

STATUTAIRE JAARREKENING¹

STATUTAIRE BALANS (in €)

| ACTIVA | | 2022 | 2021 |
|--|-------|--------------------|--------------------|
| I. Vaste Activa | | 755.787.467 | 694.820.838 |
| B. Immateriële vaste activa | 16 | 572.373 | 493.458 |
| C. Vastgoedbeleggingen | 17,18 | 653.215.746 | 626.237.754 |
| D. Andere materiële vaste activa | 19 | 180.234 | 393.915 |
| E. Financiële vaste activa | 24 | 101.677.042 | 67.487.176 |
| F. Vorderingen financiële leasing | 20 | 142.071 | 208.535 |
| II. Vloftende activa | | 40.977.672 | 31.901.145 |
| C. Vorderingen financiële leasing | 20 | 66.464 | 63.592 |
| D. Handelsvorderingen | 21 | 1.558.843 | 2.031.104 |
| E. Belastingvorderingen en andere vloftende activa | 21 | 35.626.145 | 26.659.185 |
| F. Kas en kasequivalenten | 22 | 2.999.365 | 2.694.701 |
| G. Overlopende rekeningen | 23 | 726.855 | 452.562 |
| TOTAAL ACTIVA | | 796.765.139 | 726.721.983 |
| EIGEN VERMOGEN | | 395.668.680 | 334.240.556 |
| A. Kapitaal | 28 | 94.135.754 | 87.999.055 |
| B. Uitgiftepremies | 28 | 47.346.498 | 24.903.199 |
| C. Reserves | 28 | 217.597.077 | 188.018.771 |
| D. Nettoresultaat van het boekjaar | | 36.589.351 | 33.319.531 |
| VERPLICHTINGEN | | 401.096.460 | 392.481.427 |
| I. Langlopende verplichtingen | | 359.154.236 | 346.341.920 |
| B. Langlopende financiële schulden | 24 | 356.568.191 | 341.657.448 |
| a. Kredietinstellingen | | 267.886.664 | 252.859.447 |
| b. Financiële leasing | | 0 | 56.041 |
| c. Andere | | 88.681.527 | 88.741.961 |
| C. Andere langlopende financiële schulden | 24 | 0 | 2.654.757 |
| F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen | 26 | 2.586.045 | 2.029.715 |
| a. Exit tax | | 0 | 395.587 |
| b. Andere | | 2.586.045 | 1.634.128 |
| II. Kortlopende verplichtingen | | 41.942.224 | 46.139.507 |
| B. Kortlopende financiële schulden | 24 | 34.577.529 | 40.637.812 |
| a. Kredietinstellingen | | 0 | 0 |
| b. Financiële leasing | | 63.991 | 109.623 |
| c. Andere | | 34.513.538 | 40.528.189 |
| C. Andere Kortlopende financiële schulden | 24 | 0 | 60.467 |
| D. Handelsschulden en andere langlopende schulden | 25 | 4.058.225 | 2.892.498 |
| b. Andere | | 4.058.225 | 2.892.498 |
| E. Andere kortlopende schulden | | 120.825 | 128.203 |
| F. Overlopende rekeningen | 23 | 3.185.645 | 2.420.526 |
| TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN | | 796.765.139 | 726.721.983 |
| Aantal aandelen op afsluitdatum (3) | | 17.785.785 | 16.433.930 |
| IFRS NAV | | 395.669 | 334.240.556 |
| IFRS NAV per aandeel | | 22,25 | 20,34 |

¹ De jaarrekening 2022 van Home Invest Belgium zijn uitgedrukt in €, tenzij anders vermeld. De boekings- en waarderingscriteria opgenomen in de 'International Financial Reporting Standards' (IFRS) zijn toegepast sinds de jaarrekening van het boekjaar 2006.

² Het aantal aandelen op afsluitdatum werd berekend met uitsluiting van de 131.275 eigen aangehouden aandelen.

STATUTAIRE RESULTATENREKENING

| (in €) | | 2022 | 2021 |
|---|----|-------------------|-------------------|
| I. Huurinkomsten | 5 | 28.010.052 | 25.281.591 |
| III. Met verhuur verbonden kosten | 5 | -387.831 | -331.866 |
| NETTO HUURRESULTAAT | | 27.622.221 | 24.949.725 |
| IV. Recuperatie van vastgoedkosten | 6 | 214.538 | 225.452 |
| V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen | 6 | 782.442 | 842.350 |
| VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen | 6 | -2.985.952 | -2.944.027 |
| VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-) | 6 | 0 | 0 |
| VASTGOEDRESULTAAT | | 25.633.250 | 23.073.500 |
| IX. Technische kosten | 7 | -991.665 | -819.820 |
| X. Commerciële kosten | 8 | -556.443 | -579.787 |
| XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen | 9 | -214.733 | -231.463 |
| XII. Beheerkosten vastgoed | 9 | -2.102.988 | -1.674.526 |
| XIII. Andere vastgoedkosten | | 0 | 0 |
| VASTGOEDKOSTEN | | -3.865.819 | -3.305.596 |
| OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT | | 21.767.431 | 19.767.904 |
| XIV. Algemene kosten van de vennootschap | 10 | -2.826.057 | -2.503.508 |
| XV. Andere operationele opbrengsten en kosten | | 199.337 | 103.116 |
| OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE | | 19.140.711 | 17.367.512 |
| XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen | 11 | -14.549 | 431.156 |
| XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen | 11 | 2.729.815 | 26.963.400 |
| XIX. Ander portefeuilresultaat | 11 | -951.917 | 636.770 |
| PORTEFUEILLERESULTAAT | | 1.763.350 | 28.031.326 |
| OPERATIONEEL RESULTAAT | | 20.904.060 | 45.398.838 |
| XX. Financiële inkomsten | 12 | 4.201.441 | 2.504.538 |
| XXI. Netto interestkosten | 13 | -5.399.262 | -4.564.743 |
| XXII. Andere financiële kosten | 14 | -92.237 | -91.370 |
| XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva | 14 | 32.323.299 | 4.257.707 |
| FINANCIËEL RESULTAAT | | 31.033.241 | 2.106.132 |
| RESULTAAT VOOR BELASTINGEN | | 51.937.301 | 47.504.970 |
| XXIV. Vennootschapsbelasting | 15 | -230.033 | -208.541 |
| BELASTINGEN | | -230.033 | -208.541 |
| NETTO RESULTAAT | | 51.707.268 | 47.296.429 |
| ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT | | 0 | 0 |
| GLOBAAL RESULTAAT | | 51.707.268 | 47.296.429 |
| NETTO RESULTAAT TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP | | 51.707.268 | 47.296.429 |
| NETTO RESULTAAT PER AANDEEL | | 3,02 | 2,88 |
| Gemiddeld aantal dividendgerechtigde aandelen (1) | | 17.106.685 | 16.433.930 |

MUTATIE-OVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

| (in €) | Kapitaal | Kosten kapitaalverhoging | Uitgiftepremie | Wettelijke reserve | Reserve van het saldo van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen | Reserve van de geschafte mutatiekosten en -rechten | Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-) | 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 (+/-) | Reserves voor fiscale latenties | Reserve voor eigen aandelen | Reserve voor op aandelen gebaseerde betalingen | Andere reserves | Overgedragen resultaat van voorgaande boekjaren | Voorgestelde vergoeding van het kapitaal | Netto resultaat van het boekjaar | Totaal | | |
|---|------------|--------------------------|----------------|--------------------|--|--|--|---|---------------------------------|-----------------------------|--|-----------------|---|--|----------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| SALDO OP 31/12/2020 na resultaatsverwerking | 88.949.295 | -950.240 | 24.903.199 | 98.778 | 199.766.037 | -15.556.869 | 0 | -5.147.801 | -2.268.211 | -686.943 | 0 | 1.781.255 | 9.842.16 | 2.301.729 | 0 | 303.032.945 | | |
| Slotdividend boekjaar 2020 (betaald in mei 2021) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -2.301.729 | 0 | -2.301.729 | | |
| <i>Volledig dividend boekjaar 2020</i> | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <i>Interim dividend boekjaar 2020 (voorschot betaald in december 2020)</i> | | | | | | | | | | | | | | | | -16.276.350 | | |
| Variaties ten gevolge van verkoop van gebouwen | | | | | -5.996.951 | 815.721 | | | | | | | 5.181.230 | | | 0 | | |
| Resultaat van het boekjaar 2021 | | | | | | | | | | | | | | | | 47.296.429 | 47.296.429 | |
| <i>Interim dividend boekjaar 2021 (voorschot betaald in december 2021)</i> | | | | | | | | | | | | | | | | | -13.976.899 | |
| Verwerving / verkoop van eigen aandelen | | | | | | | | | | -230.138 | | | | | | | -230.138 | |
| Op aandelen gebaseerde betalingen | | | | | | | | | | 31.438 | 388.455 | | | | | | 419.893 | |
| SALDO OP 31/12/2021 | 88.949.295 | -950.240 | 24.903.199 | 98.778 | 193.769.088 | -14.741.148 | 0 | -5.147.801 | -2.268.211 | -885.643 | 388.455 | 1.781.255 | 15.023.973 | 0 | 33.319.531 | 334.240.530 | | |
| Toewijzing van het resultaat van het boekjaar 2021 | | | | | 31.692.349 | -4.352.885 | 0 | 4.257.707 | 636.770 | 0 | 0 | 0 | -1.248.028 | 2.333.618 | -33.319.531 | 0 | | |
| <i>Toewijzing van het operationeel uitkeerbare resultaat</i> | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <i>Toewijzing van de variaties in de fiscale latenties</i> | | | | | | | | | 636.770 | | | | | | | | -636.770 | |
| <i>Toewijzing van de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen</i> | | | | | 31.692.349 | -4.352.885 | | | | | | | 55.092 | | | | -27.394.556 | |
| <i>Toewijzing van de variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva</i> | | | | | | | | 4.257.707 | | | | | | | | | -4.257.707 | |
| <i>Voorgestelde vergoeding van het kapitaal</i> | | | | | | | | | | | | | | 2.333.618 | -2.333.618 | 0 | | |
| SALDO OP 31/12/2021 na resultaatsverwerking | 88.949.295 | -950.240 | 24.903.199 | 98.778 | 225.461.437 | -19.094.033 | 0 | -890.094 | -1.631.442 | -885.643 | 388.455 | 1.781.255 | 13.775.945 | 2.333.618 | 0 | 334.240.530 | | |
| Slotdividend boekjaar 2021 (betaald in mei 2022) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -2.333.618 | 0 | -2.333.618 | | |
| <i>Volledig dividend boekjaar 2021</i> | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <i>Interim dividend boekjaar 2021 (voorschot betaald in december 2021)</i> | | | | | | | | | | | | | | | | | -16.310.508 | |
| Variaties ten gevolge van verkoop van gebouwen | | | | | -92.500 | 58.594 | | | | | | | 33.905 | | | | 0 | |
| Resultaat van het boekjaar 2022 | | | | | | | | | | | | | | | | | 51.707.268 | 51.707.268 |
| <i>Interim dividend boekjaar 2022 (voorschot betaald in december 2022)</i> | | | | | | | | | | | | | | | | | | -15.117.917 |
| Verwerving / verkoop van eigen aandelen | | | | | | | | | | -1.716.952 | | | | | | | | -1.716.952 |
| Op aandelen gebaseerde betalingen | | | | | | | | | | 54.010 | 419.015 | | | | | | | 473.025 |
| Kapitaalvermindering | -982.081 | | | | | | | | | | | | | | | | | -1.145.761 |
| Kapitaalverhoging | 7.556.714 | -437.935 | 22.443.299 | | | | | | | | | | | | | | | 29.562.078 |
| SALDO OP 31/12/2022 | 95.523.928 | -1.338.175 | 47.346.498 | 98.778 | 225.368.938 | -19.035.438 | 0 | -890.094 | -1.631.442 | -2.548.585 | 807.470 | 1.781.255 | 13.646.195 | 0 | 36.589.351 | 395.668.679 | | |
| Toewijzing van het resultaat van het boekjaar 2022 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4.139.767 | -1.555.362 | 0 | 32.323.299 | -951.917 | 0 | 0 | 0 | -34.304 | 2.667.868 | -36.589.351 | 0 | | |
| <i>Toewijzing van het operationeel uitkeerbare resultaat</i> | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <i>Toewijzing van de variaties in de fiscale latenties</i> | | | | | | | | | -951.917 | | | | | | | | | 951.917 |
| <i>Toewijzing van de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen</i> | | | | | 4.139.767 | -1.555.362 | | | | | | | 145.407 | | | | | -2.729.812 |
| <i>Toewijzing van de variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva</i> | | | | | | | | 32.323.299 | | | | | | | | | | -32.323.299 |
| <i>Voorgestelde vergoeding van het kapitaal</i> | | | | | | | | | | | | | | 2.667.868 | -2.667.868 | 0 | | |
| SALDO OP 31/12/2022 na resultaatsverwerking | 95.523.928 | -1.338.175 | 47.346.498 | 98.778 | 229.508.705 | -20.590.800 | 0 | 31.433.205 | -2.583.360 | -2.548.585 | 807.470 | 1.781.255 | 13.611.891 | 2.667.868 | 0 | 395.668.679 | | |

KASSTROOMOVERZICHT

| (in €) | 2022 | 2021 |
|--|--------------------|--------------------|
| KAS EN KASEQUIVALENTEN - BEGIN VAN DE PERIODE | 2.694.701 | 2.599.810 |
| 1. Kasstromen uit operationele activiteiten | 11.331.776 | -10.847.839 |
| Resultaat van het boekjaar | 51.707.268 | 47.296.429 |
| Resultaat van het boekjaar vóór intresten en belastingen | 20.904.060 | 45.398.838 |
| Ontvangen interesten | 4.201.441 | 2.504.538 |
| Betaalde interesten | -5.491.499 | -4.656.113 |
| Variatie van de reële waarde van financiële activa en passiva | 32.323.299 | 4.257.707 |
| Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures | 0 | 0 |
| Belastingen | -230.033 | -208.541 |
| Aanpassingen aan de winst voor niet-kasstroomverrichtingen | -31.986.046 | -29.674.929 |
| Afschrijvingen en waardeverminderingen | 358.444 | 198.225 |
| - Afschrijvingen en waardeverminderingen op vaste activa | 358.444 | 198.225 |
| Andere niet-monetaire elementen | -33.556.860 | -31.510.176 |
| - Afschrijvingen op gekapitaliseerde financieringskosten | 80.633 | 66.432 |
| - Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-) | -2.729.815 | -26.963.400 |
| - Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten en ander portefeuilleresultaat | -31.371.382 | -4.938.225 |
| - Exit tax bewegingen | 0 | 45.000 |
| - Andere niet monetaire bewegingen | 463.705 | 377.279 |
| Winst bij realisatie van activa | 14.549 | -430.445 |
| - Meerwaarden bij realisatie vaste activa | 14.549 | -430.445 |
| Terugneming van financiële kosten en opbrengsten | 1.197.821 | 2.060.205 |
| Veranderingen in de behoefte aan werkkapitaal | -8.389.446 | -28.469.339 |
| Bewegingen in de activa: | -8.771.864 | -26.526.755 |
| - Kortlopende financiële activa | -2.872 | -2.748 |
| - Handelsvorderingen | 472.261 | -710.888 |
| - Belastingvorderingen en Andere Kortlopende activa | -8.966.960 | -25.832.313 |
| - Overlopende rekeningen | -274.293 | 19.195 |
| Bewegingen in de verplichtingen | 382.418 | -2.462.176 |
| - Handelsschulden en Andere Kortlopende schulden | 1.165.727 | -2.525.524 |
| - Andere Kortlopende verplichtingen | -1.153.140 | -106.481 |
| - Overlopende rekeningen | 765.119 | 169.829 |
| - Provisies | 0 | 0 |
| - Uitgestelde belastingen - verplichtingen | -395.288 | -45.000 |
| Cash uit fusies | 0 | 519.591 |
| 2. Kasstromen uit investeringsactiviteiten | -29.001.806 | -25.323.255 |
| Vastgoedbeleggingen – geactiveerde investeringen | -24.730.513 | -19.699.741 |
| Vastgoedbeleggingen – nieuwe acquisities | 0 | 0 |
| Desinvesteringen | 467.788 | 9.883.868 |
| Projectontwikkelingen | 0 | 0 |
| Overige immateriële vaste activa | -223.679 | -292.955 |
| Overige materiële vaste activa | 0 | -6.807 |
| Financiële vaste activa | -4.581.867 | -9.178.381 |
| Vorderingen leasing | 66.464 | 63.593 |
| Aankopen perimetervennootschappen | 0 | -6.092.833 |
| 3. Kasstromen uit financieringsactiviteiten | 17.974.694 | 36.265.987 |
| Toename (+) / Afname (-) financiële bankschulden | 9.000.000 | 55.000.000 |
| Toename (+) / Afname (-) financiële schulden | -101.673 | -5.069 |
| Aan-en verkoop van eigen aandelen | -1.716.593 | -230.138 |
| Andere langlopende financiële verplichtingen | -224 | 0 |
| Ontvangen interesten | 4.201.441 | 2.504.538 |
| Betaalde interesten | -5.399.262 | -4.564.743 |
| Betaalde financieringskosten | -128.500 | -160.000 |
| Dividend vorig boekjaar | -2.324.258 | -2.301.702 |
| Interim dividend | -15.117.917 | -13.976.899 |
| Uitgifte aandelen | 29.562.039 | 2.694.701 |
| KAS EN KASEQUIVALENTEN - EINDE VAN DE PERIODE | 2.999.365 | -25.323.255 |

Inhoud

| | |
|--|-------------------------------------|
| TOELICHTING 1 : ALGEMENE INFORMATIE OVER DE ONDERNEMING | 7 |
| TOELICHTING 2 : BELANGRIJKSTE BOEKHOUDMETHODES | 7 |
| TOELICHTING 3 : SCHATTINGEN, VERONDERSTELLINGEN EN BELANGRIJKSTE BRONNEN VAN ONZEKERHEID | 13 |
| TOELICHTING 4 : GESEGMENTEERDE INFORMATIE | 14 |
| TOELICHTING 5 : HUURINKOMSTEN EN -LASTEN | 16 |
| TOELICHTING 6 : VASTGOEDRESULTAAT | 17 |
| TOELICHTING 7 : TECHNISCHE KOSTEN | 17 |
| TOELICHTING 8 : COMMERCIEËLE KOSTEN | 17 |
| TOELICHTING 9 : KOSTEN EN TAKSEN VAN NIET-VERHUURDE GOEDEREN – BEHEERSKOSTEN – ANDERE VASTGOEDKOSTEN | 18 |
| TOELICHTING 10 : ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP | 18 |
| TOELICHTING 11 : PORTEFEUILLERESULTAAT | 18 |
| TOELICHTING 12 : FINANCIËLE INKOMSTEN | 18 |
| TOELICHTING 13 : INTERESTKOSTEN | 19 |
| TOELICHTING 14 : ANDERE FINANCIËLE KOSTEN EN VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA | 19 |
| TOELICHTING 15 : BELASTINGEN OP HET RESULTAAT | 19 |
| TOELICHTING 16 : IMMATERIËLE VASTE ACTIVA | 20 |
| TOELICHTING 17 : VASTGOEDBELEGGINGEN | 20 |
| TOELICHTING 18 : PROJECTONTWIKKELINGEN | ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED. |
| TOELICHTING 19 : ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA | 22 |
| TOELICHTING 20 : VORDERINGEN LEASING | 22 |
| TOELICHTING 21 : VORDERINGEN | 22 |
| TOELICHTING 22 : KAS EN KASEQUIVALENTEN | 23 |
| TOELICHTING 23 : OVERLOPENDE REKENINGEN | 23 |
| TOELICHTING 24 : FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA | 23 |
| TOELICHTING 25 : HANDESSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN | 26 |
| TOELICHTING 26 : UITGESTELDE BELASTINGEN | 27 |

| | |
|---|----|
| TOELICHTING 27 : KAPITAAL, UITGIFTEPREMIES EN RESERVES | 27 |
| TOELICHTING 28 : SCHULDGRAAD | 28 |
| TOELICHTING 29 : ERELONEN VAN DE COMMISSARIS | 28 |
| TOELICHTING 30 : TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN MET BETREKKING TOT DE RESULTATENREKENING | 29 |
| TOELICHTING 31 : RECHTEN EN VERPLICHTINGEN BUITEN BALANS | 30 |
| TOELICHTING 32 : GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM | 30 |
| TOELICHTING 33 : GEMIDDELD PERSONEELSBESTAND | 30 |
| TOELICHTING 34 : RESULTAATVERDELING | 30 |

Toelichtingen bij de statutaire jaarrekening

TOELICHTING 1 : ALGEMENE INFORMATIE OVER DE ONDERNEMING

Home Invest Belgium NV is een GVV. Ze is opgericht in de vorm van een naamloze vennootschap naar Belgisch recht. Haar maatschappelijke zetel is gevestigd in België, 1200 Brussel, Woluwelaan 46/11. De vennootschap is genoteerd op NYSE Euronext Brussel.

TOELICHTING 2 : BELANGRIJKSTE BOEKHOUDMETHODES

GELIJKVORMIGHEIDSVERKLARING

De financiële staten werden opgesteld in overeenstemming met het IFRS-referentiesysteem ('International Financial Reporting Standards') zoals goedgekeurd in de Europese Unie. In toepassing van artikel 11 van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 betreffende de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van de GVV, stelt Home Invest Belgium haar jaarrekening op volgens het IFRS referentiesysteem.

De Vennootschap heeft haar openingsbalans opgesteld volgens IFRS op 1 januari 2006 (datum van overgang naar IFRS). In overeenstemming met IFRS 1 – Eerste toepassing van IFRS heeft de Vennootschap beslist de acquisities vóór de datum van overgang naar IFRS niet te herwerken, en dat conform IFRS 3 – Bedrijfscombinaties

VOORBEREIDINGSBASIS

De financiële staten worden uitgedrukt in euro, behalve indien anders vermeld. Zij zijn opgesteld op basis van de historische kosten, met uitzondering van de vastgoedbeleggingen en bepaalde financiële instrumenten, die gewaardeerd zijn aan hun reële waarde. De boekingsmethodes werden coherent toegepast op de voorgestelde boekjaren.

IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

De immateriële vaste activa met een beperkte levensduur worden oorspronkelijk gewaardeerd tegen hun kostprijs. Na de initiële boeking worden ze gewaardeerd tegen hun kostprijs verminderd met de gecumuleerde afschrijvingen en de eventuele waardeverminderingen.

De immateriële vaste activa worden lineair afgeschreven op basis van de beste raming van hun gebruiksduur. De gebruiksduur en de afschrijvingsmethode van de immateriële activa worden minstens aan het einde van elk boekjaar herzien.

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-afrekbare 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 de initiële boeking ervan, 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 2 methodes: de kapitalisatie van de geschatte huurwaarde en de Discounted Cash Flow methode (DCF-methode). 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 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%¹;

voor de gebouwen in de Belgische portefeuille met een globale investeringswaarde van minder dan € 2 500 000, 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;
- 10% voor onroerende goederen in Vlaanderen;
- 2% voor erfpachten;
- ...

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 8% voor residentieel vastgoed.

Boekhoudkundige verwerking van de waardering van vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur

Elke winst of elk verlies uit een wijziging van de reële waarde wordt in de resultatenrekening geboekt onder de rubriek "XVIII. Variaties van de reële waarde van vastgoedbeleggingen" lijn "A. Positieve variaties van de reële waarde van vastgoedbeleggingen" of lijn "B. Negatieve variaties van de reële waarde van vastgoedbeleggingen".

De aanwending wordt geboekt onder het Eigen vermogen onder Rubriek C Reserves – "b. Reserve van het saldo van de variaties van de reële waarde van vastgoedbeleggingen" en "c. Reserve van de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)".

Werken aan vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur

De uitgevoerde werken die onder de verantwoordelijkheid van de eigenaar vallen, worden op 3 manieren in de rekeningen opgenomen, afhankelijk van het type werkzaamheden:

de uitgaven voor onderhoud en herstellingen die geen enkele functie toevoegen of die het comfortniveau van het gebouw niet verhogen, worden beschouwd als lopende uitgaven voor de periode en als vastgoedkosten;

verbeteringswerken: dit zijn occasionele werken, uitgevoerd om het gebouw of de woning in kwestie meer functionaliteiten te geven of het comfortniveau aanzienlijk te verhogen, waardoor ook de geschatte huurwaarde stijgt. De kosten van deze werken worden geactiveerd, voor zover de expert normaal een evenredige waardetoeename van de geschatte huurwaarde vaststelt. Voorbeelden: grondige renovatie van een woning, het leggen van parket, vernieuwing van een inkomhal; grote renovatiewerken: deze worden normaal uitgevoerd om de 20 à 30 jaar en hebben betrekking op de waterdichtheid van het gebouw, zijn structuur of zijn essentiële functies (vervanging van liften of verwarmingsinstallatie, vervanging van de ramen, enz.). Dergelijke renovatiewerken worden eveneens geactiveerd.

De gebouwen waarvoor kosten worden gemaakt die op het actief geboekt worden, worden bij de voorbereiding van de budgetten geïdentificeerd op basis van de voorafgaande criteria.

Mogelijk te activeren uitgaven hebben betrekking op de materialen, de aannemingswerken, de technische studies, de honoraria (architecten, studie bureaus, project management), de BTW, taksen, de interne kosten en de intresten betaald tijdens de bouw.

Verkoop van onroerende goederen

Naar aanleiding van een verkoop van een onroerend goed zal de verkoopprijs verminderd met de commercialisatiekosten geboekt worden onder rubriek XVI.A Netto verkopen van de onroerende goederen van de resultatenrekening, terwijl de annulering van de reële waarde van het gebouw in het negatief geboekt zal worden onder rubriek XVI.B Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen. Het verschil tussen beide rubrieken vormt de rubriek XVI. Resultaat verkoop van vastgoedbeleggingen.

De gerealiseerde meerwaarde die uitkeerbaar is voor de aandeelhouder wordt berekend als het verschil tussen de verkoopprijs van het onroerend goed verminderd met de commercialisatiekosten en de historische aankoopwaarde verhoogd met de gedane investeringen. Na verkoop worden de reeds geboekte latente meerwaarden en de overdrachtstaksen die voorheen geboekt werden onder de reserverubrieken "Reserve van het saldo van de variaties van de reële waarde van vastgoedbeleggingen" en "Reserve van de geschatte mutatiekosten- en rechten" geannuleerd door hen tegen te boeken bij de aanwending van het resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en de uitkeerbare meerwaarden. Deze laatste bewerking wordt doorgevoerd in hetzelfde boekjaar als de verkoop van het onroerend goed.

¹ De boekhoudkundige verwerking (2,5% mutatierecht) werd toegelicht in het persbericht dat door BeAMA op 8 februari 2006 gepubliceerd werd, en bevestigd werd in het persbericht van de BE-REIT Association van 10 november 2016.

PROJECTONTWIKKELINGEN

Onroerende goederen die gebouwd of ontwikkeld worden voor toekomstig gebruik als vastgoedbelegging worden opgenomen in de subrubriek 'Projectontwikkelingen' en conform IAS 40 gewaardeerd aan hun Reële Waarde.

Na initiële opname worden de projecten gewaardeerd aan Reële Waarde indien aan al de volgende criteria voldaan is:

- de te maken projectkosten kunnen betrouwbaar worden ingeschat,
- alle nodige vergunningen voor het uitvoeren van de projectontwikkeling zijn bekomen en
- de realisatie van het project vaststaat

De Reële Waarde is gebaseerd op de waardering door de Vastgoeddeskundige (volgens de gebruikelijke methodes en assumpties) en houdt rekening met de nog te maken kosten voor de volledige afwerking van het project.

Indien bovenstaande voorwaarden niet zijn vervuld, blijft het project gewaardeerd aan kostprijs. De kostprijs omvat alle rechtstreeks aan de projectontwikkeling gerelateerde kosten en alle daaropvolgende investeringsuitgaven, die als verwervingskosten worden gekwalificeerd (materialen, aannemingswerken, technische studies, honoraria van architecten, studie bureaus, project management, juridische raadgevers; verzekeringen, BTW, taksen en toewijsbare interne kosten).

Indien de duur van het project één jaar overschrijdt, worden ook de interestkosten die rechtstreeks toe te rekenen zijn aan de projectontwikkeling geactiveerd als deel van de kostprijs van de projectontwikkeling, aan een interest die de gemiddelde interestkost van Home Invest Belgium weerspiegelt.

Op het ogenblik dat de werken beëindigd zijn, worden de gebouwen overgeboekt van de rubriek 'Projectontwikkelingen' naar de rubriek 'Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur'.

TRANSACTIEKOSTEN

Transactiekosten in het kader van acquisities zoals onder meer commissies betaald aan vastgoedmakelaars, erelonen voor adviseurs en toewijsbare interne kosten worden als volgt verwerkt:

transactiekosten naar aanleiding van de verwerving van een gebouw, worden geactiveerd op het gebouw; transactiekosten naar aanleiding van de verwerving van een aandelenparticipatie in een vast-goedvennootschap worden geactiveerd op de participatie.

ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA

De andere materiële vaste activa worden geboekt tegen hun kostprijs, verminderd met de som van de afschrijvingen en de waardeverminderingen. Een lineaire afschrijving wordt gehanteerd over de geraamde gebruiksduur van de activa. De gebruiksduur en de afschrijvingswijze worden minstens bij de afsluiting van elk boekjaar herzien.

De gebruiksduur is voor elke categorie van activa de volgende:

- informatica-uitrusting: 3 jaar;
- meubilair en kantoomateriaal: 10 jaar;
- kantoorinrichting: afhankelijk van de duur van de huurovereenkomst, met een maximum van 6 jaar.

VERHUURKOSTEN

Verhuurkosten in het kader van de verhuur van vastgoedbeleggingen zoals onder meer commissies betaald aan vastgoedmakelaars, marketingkosten en toewijsbare interne kosten worden als volgt verwerkt:

- verhuurkosten naar aanleiding van de verhuur van vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur, die geen voorwerp uitmaken van een eerste commercialisering na oplevering, worden geboekt in de resultatenrekening onder de rubriek X Commerciële kosten;
- verhuurkosten naar aanleiding van de verhuur van projectontwikkelingen of vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur, die voorwerp uitmaken van een eerste commercialisering na oplevering, worden geactiveerd op het project.

FINANCIËLE ACTIVA

Handelsvorderingen worden bij eerste opname gewaardeerd tegen hun transactieprijs, wanneer ze geen significante financieringscomponent bevatten, wat het geval is voor alle handelsvorderingen van Home Invest Belgium. Andere financiële activa worden aanvankelijk gewaardeerd tegen reële waarde vermeerderd met, in het geval van een financieel actief dat niet tegen reële waarde via de winst-en-verliesrekening wordt gewaardeerd, transactiekosten die direct kunnen worden toegerekend aan de verwerving van het financiële actief.

Een financieel actief wordt geclassificeerd als vlottend, wanneer de verwachte kasstromen een looptijd hebben van minder dan een jaar.

Alle opgenomen financiële activa zullen vervolgens gewaardeerd worden tegen geamortiseerde kostprijs dan wel reële waarde, volgens IFRS 9. Meer bepaald:

een schuldinstrument dat (i) wordt aangehouden binnen een bedrijfsmodel dat erop gericht is contractuele kasstromen te ontvangen en (ii) contractuele kasstromen heeft die uitsluitend aflossingen en rentebetalingen op het uitstaande hoofdsombedrag betreffen, wordt tegen geamortiseerde kostprijs gewaardeerd (exclusief afgeschreven bijzondere waardevermindering), tenzij het actief is aangewezen als gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening (FVTPL) onder de optie reële waarde;

een schuldinstrument dat (i) wordt aangehouden binnen een bedrijfsmodel waarvan het doel wordt bereikt door zowel contractuele kasstromen te ontvangen als financiële activa te verkopen en (ii) waarvan de contractvoorwaarden op bepaalde data aanleiding geven tot kasstromen die uitsluitend aflossingen en rentebetalingen op de uitstaande hoofdsom betreffen, wordt gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in andere elementen van het totaalresultaat (FVTOCI), tenzij het actief is aangewezen als gewaardeerd tegen FVTPL onder de optie reële waarde; alle overige schuldinstrumenten worden tegen FVTPL gewaardeerd;

alle aandelenbeleggingen worden tegen reële waarde gewaardeerd in het overzicht van de financiële positie, waarbij winsten en verliezen worden verantwoord in de winst of het verlies met dien verstande dat als een aandelenbelegging niet wordt aangehouden voor handelsdoeleinden noch als voorwaardelijke vergoeding wordt verantwoord door een overnemende partij in een bedrijfscombinatie, bij eerste opname de onherroepelijke verkiezing kan worden gemaakt om de belegging tegen FVTOCI te waarderen met dividendopbrengsten opgenomen in winst of verlies.

Voor instrumenten die genoteerd worden op een actieve markt stemt de reële waarde overeen met de marktprijs (niveau 1). Voor instrumenten die niet genoteerd worden op een actieve markt wordt de reële waarde bepaald met behulp van waarderings technieken, met inbegrip van recente transacties tussen ter zake goed geïnformeerde, tot een transactie bereid zijnde partijen die onafhankelijk zijn of transacties met instrumenten die in grote mate gelijkaardig zijn (niveau 2); of met behulp van verdisconteerde kasstroomanalyses, met inbegrip van veronderstellingen die in grote mate consistent zijn met waarneembare marktgegevens (niveau 3). In beperkte omstandigheden kan de kostprijs van een instrument een passende schatting van de reële waarde vormen. Dit kan het geval zijn als er onvoldoende meer recente informatie beschikbaar is om de reële waarde te bepalen, of als er van een grote bandbreedte van mogelijke waarden tegen reële waarde sprake is en de kostprijs de beste schatting van de reële waarde binnen die bandbreedte vertegenwoordigt.

BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN VAN FINANCIËLE ACTIVA

Het bijzondere waardevermindingsverlies van een financieel actief dat wordt gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs wordt berekend op basis van het verwachte verliesmodel. Bij de weergave van het gewogen gemiddelde van kredietverliezen worden de respectieve risico's van een wanbetaling als wegingsfactoren gebruikt.

Voor handelsvorderingen en financiële lease vorderingen, die niet een aanzienlijk financieringsgedeelte bevatten (d.w.z. vrijwel alle handelsvorderingen), wordt de voorziening voor verliezen gewaardeerd tegen een bedrag dat gelijk is aan de tijdens de looptijd te verwachte kredietverliezen. Dit zijn de verwachte kredietverliezen die voortvloeien uit alle eventuele wanbetalingen gedurende de verwachte levensduur van deze handelsvorderingen, aan de hand van een voorzieningenmatrix die rekening houdt met historische informatie over wanbetalingen aangepast voor toekomstgerichte informatie.

Bijzondere waardevermindingsverliezen worden opgenomen in de winst-en-verliesrekening, met uitzondering van schuldinstrumenten die tegen reële waarde worden opgenomen in andere elementen van het totaalresultaat. In dat geval wordt de voorziening verantwoord in andere elementen van het totaalresultaat.

FINANCIËLE PASSIVA

De financiële passiva worden geboekt tegen hun afgeschreven kost.

Afgeleide financiële instrumenten

Een afgeleid financieel instrument is een financieel instrument, of een ander contract, dat binnen het toepassingsgebied van IFRS 9 valt en dat de volgende drie kenmerken bezit:

de waarde ervan verandert als gevolg van veranderingen in een bepaalde rente, prijs van een financieel instrument, commodityprijs, wisselkoers, index van prijzen of rentevoeten, creditrating of kredietwaardigheidsindex, of andere variabelen, mits, in geval van een niet-financiële variabele, de variabele niet specifiek voor een contractpartij is (soms 'de onderliggende waarde' genoemd);

er is geen netto-aanvangsinvestering benodigd of een geringe netto-aanvangsinvestering in verhouding tot andere soorten contracten die naar verwachting op vergelijkbare wijze op veranderingen in marktfactoren reageren; het wordt op een tijdstip in de toekomst afgewikkeld.

Home Invest Belgium doet een beroep op afgeleide financiële instrumenten ter dekking van het renterisico dat ze loopt in het kader van de financiering van haar activiteiten. Afgeleide financiële instrumenten worden initieel gewaardeerd tegen reële waarde op het moment van aangaan van het afgeleide contract en worden na initiële opname geherwaardeerd tegen reële waarde op het einde van elke afsluitperiode.

Economische afdekking

De variaties in de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten die niet beantwoorden aan de voorwaarden van 'Hedge Accounting' volgens IFRS 9, worden geboekt in de resultatenrekening.

Kasstroomafdekking

Het efficiënt deel van de winsten of verliezen uit wijzigingen van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten die voldoen aan de voorwaarden van 'Hedge Accounting' volgens IFRS 9, specifiek aangewezen en bestemd tot kasstroomafdekking van een actief- of passiefbestanddeel of een geplande transactie die wordt hernomen op de balans, wordt geboekt in het eigen vermogen. Het niet-efficiënt deel komt in de resultatenrekening. Wanneer een indekkingsinstrument afloopt of wordt verkocht, of wanneer een dekking niet meer voldoet aan de criteria van 'Hedge Accounting', wordt alle gecumuleerde winst of verlies die op dat ogenblik onder het eigen vermogen staat, in de resultatenrekening geboekt.

VASTGOEDBELEGGINGEN IN EIGENDOM BESTEMD VOOR VERKOOP

Een vastgoedbelegging wordt beschouwd als bestemd voor verkoop als het onmiddellijk kan worden verkocht in zijn huidige staat en een verkoop hoogstwaarschijnlijk is.

Een vastgoedbelegging bestemd voor verkoop wordt op dezelfde manier gewaardeerd als een andere vastgoedbelegging.

De deelverkoop (unit per unit) van een gebouw worden uitgevoerd over verschillende jaren. Rekening houdend met het feit dat de vastgoedexpert een pand in zijn geheel (en niet unit per unit) valoriseert, maakt de opname ervan in deze rubriek willekeurig en kan de lezer misleiden in vergelijking tot de geldende strategie. Daarom heeft Home Invest Belgium beslist om vanaf boekjaar 2017 deze verkopen niet langer op te nemen in de rubriek vastgoedbeleggingen in eigendom bestemd voor verkoop.

KAS EN KASEQUIVALENTEN

De rubriek "Kas en kasequivalenten" omvat de kastegoeden en de zichtrekeningen. Kasequivalenten zijn heel liquide kortetermijnbeleggingen die gemakkelijk omzetbaar zijn in een bekend contant bedrag, een vervaldag hebben van drie maanden of minder, en geen groot risico van waardeverandering met zich meebrengen.

Deze elementen worden tegen hun nominale waarde of tegen kostprijs op de balans geboekt.

KAPITAAL – DIVIDENDEN

De gewone aandelen worden in het eigen vermogen geboekt. De kosten die rechtstreeks gekoppeld zijn aan de uitgifte van nieuwe aandelen of opties, worden in het eigen vermogen geboekt, na aftrek van belastingen, en afgetrokken van het opgehaalde bedrag.

De ingekochte eigen aandelen worden geboekt tegen aankoopprijs en worden in mindering gebracht van het eigen vermogen. Een verkoop of annulering van de ingekochte eigen aandelen heeft geen impact op het resultaat; de winsten en verliezen in verband met de eigen aandelen worden rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt.

De dividenden worden erkend als schulden na goedkeuring ervan door de Algemene vergadering van aandeelhouders. Elk eventueel interimdividend wordt geboekt in schulden, zodra de Raad van bestuur de beslissing tot uitkering van een dergelijk dividend genomen heeft.

VOORZIENINGEN

Op de balans wordt een voorziening geboekt wanneer:

er een (juridische of impliciete) verplichting bestaat als gevolg van een vroegere gebeurtenis; en het waarschijnlijk is dat er middelen zullen moeten worden aangewend om aan die verplichting te voldoen; en het bedrag van de verplichting betrouwbaar kan worden ingeschat.

BELASTINGEN

De belastingen op het resultaat van het boekjaar omvatten de courante belastingen en de uitgestelde belastingen. Ze worden in de resultatenrekening geboekt, behalve als ze betrekking hebben op elementen die rechtstreeks in het eigen vermogen zijn geboekt. In dat geval worden ze ook op die rubriek toegerekend.

De courante belastingen zijn het bedrag van de verschuldigde belastingen op de belastbare inkomsten van het voorbije jaar, evenals alle aanpassingen aan de betaalde (of te recupereren) belastingen in verband met de jaren ervoor. Ze worden berekend aan de hand van de belastingvoet die geldt op afsluitingsdatum.

De uitgestelde belastingen worden berekend volgens de methode van de variabele uitstelmethode (liability method) op de tijdelijke verschillen tussen de fiscale basis van een actief- of een passiefbestanddeel en hun boekwaarde, zoals die in de jaarrekening is opgenomen. De variatie van de uitgestelde belasting wordt opgenomen onder de rubriek XIX Ander portefeuilleresultaat. Deze belastingen worden bepaald volgens de belastingvoeten die men verwacht op het moment dat de activa zullen worden gerealiseerd of de verplichting afloopt.

Uitgestelde belastingvorderingen worden geboekt voor de aftrekbare tijdelijke verschillen en op de terugvorderbare overgedragen belastingkredieten en fiscale verliezen, voor zover het waarschijnlijk is dat er in de nabije toekomst belastbare winsten zullen zijn om het belastingvoordeel te kunnen genieten. De boekwaarde van deze uitgestelde belastingvorderingen wordt herzien op elke balansdatum en gereduceerd als het niet langer waarschijnlijk is dat er voldoende belastbare winst beschikbaar zal zijn om de uitgestelde belastingen geheel of gedeeltelijk te compenseren.

De uitgestelde belastingverplichtingen en -vorderingen worden gedefinieerd aan de hand van de verwachte belastingvoeten, van toepassing in de jaren waarin deze tijdelijke verschillen zullen worden gerealiseerd of betaald, op basis van de geldende belastingpercentages of de bevestigde belastingvoeten op balansdatum.

De exit taks is de belasting op de meerwaarde uit de fusie van een onderneming die geen GVV is met een GVV. Wanneer de onderneming die niet het statuut van GVV heeft, voor het eerst in de consolidatiekring van de groep terechtkomt, wordt een voorziening voor exit taks geboekt, samen met een bedrag dat overeenstemt met het verschil tussen de marktwaarde van het gebouw en de boekhoudkundige waarde van het goed dat in de fusie verworven zal worden, en dit rekening houdend met een verwachte fusiedatum.

OPBRENGSTEN

De huurinkomsten uit gewone huurcontracten worden lineair in de opbrengsten geboekt voor de duur van het huurcontract. De gratis huur en andere voordelen die aan de klanten worden toegekend, worden lineair geboekt over de eerste vaste huurperiode. De opzegvergoedingen worden integraal geboekt op het ogenblik van hun facturatie in de rubriek I.E. Huuropbrengsten.

Winst of verlies op de verkoop van vastgoedbeleggingen

Het resultaat van de verkoop van een vastgoedbelegging vertegenwoordigt het verschil tussen de opbrengst van de verkoop, na aftrek van transactiekosten, en de laatste reële waarde van het verkochte gebouw op 31 december van het afgelopen boekjaar. Dat resultaat wordt weergegeven in de rubriek XVI "Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen" van de resultatenrekening.

Bij de uitwerking van het berekeningsschema van artikel 13, § 1, al. 1 van het K.B. van 13 juli 2014, omvat het uitkeerbaar resultaat de rubriek "+/- Meer- en minwaarden gerealiseerd op vastgoed gedurende het boekjaar (meer- en minwaarden in vergelijking met de acquisitiewaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringsuitgaven)", wat aldus toelaat rekening te houden met de initiële acquisitiewaarde.

DE BOEKHOUDMETHODES WERDEN OP EEN COHERENTE MANIER TOEGEPAST VOOR DE VOORGESTELDE BOEKJAREN

De financiële verslaggeving van Home Invest Belgium wordt opgesteld in overeenstemming met IFRS zoals goedgekeurd binnen de Europese Unie en volgens de bepalingen van de GVV-wet en het KB van 13 juli 2014. Deze standaarden omvatten alle nieuwe en herziene standaarden en interpretaties gepubliceerd door de International Accounting Standards Board ("IASB") en het International Financial Reporting Interpretations Committee ("IFRIC ") en goedgekeurd door de Europese Unie ("EU"), voor zover van toepassing op activiteiten van Home Invest Belgium.

Standaarden en interpretaties toepasbaar voor het boekjaar beginnend op 1 januari 2022

Verscheidene andere wijzigingen en interpretaties zijn in 2022voor het eerst van toepassing, maar hebben geen impact op de geconsolideerde jaarrekening van de Groep. De Groep heeft standaarden, interpretaties en wijzigingen die gepubliceerd maar nog niet van toepassing zijn, niet vervoegd toegepast.

- Wijzigingen aan IAS 16 *Materiële vaste activa* - inkomsten verkregen voor het beoogde gebruik, van toepassing per 1 januari 2022;
- Wijzigingen in IAS 37 *Voorzieningen, voorwaardelijke verplichtingen en voorwaardelijke activa* - verlieslatende contracten - kosten om een contract te vervullen, van toepassing per 1 januari 2022;
- Wijzigingen aan IFRS 3 *Bedrijfscombinaties* – Verwijzingen naar het conceptueel kader, van toepassing per 1 januari 2022;
- Jaarlijkse verbeteringscyclus - 2018-2020, van toepassing per 1 januari 2022.

Standaarden en interpretaties gepubliceerd, maar nog niet van toepassing voor het boekjaar beginnend op 1 januari 2022

De nieuwe en gewijzigde standaarden en interpretaties die op de datum van publicatie van de jaarrekening van de Groep wel waren uitgegeven maar nog niet van toepassing waren, worden hieronder toegelicht. De Groep is van plan deze standaarden en interpretaties toe te passen wanneer deze van toepassing zijn.

- Wijzigingen aan IAS 1 *Presentatie van de Jaarrekening* – Classificatie van schulden op korte of lange termijn, van toepassing (de 2020 en 2021 wijzigingen) per 1 januari 2024;
- Wijzigingen aan IAS 1 *Presentatie van de Jaarrekening* en IFRS *Praktijkverklaring 2: Toelichting van grondslagen voor financiële verslaggeving*, van toepassing per 1 januari 2023;
- Wijzigingen aan IAS 8 *Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten: Definitie van schattingen*, van toepassing per 1 januari 2023;
- Wijzigingen aan IAS 12 *Winstbelastingen: Uitgestelde belastingen met betrekking tot activa en passiva die voortvloeien uit één enkele transactie*, van toepassing per 1 januari 2023;
- Wijziging aan IFRS 16 *Leaseovereenkomsten: Leaseverplichting in een Sale and Leaseback*, van toepassing per 1 januari 2024;
- Wijzigingen aan IFRS 17 *Verzekeringscontracten: Initiële Toepassing van IFRS 17 en IFRS 9 – Vergelijkende Informatie*, van toepassing per 1 januari 2023;
- IFRS 17 *Verzekeringscontracten*, van toepassing per 1 januari 2023.

Gezien de activiteiten van de Home Invest Belgium, wordt er niet verwacht dat de inwerkingtreding van de overige nieuwe normen een aanpassingen, een materiële impact zal hebben op de geconsolideerde jaarrekening van Home Invest Belgium.

TOELICHTING 3 : SCHATTINGEN, VERONDERSTELLINGEN EN BELANGRIJKSTE BRONNEN VAN ONZEKERHEID

Reële waarde van de vastgoedbeleggingen

De waarde van de vastgoedbeleggingen van Home Invest Belgium wordt driemaandelijks gewaardeerd door vastgoeddeskundigen. Deze waardering van de vastgoeddeskundigen is bedoeld om de marktwaarde van een gebouw te bepalen op een bepaalde datum in functie van de evolutie van de markt en de kenmerken van de desbetreffende gebouwen. Jaarlijks maakt Home Invest Belgium ook zelf en parallel aan het werk van de vastgoeddeskundigen, een waardering van haar portefeuille vanuit het perspectief van continue uitbating ervan door haar eigen teams. De vastgoedbeleggingen worden in de geconsolideerde rekeningen van de Groep geboekt tegen de reële waarde die door de vastgoeddeskundigen wordt bepaald.

Het is mogelijk dat de vastgoedexpertiseverslagen van de vastgoeddeskundige, waarvan de belangrijkste bevindingen en conclusies in dit Jaarverslag zijn opgenomen, gebaseerd zijn op hypothesen die naderhand verkeerd of niet-aangepast zouden blijken. Hierdoor zou het kunnen dat de Reële Waarde verschilt van de waarde die Home Invest Belgium kan realiseren bij een eventuele verkoop van het vastgoed. Mogelijke verschillen tussen onafhankelijke waarderingen en de Reële Waarde van het vastgoed dat tot de vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium behoort, kunnen bijgevolg een wezenlijk ongunstige invloed hebben op de activiteiten, de financiële toestand en/of de resultaten van Home Invest Belgium, alsook, bijgevolg, op het effectief voortgebrachte rendement.

Indien een nieuwe vastgoeddeskundige wordt aangesteld bestaat tevens het risico dat deze de vastgoedportefeuille van Home Invest Belgium op een andere basis waardeert, wat kan resulteren in significante afwijkingen van de waardering van de vastgoedportefeuille door de huidige Vastgoeddeskundige. Dergelijke verschillen in waardering kunnen bijgevolg een wezenlijk ongunstige invloed hebben op de activiteiten, de financiële toestand en/of de resultaten van Home Invest Belgium, alsook, bijgevolg, op het effectief voortgebrachte rendement.

Financiële instrumenten

De Reële Waarde van de indekkingsinstrumenten is het geraamde bedrag van de vergoedingen die Home Invest Belgium dient te betalen of ontvangen om haar posities op balansdatum af te wikkelen, rekening houdend met de op dat moment geldende rentecurve, kredietwaardigheid van de tegenpartijen en eventuele optiewaarde. De Reële Waarde van indekkingsinstrumenten wordt driemaandelijks geschat door de emitterende financiële instelling. Een overzicht bevindt zich in "Toelichting 24 Financiële Activa en Passiva " in het Financieel verslag.

Transacties

In het kader van een patrimoniumverwerving door de verwerving van aandelen van vennootschappen baseert Home Invest Belgium zich op het bezitspercentage van de aandelen en de benoemingsbevoegdheid van de bestuurders om te bepalen of Home Invest Belgium een globale controle, een gezamenlijke controle of een significante invloed uitoefent op investeringen. Indien een patrimonium overeenkomt met de definitie van een bedrijfscombinatie zoals bepaald in IFRS 3, herwaardeert Home Invest Belgium de verworven activa en verplichtingen bij dergelijke bedrijfscombinatie tegen hun reële waarde. De reële waarde van het verworven vastgoedpatrimonium wordt opgesteld op basis van de waarde bepaald door de vastgoeddeskundigen.

TOELICHTING 4 : GESEGMENTEERDE INFORMATIE

Home Invest Belgium heeft een investeringsstrategie die gericht is op residentieel vastgoed in de brede zin van het woord (appartementen, vakantiewoningen, enz.). Haar investeringsstrategie 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 Hoofdstedelijk Gewest, het Vlaams Gewest en het Waals Gewest en Nederland.

RESULTATENREKENING PER GEOGRAFISCH SEGMENT

| (in €) | Totaal | Brussels gewest | Vlaams gewest | Waals gewest | Nederland | Niet toegewezen |
|---|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| 2022 | | | | | | |
| I. Huurinkomsten | 28.010.052 | 16.615.153 | 2.790.499 | 5.594.814 | 3.009.585 | 0 |
| III. Met verhuur verbonden kosten | -387.831 | -312.472 | -44.118 | -31.242 | 0 | 0 |
| NETTO HUURRESULTAAT | 27.622.221 | 16.302.681 | 2.746.382 | 5.563.573 | 3.009.585 | 0 |
| IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+) | 214.538 | 153.935 | 35.211 | 25.393 | 0 | 0 |
| V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+) | 782.442 | 132.867 | 25.533 | 427.726 | 196.315 | 0 |
| VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-) | -2.985.952 | -1.808.004 | -405.247 | -647.561 | -125.141 | 0 |
| VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| VASTGOEDRESULTAAT | 25.633.249 | 14.781.479 | 2.401.878 | 5.369.132 | 3.080.759 | 0 |
| IX. Technische kosten (-) | -991.655 | -683.940 | -98.922 | -208.793 | 0 | 0 |
| X. Commerciële kosten (-) | -556.443 | -419.660 | -75.129 | -48.302 | -13.351 | 0 |
| XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen (-) | -214.733 | -139.623 | -45.396 | -29.714 | 0 | 0 |
| XII. Beheerkosten vastgoed (-) | -2.102.988 | 0 | 0 | 0 | 0 | -2.102.988 |
| XIII. Andere vastgoedkosten (-) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| VASTGOEDKOSTEN | -3.865.818 | -1.243.223 | -219.446 | -286.810 | -13.351 | -2.102.988 |
| OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT | 21.767.431 | 13.538.256 | 2.182.432 | 5.082.322 | 3.067.408 | -2.102.988 |
| XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-) | -2.826.057 | 0 | 0 | 0 | 0 | -2.826.057 |
| XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-) | 199.337 | 0 | 0 | 0 | 0 | 199.337 |
| OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE | 19.140.710 | 13.538.256 | 2.182.432 | 5.082.322 | 3.067.408 | -4.729.708 |
| XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-) | -14.549 | -14.549 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-) | 2.729.815 | 5.443.639 | 882.643 | -6.244.966 | 2.648.500 | 0 |
| XIX. Ander portefeuilleresultaat | -951.917 | 0 | 0 | 0 | 0 | -951.917 |
| OPERATIONEEL RESULTAAT | 20.904.060 | 18.967.346 | 3.065.075 | -1.162.644 | 5.715.908 | -5.681.625 |
| XX. Financiële inkomsten (+) | 4.201.441 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4.201.441 |
| XXI. Netto interestkosten (-) | -5.399.262 | 0 | 0 | 0 | 0 | -5.399.262 |
| XXII. Andere financiële kosten (-) | -92.237 | 0 | 0 | 0 | 0 | -92.237 |
| XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-) | 32.323.299 | 0 | 0 | 0 | 0 | 32.323.299 |
| FINANCIËEL RESULTAAT | 31.033.241 | 0 | 0 | 0 | 0 | 31.033.241 |
| RESULTAAT VOOR BELASTINGEN | 51.937.301 | 18.967.346 | 3.065.075 | -1.162.644 | 5.715.908 | 25.351.616 |
| XXIV. Vennootschapsbelasting (-/+) | -230.033 | 0 | 0 | 0 | 0 | -230.033 |
| XXV. Exit tax | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| BELASTINGEN | -230.033 | 0 | 0 | 0 | 0 | -230.033 |
| NETTO RESULTAAT | 51.707.268 | 18.967.346 | 3.065.075 | -1.162.644 | 5.715.908 | 25.121.583 |

RESULTATENREKENING PER GEOGRAFISCH SEGMENT

| (in €) | Totaal | Brussels gewest | Vlaams gewest | Waals gewest | Nederland | Niet toegewezen |
|---|-------------------|--------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------|
| 2021 | | | | | | |
| I. Huurinkomsten | 25.281.591 | 14.567.263 | 2.543.573 | 5.237.540 | 2.933.215 | 0 |
| III. Met verhuur verbonden kosten | -331.866 | -208.601 | -9.747 | -113.518 | 0 | 0 |
| NETTO HUURRESULTAAT | 24.949.725 | 14.358.662 | 2.533.826 | 5.124.022 | 2.933.215 | 0 |
| IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+) | 225.452 | 189.622 | 18.764 | 17.067 | 0 | 0 |
| V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+) | 842.350 | 321.727 | 28.689 | 389.159 | 102.775 | 0 |
| VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-) | -2.944.027 | -1.853.262 | -296.375 | -639.615 | -154.775 | 0 |
| VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| VASTGOEDRESULTAAT | 23.073.500 | 13.016.749 | 2.284.903 | 4.890.632 | 2.881.215 | 0 |
| IX. Technische kosten (-) | -819.820 | -598.406 | -80.690 | -140.724 | 0 | 0 |
| X. Commerciële kosten (-) | -579.787 | -485.311 | -65.959 | -24.891 | -3.625 | 0 |
| XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen (-) | -231.463 | -175.599 | -24.741 | -31.124 | 0 | 0 |
| XII. Beheerkosten vastgoed (-) | -1.674.526 | 0 | 0 | 0 | 0 | -1.674.526 |
| XIII. Andere vastgoedkosten (-) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| VASTGOEDKOSTEN | -3.305.596 | -1.259.316 | -171.390 | -196.739 | -3.625 | -1.674.525 |
| OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT | 19.767.904 | 11.757.433 | 2.113.513 | 4.693.893 | 2.877.590 | -1.674.525 |
| XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-) | -2.503.508 | 0 | 0 | 0 | 0 | -2.503.508 |
| XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-) | 103.116 | 0 | 0 | 0 | 0 | 103.115 |
| OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE | 17.367.512 | 11.757.433 | 2.113.513 | 4.693.893 | 2.877.590 | -4.074.917 |
| XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-) | 431.156 | 431.156 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-) | 26.963.400 | 29.416.819 | 5.473.123 | -4.229.875 | -3.696.667 | 0 |
| XIX. Ander portefeuilleresultaat | 636.770 | 0 | 0 | 0 | 0 | 636.770 |
| OPERATIONEEL RESULTAAT | 45.398.838 | 41.605.409 | 7.586.636 | 464.018 | -819.077 | -3.438.148 |
| XX. Financiële inkomsten (+) | 2.504.538 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2.504.538 |
| XXI. Netto interestkosten (-) | -4.564.743 | 0 | 0 | 0 | 0 | -4.564.743 |
| XXII. Andere financiële kosten (-) | -91.370 | 0 | 0 | 0 | 0 | -91.370 |
| XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-) | 4.257.707 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4.257.707 |
| FINANCIEEL RESULTAAT | 2.106.132 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2.106.132 |
| RESULTAAT VOOR BELASTINGEN | 47.504.970 | 41.605.409 | 7.586.636 | 464.018 | -819.077 | -1.332.016 |
| XXIV. Vennootschapsbelasting (-/+) | -208.541 | 0 | 0 | 0 | 0 | -208.541 |
| XXV. Exit tax | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| BELASTINGEN | -208.541 | 0 | 0 | 0 | 0 | -208.541 |
| NETTO RESULTAAT | 47.296.429 | 41.605.409 | 7.586.636 | 464.018 | -819.077 | -1.540.557 |

BALANS PER GEWEST

| (in €) | Totaal | Brussels gewest | Vlaams gewest | Waals gewest | Nederland | Niet toegewezen |
|---|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| 2022 | | | | | | |
| Vastgoedbeleggingen in exploitatie | 623.648.981 | 428.820.808 | 65.103.432 | 76.417.740 | 53.307.000 | 0 |
| Vastgoedbeleggingen - Projectontwikkelingen | 29.566.767 | 10.200.000 | 19.366.767 | 0 | 0 | 0 |
| Andere activa | 143.549.391 | | | | | 143.549.391 |
| TOTAAL ACTIVA | 796.765.139 | 439.020.808 | 84.470.199 | 76.417.740 | 53.307.000 | 143.549.391 |
| Percentage per sector | 100% | 55,10% | 10,60% | 9,59% | 6,69% | 18,02% |
| Eigen vermogen | 395.668.680 | | | | | 395.668.680 |
| Passiva | 401.096.460 | | | | | 401.096.460 |
| TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN PASSIVA | 796.765.139 | | | | | 796.765.139 |

| (in €) | Totaal | Brussels gewest | Vlaams gewest | Waals gewest | Nederland | Niet toegewezen |
|---|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| 2021 | | | | | | |
| Vastgoedbeleggingen in exploitatie | 594.897.217 | 402.967.071 | 63.013.710 | 78.258.102 | 50.658.333 | 0 |
| Vastgoedbeleggingen - Projectontwikkelingen | 31.340.537 | 21.775.684 | 9.564.853 | 0 | 0 | 0 |
| Andere activa | 100.484.229 | | | | | 100.484.229 |
| TOTAAL ACTIVA | 726.721.983 | 424.742.755 | 72.578.563 | 78.258.102 | 50.658.333 | 100.484.229 |
| Percentage per sector | 100,00% | 58,45% | 9,99% | 10,77% | 6,97% | 13,83% |
| Eigen vermogen | 334.240.556 | 0 | 0 | 0 | 0 | 334.240.556 |
| Passiva | 392.481.427 | 0 | 0 | 0 | 0 | 392.481.427 |
| TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN PASSIVA | 726.721.983 | 0 | 0 | 0 | 0 | 726.721.983 |

TOELICHTING 5 : HUURINKOMSTEN EN -LASTEN

| (in €) | 2022 | 2021 |
|---|-------------------|-------------------|
| I. Huurinkomsten | 28.010.052 | 25.281.591 |
| A. Huur | 28.048.414 | 25.303 |
| C. Huurkortingen | -146.170 | -154.064 |
| E. Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten | 107.808 | 132.790 |
| III. Met verhuur verbonden kosten | -387.831 | -331.866 |
| A. Te betalen huur op gehuurde activa | 0 | 0 |
| B. Waardeverminderingen op handelsvorderingen | -727.314 | -541.589 |
| C. Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen | 339.483 | 209.722 |
| NETTO HUURRESULTAAT | 27.622.221 | 24.949.725 |

TOELICHTING 6 : VASTGOEDRESULTAAT

| (in €) | 2022 | 2021 |
|--|-------------------|-------------------|
| NETTO HUURRESULTAAT | 27.622.221 | 24.949.725 |
| IV. Recuperatie van vastgoedkosten | 214.538 | 225.452 |
| A. Verkregen vergoedingen op huurschade | 214.538 | 225.452 |
| V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen | 782.442 | 842.350 |
| A. Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar | 139.471 | 119.101 |
| B. Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen | 642.971 | 723.249 |
| VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen | -2.985.952 | -2.944.027 |
| A. Huurlasten gedragen door de eigenaar | -241.096 | -355.964 |
| B. Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen | -2.744.856 | -2.588.064 |
| VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven | 0 | 0 |
| TOTAAL | -1.988.971 | -1.876.225 |
| VASTGOEDRESULTAAT | 25.633.250 | 23.073.500 |

De doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar hebben betrekking op de doorfacturatie van verzekeringspremies.

Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen betreffen voornamelijk de onroerende voorheffing op de gebouwen. In de residentiële sector is de onroerende voorheffing voor rekening van de verhuurder voor alle huurovereenkomsten in verband met een hoofdverblijfplaats. Onder de doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwenfacturatie vallen de doorgerekende onroerende voorheffing en taksen voornamelijk met betrekking tot commerciële panden.

TOELICHTING 7 : TECHNISCHE KOSTEN

| (in €) | 2022 | 2021 |
|---|-----------------|-----------------|
| IX. Technische kosten | | |
| A. Recurrente technische kosten | -948.016 | -844.875 |
| 1. Herstellingen | -777.146 | -674.645 |
| 3. Verzekeringspremies | -170.870 | -170.229 |
| B. Niet-recurrente technische kosten | -43.639 | 25.055 |
| 1. Grote herstellingen (aannemers, architecten, studie bureau, ...) | -29.700 | -4.442 |
| 2. Schadegevallen | -13.939 | 29.497 |
| TOTAAL | -991.665 | -819.820 |

In het kader van de jaarlijkse budgetprognose bepaalt Home Invest Belgium een specifiek beleid voor het onderhoud en de renovatie van elk van zijn gebouwen zodat deze zo goed mogelijk overeenstemmen met de huidige vereisten van de huurmarkt. De technische kosten omvatten de onderhoudskosten, renovatiekosten en verzekeringspremies die ten laste van de eigenaar vallen. De technische kosten doen zich het meest voor na het vertrek van huurders of in het geval van noodzakelijke herstellingen tijdens de huurperiode.

TOELICHTING 8 : COMMERCIEËLE KOSTEN

| (in €) | 2022 | 2021 |
|--|-----------------|-----------------|
| X. Commerciële kosten | | |
| A. Makelaarscommissies | -442.033 | -450.032 |
| B. Publiciteit | -65.877 | -45.150 |
| C. Erelonen van advocaten en juridische kosten | -48.533 | -84.606 |
| TOTAAL | -556.443 | -579.787 |

De commerciële kosten omvatten de commissielonen betaald aan de vastgoedmakelaars voor het afsluiten van nieuwe huurcontracten, de gedeelde kost van plaatsbeschrijvingen, alsook de erelonen van advocaten aangesteld in het kader van een strikt beheer van de verhuur van de portefeuille.

TOELICHTING 9 : KOSTEN EN TAKSEN VAN NIET-VERHUURDE GOEDEREN – BEHEERSKOSTEN – ANDERE VASTGOEDKOSTEN

| (in €) | 2022 | 2021 |
|---|-------------------|-------------------|
| XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen | -214.733 | -231.463 |
| XII. Beheerskosten vastgoed | -2.102.988 | -1.674.526 |
| A. Externe beheervergoedingen | -272.650 | -275.127 |
| B. (Interne) beheerskosten van het patrimonium | -1.830.338 | -1.399.399 |
| XIII. Andere vastgoedkosten | 0 | 0 |
| TOTAAL | -2.317.721 | -1.905.988 |
| VASTGOEDKOSTEN | -3.865.819 | -3.305.596 |
| OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT | 21.767.431 | 19.767.904 |

De beheerskosten van vastgoed bevatten onder meer personeelskosten. Home Invest Belgium heeft voor zijn personeelsleden in vast dienstverband, een groepsverzekeringscontract van het type toegezegde bijdrage ('defines contribution plan') bij een externe verzekeringsmaatschappij afgesloten. De vennootschap doet bijdragen aan dit fonds dat onafhankelijk is van de vennootschap. De bijdragen van het verzekeringsplan worden gefinancierd door de onderneming en de werknemers.

TOELICHTING 10 : ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP

| (in €) | 2022 | 2021 |
|---|-------------------|-------------------|
| OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT | 21.767.431 | 19.767.904 |
| XIV. Algemene kosten van de vennootschap | -2.826.057 | -2.503.508 |
| XV. Andere operationele opbrengsten en kosten | 199.337 | 103.116 |
| TOTAAL | -2.627.720 | -2.400.392 |
| OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE | 19.140.711 | 17.367.512 |

TOELICHTING 11 : PORTEFEUILLERESULTAAT

| (in €) | 2022 | 2021 |
|--|-------------------|-------------------|
| OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE | 19.140.711 | 17.367.512 |
| XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen | -14.549 | 431.156 |
| A. Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten) | 467.784 | 9.884.578 |
| B. Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen | -482.333 | -9.453.423 |
| XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen | 2.729.815 | 26.963.400 |
| A. Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen | 23.749.421 | 40.335.178 |
| B. Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen | -21.019.606 | -13.371.778 |
| XIX. Ander portefeuilleresultaat | -951.917 | 636.770 |
| TOTAAL PORTEFEUILLE RESULTAAT | 1.763.350 | 28.031.326 |
| OPERATIONEEL RESULTAAT | 20.904.060 | 45.398.838 |

Het resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen wordt geboekt als het verschil tussen de verkoopprijs min de kosten verbonden aan het afsluiten van die verkopen (rubriek XVI.A.) en de laatste reële waarde van het desbetreffende pand (rubriek XVI.B.).

Overeenkomstig artikel 27 §1 - 1° van het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014, zoals beschreven in de toelichtingen bij de statutaire jaarrekening, zijn de meerwaarden gerealiseerd op vastgoed tijdens het boekjaar uitkeerbaar, berekend in vergelijking met de acquisitiewaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringsuitgaven. Op 31 December 2022 bedroeg de gerealiseerde uitkeerbare meerwaarde aldus €0,03 miljoen (tegenover de aankoopwaarde), terwijl de gerealiseerde meerwaarde tegenover de laatste reële waarde €-0,01 miljoen bedroeg.

Het ander portefeuilleresultaat bedraagt €-0,95 miljoen. In deze post worden de variaties in uitgestelde belastingen opgenomen.

TOELICHTING 12 : FINANCIËLE INKOMSTEN

| (in €) | 2022 | 2021 |
|---|------------------|------------------|
| XX. Financiële inkomsten | | |
| A. Geïnde interesten en dividenden | 4.145.263 | 2.455.602 |
| B. Vergoeding financiële leasing en soortgelijken | 56.179 | 48.935 |
| C. Netto gerealiseerde meerwaarden op verkoop financiële activa | 0 | 0 |
| TOTAAL | 4.201.441 | 2.504.538 |

De geïnde interesten en dividenden bestaan uit interesten afkomstig van de deposito's op korte termijn van het surplus aan liquiditeiten en ontvangen dividenden van perimetrovernootschappen.

TOELICHTING 13 : INTERESTKOSTEN

| (in €) | 2022 | 2021 |
|---|-------------------|-------------------|
| XXI. Netto interestkosten | | |
| A. Nominale interestlasten op leningen | -5.097.557 | -3.531.653 |
| C. Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten | | |
| 2. Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS | -293.743 | -1.029.453 |
| E. Andere interestkosten | -7.962 | -3.637 |
| TOTAAL | -5.399.262 | -4.564.743 |

TOELICHTING 14 : ANDERE FINANCIËLE KOSTEN EN VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA

| (in €) | 2022 | 2021 |
|---|-------------------|-------------------|
| XXII. Andere financiële kosten | -92.237 | -91.370 |
| A. Bankkosten en andere commissies | -92.237 | -91.370 |
| XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva | 32.323.299 | 4.257.707 |
| A. Toegelaten afdekkingsinstrumenten | | |
| 2. Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS | 32.323.299 | 4.257.707 |
| TOTAAL | 32.231.062 | 4.166.337 |
| FINANCIËEL RESULTAAT | 31.033.241 | 2.106.132 |
| RESULTAAT VOOR BELASTINGEN | 51.937.301 | 47.504.970 |

De variatie van de reële waarde van de financiële activa betreft de afdekkingsinstrumenten die als inefficiënt worden beschouwd ingevolge de toepassing van IFRS 9, en dus geboekt worden in de resultatenrekening. Deze kost of product is puur latent, in de veronderstelling dat de GVV of de banken niet overgaan tot een vervroegde vereffening van deze producten, en wordt weggelaten bij de berekening van het uitkeerbaar resultaat.

TOELICHTING 15 : BELASTINGEN OP HET RESULTAAT

| (in €) | 2022 | 2021 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| RESULTAAT VOOR BELASTINGEN | 51.937.301 | 47.504.970 |
| XXIV. Vennootschapsbelasting | -230.033 | -208.541 |
| BELASTINGEN | -230.033 | -208.541 |
| NETTO RESULTAAT | 51.707.268 | 47.296.429 |

Als openbare GVV geniet Home Invest Belgium in België van een bijzonder fiscaal statuut. Enkel de voordelen in natura, de abnormale en goedgunstige voordelen alsook bepaalde specifieke kosten zijn onderworpen aan de vennootschapsbelasting in België. Het fiscale resultaat afkomstig van de Nederlandse activiteiten wordt in Nederland belast aan het tarief van de Nederlandse vennootschapsbelasting.

TOELICHTING 16 : IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

| (in €) | 2022 | 2021 |
|---|----------------|----------------|
| Immateriële vaste activa, begin van het boekjaar | 493.458 | 287.787 |
| 1. Brutobedrag | 817.440 | 567.485 |
| 2. Gecumuleerde afschrijvingen (-) | -322.982 | -279.697 |
| Investerings | 223.680 | 249.955 |
| Afschrijvingen (-) | -144.763 | -43.285 |
| Immateriële vaste activa, einde van het boekjaar | 573.374 | 493.458 |
| 1. Brutobedrag | 1.041.120 | 817.440 |
| 2. Gecumuleerde afschrijvingen (-) | -467.745 | -322.982 |

TOELICHTING 17 : VASTGOEDBELEGGINGEN

| (in €) | 2022 | 2021 |
|---|-----------------------------|--------------------|
| C. Vastgoedbeleggingen, saldo begin boekjaar | 626.237.754 | 583.873.231 |
| a. Vastgoedbeleggingen in exploitatie | | |
| | Saldo begin boekjaar | 594.897.216 |
| | | 552.882.272 |
| Opgeleverde projectontwikkelingen (+) | 14.582.554 | 13.177.505 |
| Acquisities van gebouwen (+) | 0 | 0 |
| Gekapitaliseerde uitgaven (+) | 11.593.139 | 9.316.339 |
| Verwerving van gebouwen via vennootschappen (+) | 0 | 5.262.494 |
| Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-) | 3.058.403 | 23.712.029 |
| Verkopen (-) | -482.116 | -9.453.423 |
| Transfer naar projectontwikkelingen | 0 | 0 |
| | Saldo einde boekjaar | 623.648.980 |
| | | 594.897.216 |
| b. Projectontwikkelingen | | |
| Saldo begin boekjaar | 31.340.539 | 30.990.961 |
| Gekapitaliseerde uitgaven (+) | 13.137.371 | 10.383.402 |
| Opgeleverde projectontwikkelingen (-) | -14.582.554 | -13.177.505 |
| Wijzigingen in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-) | -328.588 | 3.143.681 |
| Acquisities van projecten (+) | 0 | 0 |
| Verwerving van projecten via vennootschappen (+) | 0 | 0 |
| | Saldo einde boekjaar | 29.566.766 |
| | | 31.340.539 |
| c. Materiële vaste activa voor eigen gebruik | Geen | Geen |
| d. Andere | Geen | Geen |
| C. Vastgoedbeleggingen, saldo einde boekjaar | 653.216.746 | 626.237.754 |

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 IAS 40 Vastgoedbeleggingen, vereisen of toelaten. IFRS 13 voorziet een hiërarchie van de reële waarden onder 3 niveaus van input van gegevens (niveaus 1, 2 en 3).

Zoals opgenomen in de tabel hierboven, bedraagt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, inclusief de projectontwikkelingen, op 31 december 2022 € 653,22 miljoen. Deze reële waarden zijn van niveau 3. Aangezien Home Invest Belgium geen andere niveaus heeft dan niveau 3 voor de Vastgoedbeleggingen, heeft de vennootschap geen opvolgingsbeleid uitgerold voor de overdrachten tussen de hiërarchische niveaus.

Home Invest Belgium heeft in 2022 positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen opgetekend voor een bedrag van € 2,73 miljoen (waarvan € 3,06 miljoen op de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur en € -0,33 miljoen op de projectontwikkelingen).

De reële waarde is gebaseerd op volgende kwantitatieve parameters:

| Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur | | 31/12/2022 |
|--|--|------------|
| Huurkapitalisatiewaarde methode | | |
| Geschatte Huurwaarde (GHW) | Gewogen gemiddelde van € 147/m ² (vork tussen: € 55/m ² en € 296/m ²) | |
| Leegstandshypothese | Gemiddelde van 5 maanden (vork tussen: 0 en 18 maanden) | |
| Kapitalisatiefactor | Gemiddelde van 5,5% (vork tussen 3,6% en 12,3%) | |
| Aantal m ² of aantal units | Gemiddelde van 4,245m ² (vork tussen: 75m ² en 14,107m ²) | |
| Discounted cash flow methode | | |
| Geschatte Huurwaarde (GHW) | Gewogen gemiddelde van € 145/m ² (vork tussen: € 112/m ² en € 248/m ²) | |
| Lange termijn leegstandshypothese | / | |
| Aantal m ² of aantal units | Gemiddelde van 6.494 m ² (vork tussen: € 2.193/m ² en € 20.488/m ²) | |
| Verdisconteringsvoet | Gemiddelde van 4,8% (vork tussen: 4,5% en 6,0%) | |
| Inflatie | Gewogen gemiddelde van 2,1% (vork tussen: 1,7% en 3,0%) | |

| Projectontwikkelingen | | 31/12/2022 |
|--|--|------------|
| Huurkapitalisatiewaarde methode | | |
| Geschatte Huurwaarde (GHW) | Gewogen gemiddelde van € 107/m ² (vork tussen: € 104/m ² en € 152/m ²) | |
| Lange termijn leegstandshypothese | Gemiddelde van 8 maanden (vork tussen: 0 en 15 maanden) | |
| Kapitalisatiefactor | Gemiddelde van 4,1% (vork tussen 3,9% en 4,4%) | |
| Aantal m ² of aantal units | Gemiddelde van 8,098m ² (vork tussen: 3,608m ² en 20,558m ²) | |

Sensitiviteitsanalyse voor de reële waarden van niveau 3

| Niet-observeerbare input | Impact op reële waarde bij: | |
|---------------------------------------|-----------------------------|----------|
| | Daling | Stijging |
| Geschatte Huurwaarde (GHW) | Negatief | Positief |
| Lange termijn leegstandshypothese | Negatief | Positief |
| Kapitalisatiefactor | Positief | Negatief |
| Aantal m ² of aantal units | Negatief | Positief |

Een daling of een stijging van de geschatte huurwaarde en/of de bekomen huren zal potentieel de reële waarde van de vastgoedbeleggingen doen dalen of stijgen. Een daling of een stijging van de actualisatievoet en/of de kapitalisatievoet zal potentieel de reële waarde van de vastgoedbeleggingen doen stijgen of dalen. Deze tarieven worden bepaald door de voorwaarden op de financiële markten en op de vastgoedmarkt.

Evaluatieproces gebruikt voor de reële waarden van niveau 3

De waardering van de vastgoedbeleggingen wordt viermaal per jaar uitgevoerd door een onafhankelijke en gekwalificeerde vastgoedexpert. Deze rapporten worden opgemaakt op basis van de door de vennootschap meegedeelde informatie over de huurstaat, de kosten en taksen gedragen door de verhuurder, de huren, de uit te voeren werken,... Deze informatie wordt uit de database van het informaticasysteem van de vennootschap gehaald en maakt deel uit van de administratieve organisatie en de interne controle van de vennootschap.

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 meegedeelde informatie, de parameters en de waarderingmodellen gebruikt door de vastgoedexpert worden gecontroleerd door het Management, door het Auditcomité en de Raad van Bestuur.

Materiële onzekerheidsclausule

Gezien de huidige marktonzekerheid hebben de vastgoeddeskundigen een "materieële onzekerheid" clausule opgenomen in hun taxatieverslagen voor het segment toerisme, in overeenstemming met de door de RICS-organisatie voorgeschreven taxatienormen. Deze clausule geeft in wezen aan dat deze taxaties, hoewel zij een hoge graad van betrouwbaarheid hebben, met de nodige omzichtigheid moeten worden geïnterpreteerd.

TOELICHTING 18 : ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA

| (in €) | 2022 | 2021 |
|---|----------------|----------------|
| Andere vaste activa, saldo begin periode | 393.915 | 607.274 |
| Investeringsen | 0 | 6.806 |
| Initiële erkenning 'Right of use asset' volgens IFRS 16 | 0 | 0 |
| Afschrijvingen (-) | -213.681 | -220.165 |
| Andere vaste activa, saldo einde periode | 180.234 | 393.915 |
| 1. Brutobedrag | 1.373.950 | 1.373.950 |
| 2. Gecumuleerde afschrijvingen (-) | -1.193.716 | -980.035 |

De overige materiële vaste activa hebben uitsluitend betrekking op vaste werkingsactiva.

TOELICHTING 19 : VORDERINGEN LEASING

| (in €) | 2022 | 2021 |
|---|----------------|----------------|
| Vorderingen op meer dan 5 jaar | 0 | 0 |
| Vorderingen op meer dan 1 jaar en minder dan 5 jaar | 142.071 | 208.534 |
| Vorderingen op hoogstens 1 jaar | 66.464 | 63.592 |
| TOTAAL | 208.535 | 272.127 |

De leasingsvorderingen hebben betrekking op de gebouwen in de Belgradostraat in Vorst.

Beknopte beschrijving van het Belgrado contract:

- Belgradostraat: erfpachtovereenkomst (sept. 1999 - augustus 2026);
- Verrichting boekhoudkundig behandeld als onroerende leasing;
- koopoptie: Reële waarde.

| (in €) | 2022 | | | 2021 | | |
|--|---------------|------------------------|----------|---------------|------------------------|----------|
| | < 1 jaar | 1 jaar <> 5 jaar | > 5 jaar | < 1 jaar | 1 jaar <> 5 jaar | > 5 jaar |
| Totale toekomstige minimale leasebetalingen onder niet-opzegbare operationele leases | 66.464 | 142.071 | 0 | 63.592 | 208.534 | 0 |
| Toekomstige financieringsinkomsten | 9.418 | 9.696 | 0 | 12.290 | 19.114 | 0 |
| Totaal | 75.882 | 151.767 | 0 | 75.882 | 227.648 | 0 |

TOELICHTING 20 : VORDERINGEN

| D. Handelsvorderingen (in €) | 2022 | 2021 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Huurders | 1.311.549 | 2.119.520 |
| Andere | 240.478 | -157.582 |
| Gerealiseerde verkopen | 6.817 | 69.166 |
| TOTAAL | 1.558.843 | 2.031.104 |

De handelsvorderingen omvatten de huren die van de huurders nog ontvangen moeten worden. Deze huren dienen vooraf betaald te worden.

| E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa (in €) | 2022 | 2021 |
|---|-------------------|-------------------|
| a. Belastingen | 26.652 | 167.143 |
| c. Andere | 35.599.493 | 26.492.042 |
| TOTAAL | 35.626.145 | 26.659.185 |

De andere vlottende activa bestaan hoofdzakelijk uit vorderingen toegestaan aan de perimetervenootschappen van Home Invest Belgium.

TOELICHTING 21 : KAS EN KASEQUIVALENTEN

| (in €) | 2022 | 2021 |
|------------------------|------------------|------------------|
| Kas en kasequivalenten | 0 | 0 |
| Saldo bankrekeningen | 2.999.365 | 2.694.701 |
| TOTAAL | 2.999.365 | 2.694.701 |

TOELICHTING 22 : OVERLOPENDE REKENINGEN

| (in €) | 2022 | 2021 |
|---|------------------|------------------|
| Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten | 3.139 | 4.097 |
| Voorafbetaalde vastgoedkosten | 461.925 | 223.655 |
| Andere | 261.790 | 224.810 |
| TOTAAL ACTIEF | 726.855 | 452.562 |
| Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten | 1.117.155 | 1.095.247 |
| Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten | 2.068.640 | 1.324.523 |
| Andere | -150 | 756 |
| TOTAAL PASSIEF | 3.185.645 | 2.420.526 |

De gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten vertegenwoordigen enerzijds de trekkingen op de lopende kredietlijnen en afdekkingsinstrumenten waarvan de interesten betaalbaar zijn bij het einde van de trekkingsperiode en anderzijds de interesten die betaalbaar zijn op de einddatum van de obligatie-uitgifte.

TOELICHTING 23 : FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA

| E. Financiële vaste activa (in €) | 2022 | 2021 |
|--|--------------------|-------------------|
| Deelnemingen in verbonden ondernemingen of ondernemingen met een deelnemingsverhouding | 46.531.508 | 42.371.408 |
| Lange termijn vorderingen toegestaan aan perimetervenootschappen | 23.712.330 | 23.291.724 |
| Financiële instrumenten | 31.433.205 | 1.825.130 |
| Gegeven waarworgen | 0 | 0 |
| TOTAAL | 101.677.042 | 67.487.176 |

De deelnemingen hebben betrekking op:

| Naam | Ondernemingsnummer | Land van oorsprong | Participatie (rechtstreeks en onrechtstreeks) | Jaarrekening op |
|----------------------------|--------------------|--------------------|---|-----------------|
| In 2022 | | | | |
| Charlent 53 Freehold BVBA | 0536.280.237 | België | 100% | 31/12/2022 |
| De Haan Vakantiehuisen NV | 0707.946.778 | België | 50% | 31/12/2022 |
| BE Real Estate NV | 0474.055.727 | België | 100% | 30/06/2022 |
| The Ostrov NV | 0849.672.983 | België | 100% | 31/12/2022 |
| The Dox 1 NV | 0775.800.852 | België | 100% | 31/12/2022 |
| Home Invest Netherlands NV | 0777.259.317 | België | 100% | 31/12/2022 |
| Blue Quarter NV | 0792.989.450 | België | 100% | 31/12/2023 |
| In 2021 | | | | |
| Charlent 53 Freehold BVBA | 0536.280.237 | België | 100% | 31/12/2021 |
| De Haan Vakantiehuisen NV | 0707.946.778 | België | 50% | 31/12/2021 |
| BE Real Estate NV | 0474.055.727 | België | 100% | 30/06/2021 |
| Clarestates BVBA | 0887.101.820 | België | 100% | 31/12/2021 |
| The Ostrov NV | 0849.672.983 | België | 100% | 31/12/2021 |
| The Dox 1 NV | 0775.800.852 | België | 100% | 31/12/2022 |
| Home Invest Netherlands NV | 0777.259.317 | België | 100% | 31/12/2022 |

De deelnemingen worden gewaardeerd aan kostprijs.

De andere financiële activa vertegenwoordigen een borg stelling ten gunste van de RSZ en de reservefondsen die in meerdere mede-eigendommen gestort werden.

| I. Langlopende verplichtingen (in k €) | Categorie | 2022 | | 2021 | |
|--|-----------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | | Boekwaarde | Reële waarde | Boekwaarde | Reële waarde |
| B. Langlopende financiële schulden | | 356.568.191 | 357.185.791 | 341.657.448 | 343.922.848 |
| a. Kredietinstellingen | B | 267.886.664 | 267.886.664 | 252.859.447 | 252.859.447 |
| b. Financiële leasing | B | 0 | 0 | 56.041 | 56.041 |
| c. Andere | B | 88.681.527 | 89.299.127 | 88.741.961 | 91.006.361 |
| C. Andere langlopende financiële verplichtingen | | 0 | 0 | 2.715.224 | 2.715.224 |
| a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten | A | 0 | 0 | 2.715.224 | 2.715.224 |
| TOTAAL | | 356.568.191 | 357.185.791 | 344.372.672 | 346.637.072 |
| II. Kortlopende verplichtingen | | | | | |
| B. Kortlopende financiële schulden | | 34.577.529 | 34.577.529 | 40.649.377 | 40.649.377 |
| a. Kredietinstellingen | B | 0 | 0 | 0 | 0 |
| b. Financiële leasing | B | 63.991 | 63.991 | 109.623 | 109.623 |
| c. Andere | | 34.513.538 | 34.513.538 | 40.539.754 | 40.539.754 |
| <i>Ontvangen huurwaarborgen</i> | B | 513.538 | 513.538 | 540.000 | 540.000 |
| <i>Andere</i> | B | 34.000.000 | 34.000.000 | 40.000.000 | 40.000.000 |
| C. Andere kortlopende financiële verplichtingen | A | 0 | 0 | 60.467 | 60.467 |
| TOTAAL | | 34.578 | 34.578 | 40.649 | 40.649 |

De andere langlopende financiële schulden ten belope van € 88,06 miljoen bestaan uit obligaties (exclusief kosten).

De positieve reële waarde van de afdekkingsinstrumenten bedroeg € 31,43 miljoen en werd opgenomen onder de Financiële Vaste Activa. Alle afdekkingsinstrumenten worden beschouwd als kasstroomafdekkingen in de zin van IFRS 9.

De andere kortlopende financiële schulden ten belope van € 34,00 miljoen bestaan uit korte termijn uitstaande thesauriebewijzen ("Commercial Paper").

De cijfers vermeld in onderstaande tabel slaan enkel op de schulden tegenover financiële instellingen:

| Financiële schulden (in €) | 2022 | 2021 |
|---|--------------------|--------------------|
| Kortlopende financiële schulden op hoogstens 1 jaar | 34.000.000 | 40.000.000 |
| Langlopende financiële schulden van 1 tot 5 jaar | 238.000.000 | 208.000.000 |
| Langlopende financiële schulden op meer dan 5 jaar | 119.000.000 | 134.000.000 |
| TOTAAL | 391.000.000 | 382.000.000 |

Op 31 december 2022 had Home Invest Belgium € 391,00 miljoen financiële schulden bestaande uit:

- Bilaterale kredietlijnen opgenomen voor een bedrag van € 268,00 miljoen. De opgenomen bilaterale kredietlijnen zijn afgesloten met 6 verschillende financiële instellingen met goed gespreide vervaldagen tot in 2029. Home Invest Belgium heeft geen vervaldagen in 2023. De eerstvolgende vervaldag ligt in 2024;
- Obligatieleningen voor een bedrag van € 89,00 met looptijden tot in 2032;
- Commercial paper voor een bedrag van € 34,00 miljoen. Niettegenstaande het korte termijn karakter van het uitstaande commercial paper, wordt het volledige uitstaande bedrag gedekt door beschikbare lange termijn kredietlijnen (back-up lines).

Onderstaande tabel bevat de kredietlijnen per financiële instelling. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden bedraagt 4,8 jaar. Home Invest Belgium beschikte op 31 december 2022 over 70,0 miljoen niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen waarvan:

- € 34,00 miljoen lange termijn back-up lines ter dekking van de korte termijn uitstaande thesauriebewijzen;
- € 36,00 miljoen vrij beschikbare kredietlijnen.

| Financieringen (in k €) | Bevestigde kredietlijnen | Opnames |
|--|--------------------------|--------------------|
| Bankfinancieringen | 338.000.000 | 268.000.000 |
| Belfius | 131.500.000 | 101.500.000 |
| KBC Bank | 50.000.000 | 40.000.000 |
| ING | 30.000.000 | 30.000.000 |
| BNP Paribas Fortis | 86.500.000 | 56.500.000 |
| VDK Bank | 10.000.000 | 10.000.000 |
| Caisse d'Epargne | 30.000.000 | 30.000.000 |
| Obligatieleningen | 89.000.000 | 89.000.000 |
| Obligatielening met looptijden tot juni 2024 | 9.000.000 | 9.000.000 |
| Lange termijn thesauriebewijs (EMTN) met looptijd tot mei 2028 | 40.000.000 | 40.000.000 |
| Lange termijn thesauriebewijs (EMTN) met looptijd tot januari 2032 | 40.000.000 | 40.000.000 |
| TOTAAL | 427.000.000 | 357.000.000 |

De producten 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.

Geen enkel instrument valt onder de administratieve verwerking en is opgenomen als kasstroomafdekking (Cash flow hedge) in de zin van de norm IFRS 9. De totale waarde van de indekkingen op afsluitdatum was positief voor een bedrag van € 31,96 miljoen door een daling van de interestvoeten na de afsluiting van de indekkingen. De vaste interestvoeten hebben een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 5,3 jaar. De raad van bestuur wenst door haar indekkingspolitiek de vennootschap maximaal te beschermen tegen een eventuele rentestijging.

IFRS 13 vermeldt een element in de waardering, namelijk de verplichting om het eigen kredietrisico én dat van de tegenpartij te verwerken in de berekening. De correctie op de fair value als gevolg van het toepassen van 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 rekening ten bedrage van € -0,53 miljoen.

Het voorzichtige afdekkingsbeleid van Home Invest Belgium maakte het mogelijk om een gemiddelde financieringskost van 1,69% te bewerkstelligen voor het boekjaar, bankmarge en kost van de afdekkingen inbegrepen. De gemiddelde financieringskost werd berekend na omzetting van de variabele intresten op de kredietlijnen in vaste interesten via rente-SWAPS (IRS). Rekening houdend met de voorzichtige financiële structurering van de schuld, in combinatie met een gematigde schuldenlast, heeft Home Investment Belgium een beperkte blootstelling aan de interestvoetschommelingen op de markt.

| Indekkingsinstrumenten op 31/12/2022 | | | | | | Reële |
|--------------------------------------|-------|--------------------|-----------|-------------|--------------|-------------------------|
| (in k €) | Type | Bedrag | Rentevoet | Vervaldatum | Kwalificatie | waarde op 31/12/2022 |
| BELFIUS | IRS | 10.000.000 | 1,280% | 30/08/2026 | Transactie | 628.828 |
| BELFIUS | IRS | 10.000.000 | 1,060% | 30/08/2027 | Transactie | 870.701 |
| BELFIUS | IRS | 20.000.000 | -0,210% | 31/08/2029 | Transactie | 3.545.612 |
| BELFIUS | IRS | 21.500.000 | 0,585% | 10/11/2025 | Transactie | 1.544.830 |
| BELFIUS | IRS | 17.000.000 | 0,435% | 31/10/2024 | Transactie | 852.854 |
| BELFIUS | IRS | 8.000.000 | 0,410% | 31/10/2026 | Transactie | 790.402 |
| BELFIUS | IRS | 15.000.000 | 0,158% | 31/03/2028 | Transactie | 2.114.273 |
| BNP Paribas Fortis | IRS | 25.000.000 | -0,283% | 30/09/2028 | Transactie | 4.463.877 |
| BNP Paribas Fortis | IRS | 21.500.000 | 0,248% | 31/03/2031 | Transactie | 4.462.210 |
| BNP Paribas Fortis | FLOOR | 21.500.000 | | 31/03/2024 | Transactie | 210 |
| ING | FLOOR | 15.000.000 | | 30/09/2024 | Transactie | 129 |
| ING | IRS | 15.000.000 | 0,293% | 21/06/2031 | Transactie | 3.131.021 |
| ING | IRS | 30.000.000 | -0,331% | 25/09/2027 | Transactie | 4.547.927 |
| KBC | IRS | 15.000.000 | -0,196% | 30/11/2029 | Transactie | 2.453.532 |
| KBC | IRS | 15.000.000 | -0,300% | 30/11/2029 | Transactie | 2.550.936 |
| Indekking van het type IRS | | 223.000.000 | | | | 31.957.343 |
| Totaal | | 223.000.000 | | | | 31.957.343 |

Boekhoudkundige verwerking :

Overeenkomstig IFRS 9 wordt op 31 december 2022 de negatieve reële waarde van de financiële instrumenten verrekend bij het passief onder rubrieken I.C. "Andere langlopende financiële verplichtingen" en II.C. "Andere kortlopende financiële verplichtingen", de positieve reële waarde van de financiële instrumenten wordt verrekend op het actief onder rubriek I.E. "Financiële vaste activa.

De kredietlijnen zijn opgenomen in de post Langlopende en kortlopende financiële schulden. De financiële schulden worden geboekt aan hun afgeschreven waarde die overeenstemt met hun reële waarde.

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 IFRS9 vereisen of toelaten. IFRS 13 voorziet een hiërarchie van reële waarden van 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 meest 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 24 : HANDELSSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN

| HANDELSSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN (in k €) | 2022 | 2021 |
|---|------------------|------------------|
| Leveranciers | 2.062.738 | 1.176.269 |
| Huurders | 938.279 | 893.408 |
| Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten | 1.057.208 | 822.821 |
| TOTAAL | 4.058.225 | 2.892.498 |
| ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN (in k €) | 2022 | 2021 |
| Dividenden | 67.316 | 59.975 |
| Andere | 53.509 | 68.228 |
| TOTAAL | 120.825 | 128.203 |

De dividenden betreffen uitsluitend oude dividenden die nog niet werden opgeëist door de aandeelhouders.

TOELICHTING 25 : UITGESTELDE BELASTINGEN

| F. Uitgestelde belastingen (in k €) | 2022 | 2021 |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| a. Exit tax | 0 | 395.587 |
| b. Andere | 2.586.045 | 1.634.128 |
| TOTAAL | 2.586.045 | 2.029.715 |

TOELICHTING 26 : KAPITAAL, UITGIFTEPREMIES EN RESERVES

| EIGEN VERMOGEN (in k €) | 2022 | 2021 |
|--|--------------------|--------------------|
| A. Kapitaal | 94.135.754 | 87.999.055 |
| a. Geplaatst kapitaal | 95.523.928 | 88.949.295 |
| b. Kosten kapitaalverhoging | -1.388.174 | -950.240 |
| B. Uitgiftepremie | 47.346.498 | 24.903.199 |
| C. Reserves | 217.597.077 | 188.018.771 |
| a. Wettelijke reserve (+) | 98.778 | 98.778 |
| b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-) | 225.368.937 | 193.769.088 |
| c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-) | -19.035.438 | -14.741.148 |
| d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-) | 0 | 0 |
| e. 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 (+/-) | -890.094 | -5.147.801 |
| h. Reserve voor eigen aandelen (-) | -2.548.585 | -885.643 |
| k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (+/-) | -1.631.442 | -2.268.213 |
| m. Andere reserves (+/-) | 1.781.255 | 1.781.255 |
| n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren (+/-) | 13.646.195 | 15.023.999 |
| o. Reserve voor op aandelen gebaseerde betalingen (+/-) | 807.470 | 388.455 |
| D. Nettoresultaat van het boekjaar | 36.589.351 | 33.319.531 |
| TOTAAL EIGEN VERMOGEN | 395.668.680 | 334.240.556 |

EVOLUTIE VAN HET ONDERSCHREVEN KAPITAAL:

| Datum | Evolutie van het maatschappelijk kapitaal (in k €) | Modaliteiten van de verrichting | Uitgifteprijs | Aantal aandelen |
|-----------------------------|--|---|---------------|-------------------|
| Totaal op 31/12/2010 | 71.639.409 | | | 2.825.842 |
| 31/01/2011 | 122.709 | Fusie door partiële splitsing van N.V. Masada | 59,72 | 102.792 |
| 31/12/2011 | 5.585 | Fusie door splitsing van N.V. URBIS | 60,30 | 6.318 |
| 31/12/2011 | 2.633.519 | Fusie door partiële splitsing van N.V. VOP | 62,91 | 118.491 |
| Totaal op 31/12/2011 | 74.401.222 | | | 3.056.143 |
| Totaal op 31/12/2012 | 74.401.222 | | | 3.056.143 |
| Totaal op 31/12/2013 | 74.401.222 | | | 3.056.143 |
| 11/06/2014 | 2.548.073 | Inbreng in natura door de N.V. AXA Belgium | 79,85 | 104.666 |
| Totaal op 31/12/2014 | 76.949.295 | | | 3.160.809 |
| Totaal op 31/12/2015 | 76.949.295 | | | 3.160.809 |
| Totaal op 31/12/2016 | 76.949.295 | | | 3.160.809 |
| 13/09/2017 | 12.000.000 | Fusie door partiële splitsing van N.V. VOP | 86,30 | 139.049 |
| Totaal op 31/12/2017 | 88.949.295 | | | 3.299.858 |
| Totaal op 31/12/2018 | 88.949.295 | | | 3.299.858 |
| Totaal op 31/12/2019 | 88.949.295 | | | 3.299.858 |
| Totaal op 31/12/2020 | 88.949.298 | | | 3.299.858 |
| Totaal op 31/12/2021 | 88.949.298 | | | 3.299.858 |
| 03/05/2022 | -982.080 | Kapitaalvermindering | | |
| 15/06/2022 | | Splitsing aandeel met factor 5 | | 13.199.432 |
| 28/06/2022 | 7.556.714 | Kapitaalverhoging | 21,16 | 1.417.770 |
| Totaal op 31/12/2022 | 95.523.928 | | | 17.917.060 |

Op 31 December 2022 werden 131.275 Home Invest Belgium-aandelen aangehouden door de vennootschap.

TOELICHTING 27 : SCHULDGRAAD

De schuldgraad (IFRS) bedraagt 53,15% op 31 december 2021.

| Statutaire balans (in k €) | 2022 | 2021 |
|---|--------------------|--------------------|
| Verplichtingen | 401.096.460 | 392.481.427 |
| - Aanpassingen | -5.771.690 | -7.165.466 |
| Schuldenlast zoals bedoeld in Art. 13 van het GVV-KB | 395.324.769 | 385.315.961 |
| Aangepaste activa voor berekening van de schuldgraad | 695.088.097 | 724.896.853 |
| Schuldgraad | 56,87% | 53,15% |

TOELICHTING 28 : ERELONEN VAN DE COMMISSARIS

| In k €, BTW exclusief | 2022 | 2021 |
|--|---------------|---------------|
| Bezoldiging van de commissaris voor het boekjaar (statutaire grondslag) | | |
| Bezoldiging voor de uitoefening van het mandaat van de commissaris | 49.000 | 41.889 |
| Bezoldiging voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere opdrachten | | |
| Andere controleopdrachten | 27.476 | 17.450 |
| Andere opdrachten buiten de revisoropdrachten | 2.750 | 2.100 |
| Totaal | 79.226 | 61.439 |

TOELICHTING 29 : TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN MET BETREKKING TOT DE RESULTATENREKENING

Met uitzondering van de remuneratie van de Gedelegeerd Bestuurder is er geen enkele transactie met verbonden partijen in de zin van IAS 24.

Onderstaande tabel toont de bezoldigingen van de bestuurders en effectieve leiders.

| Naam | Korte termijn voordelen op 31/12/2022 | Korte termijn voordelen op 31/12/2021 |
|---------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Lieven Van Overstraeten | 25.000 | 21.000 |
| Eric Spiessens | 24.500 | 21.000 |
| Johan Van Overstraeten | 41.750 | 28.500 |
| Wim Arousseau | 15.750 | 10.500 |
| Suzy Denys | 16.250 | 16.000 |
| Christel Gijsbrechts | 26.500 | 21.000 |
| Hélène Bostoën | 26.500 | 20.250 |
| Philippe De Greve | 19.000 | 11.000 |
| JANSSENS Sven | 571.431 | 402.598 |
| Andere effectieve leiders | 396.168 | 297.395 |
| Totaal | 1.162.849 | 849.243 |

TOELICHTING 30 : 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 perimetervennootschappen zijn ook verbonden met specifieke contracten zoals m.b.t. schattingen, verzekeringscontracten, contracten betreffende asset management diensten.

TOELICHTING 32 : GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

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

TOELICHTING 33 : PERSONEELSBESTAND

| Aantal personeelsleden op einde van het boekjaar | 2022 | 2021 |
|--|-----------|-----------|
| Werknemers | 32 | 39 |
| Directieleden | 5 | 5 |
| TOTAAL | 37 | 44 |

TOELICHTING 34 : RESULTAATVERDELING

| Resultaatverwerking (in k €) | 2022 | 2021 |
|--|--------------------|--------------------|
| A. Nettoresultaat | 51.707.268 | 47.296.429 |
| B. Toevoeging/onttrekking reserves (-/+) | -20.309.816 | -17.209.942 |
| 1. Toevoeging aan/ onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+) | | |
| - boekjaar | -4.139.767 | -31.692.349 |
| - realisatie vastgoed | -130.000 | 5.996.951 |
| 2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+) | 1.555.362 | 3.537.164 |
| 5. Toevoeging 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 | -32.323.299 | -4.257.707 |
| 8. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (-/+) | 951.917 | -636.770 |
| 11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+) | 13.775.971 | 9.842.769 |
| C. Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 13, § 1, lid 1 | -13.931.982 | -12.939.406 |
| D. Vergoeding voor het kapitaal, - andere dan C | -3.853.803 | -3.371.110 |
| E. Over te dragen resultaat | 13.611.808 | 13.775.971 |

| Schema van de berekening van het bedrag bedoeld in artikel 13, § 1, lid 1 (in k €) | 2022 | 2021 |
|---|-------------------|-------------------|
| Gecorrigeerd resultaat (A) | | |
| Nettoresultaat | 51.707.268 | 47.296.429 |
| + Afschrijvingen | 358.444 | 198.225 |
| + Waardeverminderingen | 727.314 | 541.589 |
| - Terugnemingen van Waardeverminderingen | -339.483 | -209.722 |
| +/- Andere niet-monetaire bestanddelen | -32.323.299 | -4.257.707 |
| +/- Resultaat verkoop vastgoed | 14.549 | -431.156 |
| +/- Variaties in de reële waarde van vastgoed | -2.729.815 | -26.963.400 |
| Gecorrigeerd resultaat (A) | 17.414.977 | 16.174.258 |
| Netto-meerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van de verplichte uitkering (B) | | |
| +/- Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarden op vastgoed (meer- en minderwaarden ten opzichte van de aanschaffingswaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringskosten) | 32.930 | 5.235.612 |
| (-) Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van vier jaar | -32.930 | -5.235.612 |
| = Nettomeerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van de verplichte uitkering (B) | 0 | 0 |
| TOTAAL (A+B) | 17.414.977 | 16.174.258 |
| 80% volgens art. 13, §1, al. 1 | 13.931.982 | 12.939.406 |
| Netto vermindering van de schuldenlast | 0 | 0 |
| Minimumdistributie vereist door art. 13. | 13.931.982 | 12.939.406 |

Overeenkomstig art. 7:212 van het Wetboek Vennootschappen en verenigingen zal het nettoactief, na uitkering van het beoogde dividend, niet lager zijn dan het bedrag van het opgenomen kapitaal, vermeerderd met alle reserves die de wet of de statuten niet toestaan om te verdelen. De marge die overblijft na distributie, bedraagt € 11,07 miljoen.

| Statutair netto actief na distributie van het dividend: | 393.000.730 |
|---|--------------------|
| Schema berekening bedrag beoogd in art 13 § 1er al. 6 | |
| Gestort kapitaal, of indien het hoger is, opgevraagd kapitaal (+) | 94.135.753 |
| Onbeschikbare uitgiftepremies krachtens de statuten (+) | 47.346.498 |
| Reserve van het positief saldo van variaties in de reële waarde van het vastgoed (+) | 229.508.705 |
| Reserve van de geschatte mutatiekosten en -rechten tijdens de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-) | -20.590.800 |
| Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarden van toegestane afdekkinginstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS. | 31.433.205 |
| Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (+) | 0 |
| Wettelijke reserve (+) | 98.778 |
| Niet uitkeerbaar eigen vermogen | 381.932.139 |
| Verschil: | 11.068.591 |