

Home Invest Belgium sluit principeakkoord met Cityforward om 800-tal duurzame woningen te bouwen in de Europese wijk in Brussel

Brussel, 5 maart 2025 – Home Invest Belgium, de Belgische beursgenoteerde marktleider in de verhuur van residentieel vastgoed, verwerft¹ een unieke residentiële ontwikkelingsportefeuille in de Europese wijk in Brussel bestaande uit 9 projecten. Samen bieden ze een potentieel om een 800-tal duurzame woningen te ontwikkelen, goed voor ongeveer 75.000 m².²

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

Preben Bruggeman, CEO van Home Invest Belgium:

“We zijn trots om deel te mogen uitmaken van dit ontwikkelingsproject met een bijzonder maatschappelijk belang op een absolute toplocatie in Brussel. De bouw van duurzame, energie-efficiënte en kwalitatieve woningen tegen betaalbare prijzen past volledig in de strategie van Home Invest Belgium (“HOMI”) en speelt in op de woonbehoefte in de stad.

Met dit project brengt HOMI een beter sociaal evenwicht in het huuraanbod van Brussel en via geplande publieke voorzieningen draagt ze haar (bak)steen bij tot de levenskwaliteit in de Europese wijk.

Wij kijken er naar uit, in nauwe samenwerking met Cityforward en de betrokken overheden, om de herpositionering van deze unieke portefeuille te realiseren.”

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 principsovereenkomst³ met Cityforward voor de overname van 9 projecten, goed voor een te ontwikkelen programma van ongeveer 75.000 m². Alle projecten zijn gelegen op toplocaties in het centrum van Brussel, meer specifiek in de Europese wijk.

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

² Indien de nodige vergunningen worden bekomen voor de respectieve projecten, in lijn met door HOMI vereiste voorwaarden.

³ Het sluiten van definitieve overeenkomsten met betrekking tot de transactie met Cityforward is, onder andere, afhankelijk van een bevredigende uitkomst van een nog uit te voeren due diligence.

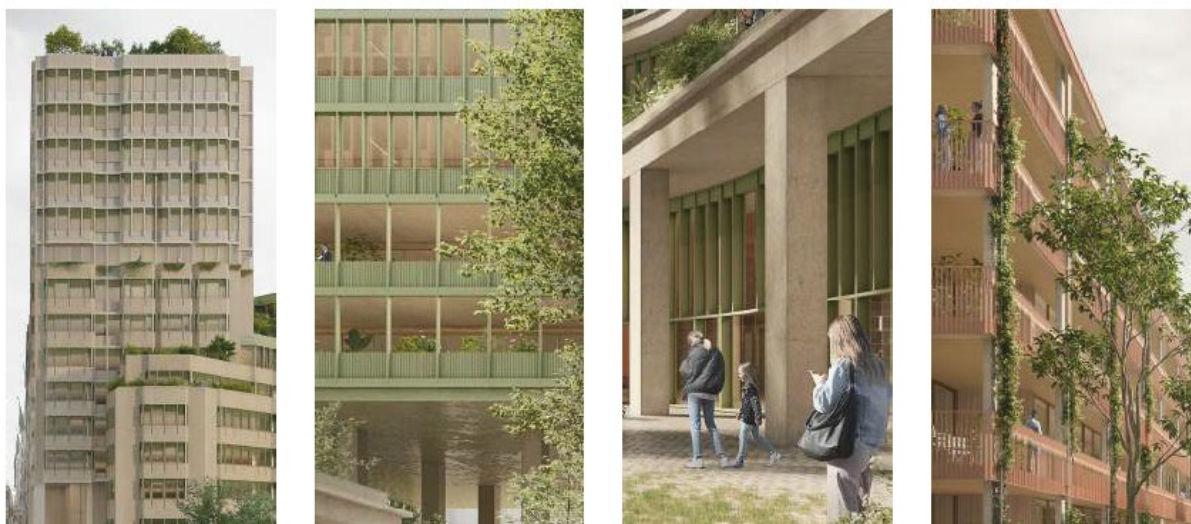
Het akkoord betreft de ontwikkeling van een vastgoedportefeuille waarop Cityforward in 2024 de erfpachtrechten overnam van SFPIM.⁴ Het gaat om 17 kantoorgebouwen in de Europese wijk die verhuurd zijn of waren aan de Europese Commissie. Cityforward wil deze verouderde kantoorgebouwen herontwikkelen tot een nieuwe duurzame en levendige Europese wijk met een mix van kantoren, woningen, commerciële ruimten en publieke voorzieningen.

Cityforward zal zich richten op de ontwikkeling van het kantoorgedeelte van de portefeuille. HOMI zal, na het verkrijgen van definitieve en uitvoerbare bouwvergunningen, het residentiële gedeelte van de portefeuille voor haar rekening nemen, bestaande uit de woningen alsook de ondergelegen commerciële ruimten en publieke voorzieningen. HOMI verwacht in totaal een 800-tal nieuwe woningen te kunnen realiseren gespreid over een periode van 7 tot 9 jaar.

Door het toevoegen van nieuwe gebouwen, die zullen voldoen aan de strenge ESG-normen van HOMI, zal de onderneming ook een belangrijke stap zetten in de verdere verduurzaming van haar vastgoedportefeuille.

Preben Bruggeman, CEO van Home Invest Belgium:

“Deze samenwerking is belangrijk voor HOMI als bedrijf, maar dient daarnaast een groter maatschappelijk doel. We bouwen kwalitatieve, energiezuinige woningen aan betaalbare huurprijzen op unieke locaties in de binnenstad van Brussel.”



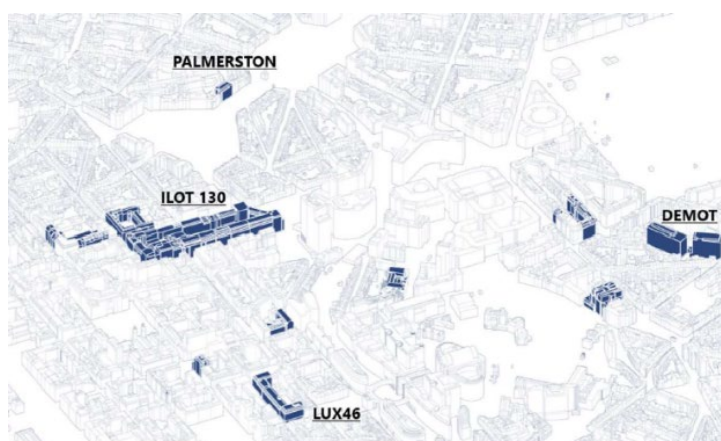
ILOT-cluster

⁴ 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 9 in aanmerking voor residentiële ontwikkeling, in vier clusters. Samen zijn ze goed voor zo'n 75.000 m², en bieden ze ruimte voor de ontwikkeling van woningen, parkings, openbare voorzieningen en winkels.

Asset	Totaal
ILOT-cluster	27.500 m ²
1. Spa 3 (ILOT 130)	
2. Joseph 73 (ILOT 130)	
3. Joseph 79 (ILOT 130)	
4. Joseph 99 (ILOT 130)	
5. Spa 1 (ILOT 130)	
LUX-cluster	17.500 m ²
6. Luxembourg 46	
Demot-cluster	26.500 m ²
7. Demot 24	
8. Demot 28	
Palmerston-cluster	4.000 m ²
9. Palmerston	
TOTAAL	75.500 m²



Met dit project zetten HOMI en Cityforward samen in op de vernieuwing en verduurzaming van de Europese wijk. HOMI en Cityforward hebben gedeelde ambities met betrekking tot "ESG"-criteria (*Environmental, Social, and Governance*). HOMI zal haar ambities opnemen in een Sustainability Charter waarin naast energiezuinigheid ook de nadruk zal liggen op kwalitatief wonen, betaalbaar wonen en toegankelijkheid voor gezinnen en een divers huurderspubliek.

Cityforward zal, in nauwe samenwerking met HOMI en de bevoegde autoriteiten verder instaan voor het vergunningstraject dat reeds opgestart werd voor enkele gebouwen (en voor de rest van de portefeuille).

De selectie van het ontwerpteam gebeurt per cluster telkens via een wedstrijd gepubliceerd door de Bouwmeester-Maître-Architecte (BMA).

De Palmerston- en Ilot-cluster zitten vandaag in ontwerpfase. Cityforward verwacht dat voor deze clusters in 2026 de eerste vergunningen worden verkregen, waarna in 2028 de eerste appartementen zouden kunnen worden opgeleverd.



3. DETAILS VAN DE TRANSACTIE

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 de residentiële projecten bouwen om deze op lange termijn aan te houden en te verhuren. Het verwachte bruto aanvangsrendement op de transactie ligt boven 5,0%.

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

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

Het voorschot van € 50,0 miljoen, verschuldigd op datum van Signing, wordt volledig gefinancierd vanuit 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.

Op 31 december 2024 bedroeg de schuldgraad van HOMI 47,2%. Rekening houdend met (i) de betaling van het voorschot van € 50,0 miljoen op datum van Signing, (ii) de volledige uitvoering van de vergunde pipeline bestaande uit 3 projecten met in totaal 265 nieuwe woningen⁶, en (iii) de verkoop van het gebouw City Gardens in Leuven voor een netto verkoopwaarde van € 34,0 miljoen⁷, zal de pro-forma schuldgraad (alle andere elementen gelijkblijvend) toenemen tot 50,3%.

⁵ HOMI zal tevens de blote eigendom van de onroerende goederen van SFPIM overnemen.

⁶ De vergunde pipeline bestaat uit de volgende 3 projecten: Jourdan 95 (Sint-Gillis – Brussel), City Dox (Anderlecht – Brussel), en Jardin Leopold (Laken – Brussel).

⁷ Zie persbericht van 17 januari 2025 “Home Invest Belgium rondt de verkoop af van City Gardens te Leuven”.

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, 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 december 2024 beschikte Home Invest Belgium over een vastgoedportefeuille van € 882 miljoen in België en Nederland.

Home Invest Belgium is sinds 1999 genoteerd op Euronext Brussel [HOMI]. Op 31 december 2024 bedroeg de marktkapitalisatie € 347 miljoen. Het aandeel maakt deel uit van de BEL Small Index en de FTSE EPRA NAREIT Global Real Estate Index.