

HALFJAAR VERSLAG 2025

03/09/2025 17:40u

Gereguleerde informatie

HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG 2025

- **Kwalitatieve residentiële vastgoedportefeuille**

- Reële waarde van de vastgoedportefeuille van € 883,55 miljoen op 30 juni 2025.
- De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bestaan voor 91,4% 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.
- Aankoop ontwikkelingsproject Jardin Leopold in Brussel (Laken) met 56 duurzame huurwoningen.

- **Lage gemiddelde energieconsumptie van de woningportefeuille**

- De woningen in de vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium hebben op 30 juni 2025 een gemiddeld primair energieverbruik van 105 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.
- Gemiddelde bezettingsgraad van 98,3% in de eerste helft van 2025.
- Lfl (*like-for-like*) huurgroei van 4,3% in de eerste helft van 2025.

- **Verderzetting groei van het EPRA resultaat**

- Toename van het EPRA resultaat met 2,7% naar € 10,21 miljoen in de eerste helft van 2025 (ten opzichte van € 9,34 miljoen in de eerste helft van 2024).
- Toename van het EPRA resultaat per aandeel met 1,1% naar € 0,51 in de eerste helft van 2025 (ten opzichte van € 0,51 in de eerste helft van 2024).

- **Afronding verkoop City Gardens te Leuven**

- De netto verkoopprijs van deze verkooptransactie bedraagt € 34,0 miljoen en ligt 16% boven de laatste geschatte reële waarde op 31 december 2024.

- **Toename netto actiefwaarde per aandeel**

- Toename van de EPRA NTA per aandeel met 0,8% naar € 23,76 op 30 juni 2025 (ten opzichte van € 23,56 op 31 december 2024).

- **Evenwichtige balansstructuur en sterke liquiditeitspositie**

- Schuldgraad van 47,50% (GVB-KB) en 46,64% (IFRS) op 30 juni 2025.
- De gemiddelde financieringskost in de eerste 6 maanden van 2025 bedraagt 2,14%.
- 88,1% van de financiële schulden hebben een vaste interestvoet met een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 4,9 jaar.
- Home Invest Belgium beschikt over € 108 miljoen vrij beschikbare kredietlijnen.
- De vennootschap heeft geen vervaldagen van kredietlijnen of obligatieleningen in 2025 en de eerste helft van 2026. De lopende ontwikkelingspijl is volledig gefinancierd.

- **Vooruitzichten 2025 en uitkering aan de aandeelhouders**

- Voor 2025 verwacht Home Invest Belgium een stijging van het EPRA resultaat per aandeel naar € 1,20 (ten opzichte van € 1,16 in 2024).
- De Algemene Vergadering en de Buitengewone Algemene Vergadering hebben op 6 mei 2025 een totale uitkering aan de aandeelhouders goedgekeurd voor een bedrag van € 1,14 per aandeel (ten opzichte van € 1,12 voor 2023), hetzij een stijging voor het 25^{ste} opeenvolgende jaar.

De uitkering aan de aandeelhouders bestaat uit een combinatie van:

- o Een bruto dividend van € 1,02 per aandeel (een toename met € 0,01 ten opzichte van € 1,01 voor 2023);
- o Een vermindering van het eigen vermogen met € 0,12 per aandeel (een toename met € 0,01 ten opzichte van € 0,11 voor 2023).
- 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	Toelichtingen bij de geconsolideerde kerncijfers	7
4	Activiteitenverslag	11
5	Aandeel op de beurs.....	15
6	Uitkering aan de aandeelhouders.....	18
7	Vooruitzichten.....	19
8	Verkorte geconsolideerde financiële staten over het eerste halfjaar van 2025	20
9	APM – Alternatieve prestatie maatstaven.....	38
10	Agenda van de aandeelhouder.....	42

1 VASTGOEDPORTEFEUILLE

Op 30 juni 2025 heeft Home Invest Belgium een vastgoedportefeuille¹ van € 883,55 miljoen (tegenover € 881,79 miljoen op 31 december 2024).

VASTGOEDPORTEFEUILLE	30/06/2025	31/12/2024
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen	€ 854,92 m	€ 852,98 m
Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur	€ 793,60 m	€ 786,43 m
Projectontwikkelingen	€ 61,32 m	€ 66,55 m
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	€ 28,63 m	€ 28,81 m
TOTAAL	€ 883,55 m	€ 881,79 m

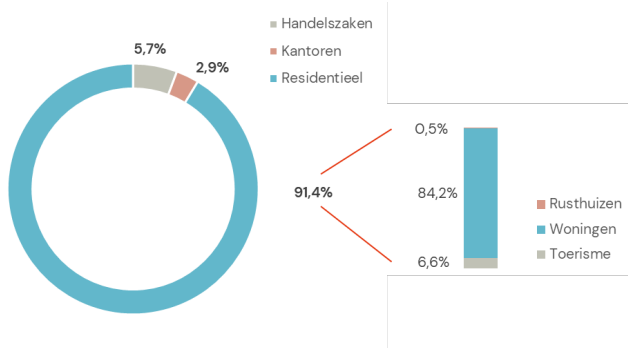
De reële waarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bedraagt € 854,92 miljoen en bestaat uit 45 sites.

De som van de contractuele huren op jaarbasis en de geschatte huurwaarde op de leegstaande ruimten bedraagt € 39,59 miljoen op 30 juni 2025.

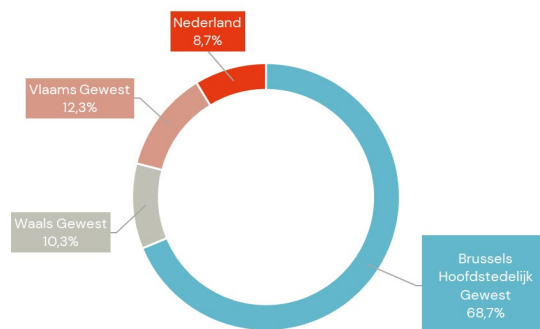
De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur worden door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen gewaardeerd aan een gemiddeld bruto huurrendement² van 4,99%.

De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bestaan op 30 juni 2025 voor 91,4% uit residentieel vastgoed. De vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur bestaan voor 68,7% gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 10,3% in het Waals gewest, 12,3% in het Vlaams Gewest en 8,7% 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	H1 2025	H1 2024
NETTO HUURRESULTAAT	18.282	18.064
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	12.422	12.263
OPERATIONELE MARGE ³	67,9%	67,9%
XVI. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	4.691	2.230
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	10.354	49.787
XIX. Ander portefeuilleresultaat	-478	-208
PORTEFEUILLERESULTAAT	14.567	51.808
OPERATIONEEL RESULTAAT	26.989	64.071
XX. Financiële inkomsten	8	4
XXI. Netto interestkosten	-2.776	-2.918
XXII. Andere financiële kosten	-45	-38
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-1.878	2.189
FINANCIEEL RESULTAAT	-4.690	-764
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	1.053	991
BELASTINGEN	-163	-185
NETTO RESULTAAT	23.189	64.114
Uitsluiting van het portefeuilleresultaat	-14.567	-51.808
Uitsluiting van de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	1.878	-2.189
Uitsluiting van de niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-294	-181
EPRA RESULTAAT ⁴	10.205	9.935
Gemiddeld aantal aandelen ⁵	19.982.868	19.663.501
NETTORESULTAAT PER AANDEEL	1,16	3,26
EPRA RESULTAAT PER AANDEEL	0,51	0,51

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. Aandelen worden *pro-rata temporis* meegerekend vanaf het moment van uitgifte of inkoop. Het moment van uitgifte kan verschillen van het moment van winstdeelname.

BALANS	30/06/2025	31/12/2024
Eigen vermogen (toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap)	481.969	484.437
Totaal activa	903.175	901.069
Schuldgraad (GVV-KB) ⁶	47,50%	47,19%
Schuldgraad (IFRS) ⁷	46,64%	46,30%

PER AANDEEL	30/06/2025	31/12/2024
Aantal aandelen op afsluitdatum ⁸	19.895.902	20.066.379
Beurskoers op afsluitdatum	20,30	17,16
IFRS NAV per aandeel ⁹	24,22	24,14
Premie ten opzichte van IFRS NAV (op afsluitdatum)	-16,2%	-28,9%
EPRA NTA per aandeel ¹⁰	23,76	23,56
Premie ten opzichte van EPRA NTA (op afsluitdatum)	-14,6%	-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 op afsluitdatum 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 Asset Value of Nettowaarde per aandeel volgens de Best Practices Recommendations van EPRA.

3 TOELICHTINGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

3.1. TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

Netto huurresultaat

In de eerste helft van 2025 bedroeg het netto huurresultaat € 18,28 miljoen (ten opzichte van € 18,06 miljoen in de eerste helft van 2024).

Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille

Het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille bedroeg € 12,42 miljoen in de eerste helft van 2025 (ten opzichte van € 12,26 miljoen in de eerste helft van 2024).

De operationele marge¹¹ bleef stabiel op 67,9% in de eerste helft van 2025.

Portefeuilleresultaat

Home Invest Belgium heeft in de eerste jaarhelft van 2025 een portefeuilleresultaat gerealiseerd van € 14,57 miljoen.

Het resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen bedroeg € 4,69 miljoen in de eerste jaarhelft van 2025. Home Invest Belgium heeft in de deze periode vastgoedbeleggingen verkocht voor een netto verkoopwaarde van € 34,03 miljoen. De nettoverkoopwaarde lag 16,0% boven de reële waarde zoals geschat door de onafhankelijke vastgoeddeskundige.

Daarnaast heeft Home Invest Belgium in de eerste jaarhelft van 2025 positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen opgetekend voor een bedrag van € 10,35 miljoen. Deze variaties bestaan uit:

- een positieve variatie van € 9,04 miljoen in België; en
- een positieve variatie van € 1,31 miljoen in Nederland.

Het ander portefeuilleresultaat bedraagt € -0,48 miljoen. In deze post worden de variaties in uitgestelde belastingen opgenomen.

Financieel resultaat

De netto interestkosten in de eerste jaarhelft van 2025 bedroegen € -2,78 miljoen. De gemiddelde financieringskost¹² bedroeg 2,14% over dezelfde periode.

De variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva bedroegen € -1,88 miljoen in de eerste helft van 2025. Deze variaties zijn het gevolg van een wijziging in de reële waarde van de interest rate swaps.

Belastingen

De belastingen bedroegen € -0,16 miljoen in de eerste helft van 2025 (ten opzichte van € -0,19 miljoen in de eerste jaarhelft van 2024).

Nettoresultaat

Het nettoresultaat (aandeel groep) van Home Invest Belgium bedroeg € 23,19 miljoen in de eerste helft van 2025, hetzij € 1,16 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 € 10,21 miljoen in de eerste helft van 2025, een stijging van 2,7% ten opzichte van € 9,94 miljoen in de eerste helft van 2024.

Het EPRA resultaat per aandeel is gestegen met 1,1% naar € 0,51 in de eerste helft van 2025.

3.2. TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE BALANS**Eigen vermogen en nav per aandeel**

Op 30 juni 2025 bedraagt het eigen vermogen van de groep € 481,97 miljoen, een daling met 0,5% ten opzichte van 31 december 2024.

De IFRS NAV per aandeel is met 0,3% gestegen naar € 24,22 op 30 juni 2025 (ten opzichte van € 24,14 op 31 december 2024).

De EPRA NTA per aandeel is met 0,8% gestegen naar € 23,76 op 30 juni 2025 (ten opzichte van € 23,56 op 31 december 2024).

3.3. FINANCIERINGSSTRUCTUUR**Schuldgraad**

De schuldgraad (GVV-KB) bedraagt 47,50% op 30 juni 2025. De schuldgraad (IFRS) bedraagt 46,64%

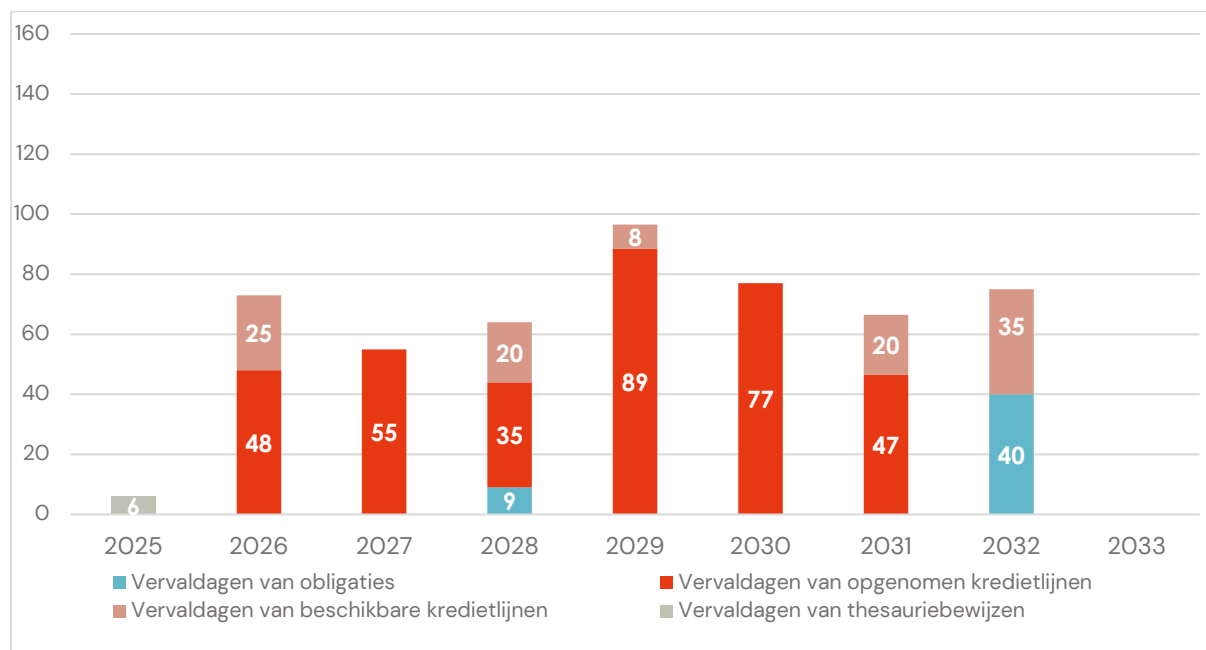
Rekening houdende met een maximale schuldgraad van 65%, heeft Home Invest Belgium nog een bijkomende schuldcapaciteit van € 453,13 miljoen, zoals bepaald door de GVV-Wet, om nieuwe investeringen te financieren.

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 € 151,04 miljoen om nieuwe investeringen te financieren.

Samenstelling van de schulden

Op 30 juni 2025 had Home Invest Belgium € 405,00 miljoen financiële schulden bestaande uit:

- Bilaterale kredietlijnen opgenomen voor een bedrag van € 350,00 miljoen. De opgenomen bilaterale kredietlijnen zijn afgesloten met 7 verschillende financiële instellingen met goed gespreide vervaldagen tot in 2032. Er zijn geen vervaldagen in 2025. De eerstvolgende vervaldag ligt in de tweede helft van 2026;
- Obligatieleningen voor een bedrag van € 49,00 miljoen met looptijden tussen 2028 en 2032;
- Korte termijn thesauriebewijzen ('commercial paper') voor een bedrag van € 6,00 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 4,1 jaar.

Home Invest Belgium beschikte op 30 juni 2025, over € 108,00 miljoen niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen waarvan:

- € 6,00 miljoen lange termijn back-up lines ter indekking van de kortetermijn uitstaande thesauriebewijzen;
- € 102,00 miljoen vrij beschikbare kredietlijnen.

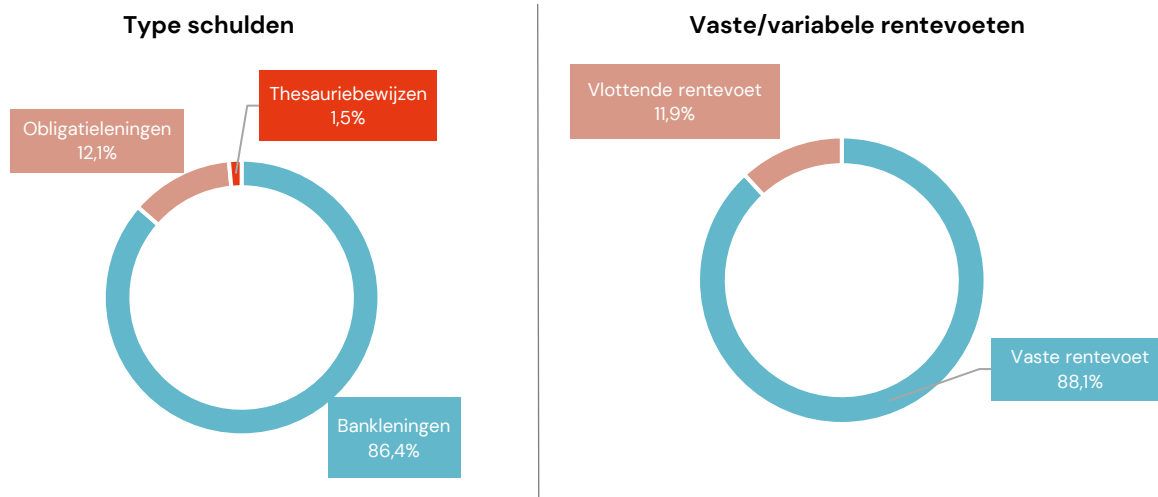
Rente-indekkingen

Op 30 juni 2025 hadden de financiële schulden voor 88,1% (hetzij ten belope van € 357,0 miljoen) een vaste interestvoet, onder meer door gebruik te maken van Interest Rate Swaps als indekkingsinstrument.

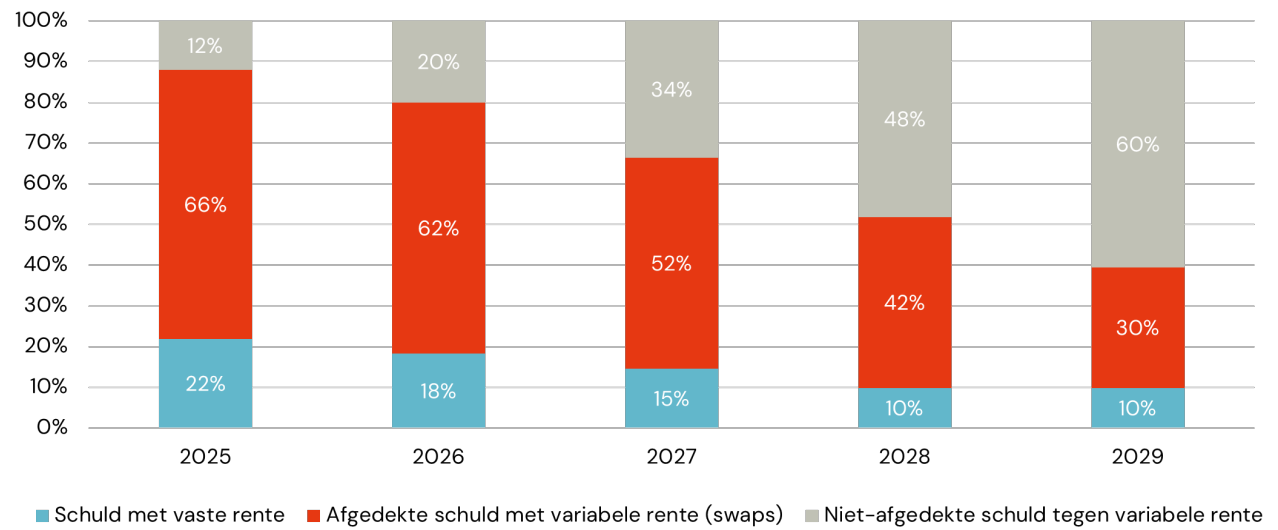
De vaste interestvoeten hebben een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 4,9 jaar.

De totale waarde van de indekkingen op afsluitdatum was positief voor een bedrag van € 12,02 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.



Overzicht schuld met vaste rente, afgedekte schuld met variabele rente (SWAPS) en niet-afgedekte schuld tegen variabele rente.



4 ACTIVITEITENVERSLAG

4.1 VERHUURACTIVITEITEN

Home Invest Belgium zag in de eerste helft van 2025 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 helft van 2025. De lfl (*like-for-like*) huurgroei bedroeg 4,3% in de eerste helft van 2025.

4.2 ACQUISITIES

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.¹⁴ 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.

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 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).

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

In november 2021 heeft Home Invest Belgium van Atenor bouwgrond LOT 4 aangekocht van het project CITY DOX te Brussel (Anderlecht).

LOT 4 heeft een ideale ligging vlak aan de Vaartdijk in Anderlecht, en maakt deel uit van het grootschalige project CITY DOX langs het kanaal Brussel-Charleroi. LOT 4 zal ontwikkeld worden tot 163 wooneenheden en 2.700 m² ruimte voor productie.

De werkzaamheden naderen hun voltooiing en de laatste afwerkingen worden uitgevoerd voor de oplevering in de tweede helft van 2025.



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 Q1 2026.

4.4 DESINVESTERINGEN

Op 29 januari 2024 heeft Home Invest Belgium aangekondigd een overeenkomst te hebben gesloten, onder gebruikelijke opschortende voorwaarden, voor de verkoop van het gebouw City Gardens gelegen in Leuven¹⁵. Home Invest Belgium heeft op 17 januari 2025 de notariële akte verleden en de verkoop aldus succesvol afgerond.

De netto verkoopprijs bedraagt € 34,0 miljoen en ligt 16% boven de laatste reële waarde zoals geschat door de vastgoeddeskundige op 31 december 2024.

Deze investering is een mooie illustratie van het business model van Home Invest Belgium waarin de volledige waardeketen gecontroleerd wordt (startend bij de bouw of renovatie, over het beheer, verhuur en onderhoud tot de uiteindelijke verkoop van een gebouw).

Het gebouw City Gardens bestaat uit 138 appartementen, 2 winkels en 92 parkeerplaatsen. Home Invest Belgium heeft het gebouw verworven in 2009 en in 2010 volledig gerenoveerd. Vervolgens heeft Home Invest Belgium het gebouw 15 jaar in portefeuille gehouden en uitgebaat op de huurmarkt. In 2025 heeft Home Invest Belgium het gebouw verkocht en een meerwaarde gerealiseerd van € 15,6 miljoen (hetzij 85%) ten opzichte van de historische aanschafwaarde (vermeerderd met Capex uitgaven).

4.5 ENERGIE-EFFICIENTIE VAN DE WONINGPORTEFEUILLE

De woningen in de vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium hebben op 30 juni 2025 een gemiddeld primair energieverbruik van 105 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.¹⁶

4.6 AFLOOP ERFPACHTRECHTEN LOUVAIN-LA-NEUVE 7 JUNI 2026

Home Invest Belgium heeft op 25 januari 2013 opstalrechten verworven op de gebouwen CV9, CV10 en CV18 in Louvain-La-Neuve.¹⁷ De opstalrechten hebben een residuele looptijd tot en met 7 juni 2026.

Op het einde van de opstalrechten 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 constructies geraamd op ongeveer € 50 miljoen.

Op 7 juni 2026 zullen de contractuele huren uit de opstalrechten wegvallen en zal HOMI een vordering hebben op UCL ten belope van de venale waarde van de constructies. De contractuele huren op jaarbasis op deze opstallen bedragen € 4,2 miljoen op 30 juni 2025.

¹⁵ Zie persbericht "Home Invest Belgium koopt City Gardens in Leuven" van 29 januari 2024.

¹⁶ Bron: Bruxelles Environnement, "Certification PEB des habitations individuelles" (données 2021).

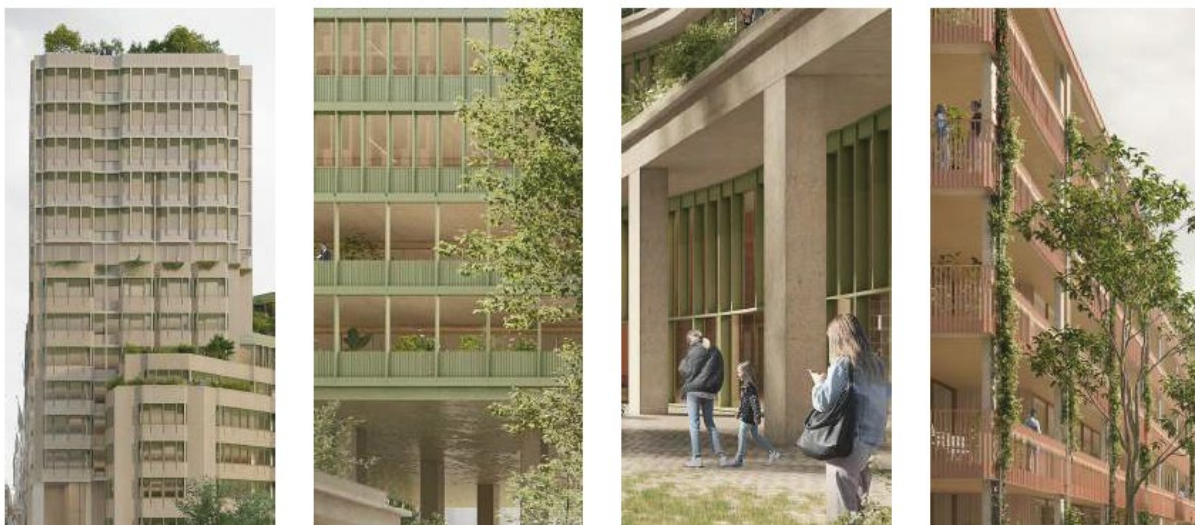
¹⁷ Zie persbericht "Acquisitie van alle zakelijke rechten van het vastgoedcertificaat - Louvain La Neuve 1976 -" van 4 december 2012.

Het opvangen van de terugval in huurinkomsten ten gevolge van de afloop van de opstalrechten is reeds verzekerd door het investeringsprogramma dat HOMI de afgelopen jaren heeft gerealiseerd, met name (i) de oplevering van 119 bijkomende huurwoningen in 2024 en de eerste helft van 2025¹⁸ (€ 1,9 miljoen huurinkomsten op jaarbasis¹⁹), (ii) de uitvoering van 219 bijkomende vergunde huurwoningen in ontwikkeling²⁰ (€ 3,5 miljoen huurinkomsten op jaarbasis²¹), en (iii) de investering in het project Cityforward.

4.7 GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Op 5 maart 2025 heeft Home Invest Belgium een principsovereenkomst 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.²²



ILO-cluster

HOMI zal de volle eigendom²³ 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 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.

¹⁸ In 2024 en de eerste helft van 2025 werden de volgende 3 projecten opgeleverd: Den Dam (Antwerpen), Blue Quarter (Hasselt), en Jourdan 95 (Sint-Gillis – Brussel).

¹⁹ Contractuele brutohuren op jaarbasis + geschatte huurwaarde op de leegstaande ruimtes per 30-06-2025.

²⁰ De vergunde pipeline bestaat uit de volgende 2 projecten: City Doo (Anderlecht – Brussel), en Jardin Leopold (Laken – Brussel).

²¹ Geschatte huurwaarde per 30-06-2025.

²² De erfpachtrechten op de portefeuille werden overgedragen door SFPIM aan Cityforward; SFPIM behield daarbij het residuaire eigendomsrecht.

²³ HOMI zal tevens de residuaire rechten van de onroerende goederen van SFPIM overnemen.

5 AANDEEL OP DE BEURS

Evolutie van de beurskoers

Het aandeel Home Invest Belgium noteert sinds 16 juni 1999 op de gereguleerde 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 30 juni 2025 bedroeg de beurskoers van het aandeel Home Invest Belgium € 20,30 (ten opzichte van € 17,18 op 30 juni 2024).

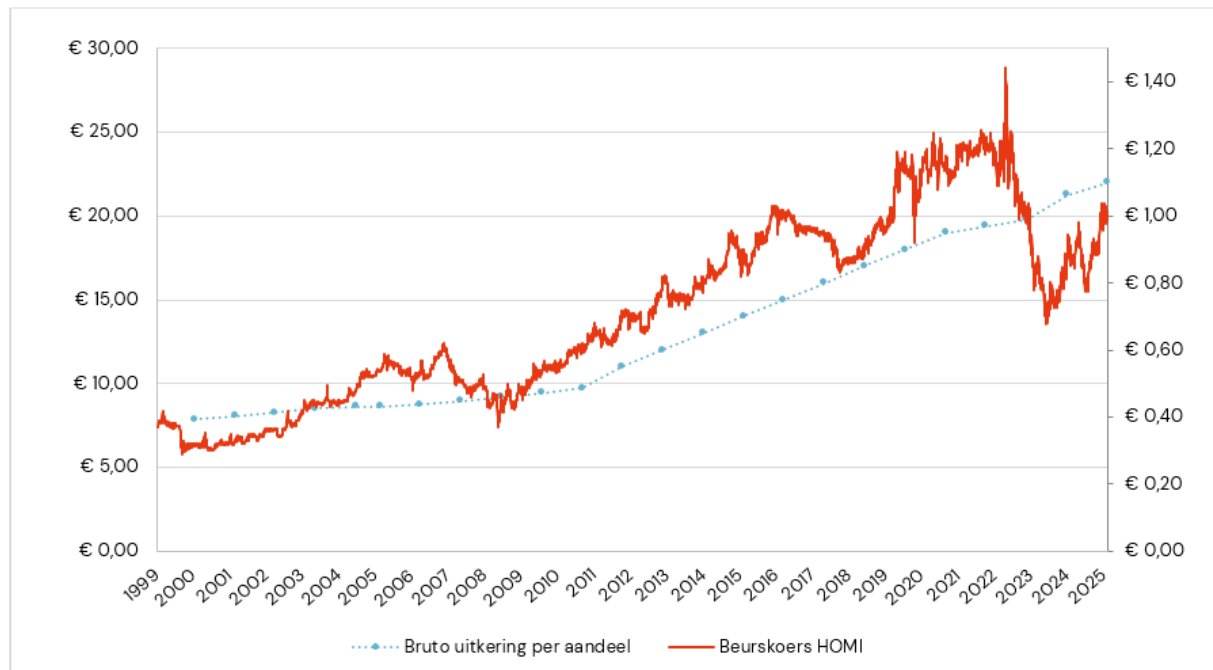
De liquiditeit van het aandeel is gestegen tot een gemiddeld dagelijks volume van 11.755 aandelen in de eerste helft van 2025 (tegenover 10.317 aandelen in de eerste helft van 2024).

Evolutie van het aandeel

	1H 2025	1H 2024
Beurskoers (in €)		
Op de afsluitdatum	€ 20,30	€ 17,18
Hoogste koers	€ 20,75	€ 18,88
Laagste koers	€ 16,76	€ 14,54
Gemiddelde koers	€ 18,78	€ 16,24
Volume		
Gemiddeld dagelijks volume	11.755	10.317
Totaal volume (6 maanden)	1.492.888	1.300.000
Totaal aantal aandelen op 30 juni	20.200.136	20.200.136
Beurskapitalisatie op 30 juni	€ 410 miljoen	€ 347 miljoen
Free float ²⁴	47,7%	48,8%

²⁴ Free float = [(Totaal aantal aandelen bij afsluiting periode) - (totaal aantal aandelen aangehouden door partijen die zich kenbaar hebben gemaakt door middel van een transparantiemelding in overeenstemming met de Wet van 2 mei 2007)] / [Totaal aantal aandelen bij afsluiting periode].

Evolutie van de beurskoers en de bruto uitkering per aandeel



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 halfjaarverslag, ziet de aandeelhoudersstructuur van Home Invest Belgium er als volgt uit:

AANDEELHOUDERS	AANTAL AANDELEN	% VAN HET KAPITAAL
Groep Van Overstraeten* ²⁵	6.122.785	30,3%
AXA SA* ²⁶	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.



²⁵ 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.

²⁶ AXA Belgium is een dochteronderneming van AXA Holdings Belgium, zelf een dochteronderneming van AXA SA.

6 UITKERING AAN DE AANDEELHOUDERS

De Algemene Vergadering en de Buitengewone Algemene Vergadering hebben op 6 mei 2025 een totale uitkering aan de aandeelhouders goedgekeurd voor een bedrag van € 1,14 per aandeel (ten opzichte van € 1,12 voor 2023), hetzij een stijging voor het 25^{ste} opeenvolgende jaar.

De uitkering aan de aandeelhouders bestaat uit de combinatie van:

- een bruto dividend van € 1,02 per aandeel (een toename met € 0,01 ten opzichte van € 1,01 voor 2023).
- een vermindering van het eigen vermogen met € 0,12 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	€ 1,02 bruto	Kalender
Dividend boekjaar 2024 (coupon n°8) – Ex date		maandag 12 mei 2025
Dividend boekjaar 2024 (coupon n°8) – Record date		dinsdag 13 mei 2025
Dividend boekjaar 2024 (coupon n°8) – Payment date	€ 1,02 bruto	woensdag 14 mei 2025

Uitkering aan de aandeelhouders: vermindering eigen vermogen	€ 0,12 bruto	Kalender
Kapitaalvermindering (coupon n°9) – Ex date		maandag 12 mei 2025
Kapitaalvermindering (coupon n°9) – Record date		dinsdag 13 mei 2025
Kapitaalvermindering (coupon n°9) – Payment date	€ 0,10 bruto	donderdag 24 juli 2025
Uitkering uit de reserves (coupon n°10) – Ex date		maandag 12 mei 2025
Uitkering uit de reserves (coupon n°10) – Record date		dinsdag 13 mei 2025
Uitkering uit de reserves (coupon n°10) – Payment date	€ 0,02 bruto	donderdag 24 juli 2025

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

7 VOORUITZICHTEN

In de eerste helft van 2025 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 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 2025 verwacht Home Invest Belgium een stijging van het EPRA resultaat per aandeel naar € 1,20 (ten opzichte van € 1,16 in 2024).

8 VERKORTE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN OVER HET EERSTE HALFJAAR VAN 2025

VERKORTE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

(in k €)	1H 2025	1H 2024
I. Huurinkomsten	18.287	18.054
III. Met verhuur verbonden kosten	-5	10
NETTO HUURRESULTAAT	18.282	18.064
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	96	104
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	858	930
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-3.359	-3.464
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	0	0
VASTGOEDRESULTAAT	15.877	15.634
IX. Technische kosten	-671	-706
X. Commerciële kosten	-319	-324
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-89	-97
XII. Beheerkosten vastgoed	-767	-723
XIII. Andere vastgoedkosten	0	0
Vastgoedkosten	-1.845	-1.851
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	14.032	13.783
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	1.737	-1.647
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	127	128
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	12.422	12.263
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	4.691	2.230
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	10.354	49.787
XIX. Ander portefeuilleresultaat	-478	-208
Portefeuilieresultaat	14.567	51.808
OPERATIONEEL RESULTAAT	26.989	64.071
XX. Financiële inkomsten	8	4
XXI. Netto interestkosten	-2.776	-2.918
XXII. Andere financiële kosten	-45	-38
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-1.878	2.189
Financieel resultaat	-4.690	-764
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	1.053	991
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	23.352	64.299
XXV. Vennootschapsbelasting	-163	-185
XXVI. Exit taks	0	0
Belastingen	-163	-185
NETTO RESULTAAT	23.189	64.114
NETTO RESULTAAT TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP	23.189	64.114
Uitsluiting van het portefeuilleresultaat	-14.567	-51.808
Uitsluiting van de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	1.878	-2.189
Uitsluiting van de niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-294	-181
EPRA RESULTAAT	10.205	9.935
Gemiddeld aantal aandelen ²⁷	19.982.868	19.663.501
NETTO RESULTAAT PER AANDEEL	1,16	3,26
EPRA RESULTAAT PER AANDEEL	0,51	0,51

²⁷ Het gemiddeld aantal aandelen werd berekend met uitsluiting van de eigen aandelen aangehouden door de vennootschap. Aandelen worden *pro-rata temporis* meegerekend vanaf het moment van uitgifte of inkoop. Het moment van uitgifte kan verschillen van het moment van winstdeelname.

	1H 2025	1H 2024
NETTO RESULTAAT	23.189	64.114
Andere elementen van het globaal resultaat	0	0
GBAAL RESULTAAT	23.189	64.114

VERKORTE GECONSOLIDEERDE BALANS

(in k €)	30/06/2025	31/12/2024
ACTIVA		
I. Vaste Activa	896.223	896.507
B. Immateriële vaste activa	502	570
C. Vastgoedbeleggingen	854.924	852.978
D. Andere materiële vaste activa	30	45
E. Financiële vaste activa	12.138	14.103
F. Vorderingen leasing	0	0
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	28.629	28.811
II. Vlottende activa	6.952	4.562
B. Financiële vlottende activa	157	388
C. Vorderingen leasing	73	73
D. Handelsvorderingen	3.070	1.283
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	14	1
F. Kas en kasequivalenten	1.491	1.252
G. Overlopende rekeningen	2.147	1.566
TOTAAL ACTIVA	903.175	901.070
EIGEN VERMOGEN		
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	481.969	484.437
A. Kapitaal	99.988	102.042
B. Uitgiftepremies	70.475	70.441
C. Reserves	288.317	230.981
D. Nettoresultaat van het boekjaar	23.189	80.973
II. Minderheidsbelangen	0	0
VERPLICHTINGEN		
I. Langlopende verplichtingen	402.309	402.108
A. Voorzieningen	0	0
B. Langlopende financiële schulden	398.723	398.691
a. Kredietinstellingen	349.930	349.914
b. Financiële leasing	0	0
c. Andere	48.793	48.777
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	0	731
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	3.164	2.686
a. Exit Tax	0	0
b. Andere	3.164	2.686
II. Kortlopende verplichtingen	18.898	14.525
B. Kortlopende financiële schulden	6.727	7.809
a. Kredietinstellingen	0	0
b. Financiële leasing	0	0
c. Andere	6.727	7.809
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	7.516	3.873
b. Andere	7.516	3.873
E. Andere kortlopende verplichtingen	2.524	132
F. Overlopende rekeningen	2.132	2.711
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	903.175	901.070

MUTATIE-OVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

(in k €)	Kapitaal	Kosten kapitaal- verhoging	Uitgifte- premies	Wettelijke reserve	Reserve van het saldo van de variaties van de reële waarde van de vastgoedbeleg- gingen	Reserve van de geschatte mutatiekosten en -rechten
SALDO OP 31/12/2023	103.508	-1.698	64.633	99	241.134	-22.983
Toewijzing van het resultaat van het boekjaar 2023	0	0	0	0	-21.090	0
Toewijzing van het operationeel uitkeerbaar resultaat						
Toewijzing van de variaties in de fiscale latenties						
Toewijzing van de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen					-21.090	-3.102
Toewijzing van de variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva						
Dividend boekjaar 2023 (betaald in juni 2024)	0	0	0	0	0	0
Variaties ten gevolge van verkoop van gebouwen					-1.546	1.152
Resultaat van het boekjaar 2024						
Verwerving/verkoop van eigen aandelen						
Op aandelen gebaseerde betalingen						
Overige verhogingen (verlagingen)						
Kapitaalvermindering	-1.988					
Kapitaalverhoging	2.531	-311	5.807			
SALDO OP 31/12/2024	104.051	-2.009	70.441	99	218.497	-24.934
SALDO OP 31/12/2024	104.051	-2.009	70.441	99	218.497	-24.934
Toewijzing van het resultaat van het boekjaar 2024	0	0	0	0	84.589	-21.257
Toewijzing van het operationeel uitkeerbaar resultaat						
Toewijzing van de variaties in de fiscale latenties						
Toewijzing van de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen					84.589	-21.257
Toewijzing van de variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva						
Dividend boekjaar 2024 (betaald in juni 2025)	0	0	0	0	0	0
Variaties ten gevolge van verkoop van gebouwen					-14.457	3.520
Resultaat van het boekjaar in de eerste helft van 2025						
Verwerving/verkoop van eigen aandelen						
Op aandelen gebaseerde betalingen						
Overige verhogingen (verlagingen)		-34	34			
Kapitaalvermindering	-20.020					
Kapitaalverhoging						
SALDO OP 30/06/2025	102.031	-2.043	70.475	99	288.629	-42.670

Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstr u menten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboek houding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstr u menten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboek houding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	Reserve voor fiscale latenties	Reserve voor eigen aandelen	Reserve voor op aandelen gebaseerde betalingen	Andere reserves	Overgedragen resultaat van voorgaande boekjaren	Netto resultaat van het boekjaar	Totaal
0	32.097	-2.583	-2.108	414	1.259	18.269	-14.281	417.761
0	-11.660	363	0	0	0	1.391	14.281	-2.674
						1.398	-1.398	0
		363					-363	0
							24.193	0
	-11.660						11.660	0
0	0	0	0	0	0	-6	-19.811	-19.817
						395		0
							80.973	80.973
			-722					-722
			63	310				373
								0
						-170		-2.158
								8.027
0	20.437	-2.220	-2.767	724	1.259	19.885	80.973	484.437
0	20.437	-2.220	-2.767	724	1.259	19.885	80.973	484.437
0	-7.120	-463	0	0	0	4.930	-80.973	-20.293
						4.756	-4.756	0
		-463					463	0
							-63.332	0
	-7.120						7.120	0
0	0	0	0	0	0	173	-20.468	-20.294
						10.937		0
							23.189	23.189
			-3.222					-3.222
			110	137				274
								0
						-367		-2.388
								0
0	13.317	-2.683	-5.879	862	1.259	35.384	23.189	481.969

VERKORT GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

(in k €)	1H 2025	1H 2024
KAS EN KASEQUIVALENTEN – BEGIN VAN DE PERIODE	1.251	2.609
1. Kasstromen uit operationele activiteiten	14.520	13.633
Resultaat van het boekjaar	23.189	64.113
Resultaat van het boekjaar vóór intresten en belastingen	26.989	64.071
Ontvangen interesten	8	4
Betaalde interesten en andere financiële kosten	-2.820	-2.956
Variatie van de reële waarde van financiële activa en passiva	-1.878	2.189
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	1.053	991
Belastingen	-163	-185
Aanpassingen aan de winst voor niet-kasstroomverrichtingen	-9.358	-50.514
Afschrijvingen en waardeverminderingen	103	112
- Afschrijvingen en waardeverminderingen op vaste activa	103	112
Andere niet-monetaire elementen	-7.537	-51.310
- Afschrijvingen op gekapitaliseerde financieringskosten	32	41
- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-10.354	-49.789
- Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa (+/-)	182	244
- Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten en ander portefeuilleresultaat	2.356	-1.981
- Andere niet-monetaire elementen	247	174
Winst bij realisatie van activa	-4.691	-2.230
- Meerwaarde bij realisatie vaste activa	-4.691	-2.230
Terugneming van financiële kosten en opbrengsten	2.768	2.914
Veranderingen in de behoefte aan werkkapitaal	688	34
Bewegingen in de activa:	-2.381	-749
- Kortlopende financiële activa	0	0
- Handelsvorderingen	-1.786	28
- Belastingvorderingen en andere vlottende activa	-13	0
- Overlopende rekeningen	-581	-778
Bewegingen in de verplichtingen:	3.069	783
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden	3.643	2.004
- Andere kortlopende verplichtingen	4	-198
- Overlopende rekeningen	-579	-1.023
2. Kasstromen uit investeringsactiviteiten	13.087	-13.013
Vastgoedbeleggingen – geactiveerde investeringen	-5.042	-3.901
Vastgoedbeleggingen – nieuwe acquisities	-3.355	0
Desinvesteringen	34.025	7.354
Projectontwikkelingen	-12.529	-16.364
Overige immateriële vaste activa	-19	-94
Overige materiële vaste activa	0	-8
Financiële vaste activa	7	0
Vorderingen leasing	0	0
Langlopende financiële vaste activa	0	0
3. Kasstromen uit financieringsactiviteiten	-27.367	607
Toename (+) / Afname (-) financiële bankschulden	0	15.000
Toename (+) / Afname (-) financiële schulden	-1.083	0
Aan- en verkoop van eigen aandelen	-3.222	0
Andere langlopende financiële verplichtingen	0	0
Ontvangen interesten	8	4
Betaalde interesten	-2.776	-2.918
Betaalde financieringskosten	0	0
Dividend vorig boekjaar	-20.294	-11.479
Kapitaalverhoging	0	0
KAS EN KASEQUIVALENTEN – EINDE VAN DE PERIODE	1.491	3.837

TOELICHTINGEN

TOELICHTING 1: GRONDSLAGEN VOOR FINANCIËLE VERSLAGGEVING

TOELICHTING 2: GESEGMENTEERDE INFORMATIE

TOELICHTING 3: VASTGOEDBELEGGINGEN

TOELICHTING 4: FINANCIËLE SCHULDEN

TOELICHTING 5: SCHULDGRAAD

TOELICHTING 6: FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA

TOELICHTING 7: CONSOLIDATIEKRING

TOELICHTING 8: RECHTEN EN VERPLICHTINGEN BUITEN BALANS

TOELICHTING 9: FEITEN NA BALANSDATUM

TOELICHTING 10: VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

TOELICHTING 11: VERKLARING VAN DE VERANTWOORDELIJKE PERSONEN

TOELICHTING 1: GRONDSLAGEN VOOR FINANCIËLE VERSLAGGEVING

De geconsolideerde verkorte halfjaarcijfers zijn opgesteld op basis van de grondslagen voor financiële verslaggeving in overeenstemming met IFRS en in overeenstemming met IAS 34 "Tussentijdse financiële verslaggeving". In deze verkorte halfjaarcijfers worden dezelfde grondslagen voor financiële verslaggeving en berekeningsmethodes gehanteerd als deze die gehanteerd worden in de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2024.

TOELICHTING 2: GESEGMENTEERDE INFORMATIE

Home Invest Belgium focust in haar investeringsstrategie op residentieel vastgoed in de brede zin van het woord (appartementen, vakantiewoningen, enz.). Haar segmentering wordt bijgevolg in belangrijke mate bepaald door de geografische ligging van de gebouwen. Home Invest Belgium maakt het onderscheid tussen 4 geografische segmenten: het Brussels Gewest, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en Nederland.

RESULTATENREKENING PER GEOGRAFISCH SEGMENT

1H 2025 (in k €)	Geconsolideerd totaal	Brussels gewest	Vlaams gewest	Waals gewest	Nederland	Niet toegewezen
I. Huurinkomsten	18.287	10.694	2.122	3.382	2.089	0
III. Met verhuur verbonden kosten	-5	12	-38	21	0	0
NETTO HUURRESULTAAT	18.282	10.706	2.084	3.403	2.089	0
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	96	75	13	8	0	0
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	858	271	86	424	77	0
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-3.359	-2.098	-354	-801	-107	0
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)	0	0	0	0	0	0
VASTGOEDRESULTAAT	15.878	8.955	1.829	3.034	2.060	0
IX. Technische kosten (-)	-671	-573	-29	-43	-26	0
X. Commerciële kosten (-)	-319	-225	-28	-36	-29	0
XI. Kosten en taken van niet verhuurde goederen (-)	-89	-40	-16	-33	0	0
XII. Beheerkosten vastgoed (-)	-767	0	0	0	0	-767
XIII. Andere vastgoedkosten (-)	0	0	0	0	0	0
VASTGOEDKOSTEN	-1.845	-838	-73	-112	-55	-767
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	14.033	8.117	1.756	2.921	2.005	-767
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-1.737	0	0	0	0	-1.737
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	127	0	0	0	0	127
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	12.423	8.117	1.756	2.921	2.005	-2.376
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	4.691	0	4.691	0	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	10.354	705	109	8.230	1.312	0
XIX. Ander portefeuilleresultaat	-478	0	0	0	0	-478
OPERATIONEEL RESULTAAT	26.991	8.822	6.556	11.151	3.316	-2.854
XX. Financiële inkomsten (+)	8	0	0	0	0	8
XXI. Netto interestkosten (-)	-2.776	0	0	0	0	-2.776
XXII. Andere financiële kosten (-)	-45	0	0	0	0	-45
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	-1.878	0	0	0	0	-1.878
FINANCIEEL RESULTAAT	-4.690	0	0	0	0	-4.690
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	1.053	0	0	0	0	1.053
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	23.353	8.822	6.556	11.151	3.316	-6.492
XXV. Vennootschapsbelasting (-/+)	-163	0	0	0	0	-163
XXVI. Exit tax	0	0	0	0	0	0
BELASTINGEN	-163	0	0	0	0	-163
NETTO RESULTAAT	23.189	8.822	6.556	11.151	3.316	-6.655

RESULTATENREKENING PER GEOGRAFISCH SEGMENT

1H 2024 (in k €)	econsolideerd totaal	Brussels gewest	Vlaams gewest	Waals gewest	Nederland	Niet toegewezen
I. Huurinkomsten	18.054	10.478	2.312	3.260	2.004	0
III. Met verhuur verbonden kosten	10	-5	-4	19	0	0
NETTO HUURRESULTAAT	18.064	10.472	2.308	3.279	2.004	0
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	104	74	24	5	0	0
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	930	307	115	433	76	0
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-3.464	-2.141	-408	-812	-102	0
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)	0	0	0	0	0	0
VASTGOEDRESULTAAT	15.634	8.712	2.040	2.905	1.978	0
IX. Technische kosten (-)	-706	-431	-88	-135	-51	0
X. Commerciële kosten (-)	-324	-201	-67	-56	0	0
XI. Kosten en taken van niet verhuurde goederen (-)	-97	-93	-5	0	0	0
XII. Beheerkosten vastgoed (-)	-723	0	0	0	0	-723
XIII. Andere vastgoedkosten (-)	0	0	0	0	0	0
VASTGOEDKOSTEN	-1.851	-725	-160	-191	-51	-723
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	13.783	7.987	1.879	2.714	1.927	-723
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-1.647	0	0	0	0	-1.647
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	128	0	0	0	0	128
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	12.264	7.987	1.879	2.714	1.927	-2.243
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	2.230	0	2.039	190	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	49.787	37.258	11.777	132	620	0
XIX. Ander portefeuilleresultaat	-208	0	0	0	0	-208
OPERATIONEEL RESULTAAT	64.072	45.245	15.696	3.036	2.547	-2.451
XX. Financiële inkomsten (+)	4	0	0	0	0	4
XXI. Netto interestkosten (-)	-2.918	0	0	0	0	-2.918
XXII. Andere financiële kosten (-)	-38	0	0	0	0	-38
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	2.189	0	0	0	0	2.189
FINANCIEEL RESULTAAT	-764	0	0	0	0	-764
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	991	0	0	0	0	991
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	64.300	45.245	15.696	3.036	2.547	-2.224
XXV. Vennootschapsbelasting (-/+)	-185	0	0	0	0	-185
XXVI. Exit tax	0	0	0	0	0	0
BELASTINGEN	-185	0	0	0	0	-185
NETTO RESULTAAT	64.114	45.245	15.696	3.036	2.547	-2.409

TOELICHTING 3: VASTGOEDBELEGGINGEN

Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur zijn beleggingen in onroerende activa die worden aangehouden voor verhuur op lange termijn en/of voor de waardetoeename van het kapitaal.

De vastgoedbeleggingen worden oorspronkelijk gewaardeerd tegen hun kostprijs, met inbegrip van de transactiekosten en de niet-aftrekbare BTW (de "aanschaffingswaarde"). Voor gebouwen die worden verworven via een fusie, splitsing of inbreng van bedrijfstuk, zijn de belastingen verschuldigd op de potentiële meerwaarden van de aldus geïntegreerde activa inbegrepen in de kosten van de desbetreffende activa.

Bij de eerste periodieke afsluiting na hun initiële boeking, worden de vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen hun reële waarde.

De reële waarde wordt bepaald in twee stappen.

In de eerste stap gaat een onafhankelijke externe vastgoedexpert over tot de waardering van de vastgoedbeleggingen met inbegrip van overdrachtstaksen (registratierechten of andere overdrachtstaksen), de zogenaamde "investeringswaarde".

De expert schat de investeringswaarde op basis van verschillende methodes zoals: de kapitalisatie van de geschatte huurwaarde, de Discounted Cash Flow methode (DCF-methode) en de eenheidsprijsmethode of een combinatie van deze methoden. De expert heeft de mogelijkheid om voor de expertise van de vastgoedbeleggingen alternatieve methodes te gebruiken.

In een tweede stap, om van de investeringswaarde naar de reële waarde te gaan, houdt de expert van de aldus geschatte vastgoedbeleggingen een geschat bedrag in voor overdrachtstaksen.

De investeringswaarde minus de geschatte overdrachtstaksen vormt de reële waarde in de betekenis van IFRS 13.

In België wordt de reële waarde als volgt bepaald:

- Voor de gebouwen in de Belgische portefeuille met een globale investeringswaarde van ten minste € 2 500 000, brengt de expert op de investeringswaarde een neerwaartse correctie in rekening van 2,5% ²⁸.
- Voor de gebouwen in de Belgische portefeuille met een globale investeringswaarde van minder dan € 2 500 000 of gebouwen die geschat worden op basis van de eenheidsmethode, brengt de expert op de investeringswaarde een neerwaartse correctie in rekening die overeenstemt met de integrale registratierechten die van toepassing zijn in de regionale reglementering:
 - 12,5% voor onroerende goederen in Brussel en Wallonië;
 - 12% voor onroerende goederen in Vlaanderen;
 - 2% voor erfpachtrechten;
 - ...

Wanneer Home Invest Belgium het besluit neemt uit de Belgische portefeuille een gebouw te vervreemden onder een welbepaalde transactiestructuur, dan worden voor de bepaling van de reële waarde de effectieve overdrachtstaksen in mindering gebracht die verwacht worden van toepassing te zijn op de transactie, ongeacht de globale investeringswaarde van het gebouw.

In Nederland bedragen de overdrachtstaksen 10,4% voor residentieel vastgoed.

²⁸ De boekhoudkundige verwerking (2,5% mutatierecht) werd toegelicht in het persbericht dat door BeAMA op 8 februari 2006 gepubliceerd werd, en bevestigd in het persbericht van de BE-REIT Association van 10 november 2016.

Onderstaande tabel geeft de evolutie weer van de vastgoedbeleggingen in de eerste helft van 2025.

(in k €)	30/06/2025	31/12/2024
C. Vastgoedbeleggingen, saldo begin periode	852.978	755.460
a. Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur, saldo begin periode	786.432	704.893
Opgeleverde projectontwikkelingen (+)	22.201	22.025
Acquisities van gebouwen (+)	0	0
Gekapitaliseerde uitgaven (+)	5.042	8.530
Verwerving van gebouwen via vennootschappen (+)	0	0
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	9.260	60.756
Verkopen (-)	-29.334	-9.772
a. Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur, saldo einde periode	793.601	786.432
b. Projectontwikkelingen, saldo begin periode	66.546	50.567
Gekapitaliseerde uitgaven (+)	12.529	35.956
Opgeleverde projectontwikkelingen	-22.201	-22.025
Wijzigingen in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	1.094	2.049
Acquisities van projecten	3.355	0
Verwerving van projecten via vennootschappen	0	0
b. Projectontwikkelingen, saldo einde periode	61.332	66.546
c. Materiële vaste activa voor eigen gebruik	0	0
d. Andere	0	0
C. Vastgoedbeleggingen, saldo einde periode	854.924	852.978

Deze reële waarde is gebaseerd op de volgende kwantitatieve parameters:

Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur 30/06/2025

Huurkapitalisatiewaarde methode

Geschatte Huurwaarde (GHW)	Gewogen gemiddelde van € 168/m² (vork tussen: € 107/m² en € 236/m²)
Leegstandshypothese	Gemiddelde van 5 maanden (vork tussen: 0 en 18 maanden)
Kapitalisatiefactor	Gemiddelde van 4,9% (vork tussen 3,6% en 13,0%)
Aantal m² of aantal units	Gemiddelde van 4.784 m² (vork tussen: 278 m² en 16.519 m²)

Discounted cash flow methode

Geschatte Huurwaarde (GHW)	Gewogen gemiddelde van € 163m² (vork tussen: € 87/m² en € 312/m²)
Lange termijn leegstandshypothese	Gemiddelde van 2 maanden (vork tussen: 0 en 5 maanden)
Aantal m² of aantal units	Gemiddelde van 5.525m² (vork tussen: 1.368 m² en 20.488 m²)
Verdisconteringsvoet	Gemiddelde van 4,8% (vork tussen 3,8% en 6,7%)
Inflatie	Gemiddelde van 2,1% (vork tussen 1,9% en 2,2%)

Projectontwikkelingen 30/06/2025

Huurkapitalisatiewaarde methode

Geschatte Huurwaarde (GHW)	Gewogen gemiddelde van € 167/m² (vork tussen: € 162/m² en € 186/m²)
Lange termijn leegstandshypothese	Gemiddelde van 0 maanden
Kapitalisatiefactor	Gemiddelde van 4,3% (vork tussen 4,0% en 4,3%)
Aantal m² of aantal units	Gemiddelde van 10.556 m² (vork tussen: 4.308 m² en 16.804 m²)

Niet-observeerbare input

Impact op de reële waarde bij:

	Daling	Stijging
Geschatte Huurwaarde (GHW)	Negatief	Positief
Lange termijn leegstandshypothese	Negatief	Positief
Kapitalisatiefactor	Positief	Negatief
Aantal m² of aantal units	Negatief	Positief

De waardering van de vastgoedbeleggingen wordt viermaal per jaar uitgevoerd door een onafhankelijke en gekwalificeerde vastgoedschatter. De rapporten van de vastgoedschatter worden opgemaakt op basis van de door de vennootschap meegeleverde informatie over de huurstaat, de kosten en taksen gedragen door de verhuurder, en de uit te voeren werken.

De vastgoedexpert gebruikt parameters die verband houden met de markt (actualisatievoet, ...) en die gebaseerd zijn op zijn oordeel en zijn professionele ervaring. De aan de vastgoedexpert meegeleverde informatie, de parameters en de waarderingsmodellen gebruikt door de vastgoedexpert worden gecontroleerd door het management, door het auditcomité en de raad van bestuur.

TOELICHTING 4: FINANCIËLE SCHULDEN

Financiële schulden (in k €)	30/06/2025	31/12/2024
Kortlopende financiële schulden op hoogstens 1 jaar	6.000	7.000
Langlopende financiële schulden van 1 tot 5 jaar	255.500	177.000
Langlopende financiële schulden op meer dan 5 jaar	143.500	222.000
TOTAAL	405.000	406.000

Op 30 juni 2025 had Home Invest Belgium € 405,00 miljoen financiële schulden bestaande uit:

- Bilaterale kredietlijnen opgenomen voor een bedrag van € 350,00 miljoen. De opgenomen bilaterale kredietlijnen zijn afgesloten met 7 verschillende financiële instellingen met goed gespreide vervaldagen tot in 2030. Er zijn geen vervaldagen in 2025. De eerstvolgende vervaldag ligt in de tweede helft van 2026;
- Obligatieleningen voor een bedrag van € 49,00 miljoen met looptijden tussen 2028 en 2032;
- Korte termijn thesauriebewijzen ('commercial paper') voor een bedrag van € 6,00 miljoen. Niettegenstaande het korte termijn karakter van de uitstaande thesauriebewijzen, wordt het volledige uitstaande bedrag gedekt door beschikbare lange termijn kredietlijnen (*back-up lines*).

TOELICHTING 5: SCHULDGRAAD

	30/06/2025	31/12/2024
Verplichtingen	436.631	431.921
- Aanpassingen	-6.136	-6.381
Schuldenlast zoals bepaald in art. 13 van het GVV-KB	430.494	425.540
Aangepaste activa voor berekening van de schuldgraad	906.294	901.747
Schuldgraad (GVV-KB)	47,50%	47,19%

TOELICHTING 6: FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA

E. Financiële vaste activa (in k €)	Categorie	30/06/2025		31/12/2024	
		Boekwaarde	Reële Waarde	Boekwaarde	Reële Waarde
Financiële instrumenten	A	12.146	12.146	14.103	14.103
Gegeven waarborgen	B	0	0	0	0
TOTAAL		12.146	12.146	14.103	14.103

B. Financiële vlottende activa (in k €)	Categorie	30/06/2025		31/12/2024	
		Boekwaarde	Reële Waarde	Boekwaarde	Reële Waarde
Financiële instrumenten	A	157	157	388	388
Andere	B	0	0	0	0
TOTAAL		157	157	388	388

I. Langlopende verplichtingen (in k €)		Categorie	30/06/2025		31/12/2024	
			Boekwaarde	Reële Waarde	Boekwaarde	Reële Waarde
A. Voorzieningen			0	0	0	0
b. Andere	B		0	0	0	0
B. Langlopende financiële schulden			398.723	395.227	398.691	393.391
a. Kredietinstellingen	B		349.930	349.930	349.914	349.914
b. Financiële leasing	B		0	0	0	0
c. Andere	B		48.793	45.297	48.777	43.477
C. Andere langlopende financiële verplichtingen			422	422	731	731
a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	A		422	422	731	731
TOTAAL			399.145	395.649	399.422	394.122

II. Kortlopende verplichtingen (in k €)		Categorie	30/06/2025		31/12/2024	
			Boekwaarde	Reële Waarde	Boekwaarde	Reële Waarde
B. Kortlopende financiële schulden			6.727	6.727	7.809	7.809
a. Kredietinstellingen	B		0	0	0	0
b. Financiële leasing	B		0	0	0	0
c. Andere						
- Ontvangen huurwaarborgen	B		727	727	809	809
- Andere	B		6.000	6.000	7.000	7.000
C. Andere Kortlopende financiële verplichtingen			0	0	0	0
a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	A		0	0	0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden			7.516	7.516	3.873	3.873
c. Andere						
- Leveranciers	B		2.525	2.525	2.139	2.139
- Huurders	B		633	633	805	805
- Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	B		4.359	4.359	929	929
TOTAAL			14.243	14.243	11.682	11.682

De categorieën komen overeen met volgende classificaties:

- A. Activa of passiva gehouden aan Reële Waarde;
- B. Activa of passiva gehouden aan geamortiseerde kostprijs.

De andere langlopende financiële schulden ten belope van € 48,8 miljoen bestaan hoofdzakelijk uit lange termijn thesauriebewijzen (EMTN).

De andere kortlopende financiële schulden ten belope van € 6,0 miljoen bestaan uit een obligatie (exclusief kosten) en uit korte termijn uitstaande thesauriebewijzen ("Commercial Paper").

De financiële vaste activa houden verband met de indekkingsinstrumenten zoals hierna toegelicht. De positieve reële waarde van de afdekkingsinstrumenten bedroeg € 12,5 miljoen en werd opgenomen onder de Financiële Vaste Activa. De negatieve reële waarde van de afdekkingsinstrumenten bedroeg € 0,4 miljoen en werd opgenomen onder de Andere Langlopende verplichtingen. Alle afdekkingsinstrumenten worden beschouwd als kasstroomafdekkingen in de zin van IFRS 9.

In overeenstemming met IFRS 13 dient het eigen kredietrisico én dat van de tegenpartij verwerkt te worden in de berekening van de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten. De correctie op de fair value als gevolg van het waarderen van het kredietrisico op de tegenpartij wordt Credit Valuation Adjustment (CVA) genoemd. Het kwantificeren van het eigen kredietrisico wordt Debit Valuation Adjustment of DVA genoemd. In dit kader werd een CVA/DVA opgenomen in de Financiële Activa en Passiva ten bedrage van € -0,1 miljoen.

De instrumenten voor het indekken van de rentevoeten zijn exclusief van het type IRS (Interest Rate Swap). Zij vormen contracten voor het omzetten van variabele rentevoeten in vaste rentevoeten. Op 30 juni 2025 bedraagt het totale nominale bedrag van de indekkingen € 12,0 miljoen.

De indekkingsinstrumenten worden niet beschouwd als kasstroomafdekking (cash flow hedge). De waardeschommelingen van de indekkingsinstrumenten worden rechtstreeks in de resultatenrekening verwerkt. De totale waarde van de indekkingen, inclusief CVA/DVA, bedroeg op 30 juni 2025 € 11,8 miljoen. De raad van bestuur wenst door haar indekkingspolitiek de vennootschap maximaal te beschermen tegen een eventuele rentestijging.

Indekkingsinstrumenten op 30/06/2025 (in k €)	Type	Notioneel Bedrag	Rentevoet	Vervaldatum	Kwalificatie	Reële waarde 30/06/2025
BELFIUS	IRS	10.000	1,28%	31/08/2026	Transaction	66
BELFIUS	IRS	10.000	1,06%	31/08/2027	Transaction	177
BELFIUS	IRS	21.500	0,59%	10/11/2025	Transaction	157
BELFIUS	IRS	8.000	0,41%	30/10/2026	Transaction	178
BELFIUS	IRS	15.000	0,16%	31/03/2028	Transaction	726
BELFIUS	IRS	20.000	0,14%	31/08/2029	Transaction	1.607
BELFIUS	Future IRS	21.500	2,28%	31/01/2031	Transaction	-63
BELFIUS	IRS	17.000	2,28%	31/10/2030	Transaction	-84
BNP	IRS	25.000	-0,28%	30/09/2028	Transaction	1.807
BNP	IRS	21.500	0,25%	31/03/2031	Transaction	2.316
BNP	IRS	15.000	2,66%	31/12/2033	Transaction	-284
ING	IRS	30.000	-0,33%	25/09/2027	Transaction	1.494
ING	IRS	15.000	0,29%	21/06/2031	Transaction	1.659
KBC	IRS	15.000	0,20%	30/06/2029	Transaction	1.027
KBC	IRS	15.000	0,30%	30/06/2029	Transaction	1.090
KBC	IRS	30.000	2,25%	04/10/2032	Transaction	146
Indekking van het type IRS		268.000				12.083
Indekking van het type Future IRS		21.500				-63
Totaal						12.020

IFRS 13 is van toepassing op de IFRS-normen die waarderingen tegen reële waarde of de communicatie van informatie over de reële waarde, en dus IFRS 9, vereisen of toelaten. IFRS 13 voorziet een hiërarchie van de reële waarden onder 3 niveaus van input van gegevens (niveaus 1, 2 en 3).

Wat de financiële instrumenten betreft, al deze reële waarden zijn van niveau 2. Aangezien Home Invest Belgium geen andere niveaus heeft dan niveau 2, heeft de vennootschap geen opvolgingsbeleid uitgerold voor de overdrachten tussen hiërarchische niveaus.

De waardering wordt door de banken bepaald op basis van de actuele waarde van de geschatte toekomstige cashflows. Alhoewel de meeste gebruikte afgeleide instrumenten als tradinginstrumenten beschouwd worden in de zin van de IFRS-normen, zijn zij enkel bestemd voor het dekken van het risico inzake intrestvoetschommelingen en niet voor speculatieve doeleinden.

TOELICHTING 7: CONSOLIDATIEKRING

De volgende perimtervennootschappen maken deel uit van de consolidatiekring van Home Invest Belgium op 30 juni 2025:

Naam	Ondernemingsnummer	Land	Participatie (rechtstreeks en onrechtstreeks)
Home Invest Belgium NV	0420 767 885	België	-
Charlent 53 Freehold BV	0536 280 237	België	100%
De Haan Vakantiehuizen NV	0707 946 778	België	50%
BE Real Estate NV	0474 055 727	België	100%
The Ostrov NV	0849 672 983	België	100%
The Dox 1 NV	0775 800 852	België	100%
Home Invest Netherlands NV	0777 259 317	België	100%
Blue Quarter NV	0792 989 450	België	100%

Alle ondernemingen die deel uitmaken van de consolidatiekring zijn gedomicilieerd in België, Woluwedal 46/11 te 1200 Brussel. Op 30 juni 2025 zijn er geen minderheidsbelangen.

TOELICHTING 8: RECHTEN EN VERPLICHTINGEN BUITEN BALANS

- Home Invest Belgium heeft verschillende incassoprocedures lopen, die een zeer beperkte impact kunnen hebben op de cijfers.
- Home Invest Belgium is betrokken in enkele rechtszaken. Deze rechtszaken hebben geen invloed van betekenis op de financiële positie of de rentabiliteit van Home Invest Belgium.
- Het merendeel van de (residentiële) huurovereenkomsten die worden afgesloten door Home Invest Belgium voorziet in het ter beschikking stellen van een huurwaarborg van 2 maanden huur ten gunste van Home Invest Belgium.
- Home Invest Belgium en haar perimtervennootschappen zijn ook verbonden met specifieke contracten zoals m.b.t. schattingen, verzekeringscontracten, contracten betreffende asset managementdiensten.

TOELICHTING 9: FEITEN NA BALANSDATUM

Voor de feiten na balansdatum wordt verwezen naar paragraaf 4.7 van dit halfjaarverslag.

Voor het overige hebben zich geen belangrijke feiten voorgedaan na afsluiting van het halfjaar die een impact hebben op de geconsolideerde cijfers.

TOELICHTING 10: VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

Verslag van de commissaris aan het bestuursorgaan van Home Invest Belgium nv omtrent de beoordeling van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie over de periode van zes maanden afgesloten op 30 juni 2025

Inleiding

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de bijgevoegde verkorte geconsolideerde balans van Home Invest Belgium nv per 30 juni 2025, alsmede van de verkorte geconsolideerde resultatenrekening, het mutatie-overzicht van het eigen vermogen en het verkort geconsolideerd kasstroomoverzicht over de periode van zes maanden die op die datum is beëindigd, evenals van de toelichtingen ("de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie"). Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en het weergeven van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie in overeenstemming met IAS 34 "Tussentijdse Financiële Verslaggeving" zoals goedgekeurd door de Europese Unie. Het is onze verantwoordelijkheid een conclusie te formuleren bij de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie op basis van onze beoordeling.

Reikwijdte van een beoordeling

We hebben onze beoordeling uitgevoerd overeenkomstig ISRE 2410, "Beoordeling van tussentijdse financiële informatie, uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit". Een beoordeling van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het vragen van inlichtingen, hoofdzakelijk aan financiële en boekhoudkundige verantwoordelijken, en het uitvoeren van cijferanalyses en andere beoordelingsprocedures. De reikwijdte van een beoordeling is aanzienlijk geringer dan die van een controle uitgevoerd in overeenstemming met de Internationale Controlestandaarden (ISA). Om die reden stelt de beoordeling ons niet in staat de zekerheid te verkrijgen dat wij kennis hebben van alle aangelegenheden van materieel belang die naar aanleiding van een controle mogelijk worden geïdentificeerd. Bijgevolg brengen wij dan ook geen controle-oordeel tot uitdrukking.

Conclusie

Op basis van onze beoordeling is niets onder onze aandacht gekomen dat ons er toe aanzet van mening te zijn dat de bijgevoegde tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie over de periode van zes maanden afgesloten op 30 juni 2025 niet in alle van materieel belang zijnde opzichten is opgesteld in overeenstemming met IAS 34 "Tussentijdse Financiële Verslaggeving" zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Brussel, 3 september 2025

EY Bedrijfsrevisoren bv
Commissaris
Vertegenwoordigd door

Christophe Boschmans*
Partner
* Handelend in naam van een bv
25CBO0368

TOELICHTING 11: VERKLARING VAN DE VERANTWOORDELIJKE PERSONEN

Overeenkomstig artikel 13, §2 van het KB van 14 november 2007, verklaart de raad van bestuur van Home Invest Belgium dat na het treffen van alle redelijke maatregelen en voor zover hem bekend:

a. de verkorte halfjaarcijfers, opgesteld op basis van grondslagen voor financiële verslaggeving in overeenstemming met IFRS en in overeenstemming met IAS 34 "Tussentijdse financiële verslaggeving" zoals aanvaard door de Europese Unie, een getrouw beeld geeft van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van Home Invest Belgium en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;

b. het halfjaarverslag een getrouwe uiteenzetting geeft van de voornaamste gebeurtenissen die zich tijdens de eerste zes maanden van het lopend boekjaar voordeden, hun invloed op de verkorte halfjaarcijfers, de belangrijkste risicofactoren en onzekerheden ten aanzien van de nog komende maanden van het boekjaar, evenals de voornaamste transacties tussen de verbonden partijen en hun eventuele uitwerking op de verkorte halfjaarcijfers indien deze transacties een significante betekenis vertegenwoordigen en niet werden afgesloten onder de normale marktvoorwaarden;

c. de gegevens in het halfjaarverslag in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het halfjaarverslag zou wijzigen.

Deze verkorte halfjaarcijfers zijn goedgekeurd voor publicatie door de raad van bestuur van 2 september 2025.

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.

Alle informatie met betrekking tot de APM's opgenomen in dit verslag werden geverifieerd door de commissaris.

Dekkingsratio

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 €)	30/06/2025	31/12/2024
Vastrentende financiële schulden	89.000	89.000
Financiële schulden met variabele interestvoet na omzetting in vastrentende schulden via IRS-contracten	268.000	268.000
Totaal van de vastrentende financiële schulden	357.000	357.000
Financiële schulden met variabele interestvoet	48.000	49.000
Totaal van de financiële schulden	405.000	406.000
Afdekkingsratio	88,15%	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 €)	1H 2025	1H 2024
Netto interestkosten (rubriek XXI)	2.776	2.918
Geactiveerde intercalaire interesten	1.390	1.215
Totale kostprijs van de financiële schulden	4.166	4.133
Gewogen gemiddelde schuld	195.003	191.655
Gemiddelde financieringskost	2,14%	2,16%

EPRA NAV

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.

De drie verschillende EPRA NAV-indicatoren worden berekend op basis van de volgende uitgangspunten:

- 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 de waarden van de uitgestelde belastingen, schulden en financiële instrumenten gerealiseerd wordt.

Reconciliatie:

(in k €)		30/06/2025		
		EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NDV
IFRS NAV (aandeelhouders groep)		481.969	481.969	481.969
(v)	Uitgestelde belastingen m.b.t. stijgingen van de reële waarde van vastgoedbeleggingen	3.164	3.164	
(vi)	Reële waarde van de financiële instrumenten	-11.881	-11.881	
(viii.b)	Immateriële vaste activa	-502		
(x)	Reële waarde van de schulden met een vaste rentevoet			3.496
(xi)	Overdrachtsbelastingen		45.278	
NAV		472.750	518.530	485.465
Aantal aandelen		19.895.902	19.895.902	19.895.902
NAV per aandeel (in €)		23,76	26,06	24,40

(in k €)		31/12/2024		
		EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NDV
IFRS NAV (aandeelhouders groep)		484.437	484.437	484.437
(v)	Uitgestelde belastingen m.b.t. 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		20.066.379	20.066.379	20.066.379
NAV per aandeel (in €)		23,56	25,85	24,39

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 €)	1H 2025	1H 2024
NETTO RESULTAAT (AANDEELHOUDERS VAN DE GROEP) (IFRS)	23.189	64.114
- Uitsluiting : Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen (ii)	-4.691	-2.230
- Uitsluiting : Variaties in de Reële Waarde van de vastgoedbeleggingen (i)	-10.354	-49.787
- Uitsluiting : Ander portefeuilleresultaat (viii)	-478	+208
- Uitsluiting : Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (vi)	1.878	-2.189
- Uitsluiting : niet-EPRA elementen van het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures (ix)	-294	-181
EPRA RESULTAAT	10.205	9.935
Gemiddeld aantal aandelen	19.982.868	19.663.501
EPRA RESULTAAT PER AANDEEL (in €)	0,51	0,51

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 €)	1H 2025	1H 2024
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille	12.422	12.263
Netto huurresultaat	18.282	18.064
Operationele marge	67,9%	67,9%

10 AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER

2025

Halfjaarlijks financieel verslag: resultaten op 30 juni 2025

woensdag 3 september 2025

Tussentijdse verklaring: resultaten op 30 september 2025

donderdag 13 november 2025

2026

Jaarlijks persbericht over het boekjaar 2025

vrijdag 13 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 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 OfficerTel: +32 (0)2 899 43 21
E-mail: investors@homeinvest.be
www.homeinvestbelgium.beHome Invest Belgium
Woluwedal 46, Bus 11
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 huurwoningen 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 (GVV of BE-REIT) gespecialiseerd in aankoop, ontwikkeling, verhuur en beheer van residentieel vastgoed. Op 30 juni 2025 beschikte Home Invest Belgium over een vastgoedportefeuille van € 884 miljoen in België en Nederland.

Home Invest Belgium is sinds 1999 genoteerd op Euronext Brussel [HOMI]. Op 30 juni 2025 bedroeg de marktkapitalisatie € 410 miljoen. Het aandeel maakt deel uit van de BEL Small Index en de FTSE EPRA NAREIT Global Real Estate Index.