

VERSLAG OVER DE STATUTAIRE JAARREKENING OPGESTELD DOOR DE RAAD VAN BESTUUR VAN HOME INVEST BELGIUM VAN 25 MAART 2025

Geachte aandeelhouders,

Overeenkomstig onze wettelijke en statutaire verplichtingen leggen wij u de jaarrekening betreffende het boekjaar afgesloten op 31 december 2024 aan uw goedkeuring voor.

1. Strategie- investering in residentieel vastgoed

Home Invest Belgium is een Belgische openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GJV of BE-REIT) gespecialiseerd in aankoop, ontwikkeling, verhuur en beheer van residentieel vastgoed.

Home Invest Belgium is de marktleider in ontwikkeling en beheer van betaalbare huurwoningen in de Belgische markt. Met meer dan 2000 eenheden in onze steeds uitbreidende portefeuille garanderen we stabiliteit, kwaliteit en professionaliteit aan onze huurders.

Meer dan enkel een plaats om in te wonen, bieden we onze huurders een plaats waar ze hun leven kunnen opbouwen in gebouwen die vorm geven aan levendige gemeenschappen. Het is onze uitgesproken ambitie om voor huurders de “landlord of choice” te zijn, met een oplossing voor hun woonbehoeften in verschillende levensstadia en leefvormen.

Dankzij onze beursnotering willen wij het voor onze aandeelhouders mogelijk maken te investeren in vastgoed op een veilige, probleemloze en duurzaam rendabele manier.

2. Getrouw overzicht van de ontwikkeling en de resultaten van het bedrijf en van de positie van de vennootschap alsmede de beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee zij geconfronteerd wordt.

De jaarrekening werd opgesteld conform de geldende IFRS regels.

2.1. Bespreking van de balans

2.1.1. Reële waarde van de vastgoedbeleggingen

Op 31 december 2024 bedroeg de reële waarde van de vastgoedbeleggingen € 716,89 miljoen, tegenover € 653,93 miljoen op 31 december 2023.

2.1.2. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie

Op 17 december 2018 heeft Home Invest Belgium, via de toen opgerichte vennootschap De Haan Vakantiehuizen NV, waarvan zij 50% van de aandelen aanhoudt, de aankoop gerealiseerd van 51,43%

van de aandelen van de naamloze vennootschap Sunparks De Haan NV. Het saldo van de aandelen van Sunparks De Haan NV werd aangehouden door een Frans privéfonds, beheerd door Aream, De Haan Invest NV.

Sunparks De Haan NV heeft in de loop van 2020 het voorwerp uitgemaakt van een splitsing tengevolge waarvan De Haan Vakantiehuizen een gedeelte van de onroerende goederen van het vakantiepark, namelijk 344 cottages, heeft opgeslorpt. In parallel met de splitsing is de huurovereenkomst met Sunparks Leisure NV eveneens opgesplitst. De Haan Invest SA heeft de overige activa van het park, namelijk 173 cottages en de centrale faciliteiten, opgeslorpt.

De participatie van Home Invest Belgium bedroeg op 31 december 2024 € 22,0 miljoen. Deze participatie wordt opgenomen onder de post E. Financiële Vaste Activa.

2.1.3. Eigen vermogen

Het eigen vermogen is gestegen tot € 463,3 miljoen.

2.2. Bespreking van de resultatenrekening

2.2.1. Nettohuurresultaat

In 2024 is het netto huurresultaat gestegen met 4,6%.

2.2.2. Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille

Het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille bedroeg € 24,3 miljoen (ten opzichte van € 21,8 miljoen in 2023).

2.2.3. Portefeuilleresultaat

Home Invest Belgium heeft in 2023 een portefeuilleresultaat gerealiseerd van € 55,4 miljoen.

Het resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen bedroeg € 1,89 miljoen in 2024. Home Invest Belgium heeft in 2024 vastgoedbeleggingen verkocht voor een netto verkoopprijs van in totaal € 11,66 miljoen.

Daarnaast heeft Home Invest Belgium in 2024 positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen opgetekend voor een bedrag van € 54,01 miljoen. Deze variaties bestaand uit

- Een positieve variatie van € 53,32 miljoen in België, en
- Een positieve variatie van € 0,69 miljoen in Nederland.

Het ander portefeuilleresultaat bedroeg € 0,46 miljoen, in deze post worden de variaties in uitgestelde belastingen opgenomen.

2.2.4. Financieel resultaat

De netto interestkosten bedroegen in 2024 € -7,45 miljoen. De gemiddelde financieringskost bedroeg 2,18% over dezelfde periode.

De variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva bedroegen € -6,34 miljoen in 2024. Deze variaties zijn het gevolg van een wijziging in de reële waarde van de interest rate swaps.

2.2.5. Belastingen

De belastingen bedroegen € -0,36 miljoen in 2023 (ten opzichte van € -0,31 miljoen in 2022).

2.2.6. Netto resultaat

Het netto resultaat van Home Invest Belgium bedroeg € 71,66 miljoen in 2024, hetzij € 3,60 per gewogen gemiddeld aantal aandelen.

2.2.7. Uitkeerbaar resultaat

In 2024 heeft Home Invest Belgium een aantal verkopen gerealiseerd voor een netto verkoopprijs van in totaal € 11,66 miljoen. Op deze verkopen werd een netto meerwaarde gerealiseerd van € 1,89 miljoen ten opzichte van de laatste reële waarde en een uitkeerbare meerwaarde van € 2,80 ten opzichte van aanschafwaarde (vermeerderd met geactiveerde investeringen).

Deze gerealiseerde meerwaarden ten opzichte van aanschafwaarde (vermeerderd met geactiveerde investeringen) dragen bij tot het uitkeerbaar resultaat van de vennootschap dat de basis vormt de uitkering van het dividend.

2.3. Bestemming van het resultaat

De Raad van Bestuur van Home Invest Belgium stelt aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders, die zal gehouden worden op 6 mei 2025, voor om een bruto dividend uit te keren van € 1,02 per aandeel over het boekjaar 2024. Op dit bruto dividend zal 30% roerende voorheffing worden ingehouden.

Daarnaast stelt de Raad van Bestuur als bijkomende uitkering voor om het eigen vermogen te verminderen met € 0,12 per aandeel. Dit voorstel heeft de beslissing van een buitengewone algemene vergadering. 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).

De Raad van Bestuur stelt voor de winst van het boekjaar, zoals deze blijkt uit de enkelvoudige jaarrekening, als volgt te verdelen:

Resultaatverwerking	2024	2023
A. Nettoresultaat	71.662.728	-11.730.248
B. Toevoeging/onttrekking reserves (-/+)	-33.471.101	44.882.570
1. Toevoeging aan/ onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)		
- boekjaar	-74.415.677	19.584.244
- realisatie vastgoed		
2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)	20.577.971	1.047.634
5. Onttrekking aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)		
- boekjaar	6.344.261	11.330.097
8. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (-/+)	463.166	-363.334
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)	13.559.178	13.283.929
C. Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 13, § 1, lid 1	-17.972.491	-4.900.286
D. Vergoeding voor het kapitaal, - andere dan C	-2.495.215	-14.910.943
E. Over te dragen resultaat	17.723.920	13.341.093

3. Voornaamste risico's en onzekerheden

Hiervoor verwijzen we naar het hoofdstuk 'Risicofactoren' van het jaarlijks financieel verslag dat kan geraadpleegd worden op www.homeinvestbelgium.be.

4. Belangrijke gebeurtenissen van het boekjaar 2024

Hiervoor verwijzen wij naar het hoofdstuk 'Beheersverslag'/Belangrijke gebeurtenissen van het boekjaar 2024 van het geconsolideerd jaarlijks financieel verslag dat kan geraadpleegd worden op www.homeinvestbelgium.be.

5. Belangrijke gebeurtenissen na jaarafsluiting

Na balansdatum hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan welke een invloed hebben op de vennootschap.

6. Vooruitzichten 2025

In 2024 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 woonegelegenheid;
- 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.

7. Onderzoek en ontwikkeling

Home Invest Belgium heeft tijdens het boekjaar 2024 geen enkele activiteit uitgevoerd met betrekking tot onderzoek en ontwikkeling in de zin van artikel 3:6 en 3:32 van het Wetboek van Vennootschappen en verenigingen.

8. Bestaan van bijkantoren van de vennootschap

De vennootschap bezit geen bijkantoren.

9. Verantwoording van de waarderingsregels

Niet van toepassing.

10. Bijzondere verrichtingen – keuzedividend - versterking van het eigen vermogen met € 8,4 miljoen

De aandeelhouders van Home Invest Belgium opteerden voor 59,8% van hun aandelen voor een inbreng van dividendrechten in ruil voor nieuwe aandelen. Dit resulteert in een versterking van het eigen vermogen (kapitaal en uitgiftepremie) van de Vennootschap met € 8.372.944,80. Er werden 491.370 nieuwe aandelen uitgegeven zodat het totaal aantal aandelen van Home Invest Belgium uitkomt op 20.200.136.

De nieuwe aandelen werden uitgegeven met coupon nr. 8, die recht geeft op het dividend vanaf 1 januari 2024.

11. Inzake het gebruik van financiële instrumenten door de vennootschap en voor zover zulks van betekenis is voor de beoordeling van activa, passiva, financiële positie en resultaat

Op 31 december 2024 hadden de financiële schulden voor 87,9% (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 € 12,32 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.

12. Corporate governance verklaring

Hiervoor verwijzen we naar het hoofdstuk 'Corporate Governance Verklaring' van het jaarlijks financieel verslag dat kan geraadpleegd worden op www.homeinvestbelgium.be.

13. Beheer van de vennootschap

Hiervoor wordt verwezen naar het hoofdstuk 'Beheersverslag' van het jaarlijks financieel verslag dat kan geraadpleegd worden op www.homeinvestbelgium.be.

14. Voorkoming van Belangenconflicten

Home Invest Belgium is onderworpen aan:

- enerzijds de wettelijke bepalingen ter zake, gemeenschappelijk aan alle beursgenoteerde vennootschappen zoals bepaald in de artikelen 7:96 en 7:97 WVV;
- anderzijds voorziet de GVV-wetgeving in een bijzonder regime waarbij de FSMA verplicht voorafgaand dient ingelicht te worden bij transacties met de personen vermeld in artikel van

37 van de GVV Wet (namelijk 1° de personen die de openbare GVV controleren of er een deelneming in bezitten, 2° de personen met wie (a) de openbare GVV, (b) een [perimetervennootschap] van de openbare GVV, (c) de zaakvoerder-rechtspersoon van de openbare GVV die de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen heeft aangenomen, of van een door haar gecontroleerde vennootschap, (d) de promotor en (e) de andere aandeelhouders van een [perimetervennootschap] van de openbare GVV, zijn verbonden of een deelnemingsverhouding hebben; 3° de zaakvoerder-rechtspersoon van de openbare GVV of één van haar [perimetervennootschappen] die de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen heeft aangenomen; 4° de promotor van de openbare GVV; 5° de andere aandeelhouders van alle [perimetervennootschappen] van de openbare GVV; 6° de bestuurders, de zaakvoerders, de leden van het directiecomité, de personen belast met het dagelijks bestuur, de effectieve leiders of de lasthebbers van de voormelde personen of entiteiten), om deze verrichtingen uit te voeren aan normale marktomstandigheden;

- tot slot voorziet haar eigen Corporate Governance Charter in aanvullende bepalingen met betrekking tot de voorkoming van belangenconflicten.

Indien een vermogensrechtelijk belang van een bestuurder (on)rechtstreeks tegengesteld is aan een beslissing of een verrichting die onder de bevoegdheid van de Raad van Bestuur valt, moet hij dit meedelen aan de andere leden van de Raad van Bestuur aan het begin van de vergadering waar de raad van bestuur beraadslaagt en een besluit neemt, dit in toepassing van artikel 7:96 WVV.

Zijn verklaring en de redenen die zijn strijdig belang aantonen, dienen verplicht opgenomen te worden in de notulen van de Raad van Bestuur die hierover beslist.

Bijkomend dient de commissaris op de hoogte gebracht worden en mag de betrokken bestuurder niet deelnemen aan de beraadslagingen van de Raad van Bestuur over de betrokken verrichtingen of beslissingen en er ook niet over stemmen. De desbetreffende paragraaf uit de notulen worden vervolgens opgenomen in het beheersverslag. Voormeld artikel 7:96 WVV voorziet echter in enkele uitzonderingen, onder meer in verband met gebruikelijke verrichtingen die plaatsvinden onder de normale marktvoorwaarden en tegen zekerheden die op de markt gewoonlijk gelden voor soortgelijke verrichtingen.

Artikel 7:97 WVV vermeldt dat, wanneer de raad van bestuur van een genoteerde vennootschap een verrichting met een verbonden partij overweegt (onder voorbehoud van enkele uitzonderingen) er dient overgegaan te worden tot de oprichting van een ad-hoc comité, bestaande uit drie onafhankelijke bestuurders, tenzij de transactie een toegelaten transactie is zoals bepaald in artikel 7:97 WVV. Dit comité dient, bijgestaan door een onafhankelijk expert, zijn gemotiveerd oordeel over de overwogen verrichting mee te delen aan de Raad van Bestuur. De Raad van Bestuur kan slechts een beslissing nemen nadat hij kennis heeft genomen van dit verslag. De commissaris op zijn beurt dient zijn oordeel te geven over de getrouwheid van de gegevens in het advies van het comité en het verslag van de Raad van Bestuur. Het besluit van het comité, het uittreksel van de notulen van de Raad van Bestuur en het oordeel van de commissaris worden opgenomen in het beheersverslag.

Artikel 37 van de GVV-wet (zoals van tijd tot tijd gewijzigd) en artikel 8 van het GVV- KB (zoals van tijd tot tijd gewijzigd) legt aan openbare GVV's onder meer op (onder voorbehoud van bepaalde uitzonderingen) om de FSMA vooraf op de hoogte te brengen van elke verrichting die de GVV van plan is uit te voeren met een verbonden onderneming, een vennootschap waarmee de GVV verbonden is via een participatie, de andere aandeelhouders van een perimetervennootschap, de bestuurders of leden van de effectieve leiding. De vennootschap moet aantonen dat de overwogen verrichting van belang is voor haar en strookt met haar strategie en dat deze uitgevoerd wordt aan normale

marktvoorwaarden. Als de verrichting een onroerend goed betreft, dient een onafhankelijke schatter de reële waarde van het vastgoed te schatten, die alsdan als minimale prijs zal dienen waartegen het vastgoed kan overgedragen worden of als maximum waarvoor het gekocht mag worden. De GVV moet het publiek op de hoogte brengen op het ogenblik van de uitvoering van de verrichting en dient deze informatie toe te lichten in haar financieel jaarverslag.

Het Corporate Governance Charter van Home Invest Belgium voorziet in een geheimhoudingsplicht die de bestuurders en de effectieve leiding dienen te hanteren. De bestuurders en de leden van het management mogen de verkregen inlichtingen niet gebruiken voor andere doeleinden dan voor het uitoefenen van hun mandaat. Ze moeten persoonlijk de vertrouwelijkheid beschermen en mogen de informatie in geen enkel geval verspreiden. Deze persoonlijke verplichting geldt ook voor vertegenwoordigers van een rechtspersoon, bestuurder of lid van het management.

Indien de vennootschap op het punt staat om met een bestuurder of met een vennootschap waarmee hij verbonden is, een transactie af te sluiten die niet valt onder artikel 7:96 WVV (bijvoorbeeld omdat het een gewone transactie betreft die afgesloten is en aan gewone marktwaarborgen), acht de vennootschap het toch nodig dat deze bestuurder dit nog voor de beraadslaging van de Raad van Bestuur aan de andere bestuurders meedeelt en dat hij zich onthoudt van deelname aan de beraadslaging van de Raad van Bestuur met betrekking tot deze transactie en dat hij zich tevens van deelname aan de stemming onthoudt.

Tenslotte, in geval van belangenconflict in hoofde van de erkende vastgoedexpert van de vennootschap in het kader van een investeringstransactie, dient de vennootschap beroep te doen op een andere erkende vastgoedexpert voor de waardering van het betrokken goed tot zijn eventuele integratie in de vastgoedportefeuille van de vennootschap.

De bestuurders van Home Invest Belgium worden benoemd op grond van hun relevante ervaring in vastgoed. Het is dus mogelijk dat zij bestuurdersmandaten in andere vastgoedvennootschappen uitoefenen, waarbij het niet ondenkbeeldig zou zijn dat er een transactie wordt voorgelegd aan de Raad van Bestuur waarbij een bestuurder een vermogensrechtelijk tegengesteld belang zou hebben aan dat van Home Invest Belgium bij de uitvoering van de verrichting. In dit geval dienen de regels ter voorkoming van belangenconflicten rigoureus worden toegepast en dient de bestuurder dit te melden, alvorens zich terug te trekken uit het beraadslagings-en beslissingsproces.

15. Informatie krachtens artikel 34 van het KB van 14 november 2007 inzake de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op de gereguleerde markt

De hieronder opgenomen informatie strekt tot toelichting bij de elementen die, in geval van een openbaar overnamebod op de aandelen van Home Invest Belgium, gevolgen kunnen hebben, zoals bedoeld in artikel 34 van het koninklijk besluit van 14 november 2007:

- de statuten van Home Invest Belgium staan uitdrukkelijk toe dat er een machtiging wordt verleend aan de Raad van Bestuur om aandelen uit te geven in het kader van het toegestane kapitaal. Dit geeft de mogelijkheid aan de vennootschap om kort op de bal te kunnen inspelen op investeringsopportuniteiten, zonder dat er twee algemene vergaderingen dienen te

worden samengeroepen (tijdbesparend). De Raad van Bestuur is ook gemachtigd om, onder diezelfde voorwaarden, converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten uit te geven;

- bijkomend voorzien de statuten van Home Invest Belgium in een toegekende machtiging aan de Raad van Bestuur aangaande de aankoop, in pandgeving en vervreemding van haar eigen aandelen;
- op 31 december 2024 was het maatschappelijk kapitaal van Home Invest Belgium vertegenwoordigd door 20 200 136 volgestorte gewone aandelen, zonder vermelding van nominale waarde, die elk een gelijk deel van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen. De aandeelhoudersstructuur staat vermeld in het hoofdstuk “Het aandeel op de beurs” van het financieel jaarverslag dat kan geraadpleegd worden op www.homeinvestbelgium.be;
- er is slechts één categorie van aandelen;
- er zijn geen wettelijke of statutaire beperkingen van het stemrecht of inzake de overdracht van de aandelen;
- er zijn geen houders van effecten waaraan bijzondere zeggenschapsrechten verbonden zijn;
- er is geen mechanisme voor de controle van enig aandelenplan voor werknemers wanneer de zeggenschapsrechten niet rechtstreeks door de werknemers worden uitgeoefend;
- voor zover Home Invest Belgium bekend, bestaan er geen aandeelhoudersovereenkomsten die aanleiding kunnen geven tot beperking van de overdracht van effecten of de uitoefening van het stemrecht;
- de toepasselijke regels voor de benoeming en vervanging van de leden van de Raad van Bestuur zijn opgenomen in de statuten van de vennootschap en in het Corporate Governance Charter;
- de toepasselijke regels voor de statutenwijziging van Home Invest Belgium zijn opgenomen in de statuten van de vennootschap, waarin rekening is gehouden met de ter zake geldende wetgeving (het Wetboek van Vennootschappen en de GVV-wetgeving). Conform artikel 12 van de GVV-wet dient elk ontwerp tot wijziging van de statuten vooraf te worden goedgekeurd door de FSMA.
- het is gebruikelijk om in financieringscontracten te voorzien in een ‘change of control’-clause: dit biedt de bank de gelegenheid om de terugbetaling van het krediet te vragen indien de wijziging van de controle over de vennootschap een significant ongunstig effect zou hebben op de vennootschap.
- er zijn geen overeenkomsten tussen Home Invest Belgium en de leden van haar Raad van Bestuur of haar personeel, die voorzien in de betaling van een schadevergoeding in geval van ontslag of stopzetting van de activiteiten ten gevolge van een openbaar overnamebod.

Tenslotte verzoeken wij u kwijting te verlenen aan de bestuurders voor de uitoefening van hun mandaten tijdens het afgelopen boekjaar.

Opgesteld op 25 maart 2025 te Sint-Lambrechts-Woluwe.

De Raad van Bestuur.