GERT DE MESURE FINANCIAL INFO

HOME INVEST BELGIUM

9 september 2026

Koers	**18,80**
Aantal aandelen (m)	20,1
Marktkapitalisatie (m)	377,2

Intrins. waarde (dec/25)	26,08
Schuldgraad (dec/25)	48,1%

(in miljoen EUR)	2021	2022	2023	2024	2025	2026E
Huurinkomsten	27,202	31,074	34,596	36,351	38,590	n.b.
Groei in %	3,7%	14,2%	11,3%	5,1%	6,2%	n.b.
Bedrijfsresultaat	19,552	22,320	25,253	27,916	29,529	n.b.
Financieel resultaat	-4,583	-5,134	-5,122	-5,857	-6,401	n.b.
Resultaat portefeuille	26,546	4,894	-23,401	64,234	59,766	n.b.
Nettowinst	48,866	57,230	-14,281	80,937	59,766	24,800
Courant resultaat	16,283	18,471	21,181	23,159	24,176	24,800
Bezettingsgraad	97,2%	98,1%	98,5%	98,2%	98,2%	n.b.

	2021	2022	2023	2024	2025	2026E
Winst per aandeel	2,97	3,35	-0,76	4,07	3,00	1,25
Courant resultaat p/a	0,99	1,08	1,13	1,16	1,21	1,25
Netto dividend	0,76	0,80	0,82	0,83	0,84	0,86
Intrinsieke waarde (reëel)	20,87	23,06	21,30	24,14	26,08	n.b.
Premie/discount	16,9%	-5,5%	-27,2%	-29,6%	-27,9%	n.b.
Dividendrendement *	3,1%	3,7%	5,3%	4,9%	4,5%	4,6%

*: op basis van koersen op het einde van het jaar, voor 2025 en 2026E de huidige koers

Bedrijfsomschrijving

Home Invest Belgium werd in 1999 erkend als residentiële vastgoedbevak, en sinds 2014 als residentiële GVV. De portefeuille had eind juni 2026 een waarde van 982,6 miljoen euro. Dit bedrag bestond uit 877,6 miljoen euro gebouwen bestemd voor verhuur (45 gebouwen met meer dan 2.500 verhuurbare eenheden), 13 miljoen euro ontwikkelingen, een voorschot van 54 miljoen (Cityforward) en 29,3 miljoen euro in andere participaties.
Meer dan 50% van de gebouwen is jonger dan 10 jaar, meer dan 80% is jonger dan 20 jaar!
De portefeuille bestaat voor 92,1% uit woningen (inbegrepen toeristische woningen en een rusthuis). Winkelvastgoed vertegenwoordigt 5% van de portefeuille, kantoren staan voor 2,9%. 70,7% is gelegen in het Brussels Gewest, 9,6% in het Waalse Gewest en 11,3% in het Vlaamse. 8,3% bevindt zich in Nederland, Home Invest Belgium bezit er 248 vakantiehuizen en 40 appartementen in het vakantiedomein Port Zélande van Center Parcs.
De GVV is actief in de hele waardeketting van het vastgoedgebeuren, gaande van het ontwikkelen en het bouwen, naar verhuur en beheer, tot een eventuele verkoop. Met een belang van 30,3% is de familie Van Overstraeten de grootste aandeelhouder, gevolgd door AXA met 16,8%. Daarnaast bezit het koppel Van Overtveldt – de Frahan 3,1%, Home Invest bezit 1,4% eigen aandelen.

Resultaten eerste helft 2026

In deze jaarhelft rondde het bedrijf 2 grote projecten af. Enerzijds was er de renovatie van het gebouw Charles Woeste (uit de jaren tachtig) in Jette, goed voor 96 appartementen. Anderzijds werd er in Turnhout een gebouw opgeleverd, bestaande uit 56 woningen die via een sociaal verhuurkantoor verhuurd worden en 36 woningen die beantwoorden aan het gereglementeerde kader van betaalbaar wonen.
Home Invest Belgium werkt momenteel nog aan 2 grotere projecten. In Laken is dat de Jardin Leopold met 56 nieuwbouwappartementen, in Evere wordt het (meer dan 20 jaar oude) gebouw Giotto met 89 appartementen gerenoveerd. In het verleden verkocht het dergelijke oudere gebouwen per appartement om met de opbrengst nieuwe projecten te ontwikkelen. Vandaag is dat voor diverse redenen moeilijker, waardoor het kiest voor de renovatie van haar eigen oudere gebouwen. De huurprijsverhoging die het na de renovatie kan doorvoeren, levert een aantrekkelijker rendement op dan een nieuwe ontwikkeling!

Gert De Mesure, correspondentieadres : J.B. Davidstraat 19 1800 Vilvoorde Tel.: (02) 253 14 75

De verstrekte informatie steunt op betrouwbare bronnen en zorgvuldige analyse. De auteur kan geenszins aansprakelijk gesteld worden voor gederfde winst of verlies naar aanleiding van de verstrekte informatie of het gebruik ervan. Niets uit deze publicatie mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van fotocopie, druk of op welke andere manier ook, zonder voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van Gert De Mesure.

In de eerste helft van 2026 noteerde Home Invest Belgium een stijging van de huurinkomsten van 18,5% (!) tot 21,7 miljoen euro. Op vergelijkbare basis was er 2,9% groei. Daarnaast was er een eerste verrekening van de vergoeding op het Cityforward-voorschot (zie verder), dat we op 4,6 miljoen euro (8,6% op 54 miljoen euro) schatten. Ook was er een negatieve impact (geschat 1,5 miljoen euro) door de verkoop van een gebouw voor 36,5 miljoen euro in de tweede helft van 2025.
Het bedrijfsresultaat (+24%) steeg meer dan de huurinkomsten (+18,5%), doordat de kosten niet in dezelfde mate stegen als de inkomsten. De vergoeding op het Cityforward-voorschot bijvoorbeeld gaat niet met een of andere kost gepaard.

(in miljoen euro)	25H1	26H1	Δ25/26
Huurinkomsten	18,282	21,657	18,5%
Bedrijfsresultaat	12,422	15,407	24,0%
Financieel resultaat	-2,813	-4,729	n.r.
Bijdrage joint-ventures	1,053	1,349	28,1%
Courant resultaat	10,205	11,647	14,1%
Courant resultaat p/a	0,51	0,59	14,6%
Meerwaarde op verkopen	4,691	0,471	n.r.
Herwaardering vastgoed	10,354	7,370	n.r.
Herwaardering fin. indekkingen	-1,878	-0,585	n.r.
Netto resultaat	23,189	19,129	-17,5%

Het financieel resultaat daalde 1,9 miljoen euro. Dat heeft ondermeer te maken met het bijkomende krediet om het Cityforward-voorschot te financieren. De financiële kost kwam uit op 2,34%, een beperkte toename vergeleken met de 2,19% over 2025. De schuldgraad eind juni 2026 bedroeg 48,76%, iets hoger dan de 47,35% van eind 2025. De uitkering van een dividend in de eerste jaarhelft ligt aan de basis hiervan.
Met dank aan de opbrengst van het Cityforward-voorschot realiseerde Home Invest Belgium een stijging van het courant resultaat van 14,1%. Door een beperkte daling van de aandelen in omloop, kwam de stijging per aandeel uit op 14,6%.
Er werd een meerwaarde van 0,5 miljoen euro geboekt op een verkoop van 4,3 miljoen euro, of 11% meer dan de waarde eind 2025. Deze kleinere transactie en de meerwaarde erop bevestigt het potentieel om op termijn belangrijke meerwaarden te realiseren. De herwaardering van het vastgoed kwam uit op 7,4 miljoen euro. Hiervan was 6,4 miljoen euro afkomstig uit de Belgische portefeuille, het gros hiervan is gelinkt aan de deal in Louvain-la-Neuve (zie verder). De herwaardering van de financiële indekkingen was negatief ten bedrage van -0,6 miljoen euro.
Het netto resultaat tot slot kwam uit op 19,1 miljoen euro, of 17,5% minder dan in de eerste helft van 2025. Aan de basis van die daling lagen lagere meerwaarden op verkoop en lagere herwaarderingen op het vastgoed.
Voor 2026 verwacht het management een courant resultaat per aandeel van 1,25 euro, of 3,3% meer dan over 2025.

De verstrekte informatie steunt op betrouwbare bronnen en zorgvuldige analyse. De auteur kan geenszins aansprakelijk gesteld worden voor gederfde winst of verlies naar aanleiding van de verstrekte informatie of het gebruik ervan. Niets uit deze publicatie mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van fotocopie, druk of op welke andere manier ook, zonder voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van Gert De Mesure.

GERT
DE MESURE
FINANCIAL INFO

Louvain-la-Neuve

Door een bod op het vastgoedcertificaat 'Louvain-la-Neuve 1976' in 2013 verwierf Home Invest Belgium de onderliggende gebouwen voor 34,4 miljoen euro. De UCL had in 1976 een erfpacht verleend voor 50 jaar aan het certificaat. Die 50 jaar liep af op 7 juni 2026. De overeenkomst voorzag dat een jaar voor afloop de erfpacht opgezegd kon worden, wat de UCL ook deed. Er werd dus in eerste instantie niet geopteerd voor een verlenging van opnieuw 50 jaar. Volgens de afgesproken procedures diende de UCL een vergoeding te betalen voor de gebouwen, onafhankelijke experten bepaalden een waarde van 50 miljoen euro. Logischerwijze moesten beide partijen aan tafel gaan.
Er kwam de volgende onderhandelde oplossing uit de bus. De gebouwen werden in 3 afzonderlijke blokken verdeeld. Een eerste blok werd overgenomen door UCL (zonder vergoeding voor Home Invest Belgium), van een tweede groter blok werd de erfpacht verlengd, ditmaal voor 99 jaar met een jaarlijkse vergoeding van 2,6 miljoen euro. Home Invest Belgium heeft zich wel geëngageerd om een renovatie uit te voeren. Van een derde blok werd het zakelijk recht verlengd voor 6 jaar, de jaarlijkse vergoeding bedraagt 1 miljoen euro. Ter informatie, voordien ontving Home Invest Belgium een jaarlijkse vergoeding van 4,2 miljoen euro, dat wordt nu 3,6 miljoen euro.

Conclusie

Met een koers/courant resultaat van 15 behoort Home Invest Belgium niet tot de goedkoopste GVV's op basis van deze parameter. De discount van 27% oogt dan weer aantrekkelijker. Daarenboven is er de mogelijkheid om regelmatig woningen boven de boekwaarde te verkopen, waardoor de discount in feite nog hoger uitkomt. Het netto dividendrendement komt uit op 4,6%.
Wat mogen we concluderen? Voor de passieve of eventuele hangmatbelegger is Home Invest Belgium de ideale GVV-belegging voor de lange termijn. Het risico van de vastgoedportefeuille is daarenboven heel beperkt door de relatief jonge leeftijd van de gebouwen, hun heel goede energieprestaties en de hoge tekorten op de (Brusselse) huurdersmarkt. De koers kan wel de grillen van de financiële markten ondergaan, zeker als de langetermijnrente verder zou stijgen.

Gert De Mesure

Gert De Mesure, correspondentieadres : J.B. Davidstraat 19 1800 Vilvoorde Tel.: (02) 253 14 75

De verstrekte informatie steunt op betrouwbare bronnen en zorgvuldige analyse. De auteur kan geenszins aansprakelijk gesteld worden voor gederfde winst of verlies naar aanleiding van de verstrekte informatie of het gebruik ervan. Niets uit deze publicatie mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van fotocopie, druk of op welke andere manier ook, zonder voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van Gert De Mesure.