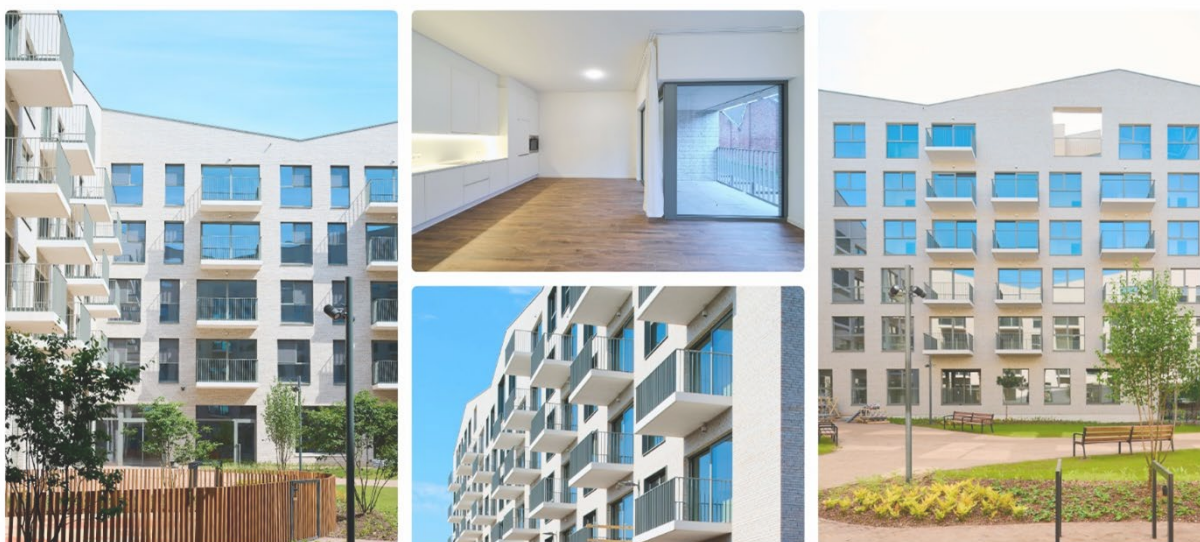
In het eerste kwartaal van 2026 heeft HOMI de grondige renovatie afgerond van het gebouw Charles Woeste. Het gebouw, gelegen in Brussel (Jette), bestaat uit 92 huurwoningen en 30 parkeerplaatsen en maakt al meer dan 20 jaar deel uit van HOMI's vastgoedportefeuille.

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

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



Realisatie sociaal en geconventioneerd woonproject – Turnhout - België



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

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

HOMI heeft met de woonmaatschappij Woonboog een lange termijn huurovereenkomst afgesloten van 27 jaar op basis van een jaarlijks geïndexeerd vast huurniveau voor 56 woningen (+/- 60% van de woningen in het gebouw). Deze woningen zullen door Woonboog aangeboden worden als sociale huurwoningen.

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

Er is een enorm tekort aan sociale huurwoningen in Vlaanderen. Vlaanderen telt ongeveer 178.000 sociale huurwoningen. Daarnaast bestaat een wachtlijst met opnieuw ongeveer 187.000 kandidaat huurders die

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

wachten op een sociale woning. De gemiddelde wachttijd om een woning toegewezen te krijgen bedraagt in Vlaanderen 4,8 jaar.¹⁵

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

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

4.3 ENERGIE-EFFICIENTIE VAN DE WONINGPORTEFEUILLE

De woningen in de vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium hebben op 31 maart 2026 een gemiddeld primair energieverbruik van 101 kWh/m²/jaar.

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

Ter vergelijking, de gemiddelde energieprestatie, zoals vastgelegd op basis van de EPB-certificaten die in 2024 zijn opgesteld voor de Brusselse woningmarkt, bedraagt 254 kWh/m²/jaar¹⁶. Slechts 19%¹⁷ van de markt zit onder 150 kWh/m²/jaar; slechts 7% van de markt zit onder 95 kWh/m²/jaar.

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

¹⁶ Prestaties van gebouwen | Burgers - Leefmilieu Brussel

¹⁷ Statistieken over EPB-certificaten voor woningen | Brussels Hoofdstedelijk Gewest

5. UITKERING AAN DE AANDEELHOUDERS

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

De uitkering aan de aandeelhouders bestaat uit de combinatie van:

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

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

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

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

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

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

Verder wijst de raad van bestuur op de belangrijke reserves die de vennootschap doorheen de jaren heeft opgebouwd als veiligheidsbuffer voor de toekomst.

6. VOORUITZICHTEN

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

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

- een lange termijn trend van urbanisatie, gekenmerkt door demografische toename in de grootsteden, zowel van jongeren als van ouderen, die leidt tot een stijgende vraag naar woongelegenheden;
- een groeiend aandeel huurders in de grootsteden, door onder meer een toenemende nood aan flexibiliteit en een wijzigende houding tegenover privé-eigendom en deelconcepten.

Home Invest Belgium beschikt over een duurzame vastgoedportefeuille gezien de jonge leeftijd ervan. Meer dan 50% van de vastgoedportefeuille is jonger dan 10 jaar. Gegeven deze kwaliteit en de ligging in overwegend grootstedelijk gebied is Home Invest Belgium goed gepositioneerd om een leidende rol te nemen in de gunstige marktontwikkelingen.

Tegen deze achtergrond bevestigt de raad van bestuur zijn vertrouwen in de lange termijn vooruitzichten van de vennootschap.

Voor 2026 verwacht Home Invest Belgium een EPRA resultaat per aandeel van € 1,23.

7. APM – ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN

Home Invest Belgium maakt in haar financiële communicatie gebruik van Alternatieve Prestatiemaatstaven (APM's) in overeenstemming met de ESMA-richtlijnen van 5 oktober 2015. Een aantal van die APM's wordt aanbevolen door de Europese Vereniging van Beursgenoteerde Vastgoedvennootschappen (European Public Real Estate Association, EPRA), sommige werden vastgelegd door de sector of door Home Invest Belgium zelf om de lezer een beter inzicht te verschaffen in de resultaten en de prestaties van de onderneming.

Prestatiemaatstaven die door IFRS-regels of bij wet zijn bepaald en de maatstaven die niet gebaseerd zijn op rubrieken van de resultatenrekening of de balans, worden niet als APM's beschouwd.

AFDEKKINGSRATIO

Definitie:

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

Doel:

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

Reconciliatie:

(in € k)	31/03/2026	31/12/2025
Vastrentende financiële schulden	89.000	89.000
Financiële schulden met variabele interestvoet omgezet vastrentende schulden via IRS-contracten	268.000	268.000
Totaal van de vastrentende financiële schulden	357.000	357.000
Financiële schulden met variabele interestvoet	98.500	99.500
Totaal van de financiële schulden	455.500	456.500
Afdekkingsratio	78,38%	78,20%

GEMIDDELDE FINANCIERINGSKOST

Definitie:

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

Doel:

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

Reconciliatie:

(in € k)	31/03/2026	31/03/2025
Netto interestkosten (rubriek XXI)	1.694	1.374
Geactiveerde intercalaire interesten	923	656
Totale kostprijs van de financiële schulden	2.617	2.029
Gewogen gemiddelde schuld	112.167	96.047
Gemiddelde financieringskost	2,33%	2,11%

EPRA NAV INDICATOREN

Definitie:

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

Doel:

- EPRA NRV: het weergeven van de nodige middelen om de vennootschap weder samen te stellen via de investeringsmarkten op basis van de huidige kapitaal- en financieringsstructuur, inclusief overdrachtsbelastingen.
- EPRA NTA: het weergeven van een NAV waarin het vastgoed en overige investeringen geherwaardeerd zijn naar hun respectievelijke reële waarden, met uitsluiting van bepaalde posten welke zich naar verwachting niet zullen materialiseren in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn.
- EPRA NDV: geeft de NAV van de vennootschap weer in een scenario van verkoop van alle activa, dit scenario heeft tot gevolg dat waarde van de uitgestelde belastingen, schulden en financiële instrumenten gerealiseerd wordt.

Reconciliatie:

(in € k)		31/03/2026		
		EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NDV
IFRS NAV (aandeelhouders van de groep)		523.200	523.200	523.200
(v)	Uitgestelde belastingen mbt stijgingen van de reële waarde van vastgoedbeleggingen	4.137	4.137	
(vi)	Reële waarde van de financiële instrumenten	-14.508	-14.508	
(viii.b)	Immateriële vaste activa	-376		
(x)	Reële waarde van de schulden met een vaste rentevoet			3.249
(xi)	Overdrachtsbelastingen		48.748	
NAV		512.453	561.577	526.449
Aantal aandelen op einde periode		19.895.902	19.895.902	19.895.902
NAV per aandeel		25,76	28,23	26,46

(in € k)		31/12/2025		
		EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NDV
IFRS NAV (aandeelhouders van de groep)		518.818	518.818	518.818
(v)	Uitgestelde belastingen mbt stijgingen van de reële waarde van vastgoedbeleggingen	3.991	3.991	
(vi)	Reële waarde van de financiële instrumenten	-12.451	-12.451	
(viii.b)	Immateriële vaste activa	-418		
(x)	Reële waarde van de schulden met een vaste rentevoet			3.249
(xi)	Overdrachtsbelastingen		49.793	
NAV		509.940	560.151	522.067
Aantal aandelen op einde periode		19.895.902	19.895.902	19.895.902
NAV per aandeel		25,63	28,15	26,24

EPRA RESULTAAT (PER AANDEEL)

Definitie:

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

Doel:

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

Reconciliatie:

(in € k)	31/03/2026	31/03/2025
NETTO RESULTAAT (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP) (IFRS)	4.129	20.455
- Uitsluiting : Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen (ii)	-361	-4.691
- Uitsluiting : Variaties in de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen (i)	+2.823	-10.939
- Uitsluiting : Ander portefeuilleresultaat (viii)	+174	+134
- Uitsluiting : Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (vi)	-2.057	-1.185
- Uitsluiting : niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures (ix)	-363	-98
EPRA RESULTAAT	4.319	3.675
Gemiddeld aantal aandelen	19.895.902	20.066.379
EPRA RESULTAAT PER AANDEEL	0,22	0,18

OPERATIONELE MARGE

Definitie:

Deze alternatieve prestatie maatstaf meet de operationele rendabiliteit van de vennootschap als een percentage van de huurinkomsten en wordt berekend door het "Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille" te delen door het "Netto huurresultaat".

Doel:

Deze APM meet de operationele rendabiliteit van de vennootschap.

Reconciliatie:

(in € k)	31/03/2026	31/03/2025
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille	5.683	4.730
Netto huurresultaat	10.516	9.119
Operationele marge	54,04%	51,86%

8. AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER

2026

Tussentijdse verklaring: resultaten op 31 maart 2026

woensdag 20 mei 2026

Halfjaarlijks financieel verslag: resultaten op 30 juni 2026

woensdag 2 september 2026

Tussentijdse verklaring: resultaten op 30 september 2026

donderdag 12 november 2026

VOOR BIJKOMENDE INFORMATIE

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

Tel: +32.2.740.14.51 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, 46 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 2026 beschikte Home Invest Belgium over een vastgoedportefeuille van € 970 miljoen in België en Nederland.

Home Invest Belgium is sinds 1999 genoteerd op Euronext Brussel [HOMI]. Op 31 maart 2026 bedroeg de marktkapitalisatie € 372 miljoen. Het aandeel maakt deel uit van de BEL Small Index en de FTSE EPRA NAREIT Global Real Estate Index.