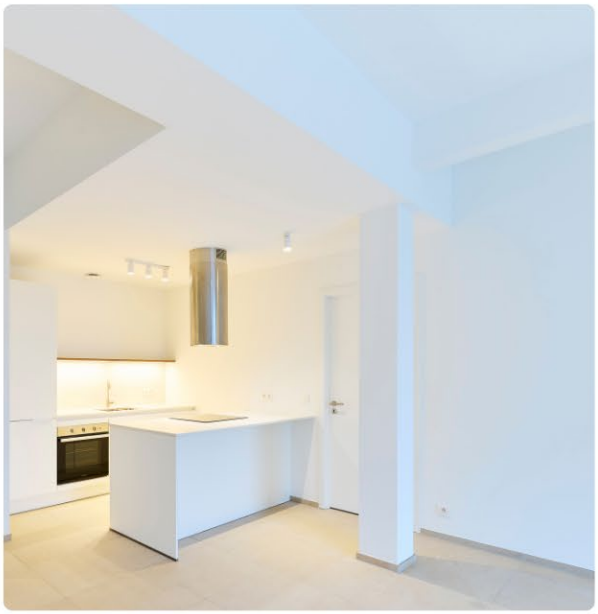
Jaarresultaten 2025

12/02/2026 17:40

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE



Home Invest Belgium

JAARRESULTATEN 2025

• Kwalitatieve residentiële vastgoedportefeuille

- Toename van de reële waarde van de vastgoedportefeuille tot € 966,97 miljoen op 31 december 2025.
- 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.
- Oplevering van het woonproject Jourdan 95 in Brussel (Sint-Gillis) met 48 duurzame huurwoningen.
- Oplevering van het woonproject City Dox in Brussel (Anderlecht) met 163 duurzame huurwoningen.
- Aankoop ontwikkelingsproject Jardin Leopold in Brussel (Laken) met 56 duurzame huurwoningen.
- Definitieve overeenkomst met Cityforward voor de toekomstige verwerving en reconversie van 8 projecten in de Brusselse Europese wijk naar een 700-tal duurzame huurwoningen.

• Lage gemiddelde energieconsumptie van de woningportefeuille

- De woningen in de vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium hebben op 31 december 2025 een gemiddeld primair energieverbruik van 104 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 vastgesteld op basis van de EPB-certificaten die in 2024 zijn opgesteld voor de Brusselse woonmarkt, bedraagt 254 kWh/m²/jaar. Slechts 19% van de markt zit onder 150 kWh/m²/jaar; slechts 7% van de markt zit onder 95 kWh/m²/jaar.

• Sterke huurmarkt resulteert in een hoge bezettingsgraad

- Sterke residentiële huurmarkt met een grote vraag naar kwalitatieve woningen.
- Een gemiddelde bezettingsgraad van 98,2% in 2025.
- Lfl (like-for-like) huurgroei van 4,0% in 2025.

• Verderzetting groei van het EPRA resultaat

- Toename van het EPRA resultaat met 4,4% naar € 24,18 miljoen in 2025 (ten opzichte van € 23,16 miljoen in 2024).
- Toename van het EPRA resultaat per aandeel met 4,1% naar € 1,21 in 2025 (ten opzichte van € 1,16 in 2024).

EPRA resultaat per aandeel	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Volledig boekjaar	€ 0,89	€ 0,99	€ 1,08	€ 1,13	€ 1,16	€ 1,21

• Operationele marge

- Een operationele marge van 76,5% in 2025.

Operationele marge	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Volledig boekjaar	67,4%	71,9%	71,8%	73,0%	76,8%	76,5%

• Toename netto actiefwaarde per aandeel

- Toename van de EPRA NTA per aandeel met 8,8% naar € 25,63 op 31 december 2025 (ten opzichte van € 23,56 op 31 december 2024).

• Meerwaarde op verkopen

- In de loop van 2025 heeft Home Invest Belgium vastgoedbeleggingen verkocht voor een totaal netto verkoopwaarde van € 36,5 miljoen. De netto verkoopwaarde lag gemiddeld 14,1% boven de laatste geschatte reële waarde.

• Evenwichtige balansstructuur en sterke liquiditeitspositie

- Schuldgraad van 48,14% (GVV-KB) en 47,35% (IFRS) op 31 december 2025.
- De financieringskost in 2025 bedraagt 2,19%.
- Home Invest Belgium beschikt over € 59 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. De vergunde ontwikkelingspijplijn is volledig gefinancierd.

• Vooruitzichten 2026 en uitkering aan de aandeelhouders

- Voor 2026 verwacht Home Invest Belgium een toename van het EPRA resultaat per aandeel naar € 1,23 (ten opzichte van € 1,21 voor 2025).
- In 2025 vierde Home Invest Belgium 25 jaar onafgebroken dividendgroei en haar bekroning tot dividendaristocraat.
- Gegeven de sterke operationele bedrijfsresultaten van Home Invest Belgium zal voor boekjaar 2025 een uitkering aan de aandeelhouders worden voorgesteld van € 1,16 per aandeel (ten opzichte van € 1,14 voor 2024), hetzij een stijging voor het 26ste opeenvolgende jaar.
- De uitkering aan de aandeelhouders zal bestaan uit de combinatie van:
    - een bruto dividend van € 1,03 per aandeel (een toename met € 0,01 ten opzichte van € 1,02 voor 2024) die zal worden voorgesteld aan de jaarlijkse algemene vergadering van 5 mei 2026;
    - een vermindering van het eigen vermogen met € 0,13 per aandeel (een toename met € 0,01 ten opzichte van € 0,12 voor 2024) die de beslissing behoeft van een buitengewone algemene vergadering.
- Voor de komende jaren voorziet de raad van bestuur een uitkeringspolitiek gebaseerd op een gemiddelde stijging gelijk aan of groter dan de langjarige inflatie.

INHOUD

1. VASTGOEDPORTEFEUILLE 4
2. GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS 6
3. TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS 8
    3.1. TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE RESULTATEN 8
    3.2. GECONSOLIDEERDE BALANS 9
    3.3. FINANCIERINGSSTRUCTUUR 10
4. ACTIVITEITENVERSLAG 12
    4.1 VERHUURACTIVITEITEN 12
    4.2 ACQUISITIES 12
    4.3 RENOVATIE- EN ONTWIKKELINGSPROJECTEN 13
    4.4 DESINVESTERINGEN 15
    4.5 ENERGIE-EFFICIENTIE VAN DE WONINGPORTEFEUILLE 16
    4.6 AFLOOP ERFPACHTRECHT LOUVAIN-LA-NEUVE OP 7 JUNI 2026 16
5. HET AANDEEL OP DE BEURS 17
6. VERKLARING VAN DE COMMISSARIS 19
7. VOORUITZICHTEN 19
8. GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN 2025 20
9. APM – ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN 22
10. AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER 26

1. VASTGOEDPORTEFEUILLE

Op 31 december 2025 heeft Home Invest Belgium een vastgoedportefeuille[1] van € 966,97 miljoen, tegenover € 881,79 miljoen op 31 december 2024, hetzij een toename met 9,7%.

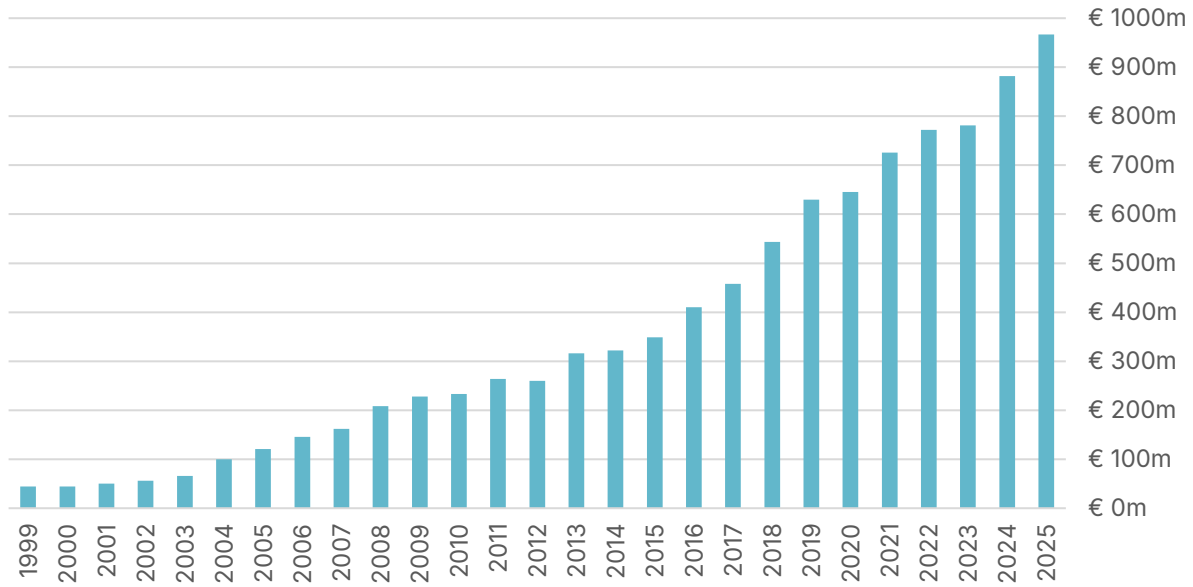
VASTGOEDPORTEFEUILLE	31/12/2025	31/12/2024
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen	€ 885,81 m	€ 852,98 m
Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur	€ 877,59 m	€ 786,43 m
Projectontwikkelingen	€ 8,22 m	€ 66,55 m
Voorschot	€ 51,76 m	€ 0,00 m
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	€ 29,41 m	€ 28,81 m
TOTAAL	€ 966,97 m	€ 881,79 m

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bedraagt € 877,59 miljoen en bestaat uit 46 sites.

De som van de contractuele huren op jaarbasis en de geschatte huurwaarde op de leegstaande ruimten bedraagt € 42,97 miljoen op 31 december 2025.

De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur worden door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen gewaardeerd aan een gemiddeld bruto huurrendement[2] van 4,9%.

Evolutie van de reële waarde van de vastgoedportefeuille

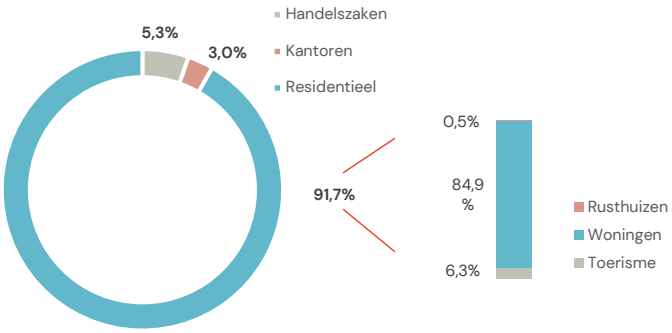


[1] De vastgoedportefeuille bestaat uit (i) de vastgoedbeleggingen, (ii) de deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie en (iii) voorschotten.
[2] Bruto huurrendement = (contractuele brutohuren op jaarbasis + geschatte huurwaarde op de leegstaande ruimtes) / (reële waarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur).

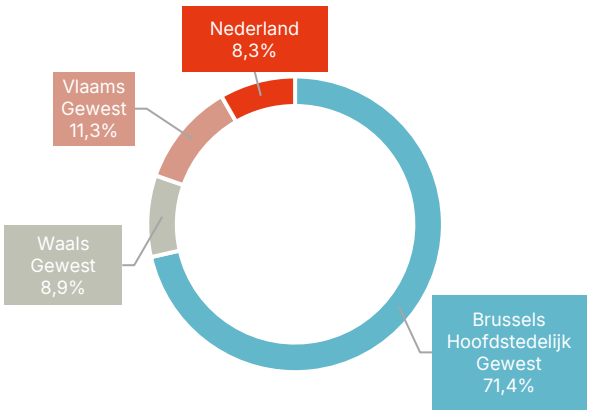
De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bestaan op 31 december 2025 voor 91,7% uit residentieel vastgoed.

De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bestaan voor 71,4% gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 8,9% in het Waals gewest, 11,3% in het Vlaams Gewest en 8,3% in Nederland.

Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur spreiding per type



Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur geografische spreiding



2. GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS		(in k €)
RESULTATENREKENING	**2025**	**2024**
NETTO HUURRESULTAAT	38.590	36.351
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	29.529	27.916
OPERATIONELE MARGE[3]	*76,5%*	*76,8%*
XVI. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	4.515	1.892
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	33.314	62.805
XIX. Ander portefeuilleresultaat	-1.305	-463
PORTEFEUILLERESULTAAT	36.524	64.234
OPERATIONEEL RESULTAAT	66.053	92.150
XX. Financiële inkomsten	95	66
XXI. Netto interestkosten	-6.420	-5.851
XXII. Andere financiële kosten	-76	-72
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-1.308	-6.344
FINANCIEEL RESULTAAT	-7.709	-12.201
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	1.836	1.578
BELASTINGEN	-414	-555
NETTO RESULTAAT	59.766	80.972
Uitsluiting van het portefeuilleresultaat	-36.524	-64.234
Uitsluiting van de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	+1.308	+6.344
Uitsluiting van de niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-374	+76
EPRA RESULTAAT[4]	24.176	23.159
Gemiddeld aantal aandelen[5]	19.941.604	19.888.873
NETTORESULTAAT PER AANDEEL (in €)	3,00	4,07
EPRA RESULTAAT PER AANDEEL (in €)	1,21	1,16

[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	31/12/2025	31/12/2024
Eigen vermogen (toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap)	518.818	484.437
Totaal activa	987.481	901.069
Schuldgraad (GVV-KB)[6]	48,14%	47,19%
Schuldgraad (IFRS)[7]	47,35%	46,30%

PER AANDEEL	31/12/2025	31/12/2024
Aantal aandelen op afsluitdatum[8]	19.895.902	20.066.379
Beurskoers op afsluitdatum	18,38	17,16
IFRS NAV per aandeel[9]	26,08	24,14
Premie ten opzichte van IFRS NAV (op afsluitdatum)	-29,5%	-28,9%
EPRA NTA per aandeel[10]	25,63	23,56
Premie ten opzichte van EPRA NTA (op afsluitdatum)	-28,3%	-27,2%

[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 RESULTATEN

NETTO HUURRESULTAAT

Het netto huurresultaat bedroeg in 2025 € 38,59 miljoen (ten opzichte van € 36,35 miljoen in 2024).

OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE

Het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille bedroeg € 29,53 miljoen in 2025 (ten opzichte van € 27,92 miljoen in 2024).

De operationele marge[11] bedroeg 76,5% in 2025 (ten opzichte van 76,8% in 2024).

PORTEFEUILLERESULTAAT

Home Invest Belgium heeft in 2025 een portefeuilleresultaat gerealiseerd van € 36,52 miljoen.

Het resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen bedroeg € 4,52 miljoen in 2025. Home Invest Belgium heeft in deze periode vastgoedbeleggingen verkocht voor een netto verkoopwaarde van € 36,54 miljoen. De netto verkoopwaarde lag 14,1% boven de laatste reële waarde zoals geschat door de onafhankelijke vastgoeddeskundige.

Daarnaast heeft Home Invest Belgium in 2025 positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen opgetekend voor een bedrag van € 33,31 miljoen. Deze variaties bestaan uit:

- Een positieve variatie van € 28,11 miljoen in België; en

- Een positieve variatie van € 5,21 miljoen in Nederland.

Het ander portefeuilleresultaat bedroeg € -1,31 miljoen. In deze post worden de variaties in uitgestelde belastingen opgenomen.

FINANCIEEL RESULTAAT

De netto interestkosten bedroegen in 2025 € 6,42 miljoen. De gemiddelde financieringskost[12] bedroeg 2,19% over dezelfde periode.

De variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva bedroegen € -1,31 miljoen in 2025. Deze variaties zijn het gevolg van een wijziging in de reële waarde van de interest rate swaps.

BELASTINGEN

De belastingen bedroegen € 0,41 miljoen in 2025 (ten opzichte van € 0,56 miljoen 2024).

NETTO RESULTAAT

Het netto resultaat van Home Invest Belgium bedroeg € 59,76 miljoen in 2025, hetzij € 3,00 per aandeel.

[11] Operationele marge = (Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille) / (Netto huurresultaat).
[12] De gemiddelde financieringskost = de interestkosten met inbegrip van de kredietmarge en de kost van de afdekkingsinstrumenten en vermeerderd met geactiveerde intercalaire interesten gedeeld door de gewogen gemiddelde financiële schuld over de betreffende periode.

EPRA RESULTAAT

Na aanpassing van het netto resultaat voor (i) het portefeuilleresultaat, (ii) de variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva, en (iii) de niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures, bedraagt het EPRA resultaat € 24,18 miljoen in 2025, een stijging met 4,4% (ten opzichte van € 23,16 miljoen in 2024).

Het EPRA resultaat per aandeel is gestegen met 4,1% van € 1,16 in 2024 tot € 1,21 in 2025.

3.2. GECONSOLIDEERDE BALANS

EIGEN VERMOGEN EN NAV PER AANDEEL

Op 31 december 2025 bedroeg het eigen vermogen van de groep € 518,82 miljoen, een stijging met 7,1% ten opzichte van 31 december 2024.

De IFRS NAV per aandeel is met 8,0% gestegen naar € 26,08 op 31 december 2025 (ten opzichte van € 24,14 op 31 december 2024).

De EPRA NTA per aandeel is met 8,8% gestegen tot € 25,63 op 31 december 2025 (ten opzichte van € 23,56 op 31 december 2024).

3.3. FINANCIERINGSSTRUCTUUR

SCHULDGRAAD

De schuldgraad (GVV-KB) bedraagt 48,14% op 31 december 2025. De schuldgraad (IFRS) bedraagt 47,35%.

Rekening houdende met een maximale schuldgraad van 65%, heeft Home Invest Belgium nog een bijkomende schuldcapaciteit van € 477,17 miljoen, zoals bepaald door de GVV-Wet, om nieuwe investeringen te financieren.

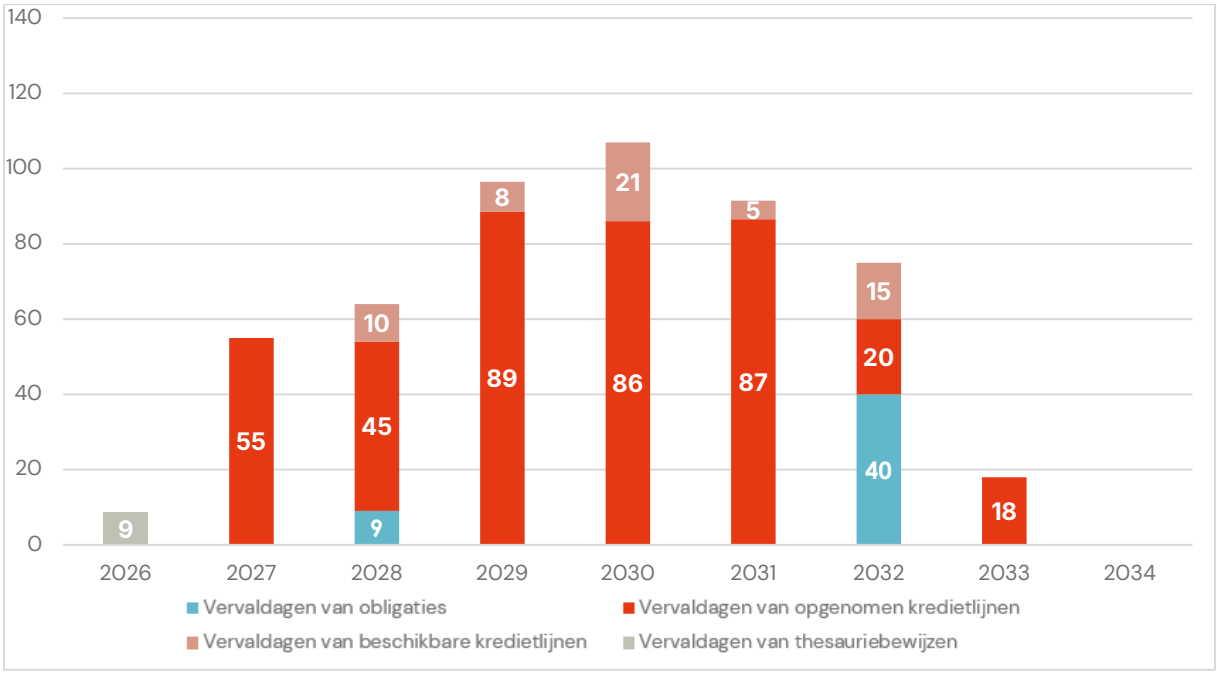
Rekening houdend met de strategie van Home Invest Belgium om de schuldgraad op middellange en lange termijn beneden 55% te houden, beschikt Home Invest Belgium nog over een bijkomende schuldcapaciteit van € 151,06 miljoen om nieuwe investeringen te financieren.

SAMENSTELLING VAN DE SCHULDEN

Op 31 december 2025 had Home Invest Belgium € 456,50 miljoen financiële schulden bestaande uit:

- Bilaterale kredietlijnen opgenomen voor een bedrag van € 399,00 miljoen. De kredietlijnen zijn afgesloten met 7 verschillende financiële instellingen met goed gespreide vervaldagen tot in 2031. 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 4,4 jaar.

Home Invest Belgium beschikte op 31 december 2025 over € 59,00 miljoen niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen waarvan:

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

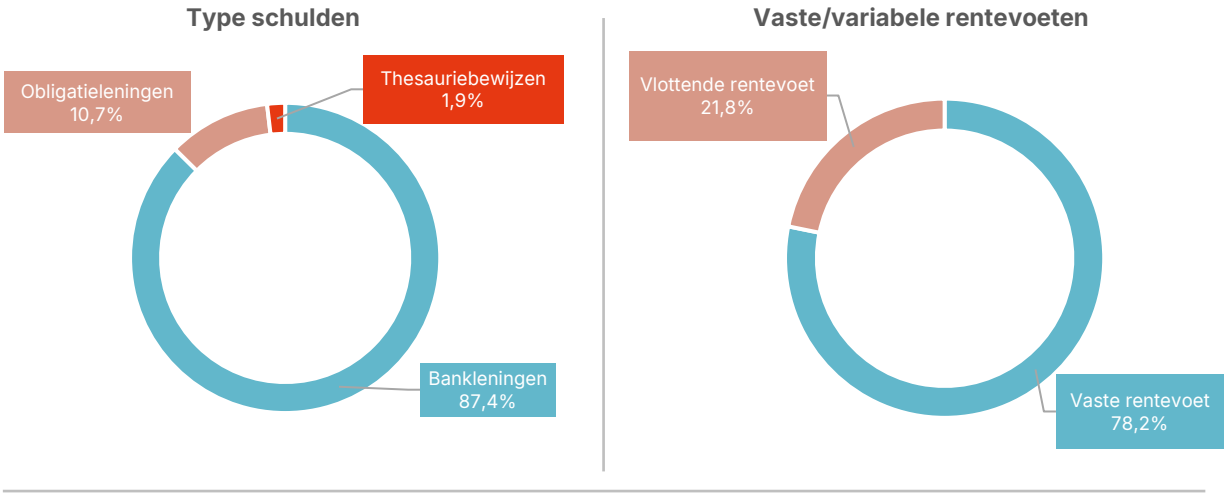
RENTE-INDEKKINGEN

Op 31 december 2025 hadden de financiële schulden voor 78,2% (hetzij ten belope van € 357,0 miljoen) een vaste interestvoet, onder meer door gebruik te maken van Interest Rate Swaps als indekkingsinstrument.

De vaste interestvoeten hebben een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 4,1 jaar.

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

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



4. ACTIVITEITENVERSLAG

4.1 VERHUURACTIVITEITEN

Home Invest Belgium zag in 2025 opnieuw een sterke residentiële huurmarkt met een grote vraag naar kwalitatieve woningen in de regio's waarin zij actief is. Dit resulteerde in een zeer hoge bezettingsgraad. De gemiddelde bezettingsgraad[13] van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bedraagt 98,2%. De lfl (*like-for-like*) huurgroei bedroeg 4,0% in 2025.

4.2 ACQUISITIES

Verwerving residentiële ontwikkelingsportefeuille – Brussel – België

Op 5 maart 2025 heeft Home Invest Belgium een principesovereenkomst getekend met Cityforward inzake de toekomstige verwerving van een residentiële ontwikkelingsportefeuille in de Europese wijk in Brussel.

Op 5 augustus 2025 heeft Home Invest Belgium een definitieve overeenkomst getekend 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.[14]

HOMI zal de volle eigendom[15] 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.

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.

Afhankelijk van de uiteindelijke vergunningsdossiers schat HOMI het totale investeringsbedrag van de

[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.
[14] De erfpachtrechten op de portefeuille werden overgedragen door SFPIM aan Cityforward; SFPIM behield daarbij het residuaire eigendomsrecht.
[15] HOMI zal tevens de residuaire rechten van de onroerende goederen van SFPIM overnemen.

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 +/- € 14 miljoen bedragen. Het bruto aanvangsrendement (Yield on Cost) 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.

Verwerving duurzaam 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 aanvangsrendement wordt geschat op ongeveer 4,7%. Het project zal naar verwachting opgeleverd worden tegen het einde van 2026.

4.3 RENOVATIE- EN ONTWIKKELINGSPROJECTEN

Oplevering van Jourdan 95 – Brussel - België

In maart 2025 heeft Home Invest Belgium het woonproject Jourdan 95 in Brussel (Sint-Gillis) opgeleverd. Het project bestaat uit 48 duurzame huurwoningen, strategisch gelegen tussen de Hallepoort en de Louizalaan in Brussel.

Eind 2022 ontving HOMI de vergunning om een verouderd kantoorgebouw te transformeren tot hoogwaardige huurwoningen.[16] Het resultaat is een modern complex van 48 appartementen, verspreid over 6 verdiepingen. De woningen variëren van efficiënte studio's tot ruime appartementen met vier slaapkamers, waarbij een groot deel beschikt over een eigen terras. Daarnaast biedt het gebouw een gemeenschappelijke fitnessruimte, een wasruimte, fietsstalling en 55 ondergrondse parkings. Op het gelijkvloers beschikken de bewoners over een gemeenschappelijke tuin, terwijl een crèche al in gebruik is genomen, wat bijdraagt aan de levendigheid van de buurt.

De keuze om het bestaande gebouw te renoveren in plaats van te slopen, sluit naadloos aan bij de duurzaamheidsdoelstellingen van HOMI. Deze aanpak beperkt de ecologische voetafdruk aanzienlijk.

Voor dit project werd samengewerkt met het architectenbureau A2RC.

[16] Zie persbericht van 16 september 2022: "Home Invest Belgium verkrijgt bouwvergunning voor het project Jourdan 95 in Sint-Gillis".

Duurzaamheid en levenskwaliteit stonden centraal tijdens de renovatie van Jourdan 95. Het gebouw wordt volledig verwarmd zonder gebruik van fossiele brandstoffen. De productie van sanitair warm water en verwarming gebeurt door 3 collectieve lucht-waterwarmtepompen. Een honderdtal zonnepanelen zorgen voor de productie van groene elektriciteit. De woningen hebben een geschat gemiddeld primair energieverbruik van 42 kWh/m²/jaar (energielabel A).

De commercialisering van het gebouw is zeer vlot verlopen. Op heden zijn alle woningen verhuurd.

Oplevering project City Dox (Lot 4) – Brussel – België

In november 2021 heeft Home Invest Belgium van Atenor[17] een terrein en stedenbouwkundige vergunning verworven voor de ontwikkeling van LOT 4 in het project City Dox in Brussel (Anderlecht). In november 2025 heeft Home Invest Belgium op de site een woonproject opgeleverd met 163 appartementen, 6 ruimtes voor productieactiviteiten, 132 parkeerplaatsen en 316 fietsplaatsen. Het gebouw werd ontworpen door het architectenbureau XDGA.

City Dox geniet van een uitstekende ligging aan de vaartdijk in Anderlecht, nabij de Hallepoort en het station Brussel-Zuid. De omgeving biedt een vlotte bereikbaarheid en maakt deel uit van een wijk met een veelbelovende toekomst.

[17] Zie persbericht "Home Invest Belgium versnelt zijn groei in Brussel met de overname van lot 4 van het City Dox project" van november 2021.

Duurzaamheid en energie-efficiëntie stonden centraal bij de ontwikkeling van City Dox. Het gebouw wordt verwarmd zonder gebruik te maken van fossiele brandstoffen. Geothermische boringen van 65 m diep zorgen voor de verwarming en warmwatervoorziening van de woningen. Geothermie zorgt bovendien voor passieve koeling via vloerverwarming. De geothermische installatie is gekoppeld aan een reeks lucht/water-warmtepompen voor de regeneratie van de bodem in de zomer en een elektrische boiler, die elk een dubbele bevoorradingszekerheid bieden in alle situaties. 319 zonnepanelen (met een capaciteit van 142 kWp) zorgen voor groene elektriciteitsproductie.

De appartementen hebben naar schatting een gemiddeld primair energieverbruik van 30 kWh/m²/jaar, wat overeenkomt met een energielabel A.

De commercialisering van het gebouw is alvast gunstig opgestart. Op heden zijn 61% van de woningen verhuurd.

Renovatie gebouw Charles Woeste - Brussel - België

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

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

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

De oplevering van het renovatieproject is voorzien voor het eerste kwartaal van 2026.

4.4 DESINVESTERINGEN

In de loop van 2025 heeft Home Invest Belgium vastgoedbeleggingen verkocht voor een totale netto verkoopwaarde van € 36,5 miljoen. De netto verkoopwaarde lag gemiddeld 14,1% boven de laatste geschatte reële waarde. Zodoende werd op deze verkopen een netto meerwaarde gerealiseerd van € 4,51 miljoen ten opzichte van de laatst geschatte reële waarde en een uitkeerbare meerwaarde van € 16,12 miljoen ten opzichte van de aanschafwaarde (vermeerderd met de geactiveerde investeringen).

4.5 ENERGIE-EFFICIENTIE VAN DE WONINGPORTEFEUILLE

De woningen in de vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium hebben op 31 december 2025 een gemiddeld primair energieverbruik van 104 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/jaar[18]. Slechts 19%[19] van de markt zit onder 150 kWh/m²/jaar; slechts 7% van de markt zit onder 95 kWh/m²/jaar.

4.6 AFLOOP OPSTALRECHT LOUVAIN-LA-NEUVE OP 7 JUNI 2026

Home Invest Belgium heeft op 25 januari 2013 het opstalrecht verworven op de gebouwen CV9, CV10 en CV18 in Louvain-La-Neuve.[20] Het opstalrecht heeft een residuele looptijd tot en met 7 juni 2026.

Bij afloop van de looptijd van het opstalrecht heeft de UCL (als opstalgever) de mogelijkheid om:

(i) Hetzij HOMI de venale waarde van de constructies te betalen;
(ii) Hetzij het opstalrecht voor een termijn van 49 jaar te verlengen onder de vorm van een erfpacht.

De UCL heeft HOMI geïnformeerd de opstalrechten niet te zullen verlengen en aldus te opteren voor de uitbetaling van de venale waarde van de constructies. Op basis van externe waarderingsverslagen wordt de venale waarde van de gebouwen geraamd op ongeveer € 50 miljoen.

Op 7 juni 2026 zullen de contractuele huren voor de opstalrechten wegvallen en zal HOMI een vordering hebben op UCL ten belope van de venale waarde van de gebouwen. De contractuele huren op jaarbasis op deze opstallen bedragen € 4,2 miljoen op 31 december 2025.

[18] Prestaties van gebouwen | Burgers - Leefmilieu Brussel
[19] Statistieken over EPB-certificaten voor woningen I Brussels Hoofdstedelijk Gewest
[20] Zie persbericht "Acquisitie van alle zakelijke rechten van het vastgoedcertificaat - Louvain La Neuve 1976 -" van 4 december 2012.

5. HET AANDEEL OP DE BEURS

EVOLUTIE VAN HET AANDEEL OP DE BEURS

Het aandeel HOMI noteert sinds 16 juni 1999 op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels. Het aandeel maakt deel uit van de BEL Small Index. Sinds 19 september 2022 is het aandeel HOMI opgenomen in de FTSE EPRA NAREIT Global Real Estate Index.

Op 31 december 2025 bedroeg de beurskoers van het aandeel Home Invest Belgium € 18,38 (ten opzichte van € 17,16 op 31 december 2024).

AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

Onderstaande tabel vermeldt de aandeelhouders van Home Invest Belgium die meer dan 3% van de aandelen bezitten. De kennisgevingen in het kader van de transparantiewetgeving (Wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen) zijn terug te vinden op de website van de vennootschap.

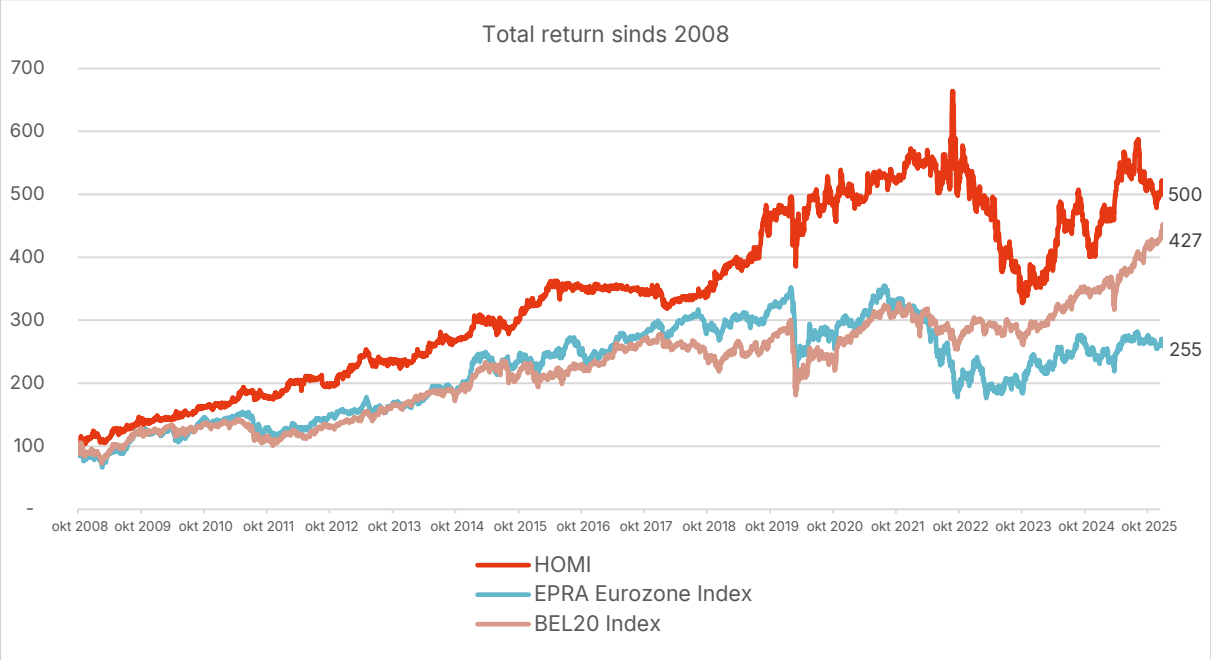
Op basis van de transparantieverklaringen die werden ontvangen, informatie uit het aandeelhoudersregister en informatie ontvangen van de aandeelhouders op datum van dit persbericht, ziet de aandeelhoudersstructuur van Home Invest Belgium er als volgt uit:

AANDEELHOUDERS	AANTAL AANDELEN	% VAN HET KAPITAAL
Groep Van Overstraeten* [21]	6.122.785	30,3%
AXA SA* [22]	3.507.465	17,4%
Serge Van Overtveldt en Patricia Henry de Frahan*	628.748	3,1%
Eigen aandelen	304.234	1,5%
Andere aandeelhouders	9.636.904	47,7%
Algemeen totaal	**20.200.136**	**100,0%**

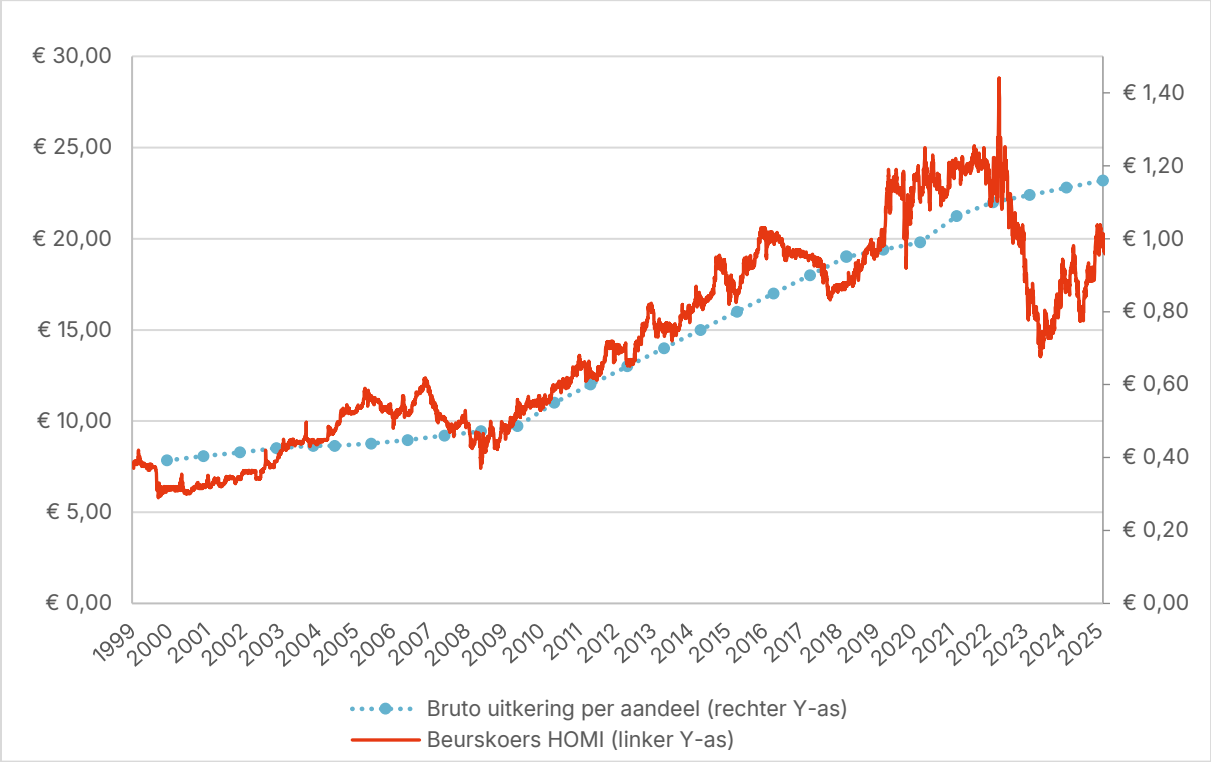
** Gebaseerd op de laatste informatie ontvangen van de aandeelhouder.*

[21] Stavos Real Estate BV wordt voor 100% gecontroleerd door de maatschap BMVO 2014.
De maatschap BMVO 2014 wordt voor 100% gecontroleerd door de Stichting Administratiekantoor Stavos.
Stichting Administratiekantoor Stavos wordt voor 100% gecontroleerd door Liévin, Hans, Johan en Bart Van Overstraeten.
[22] AXA Belgium is een dochteronderneming van AXA Holdings Belgium, zelf een dochteronderneming van AXA SA.

TOTAL RETURN VAN HOME INVEST BELGIUM TEN OPZICHTE VAN DE BEL 20 EN DE EPRA EUROZONE INDEX



EVOLUTIE VAN DE BEURSKOERS EN DE BRUTO UITKERING PER AANDEEL



6. VERKLARING VAN DE COMMISSARIS

De Commissaris, EY Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Christophe Boschmans, heeft bevestigd dat zijn controlewerkzaamheden van de geconsolideerde jaarrekening, opgemaakt in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie, ten gronde zijn afgewerkt en dat deze geen betekenisvolle correcties hebben aan het licht gebracht die aan de boekhoudkundige gegevens, overgenomen uit de geconsolideerde jaarrekening, en opgenomen in dit persbericht, zouden moeten doorgevoerd worden.

7. VOORUITZICHTEN

In 2025 zijn de operationele resultaten van Home Invest Belgium opnieuw positief geëvolueerd.

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

- een lange termijn trend van urbanisatie, gekenmerkt door demografische toename in de grootsteden, zowel van jongeren als van ouderen, die leidt tot een stijgende vraag naar woongelegenheid;
- 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 toename van het EPRA resultaat per aandeel naar € 1,23 (ten opzichte van € 1,21 in 2025).

8. GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN 2025

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

(in k €)	2025	2024
I. Huurinkomsten	38.810	36.505
III. Met verhuur verbonden kosten	-220	-154
NETTO HUURRESULTAAT	38.590	36.351
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	218	234
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	1.049	1.138
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-3.485	-3.709
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	0	0
VASTGOEDRESULTAAT	36.372	34.013
IX. Technische kosten	-1.106	-1.026
X. Commerciële kosten	-716	-697
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-111	-112
XII. Beheerkosten vastgoed	-1.614	-1.490
XIII. Andere vastgoedkosten	0	0
Vastgoedkosten	-3.547	-3.324
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	32.825	30.689
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-3.552	-3.029
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	256	256
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	29.529	27.916
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	4.515	1.892
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	33.314	62.805
XIX. Ander portefeuilleresultaat	-1.305	-463
Portefeuilleresultaat	36.524	64.234
OPERATIONEEL RESULTAAT	66.053	92.150
XX. Financiële inkomsten	95	66
XXI. Netto interestkosten	-6.420	-5.851
XXII. Andere financiële kosten	-76	-72
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-1.308	-6.344
Financieel resultaat	-7.709	-12.201
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	1.836	1.578
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	60.180	81.528
XXV. Vennootschapsbelasting	-414	-555
XXVI. Exit taks	0	0
Belastingen	-414	-555
NETTO RESULTAAT	59.766	80.937
NETTO RESULTAAT TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP	59.766	80.937
Uitsluiting van het portefeuilleresultaat	-36.524	-64.234
Uitsluiting van de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	+1.308	+6.344
Uitsluiting van de niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-374	+76
EPRA RESULTAAT	24.176	23.159
Gemiddeld aantal aandelen[23]	19.941.604	19.888.873
NETTO RESULTAAT PER AANDEEL	3,00	4,07
EPRA RESULTAAT PER AANDEEL	1,21	1,16
NETTO RESULTAAT	59.766	80.937
Andere elementen van het globaal resultaat	0	0
GLOBAAL RESULTAAT	59.766	80.937

[23] Het gemiddeld aantal aandelen werd berekend met uitsluiting van de eigen aandelen aangehouden door de vennootschap.

GECONSOLIDEERDE BALANS

(in k €)	31/12/2025	31/12/2024
ACTIVA		
I. Vaste Activa	979.734	896.507
B. Immateriële vaste activa	418	570
C. Vastgoedbeleggingen	885.805	852.978
D. Andere materiële vaste activa	17	45
E. Financiële vaste activa	12.327	14.103
F. Vorderingen leasing	0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	51.755	0
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	29.412	28.811
II. Vlottende activa	7.746	4.562
B. Financiële vlottende activa	125	388
C. Vorderingen leasing	0	73
D. Handelsvorderingen	1.803	1.283
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	14	1
F. Kas en kasequivalenten	2.635	1.252
G. Overlopende rekeningen	3.169	1.566
TOTAAL ACTIVA	987.481	901.069
EIGEN VERMOGEN	518.818	484.437
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap	518.818	484.437
A. Kapitaal	99.974	102.042
B. Uitgiftepremies	70.475	70.441
C. Reserves	288.603	230.981
D. Nettoresultaat van het boekjaar	59.766	80.973
II. Minderheidsbelangen	0	0
VERPLICHTINGEN	468.662	416.633
I. Langlopende verplichtingen	451.746	402.108
A.Voorzieningen	0	0
B. Langlopende financiële schulden	447.755	398.691
a. Kredietinstellingen	*398.947*	*349.914*
b. Financiële leasing	*0*	*0*
c. Andere	*48.809*	*48.777*
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	1	731
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	3.991	2.686
a. Exit Tax	*0*	*0*
b. Andere	*3.991*	*2.686*
II. Kortlopende verplichtingen	16.916	14.525
B. Kortlopende financiële schulden	9.181	7.809
a. Kredietinstellingen	*0*	*0*
b. Financiële leasing	*0*	*0*
c. Andere	*9.181*	*7.809*
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	4.623	3.873
b. Andere	*4.623*	*3.873*
E. Andere kortlopende verplichtingen	137	132
F. Overlopende rekeningen	2.975	2.711
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	987.481	901.069

9. APM – ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN

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

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

AFDEKKINGSRATIO

Definitie:

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

Doel:

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

Reconciliatie:

(in € k)	31/12/2025	31/12/2024
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	99.500	49.000
Totaal van de financiële schulden	**456.500**	**406.000**
Afdekkingsratio	**78,20%**	**87,93%**

GEMIDDELDE FINANCIERINGSKOST

Definitie:

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

Doel:

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

Reconciliatie:

(in € k)	31/12/2025	31/12/2024
Netto interestkosten (rubriek XXI)	6.420	5.851
Geactiveerde intercalaire interesten	2.787	2.704
Totale kostprijs van de financiële schulden	**9.207**	**8.555**
Gewogen gemiddelde schuld	420.484	392.106
Gemiddelde financieringskost	**2,19%**	**2,18%**

EPRA NAV INDICATOREN

Definitie:

In oktober 2019 publiceerde EPRA de nieuwe Best Practive 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)		31/12/2025		
		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**	**560.150**	**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**

(in € k)		31/12/2024		
		EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NDV
IFRS NAV (aandeelhouders van de groep)		**484.437**	**484.437**	**484.437**
(v)	Uitgestelde belastingen mbt stijgingen van de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2.686	2.686	
(vi)	Reële waarde van de financiële instrumenten	-13.759	-13.759	
(viii.b)	Immateriële vaste activa	-570		
(x)	Reële waarde van de schulden met een vaste rentevoet			5.300
(xi)	Overdrachtsbelastingen		45.323	
NAV		**472.793**	**518.687**	**489.737**
	Aantal aandelen op einde periode	20.066.379	20.066.379	20.066.379
NAV per aandeel		**23,56**	**25,85**	**24,41**

EPRA RESULTAAT (PER AANDEEL)

Definitie:

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

Doel:

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

Reconciliatie:

(in € k)	31/12/2025	31/12/2024
NETTO RESULTAAT (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP) (IFRS)	59.766	80.972
- Uitsluiting : Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen (ii)	-4.515	-1.892
- Uitsluiting : Variaties in de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen (i)	-33.314	-62.805
- Uitsluiting : Ander portefeuilleresultaat (viii)	+1.305	+463
- Uitsluiting : Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (vi)	+1.308	+6.344
- Uitsluiting : niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures (ix)	-374	+76
EPRA RESULTAAT	**24.176**	**23.159**
Gemiddeld aantal aandelen	19.941.604	19.888.873
EPRA RESULTAAT PER AANDEEL	**1,21**	**1,16**

OPERATIONELE MARGE

Definitie:

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

Doel:

Deze APM meet de operationele rendabiliteit van de vennootschap.

Reconciliatie:

(in € k)	31/12/2025	31/12/2024
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille	29.529	27.916
Netto huurresultaat	38.590	36.351
Operationele marge	**76,52%**	**76,80%**

10. AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER

2026	
Jaarlijks persbericht over het boekjaar 2025	donderdag 12 februari 2026
Online plaatsen van het jaarlijks financieel verslag op de website	vrijdag 3 april 2026
Gewone algemene vergadering van het boekjaar 2025	dinsdag 5 mei 2026
Dividend boekjaar 2025 – Ex date	maandag 11 mei 2026
Dividend boekjaar 2025 – Record date	dinsdag 12 mei 2026
Dividend boekjaar 2025 – Payment date	woensdag 13 mei 2026
Tussentijdse verklaring resultaten: 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
Chief Executive Officer

Ingrid Quinet
Chief Legal Officer

Tel: +32 (0) 2.740.14.51
E-mail: investors@homeinvest.be
www.homeinvestbelgium.be

Home Invest Belgium
Woluwedal 46, Bus 11
B – 1200 Brussel

OVER HOME INVEST BELGIUM

Home Invest Belgium is de grootste Belgische beursgenoteerde verhuurder van residentieel vastgoed. 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 gereglementeerde vastgoedvennootschap (GVV of BE-REIT) gespecialiseerd in aankoop, ontwikkeling, verhuur en beheer van residentieel vastgoed. Op 31 december 2025 beschikte Home Invest Belgium over een vastgoedportefeuille van € 967 miljoen in België en Nederland.

Home Invest Belgium is sinds 1999 genoteerd op Euronext Brussel [HOMI]. Op 31 december 2025 bedroeg de marktkapitalisatie € 371 miljoen. Het aandeel maakt deel uit van de BEL Small Index en de FTSE EPRA NAREIT Global Real Estate Index.