

# STATUTAIRE JAARREKENING<sup>1</sup>

## STATUTAIRE BALANS (in €)

ACTIVA		2025	2024
<b>I. Vaste Activa</b>		<b>872.661.281</b>	<b>803.951.282</b>
B. Immateriële vaste activa	16	417.691	570.472
C. Vastgoedbeleggingen	17,18	725.489.837	716.887.248
D. Andere materiële vaste activa	19	17.122	44.948
E. Financiële vaste activa	24	94.981.288	86.448.615
F. Vorderingen financiële leasing	20	0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	21	51.755.343	0
<b>II. Vlottende activa</b>		<b>79.664.574</b>	<b>75.371.327</b>
B. Financiële vlottende activa	24	124.839	387.504
C. Vorderingen financiële leasing	20	0	72.604
D. Handelsvorderingen	21	1.789.054	1.170.298
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	21	72.418.903	71.670.912
F. Kas en kasequivalenten	22	2.242.841	527.316
G. Overlopende rekeningen	23	3.088.936	1.542.693
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>952.325.854</b>	<b>879.322.609</b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		<b>484.114.824</b>	<b>463.292.813</b>
A. Kapitaal	28	99.998.125	102.052.535
B. Uitgiftepremies	28	70.475.004	70.440.608
C. Reserves	28	267.448.995	219.136.942
D. Nettoresultaat van het boekjaar		46.192.700	71.662.728
<b>VEPLICHTINGEN</b>		<b>468.211.030</b>	<b>416.029.797</b>
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>		<b>451.746.391</b>	<b>402.108.179</b>
B. Langlopende financiële schulden	24	447.755.288	398.690.864
a. Kredietinstellingen		398.946.538	349.913.989
b. Financiële leasing		0	0
c. Andere		48.808.750	48.776.875
C. Andere langlopende financiële schulden	24	559	731.438
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	26	3.990.544	2.685.878
a. Exit tax		0	0
b. Andere		3.990.544	2.685.878
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>		<b>16.464.639</b>	<b>13.921.617</b>
B. Kortlopende financiële schulden	24	9.151.643	7.790.449
a. Kredietinstellingen		0	0
b. Financiële leasing		0	0
c. Andere		9.151.643	7.790.449
C. Andere Kortlopende financiële schulden	24	0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	25	4.301.701	3.369.606
b. Andere		4.301.701	3.369.606
E. Andere kortlopende schulden		128.699	124.178
F. Overlopende rekeningen	23	2.882.596	2.637.384
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>		<b>952.325.854</b>	<b>879.322.609</b>
Aantal aandelen op afsluitdatum (3)		19.895.902	20.066.379
IFRS NAV		484.114.824	463.292.813
<b>IFRS NAV per aandeel</b>		<b>24,33</b>	<b>23,09</b>

<sup>1</sup> De jaarrekening 2025 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.

<sup>2</sup> Het aantal aandelen op afsluitdatum werd berekend met uitsluiting van eigen aangehouden aandelen.

## STATUTAIRE RESULTATENREKENING

(in €)		2025	2024
I. Huurinkomsten	5	34.203.874	32.507.764
III. Met verhuur verbonden kosten	5	-220.383	-152.768
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>		<b>33.983.491</b>	<b>32.354.996</b>
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	6	211.847	231.948
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	6	949.787	1.056.317
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	6	-3.336.638	-3.605.221
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)	6	0	0
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>31.808.847</b>	<b>30.038.040</b>
IX. Technische kosten	7	-1.037.453	-891.019
X. Commerciële kosten	8	-659.331	-697.387
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	9	-109.739	-111.502
XII. Beheerkosten vastgoed	9	-1.602.669	-1.468.617
XIII. Andere vastgoedkosten		0	0
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>		<b>-3.409.192</b>	<b>-3.168.526</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>28.399.295</b>	<b>26.869.515</b>
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	10	-3.457.067	-2.928.180
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten		365.844	362.032
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>		<b>25.308.072</b>	<b>24.303.367</b>
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	11	4.514.714	1.892.160
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	11	21.039.966	54.010.433
XIX. Ander portefeuilleresultaat	11	-1.304.666	-463.166
<b>PORTEFUEILLERESULTAAT</b>		<b>24.250.013</b>	<b>55.439.427</b>
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>		<b>49.558.086</b>	<b>79.742.793</b>
XX. Financiële inkomsten	12	6.460.653	6.139.855
XXI. Netto interestkosten	13	-8.110.760	-7.445.160
XXII. Andere financiële kosten	14	-75.671	-70.392
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	14	-1.307.627	-6.344.261
<b>FINANCIËEL RESULTAAT</b>		<b>-3.033.404</b>	<b>-7.719.958</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>		<b>46.524.681</b>	<b>72.022.836</b>
XXIV. Vennootschapsbelasting	15	-331.982	-360.108
<b>BELASTINGEN</b>		<b>-331.982</b>	<b>-360.108</b>
<b>NETTO RESULTAAT</b>		<b>46.192.700</b>	<b>71.662.728</b>
<b>ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>GLOBAAL RESULTAAT</b>		<b>46.192.700</b>	<b>71.662.728</b>
<b>NETTO RESULTAAT TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP</b>		<b>46.192.700</b>	<b>71.662.728</b>
Gewogen gemiddeld aantal aandelen		19.941.604	19.888.873
<b>NETTO RESULTAAT PER AANDEEL</b>		<b>2,32</b>	<b>3,60</b>

## MUTATIE-OVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

(in €)	Kapitaal	Kosten kapitaalverhoging	Uitgiftes-premies	Wettelijke reserve	Reserve van het saldo van de variaties van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	Reserve van de geschatte 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
<b>SALDO OP 31/13/2023 na resultaatsverwerking</b>	103.507.864	1.687.476	64.633.112	98.778	209.880.317	-21.628.434	0	20.103.108	2.220.025	-2.107.688	413.880	1.781.255	13.341.093	19.811.229	0	405.927.014
Dividend boekjaar 2023 (betaald in mei 2024)													-5.339	-19.811.229		-19.816.628
Variaties ten gevolge van verkoop van gebouwen					-1.546.425	1.151.619							394.806			0
Resultaat van het boekjaar 2024																71.662.728
Verwerving / verkoop van eigen aandelen										-658.872						-658.872
Op aandelen gebaseerde betalingen											310.250					310.250
Kapitaalvermindering	-1.987.785	-5.286											-171.347			-2.164.418
Kapitaalverhoging	2.531.052	-305.835	5.807.496													8.032.714
<b>SALDO OP 31/12/2024</b>	104.051.131	1.998.597	70.440.608	98.778	208.333.892	-20.476.815	0	20.103.108	2.220.025	-2.766.559	724.130	1.781.255	13.559.178	0	71.662.278	463.292.813
Toewijzing van het resultaat van het boekjaar 2024	0	0	0	0	74.415.676	-20.577.972	0	-6.344.261	-463.166	0	0	0	4.164.743	20.467.707	71.662.278	0
Toewijzing van het operationeel uitkeerbaar resultaat													3.992.016		-3.992.016	0
Toewijzing van de variaties in de fiscale latenties									-463.166						463.166	0
Toewijzing van de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen					74.415.676	-20.577.972							172.727		54.010.433	0
Toewijzing van de variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva								-6.344.261							6.344.261	0
Voorgestelde vergoeding van het kapitaal														20.467.707	20.467.707	0
<b>SALDO OP 31/12/2024 na resultaatsverwerking</b>	104.051.131	1.998.597	70.440.608	98.778	282.749.567	-41.054.787	0	13.758.847	2.683.191	-2.766.559	724.130	1.781.255	17.723.921	20.467.707	0	463.292.814
Dividend boekjaar 2024 (betaald in mei 2025)													173.863	-20.467.707		-20.293.844
Variaties ten gevolge van verkoop van gebouwen					-15.230.220	3.587.663							11.642.557			0
Resultaat van het boekjaar 2025																46.192.700
Verwerving / verkoop van eigen aandelen										-3.222.350						-3.222.350
Op aandelen gebaseerde betalingen										109.635	423.355					532.990
Overige verhogingen/verlagingen		-34.396	34.396													0
Kapitaalvermindering	-2.020.014												-367.495			-2.387.509
Kapitaalverhoging																0
<b>SALDO OP 31/12/2025</b>	102.031.117	2.032.993	70.475.004	98.778	267.519.347	-37.467.123	0	13.758.847	2.683.191	-5.879.274	1.147.485	1.781.255	29.172.871	0	46.192.700	484.114.824
Toewijzing van het resultaat van het boekjaar 2025	0	0	0	0	23.961.825	-2.888.935	0	-1.307.627	-1.304.666	0	0	0	7.239.324	20.492.779	46.192.700	0
Toewijzing van het operationeel uitkeerbaar resultaat													2.757.534		-2.757.534	0
Toewijzing van de variaties in de fiscale latenties									-1.304.666						1.304.666	0
Toewijzing van de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen					23.961.825	-2.888.935							4.481.790		25.554.680	0
Toewijzing van de variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva								-1.307.627							1.307.627	0
Voorgestelde vergoeding van het kapitaal														20.492.779	20.492.779	0
<b>SALDO OP 31/12/2025 na resultaatsverwerking</b>	102.031.117	2.032.993	70.475.004	98.778	291.481.172	-41.054.787	0	12.451.220	2.683.191	-5.879.274	1.147.485	1.781.255	36.412.195	20.492.779	0	484.114.824

## KASSTROOMOVERZICHT

(in €)	2025	2024
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN - BEGIN VAN DE PERIODE</b>	<b>527.316</b>	<b>1.210.208</b>
<b>1. Kasstromen uit operationele activiteiten</b>	<b>22.225.333</b>	<b>-2.258.407</b>
<b>Resultaat van het boekjaar</b>	<b>46.192.699</b>	<b>71.662.727</b>
Resultaat van het boekjaar vóór intresten en belastingen	49.558.086	79.742.793
Ontvangen interesten	6.460.653	6.139.855
Betaalde interesten en andere financiële kosten	-8.186.431	-7.515.551
Variatie van de reële waarde van financiële activa en passiva	-1.307.627	-6.344.261
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	0	0
Belastingen	-331.982	-360.108
<b>Aanpassingen aan de winst voor niet-kasstroomverrichtingen</b>	<b>-22.308.807</b>	<b>-47.222.531</b>
<i>Afschrijvingen en waardeverminderingen</i>	<i>205.826</i>	<i>195.246</i>
- Afschrijvingen en waardeverminderingen op vaste activa	205.826	195.246
<i>Andere niet-monetaire elementen</i>	<i>-19.650.025</i>	<i>-46.830.922</i>
- Afschrijvingen op gekapitaliseerde financieringskosten	0	61.834
- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-21.039.966	-54.010.433
- Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten en ander portefeuilleresultaat	2.612.293	6.807.427
- Exit tax bewegingen	0	0
- Andere niet monetaire bewegingen	-1.222.353	310.250
<i>Winst bij realisatie van activa</i>	<i>-4.514.714</i>	<i>-1.892.160</i>
- Meerwaarden bij realisatie vaste activa	-4.514.714	-1.892.160
<i>Terugneming van financiële kosten en opbrengsten</i>	<i>1.650.106</i>	<i>1.305.305</i>
<b>Veranderingen in de behoefte aan werkkapitaal</b>	<b>-1.658.559</b>	<b>-26.698.604</b>
<b>Bewegingen in de activa:</b>	<b>-2.840.387</b>	<b>-24.439.159</b>
- Kortlopende financiële activa	72.604	-3.138
- Handelsvorderingen	-618.756	348.687
- Belastingvorderingen en Andere Kortlopende activa	-747.992	-24.726.433
- Overlopende rekeningen	-1.546.243	-58.274
<b>Bewegingen in de verplichtingen</b>	<b>1.181.828</b>	<b>-2.259.445</b>
- Handelsschulden en Andere Kortlopende schulden	932.095	-1.796.581
- Andere Kortlopende verplichtingen	4.521	28.608
- Overlopende rekeningen	245.212	-491.472
- Provisies	0	0
- Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0
Cash uit fusies	0	0
<b>2. Kasstromen uit investeringsactiviteiten</b>	<b>6.618.358</b>	<b>-10.534.844</b>
Vastgoedbeleggingen – geactiveerde investeringen	-10.120.160	-18.714.348
Vastgoedbeleggingen – nieuwe acquisities	-3.354.592	0
Desinvesteringen	36.540.367	11.664.086
Projectontwikkelingen	-6.113.524	0
Overige immateriële vaste activa	-25.219	-166.185
Overige materiële vaste activa	0	0
Financiële vaste activa	-10.308.514	-3.391.001
Vorderingen leasing	0	72.604
Aankopen perimetervenootschappen	0	0
<b>3. Kasstromen uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-27.128.165</b>	<b>12.110.359</b>
Toename (+) / Afname (-) financiële bankschulden	50.425.618	72.022.843
Toename (+) / Afname (-) financiële schulden	0	-44.000.000
Handelsvorderingen en andere vaste activa	-50.000.000	0
Aan-en verkoop van eigen aandelen	-3.222.350	-658.872
Andere langlopende financiële verplichtingen	0	0
Ontvangen interesten	6.460.653	6.139.855
Betaalde interesten	-8.110.760	-7.445.160
Betaalde financieringskosten	0	0
Dividend vorig boekjaar	-20.293.819	-19.816.602
Interim dividend	0	0
Kapitaalvermindering	-2.387.508	-2.164.418
Uitgifte aandelen	0	8.032.714
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN - EINDE VAN DE PERIODE</b>	<b>2.242.841</b>	<b>527.316</b>

## 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 : COMMERCIËLE KOSTEN	17
TOELICHTING 9 : KOSTEN EN TAKSEN VAN NIET-VERHUURDE GOEDEREN – BEHEERSKOSTEN – ANDERE VASTGOEDKOSTEN	17
TOELICHTING 10 : ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP	18
TOELICHTING 11 : PORTEFEUILLERESULTAAT	18
TOELICHTING 12 : FINANCIËLE INKOMSTEN	19
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 : ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA	22
TOELICHTING 19 : VORDERINGEN LEASING	22
TOELICHTING 20 : VORDERINGEN	22
TOELICHTING 21 : KAS EN KASEQUIVALENTEN	23
TOELICHTING 22 : OVERLOPENDE REKENINGEN	23
TOELICHTING 23 : FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA	23
TOELICHTING 24 : HANDELSSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	26
TOELICHTING 25 : UITGESTELDE BELASTINGEN	27
TOELICHTING 26 : KAPITAAL, UITGIFTEPREMIËS EN RESERVES	27

TOELICHTING 27 : SCHULDGRAAD	28
TOELICHTING 28 : ERELONEN VAN DE COMMISSARIS	29
TOELICHTING 29 : TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN MET BETREKKING TOT DE RESULTATENREKENING	29
TOELICHTING 30 : RECHTEN EN VERPLICHTINGEN BUITEN BALANS	30
TOELICHTING 31 : GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM	30
TOELICHTING 32 : 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-aftrekbare BTW (de "aanschaffingswaarde"). Voor gebouwen die worden verworven via een fusie, splitsing of inbreng van bedrijfstak, 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 verschillende methodes zoals de kapitalisatie van de geschatte huurwaarde, de Discounted Cash Flow methode (DCF-methode) en de eenheidsprijsmethode of een combinatie van deze methoden. De expert heeft de mogelijkheid om voor de expertise van de vastgoedbeleggingen alternatieve methodes te gebruiken.

In een tweede stap, om van de investeringswaarde naar de reële waarde te gaan, houdt de expert van de aldus geschatte vastgoedbeleggingen een geschat bedrag in voor overdrachtstaksen. De inschatting van deze transactiekosten gebeurt onder de exclusieve verantwoordelijkheid van de deskundige, uitgaande van zijn analyse van de marktconforme overdracht.

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

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur gelegen in België worden 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%;
- voor de gebouwen in de Belgische portefeuille met een globale investeringswaarde van minder dan € 2 500 000, of gebouwen die geschat worden op basis van de eenheidsprijsmethode, brengt de expert op de investeringswaarde een neerwaartse correctie in rekening die overeenstemt met de integrale registratierechten die van toepassing zijn in de regionale reglementering:
  - 12,5% voor onroerende goederen in Brussel en Wallonië;
  - 12,0% voor onroerende goederen in Vlaanderen;
  - 2,0% voor erfpachten;
  - ...

Wanneer de vennootschap 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 8,0% 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, studiebureaus, 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.

## 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.

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 waarderingstechnieken, 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 waarderingen 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 deelverkopen (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 kaste goeden 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 berekeningschema 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 2025.**

Verschillende andere wijzigingen en interpretaties zijn in 2025 voor het eerst van toepassing, maar hebben geen impact op de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap. De vennootschap heeft standaarden, interpretaties en wijzigingen die gepubliceerd maar nog niet van toepassing zijn, niet vervroegd toegepast.

- Wijzigingen in IAS21 – *De gevolgen van wisselkoerswijzigingen*: Gebrek aan inwisselbaarheid, van toepassing per 1 januari 2025.

### **Standaarden en interpretaties gepubliceerd, maar nog niet van toepassing voor het boekjaar beginnend op 1 januari 2025.**

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

- Wijzigingen aan de Classificatie en Waardering van toelichtingen voor financiële instrumenten vereisten- IFRS 9 en IFRS 7;
- Wijzigingen aan IAS 21 *De gevolgen van Wisselkoerswijzigingen*: Vertaling naar de Hyperinflatie Presentatie Munt;
- Contracten met betrekking tot Natuurafhankelijke Elektriciteit – Wijzigingen aan IFRS 9 en IFRS 7;
- Jaarlijkse verbeteringen Volume 11;
- IFRS 18 *Presentatie en Toelichtingen in de Jaarrekening*, van toepassing per 1 januari 2027
- 19 *Dochterondernemingen zonder Publieke verantwoordingsplicht: Toelichtingen*, van toepassing per 1 januari 2027.

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

## **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
<b>2025</b>						
I. Huurinkomsten	34.203.874	21.276.889	2.871.865	6.766.435	3.288.685	0
III. Met verhuur verbonden kosten	-220.383	-56.134	-177.183	12.934	0	0
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>33.983.491</b>	<b>21.220.755</b>	<b>2.694.683</b>	<b>6.779.369</b>	<b>3.288.685</b>	<b>0</b>
IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)	211.847	148.894	27.125	35.828	0	0
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	949.787	297.359	137.181	437.817	77.429	0
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-3.336.638	-2.119.192	-334.177	-805.840	-77.429	0
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)	0	0	0	0	0	0
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>31.808.487</b>	<b>19.547.816</b>	<b>2.524.812</b>	<b>6.447.175</b>	<b>3.288.685</b>	<b>0</b>
IX. Technische kosten (-)	-1.037.453	-796.468	-71.472	-169.513	0	0
X. Commerciële kosten (-)	-659.331	-498.194	-93.773	-67.364	0	0
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen (-)	-109.739	-65.765	-1.939	-42.035	0	0
XII. Beheerkosten vastgoed (-)	-1.602.669	0	0	0	0	-1.602.669
XIII. Andere vastgoedkosten (-)	0	0	0	0	0	0
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>-3.409.192</b>	<b>-1.360.427</b>	<b>-167.185</b>	<b>-278.912</b>	<b>0</b>	<b>-1.602.669</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>28.399.295</b>	<b>18.187.389</b>	<b>2.357.627</b>	<b>6.168.263</b>	<b>3.288.685</b>	<b>-1.602.669</b>
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-3.457.067	0	0	0	0	-3.457.067
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	365.844	0	0	0	0	365.844
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>25.308.072</b>	<b>18.187.389</b>	<b>2.357.627</b>	<b>6.168.263</b>	<b>3.288.685</b>	<b>-4.693.891</b>
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	4.514.714	0	4.691.177	-176.463	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	21.039.966	8.539.832	1.176.021	7.265.113	4.059.000	0
XIX. Ander portefeuilleresultaat	-1.304.666	0	0	0	0	-1.304.666
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>49.558.086</b>	<b>26.727.221</b>	<b>8.224.825</b>	<b>13.256.913</b>	<b>7.347.685</b>	<b>-5.998.558</b>
XX. Financiële inkomsten (+)	6.460.653	0	0	0	0	6.460.653
XXI. Netto interestkosten (-)	-8.110.760	0	0	0	0	-8.110.760
XXII. Andere financiële kosten (-)	-75.671	0	0	0	0	-75.671
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	-1.307.627	0	0	0	0	-1.307.627
<b>FINANCIËEL RESULTAAT</b>	<b>-3.033.404</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-3.033.404</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>46.524.681</b>	<b>26.727.221</b>	<b>8.224.825</b>	<b>13.256.913</b>	<b>7.347.685</b>	<b>-9.031.962</b>
XXIV. Vennootschapsbelasting (-/+)	-331.982	0	0	0	0	-331.982
XXV. Exit tax	0	0	0	0	0	0
<b>BELASTINGEN</b>	<b>-331.982</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-331.982</b>
<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>46.192.700</b>	<b>26.727.221</b>	<b>8.224.825</b>	<b>13.256.913</b>	<b>7.347.685</b>	<b>-9.363.944</b>

## RESULTATENREKENING PER GEOGRAFISCH SEGMENT

(in €)	Totaal	Brussels gest	Vlaams gest	Waals gest	Nederland	Niet toegewezen
<b>2024</b>						
I. Huurinkomsten	32.507.764	18.779.081	3.976.483	6.559.303	3.192.898	0
III. Met verhuur verbonden kosten	-152.768	-114.531	-35.383	-2.854	0	0
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>32.354.996</b>	<b>18.664.550</b>	<b>3.941.100</b>	<b>6.556.449</b>	<b>3.192.898</b>	<b>0</b>
IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)	231.948	170.588	37.349	24.011	0	0
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	1.056.317	374.619	186.267	419.408	76.023	0
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-3.605.221	-2.234.071	-474.573	-820.553	-76.023	0
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)	0	0	0	0	0	0
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>30.038.040</b>	<b>16.975.686</b>	<b>3.690.143</b>	<b>6.179.314</b>	<b>3.192.898</b>	<b>0</b>
IX. Technische kosten (-)	-891.019	-575.441	-113.715	-201.863	0	0
X. Commerciële kosten (-)	-697.387	-549.313	-82.514	-65.560	0	0
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen (-)	-111.502	-103.130	-1.649	-6.722	0	0
XII. Beheerkosten vastgoed (-)	-1.468.617					-1.468.617
XIII. Andere vastgoedkosten (-)	0	0	0	0	0	0
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>-3.168.526</b>	<b>-1.227.885</b>	<b>-197.878</b>	<b>-274.146</b>	<b>0</b>	<b>-1.468.617</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>26.869.515</b>	<b>15.747.802</b>	<b>3.492.265</b>	<b>5.905.168</b>	<b>3.192.898</b>	<b>-1.468.617</b>
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-2.928.180	0	0	0	0	-2.928.180
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	362.032	0	0	0	0	362.032
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>24.303.367</b>	<b>15.747.802</b>	<b>3.492.265</b>	<b>5.905.168</b>	<b>3.192.898</b>	<b>-4.034.765</b>
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	1.892.160	-337.567	2.039.366	190.361	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	54.010.433	43.322.716	11.326.122	-1.331.406	693.000	0
XIX. Ander portefeuilleresultaat	-463.166	0	0	0	0	-463.166
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>79.742.793</b>	<b>58.732.951</b>	<b>16.857.753</b>	<b>4.764.124</b>	<b>3.885.898</b>	<b>-4.497.932</b>
XX. Financiële inkomsten (+)	6.139.855	0	0	0	0	6.139.855
XXI. Netto interestkosten (-)	-7.445.160	0	0	0	0	-7.445.160
XXII. Andere financiële kosten (-)	-70.392	0	0	0	0	-70.392
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	-6.344.261	0	0	0	0	-6.344.261
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>	<b>-7.719.958</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-7.719.958</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>72.022.836</b>	<b>58.732.951</b>	<b>16.857.753</b>	<b>4.764.124</b>	<b>3.885.898</b>	<b>-12.217.889</b>
XXIV. Vennootschapsbelasting (-/+)	-360.108	0	0	0	0	-360.108
XXV. Exit tax	0	0	0	0	0	0
<b>BELASTINGEN</b>	<b>-360.108</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-360.108</b>
<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>71.662.728</b>	<b>58.732.951</b>	<b>16.857.753</b>	<b>4.764.124</b>	<b>3.885.898</b>	<b>-12.577.997</b>

## BALANS PER GEWEST

(in €)						
2025	Totaal	Brussels gewest	Vlaams gewest	Waals gewest	Nederland	Niet toegewezen
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	717.272.275	508.451.434	75.002.760	78.372.081	55.446.000	0
Vastgoedbeleggingen - Projectontwikkelingen	8.217.562	8.217.562				
Andere activa	226.836.018					226.836.018
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>952.325.854</b>	<b>516.668.996</b>	<b>75.002.760</b>	<b>78.372.081</b>	<b>55.446.000</b>	<b>226.836.018</b>
Percentage per sector	100%	54,25%	7,88%	8,23%	5,82%	23,82%
Eigen vermogen	484.114.824					484.114.824
Passiva	468.211.030					468.211.030
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN PASSIVA</b>	<b>952.325.854</b>					<b>952.325.854</b>

(in €)						
2024	Totaal	Brussels gewest	Vlaams gewest	Waals gewest	Nederland	Niet toegewezen
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	696.458.296	469.062.356	102.936.475	73.072.466	51.387.000	0
Vastgoedbeleggingen - Projectontwikkelingen	20.428.952	20.428.952				
Andere activa	162.435.362					162.435.362
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>879.322.609</b>	<b>489.491.308</b>	<b>102.936.475</b>	<b>73.072.466</b>	<b>51.387.000</b>	<b>162.435.362</b>
Percentage per sector	100%	55,67%	11,71%	8,31%	5,84%	18,47%
Eigen vermogen	463.292.813					463.292.813
Passiva	416.029.797					416.029.797
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN PASSIVA</b>	<b>879.322.609</b>					<b>879.322.609</b>

## TOELICHTING 5 : HUURINKOMSTEN EN -LASTEN

(in €)	2025	2024
<b>I. Huurinkomsten</b>	<b>34.203.874</b>	<b>32.507.764</b>
A. Huur	32.331.184	32.534.198
C. Huurkortingen	-92.677	-202.093
E. Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	210.024	175.659
G. Voorschotvergoeding	1.755.343	0
<b>III. Met verhuur verbonden kosten</b>	<b>-220.383</b>	<b>-152.768</b>
A. Te betalen huur op gehuurde activa	0	0
B. Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-440.282	-412.796
C. Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	219.899	260.028
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>33.983.491</b>	<b>32.354.996</b>

## TOELICHTING 6 : VASTGOEDRESULTAAT

(in €)	2025	2024
<b>NETTO HUURRESULTAAT</b>	<b>33.983.491</b>	<b>32.354.996</b>
<b>IV. Recuperatie van vastgoedkosten</b>	<b>211.847</b>	<b>231.948</b>
A. Verkregen vergoedingen op huurschade	211.847	231.948
<b>V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen</b>	<b>949.787</b>	<b>1.056.317</b>
A. Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	132.131	170.082
B. Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	817.656	886.235
<b>VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen</b>	<b>-3.336.638</b>	<b>-3.605.221</b>
A. Huurlasten gedragen door de eigenaar	38.471	8.865
B. Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-3.375.109	-3.614.086
<b>VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>-2.175.004</b>	<b>-2.316.956</b>
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>31.808.487</b>	<b>30.038.040</b>

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 €)	2025	2024
<b>IX. Technische kosten</b>		
A. Recurrente technische kosten	-1.040.813	-966.305
1. Herstellingen	-764.829	-762.187
3. Verzekeringspremies	-275.984	-204.118
B. Niet-recurrente technische kosten	3.360	75.286
1. Grote herstellingen (aannemers, architecten, studiebureau, ...)	0	0
2. Schadegevallen	3.360	75.286
<b>TOTAAL</b>	<b>-1.037.453</b>	<b>-891.019</b>

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 €)	2025	2024
<b>X. Commerciële kosten</b>		
A. Makelaarscommissies	-512.964	-541.011
B. Publiciteit	-89.615	-115.055
C. Erelonen van advocaten en juridische kosten	-56.751	-41.322
<b>TOTAAL</b>	<b>-659.331</b>	<b>-697.387</b>

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 verhuring van de portefeuille.

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

(in €)	2025	2024
--------	------	------

<b>XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen</b>	<b>-109.739</b>	<b>-111.502</b>
<b>XII. Beheerkosten vastgoed</b>	<b>-1.602.669</b>	<b>-1.468.617</b>
A. Externe beheervergoedingen	14.373	-23.924
B. (Interne) beheerkosten van het patrimonium	-1.617.042	-1.444.694
<b>XIII. Andere vastgoedkosten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>-1.712.408</b>	<b>-1.580.119</b>
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>-3.409.192</b>	<b>-3.168.526</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>28.399.295</b>	<b>26.869.515</b>

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 €)	2025	2024
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>28.399.295</b>	<b>26.869.515</b>
<b>XIV. Algemene kosten van de vennootschap</b>	<b>-3.457.067</b>	<b>-2.928.180</b>
<b>XV. Andere operationele opbrengsten en kosten</b>	<b>365.844</b>	<b>362.032</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>-3.091.223</b>	<b>-2.566.148</b>
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>25.308.072</b>	<b>24.303.367</b>

## TOELICHTING 11 : PORTEFEUILLERESULTAAT

(in €)	2025	2024
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>25.308.072</b>	<b>24.303.367</b>
<b>XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen</b>	<b>4.514.714</b>	<b>1.892.160</b>
A. Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	36.540.368	11.664.084
B. Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-32.025.654	-9.771.924
<b>XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen</b>	<b>21.039.966</b>	<b>54.010.433</b>
A. Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	29.121.635	61.418.592
B. Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-8.081.669	-7.408.159
<b>XIX. Ander portefeuilleresultaat</b>	<b>-1.304.666</b>	<b>-463.166</b>
<b>TOTAAL PORTEFEUILLE RESULTAAT</b>	<b>24.250.013</b>	<b>55.439.427</b>
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>49.558.086</b>	<b>79.742.793</b>

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 2025 bedroeg de gerealiseerde uitkeerbare meerwaarde aldus € 16,12 miljoen (tegenover de aankoopwaarde), terwijl de gerealiseerde meerwaarde tegenover de laatste reële waarde € 4,52 miljoen bedroeg.

Het ander portefeuilleresultaat bedraagt €- 1,31 miljoen. In deze post worden de variaties in uitgestelde belastingen opgenomen.

## TOELICHTING 12 : FINANCIËLE INKOMSTEN

(in €)	2025	2024
<b>XX. Financiële inkomsten</b>		
A. Geïnde interesten en dividenden	6.400.584	6.079.322
B. Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	60.069	60.533
C. Netto gerealiseerde meerwaarden op verkoop financiële activa	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>6.460.653</b>	<b>6.139.855</b>

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 perimetervennootschappen.

## TOELICHTING 13 : INTERESTKOSTEN

(in €)	2024	2023
<b>XXI. Netto interestkosten</b>		
A. Nominale interestlasten op leningen	-11.734.468	-14.428.313
C. Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten		
2. Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	3.623.708	6.983.153
E. Andere interestkosten	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>-8.110.760</b>	<b>-7.445.160</b>

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

(in €)	2025	2024
<b>XXII. Andere financiële kosten</b>	<b>-75.671</b>	<b>-70.392</b>
A. Bankkosten en andere commissies	-75.671	-70.392
<b>XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva</b>	<b>-1.307.627</b>	<b>-6.344.261</b>
A. Toegelaten afdekkingsinstrumenten		
2. Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-1.307.627	-6.344.261
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>	<b>-3.033.404</b>	<b>-7.719.958</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>46.524.681</b>	<b>72.022.836</b>

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 €)	2025	2024
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>46.524.681</b>	<b>72.022.836</b>
<b>XXIV. Vennootschapsbelasting</b>	<b>-331.982</b>	<b>-360.108</b>
<b>BELASTINGEN</b>	<b>-331.982</b>	<b>-360.108</b>
<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>46.192.700</b>	<b>71.662.728</b>

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 €)	2025	2024
<b>Immateriële vaste activa, begin van het boekjaar</b>	<b>576.871</b>	<b>576.871</b>
1. Brutobedrag	1.405.473	1.239.288
2. Gecumuleerde afschrijvingen ( - )	-835.000	-662.416
Investerings	25.219	166.185
Afschrijvingen ( - )	-178.000	-172.584
<b>Immateriële vaste activa, einde van het boekjaar</b>	<b>417.691</b>	<b>570.472</b>
1. Brutobedrag	1.430.692	1.405.473
2. Gecumuleerde afschrijvingen (-)	-1.013.000	-835.000

## TOELICHTING 17 : VASTGOEDBELEGGINGEN

(in €)	2025	2024
<b>C. Vastgoedbeleggingen, saldo begin boekjaar</b>	<b>716.887.248</b>	<b>653.934.393</b>
<b>a. Vastgoedbeleggingen in exploitatie</b>		
	<b>Saldo begin boekjaar</b>	<b>696.458.296</b>
Opgeleverde projectontwikkelingen (+)	22.201.203	9.969.392
Acquisities van gebouwen (+)		
Gekapitaliseerde uitgaven (+)	10.120.160	7.649.601
Verwerving van gebouwen via vennootschappen (+)		
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	20.518.270	52.775.108
Verkopen (-)	-32.025.653	-9.771.924
Transfer naar projectontwikkelingen		
	<b>Saldo einde boekjaar</b>	<b>717.272.276</b>
<b>b. Projectontwikkelingen</b>		
<b>Saldo begin boekjaar</b>	<b>20.428.952</b>	<b>18.098.274</b>
Gekapitaliseerde uitgaven (+)	6.113.524	11.064.747
Opgeleverde projectontwikkelingen (-)	-22.201.203	-9.969.392
Wijzigingen in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	521.696	1.235.323
Acquisities van projecten (+)	3.354.592	0
Verwerving van projecten via vennootschappen (+)		
	<b>Saldo einde boekjaar</b>	<b>8.217.561</b>
<b>c. Materiële vaste activa voor eigen gebruik</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>d. Andere</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>C. Vastgoedbeleggingen, saldo einde boekjaar</b>	<b>725.489.837</b>	<b>716.887.248</b>

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 2025 € 725,49 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 2025 positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen opgetekend voor een bedrag van € 21,04 miljoen (waarvan € 20,52 miljoen op de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur en € 0,52 miljoen op de projectontwikkelingen).

De reële waarde is gebaseerd op volgende kwantitatieve parameters:

Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur		31/12/2025
<b>Huurkapitalisatiewaarde methode</b>		
Geschatte Huurwaarde (GHW)	Gewogen gemiddelde van € 17m <sup>2</sup> (vork tussen: € 136/m <sup>2</sup> en € 245/m <sup>2</sup> )	
Leegstandshypothese	Gemiddelde van 5 maanden(vork tussen: 0 en 18 maanden)	
Kapitalisatiefactor	Gemiddelde van 5,5% (vork tussen 3,7% en 20,7%)	
Aantal m <sup>2</sup> of aantal units	Gemiddelde van 4,823m <sup>2</sup> (vork tussen: 278m <sup>2</sup> en 16,519m <sup>2</sup> )	
<b>Discounted cash flow methode</b>		
Geschatte Huurwaarde (GHW)	Gewogen gemiddelde van € 172m <sup>2</sup> (vork tussen: € 61m <sup>2</sup> en € 260m <sup>2</sup> )	
Lange termijn leegstandshypothese	/	
Aantal m <sup>2</sup> of aantal units	Gemiddelde van 6,071m <sup>2</sup> (vork tussen: 1,368m <sup>2</sup> en 20,488m <sup>2</sup> )	
Verdisconteringsvoet	Gemiddelde van 4,7% (vork tussen 3,8% en 6,6%)	
Inflatie	2%	

Projectontwikkelingen		31/12/2025
<b>Huurkapitalisatiewaarde methode</b>		
Geschatte Huurwaarde (GHW)	€195/m <sup>2</sup>	
Lange termijn leegstandshypothese	0 maanden	
Kapitalisatiefactor	4,20%	
Aantal m <sup>2</sup> of aantal units	4,308m <sup>2</sup>	

### 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 <sup>2</sup> 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 "materiële 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 €)	2025	2024
<b>Andere vaste activa, saldo begin periode</b>	<b>44.948</b>	<b>67.610</b>
Investerings	0	0
Initiële erkenning 'Right of use asset' volgens IFRS 16	0	0
Afschrijvingen (-)	-27.826	-135.286
<b>Andere vaste activa, saldo einde periode</b>	<b>17.122</b>	<b>44.948</b>
1. Brutobedrag	1.373.950	1.373.950
2. Gecumuleerde afschrijvingen (-)	-1.356.828	-1.329.002

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

## TOELICHTING 19 : VORDERINGEN LEASING

(in €)	2025	2024
Vorderingen op meer dan 5 jaar	0	0
Vorderingen op meer dan 1 jaar en minder dan 5 jaar	0	0
Vorderingen op hoogstens 1 jaar	0	72.604
<b>TOTAAL</b>	<b>0</b>	<b>142.070</b>

De leaseingsvorderingen 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 €)	2025			2024		
	< 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	0	0	0	72.603	0	0
Toekomstige financieringsinkomsten	0	0	0	3.279	0	0
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>75.882</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## TOELICHTING 20 : VORDERINGEN

G. Handelsvorderingen en andere vaste activa (in €)	2025	2024
Betaalde voorschotten	51.755.343	0
<b>TOTAAL</b>	<b>51.755.343</b>	<b>0</b>

De Handelsvorderingen en andere vaste activa bestaan uitsluitend uit het betaalde voorschot en gekapitaliseerde voorschotvergoeding verbonden met de Cityforward transactie.

D. Handelsvorderingen (in €)	2025	2024
Huurders	1.538.338	989.569
Andere	250.716	173.912
Gerealiseerde verkopen	0	6.817
<b>TOTAAL</b>	<b>1.789.054</b>	<b>1.170.298</b>

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 €)	2025	2024
a. Belastingen	955	893
c. Andere	72.417.948	71.670.019
<b>TOTAAL</b>	<b>72.418.903</b>	<b>71.670.912</b>

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

## TOELICHTING 21 : KAS EN KASEQUIVALENTEN

(in €)	2025	2024
Kas en kasequivalenten	0	0
Saldo bankrekeningen	2.242.841	527.316
<b>TOTAAL</b>	<b>2.242.841</b>	<b>527.316</b>

## TOELICHTING 22 : OVERLOPENDE REKENINGEN

(in €)	2025	2024
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	55.566	156.826
Voorafbetaalde vastgoedkosten	2.206.774	735.521
Andere	826.596	650.345
<b>TOTAAL ACTIEF</b>	<b>3.088.936</b>	<b>1.542.693</b>
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	1.130.375	879.727
Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	1.802.221	1.757.657
Andere	-50.000	0
<b>TOTAAL PASSIEF</b>	<b>2.882.596</b>	<b>2.637.384</b>

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 €)	2025	2024
Deelnemingen in verbonden ondernemingen of ondernemingen met een deelnemingsverhouding	64.824.367	50.738.252
Lange termijn vorderingen toegestaan aan perimetrovereenkomsten	17.829.981	18.216.581
Financiële instrumenten	12.326.940	19.678.406
Gegeven waarborgen	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>94.981.288</b>	<b>88.633.239</b>

B. Financiële vlottende activa (in €)	2025	2024
Financiële instrumenten	124.839	387.504
Andere	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>124.839</b>	<b>387.504</b>

De deelnemingen hebben betrekking op:

Naam	Ondernemingsnummer	Land van oorsprong	Participatie (rechtstreeks en onrechtstreeks)	Jaarrekening op
<b>In 2025</b>				
Charlent 53 Freehold BVBA	0536.280.237	België	100%	31/12/2025
De Haan Vakantiehuizen NV	0707.946.778	België	50%	31/12/2025
BE Real Estate NV	0474.055.727	België	100%	31/12/2025
The Ostrov NV	0849.672.983	België	100%	31/12/2025
The Dox 1 NV	0775.800.852	België	100%	31/12/2025
Home Invest Netherlands NV	0777.259.317	België	100%	31/12/2025
Blue Quarter NV	0792.989.450	België	100%	31/12/2025
<b>In 2024</b>				
Charlent 53 Freehold BVBA	0536.280.237	België	100%	31/12/2024
De Haan Vakantiehuizen NV	0707.946.778	België	50%	31/12/2024
BE Real Estate NV	0474.055.727	België	100%	31/12/2024
The Ostrov NV	0849.672.983	België	100%	31/12/2024
The Dox 1 NV	0775.800.852	België	100%	31/12/2024
Home Invest Netherlands NV	0777.259.317	België	100%	31/12/2024
Blue Quarter NV	0792.989.450	België	100%	31/12/2024

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 €)	Categorie	2025		2024	
		Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde
<b>B. Langlopende financiële schulden</b>		<b>447.755.288</b>	<b>444.506.088</b>	<b>398.690.864</b>	<b>393.390.864</b>
a. Kredietinstellingen	B	398.946.538	398.946.538	349.913.989	349.913.989
b. Financiële leasing	B	0	0	0	0
c. Andere	B	48.808.750	45.559.550	48.776.875	43.476.875
<b>C. Andere langlopende financiële verplichtingen</b>		<b>559</b>	<b>559</b>	<b>731.438</b>	<b>0</b>
a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	A	559	559	731.438	0
<b>TOTAAL</b>		<b>447.755.847</b>	<b>444.506.088</b>	<b>399.422.302</b>	<b>393.390.864</b>
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>					
<b>B. Kortlopende financiële schulden</b>		<b>9.151.643</b>	<b>9.151.643</b>	<b>7.790.449</b>	<b>7.790.449</b>
a. Kredietinstellingen	B	0	0	0	0
b. Financiële leasing	B	0	0	0	0
c. Andere		9.151.643	9.151.643	7.790.449	7.790.449
Ontvangen huurwaarborgen	B	651.643	651.643	790.449	790.449
Andere	B	8.500.000	8.500.000	7.000.000	7.000.000
<b>C. Andere kortlopende financiële verplichtingen</b>	A	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAAL</b>		<b>9.151.643</b>	<b>9.151.643</b>	<b>7.790.449</b>	<b>7.790.449</b>

De andere langlopende financiële schulden ten belope van € 48,81 miljoen bestaan uit obligaties (exclusief kosten).

De positieve reële waarde van de afdekkingsinstrumenten bedroeg € 12,45 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 € 9,15 miljoen bestaan hoofdzakelijk uit korte termijn uitstaande thesauriebewijzen ("Commercial Paper") en uit een obligatie.

Financiële schulden (in €)	2025	2024
Kortlopende financiële schulden op hoogstens 1 jaar	8.500.000	7.000.000
Langlopende financiële schulden van 1 tot 5 jaar	283.500.000	312.500.000
Langlopende financiële schulden op meer dan 5 jaar	164.500.000	86.500.000
<b>TOTAAL</b>	<b>456.500.000</b>	<b>406.000.000</b>

Op 31 december 2025 had Home Invest Belgium € 456,50 miljoen financiële schulden bestaande uit:

- Bilaterale kredietlijnen opgenomen voor een bedrag van € 399,00 miljoen. De kredietlijnen zijn afgesloten met 7 verschillende financiële instellingen met goed gespreide vervaldagen tot in 2031. Home Invest Belgium heeft geen vervaldagen in 2026. De eerstvolgende vervaldag ligt in de tweede helft van 2027;
- Obligatieleningen voor een bedrag van € 49,00 miljoen met looptijden tussen 2028 en 2032;
- Korte termijn thesauriebewijzen ('commercial paper') voor een bedrag van € 8,50 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 4,4 jaar. Home Invest Belgium beschikte op 31 december 2025 over 59,0 miljoen niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen waarvan:

- € 8,50 miljoen lange termijn back-up lines ter indekking van de korte termijn uitstaande thesauriebewijzen;
- € 50,50 miljoen vrij beschikbare kredietlijnen.

Financieringen (in €)	Bevestigde kredietlijnen	Opmnames
<b>Bankfinancieringen</b>	<b>458.000.000</b>	<b>399.000.000</b>
Belfius	161.500.000	132.500.000
KBC Bank	85.000.000	80.000.000
ING	30.000.000	30.000.000
BNP Paribas Fortis	111.500.000	86.500.000
VDK Bank	10.000.000	10.000.000
Caisse d'Epargne	30.000.000	30.000.000
Argenta	30.000.000	30.000.000
<b>Obligatieleningen</b>	<b>49.000.000</b>	<b>49.000.000</b>
Lange termijn thesauriebewijs (EMTN) met looptijd tot mei 2028	9.000.000	9.000.000
Lange termijn thesauriebewijs (EMTN) met looptijd tot januari 2032	40.000.000	40.000.000
<b>TOTAAL</b>	<b>507.000.000</b>	<b>448.000.000</b>

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 € 12,58 miljoen door een daling van de interestvoeten na de afsluiting van de indekkingen. De vaste interestvoeten hebben een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 4,1 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 € -0,12 miljoen .

Het voorzichtige afdeckingsbeleid van Home Invest Belgium maakte het mogelijk om een gemiddelde financieringskost van 2,19% te bewerkstelligen voor het boekjaar, bankmarge en kost van de afdekkingen inbegrepen. De gemiddelde financieringskost werd berekend na omzetting van de variabele interesten 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 31/12/2025 (in €)	Type	Bedrag	Rentevoet	Vervaldatum	Kwalificatie	Reële waarde op 31/12/2023
BELFIUS	IRS	10.000.000	1,28%	31/08/2026	Transaction	49.140
BELFIUS	IRS	10.000.000	1,06%	31/08/2027	Transaction	169.742
BELFIUS	IRS	8.000.000	0,41%	30/10/2026	Transaction	130.972
BELFIUS	IRS	15.000.000	0,16%	31/03/2028	Transaction	665.834
BELFIUS	IRS	20.000.000	0,14%	31/08/2029	Transaction	1.586.476
BELFIUS	IRS	21.500.000	2,28%	31/01/2031	Transaction	165.307
BELFIUS	IRS	17.000.000	2,28%	31/10/2030	Transaction	107.447
BNP	IRS	25.000.000	-0,28%	30/09/2028	Transaction	1.682.535
BNP	IRS	21.500.000	0,25%	31/03/2031	Transaction	2.361.700
BNP	IRS	15.000.000	2,66%	31/12/2031	Transaction	-572
ING	IRS	30.000.000	-0,33%	25/09/2027	Transaction	1.263.733
ING	IRS	15.000.000	0,29%	21/06/2031	Transaction	1.701.532
KBC	IRS	15.000.000	0,20%	30/06/2029	Transaction	1.018.942
KBC	IRS	15.000.000	0,30%	30/06/2029	Transaction	1.073.313
KBC	IRS	30.000.000	2,25%	04/10/2032	Transaction	599.958
<b>Totaal</b>						<b>12.576.059</b>

#### Boekhoudkundige verwerking :

Overeenkomstig IFRS 9 wordt op 31 december 2025 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" en II.B "Financiële vlottende 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 €)	2025	2024
Leveranciers	2.382.025	1.741.193
Huurders	924.726	796.450
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	994.950	831.963
<b>TOTAAL</b>	<b>4.301.701</b>	<b>3.369.606</b>
ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN (in €)	2025	2024
Dividenden	77.545	73.024
Andere	51.154	51.154
<b>TOTAAL</b>	<b>128.699</b>	<b>124.178</b>

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

## TOELICHTING 25 : UITGESTELDE BELASTINGEN

F. Uitgestelde belastingen (in €)	2025	2024
a. Exit tax	0	0
b. Andere	3.990.544	2.685.878
<b>TOTAAL</b>	<b>3.990.544</b>	<b>2.685.878</b>

## TOELICHTING 26 : KAPITAAL, UITGIFTEPREMIES EN RESERVES

EIGEN VERMOGEN (in €)	2025	2024
<b>A. Kapitaal</b>	<b>99.998.125</b>	<b>102.052.535</b>
a. Geplaatst kapitaal	102.031.118	104.051.131
b. Kosten kapitaalverhoging	-2.032.992	-1.998.596
<b>B. Uitgiftepremies</b>	<b>70.475.004</b>	<b>70.440.608</b>
<b>C. Reserves</b>	<b>267.448.995</b>	<b>219.136.942</b>
a. Wettelijke reserve (+)	98.778	98.778
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	267.519.348	208.333.892
c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-37.467.124	-20.476.815
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 (+/-)	13.758.847	20.103.108
h. Reserve voor eigen aandelen (-)	-5.879.274	-2.766.559
k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (+/-)	-2.683.191	-2.220.025
m. Andere reserves (+/-)	1.781.255	1.781.255
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren (+/-)	29.172.871	13.559.178
o. Reserve voor op aandelen gebaseerde betalingen (+/-)	1.147.485	724.130
<b>D. Nettoresultaat van het boekjaar</b>	<b>46.192.700</b>	<b>71.662.728</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>484.114.824</b>	<b>463.292.813</b>

## EVOLUTIE VAN HET ONDERSCHREVEN KAPITAAL:

Datum	Evolutie van het maatschappelijk kapitaal (in k €)	Modaliteiten van de verrichting	Uitgifteprijs	Aantal aandelen
<b>Totaal op 31/12/2010</b>	<b>71.639.409</b>			<b>2.825.842</b>
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
<b>Totaal op 31/12/2011</b>	<b>74.401.222</b>			<b>3.056.143</b>
<b>Totaal op 31/12/2012</b>	<b>74.401.222</b>			<b>3.056.143</b>
<b>Totaal op 31/12/2013</b>	<b>74.401.222</b>			<b>3.056.143</b>
11/06/2014	2.548.073	Inbreng in natura door de N.V. AXA Belgium	79,85	104.666
<b>Totaal op 31/12/2014</b>	<b>76.949.295</b>			<b>3.160.809</b>
<b>Totaal op 31/12/2015</b>	<b>76.949.295</b>			<b>3.160.809</b>
<b>Totaal op 31/12/2016</b>	<b>76.949.295</b>			<b>3.160.809</b>
13/09/2017	12.000.000	Fusie door partiële splitsing van N.V. VOP	86,30	139.049
<b>Totaal op 31/12/2017</b>	<b>88.949.295</b>			<b>3.299.858</b>
<b>Totaal op 31/12/2018</b>	<b>88.949.295</b>			<b>3.299.858</b>
<b>Totaal op 31/12/2019</b>	<b>88.949.295</b>			<b>3.299.858</b>
<b>Totaal op 31/12/2020</b>	<b>88.949.298</b>			<b>3.299.858</b>
<b>Totaal op 31/12/2021</b>	<b>88.949.298</b>			<b>3.299.858</b>
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
<b>Totaal op 31/12/2022</b>	<b>95.523.928</b>			<b>17.917.060</b>
02/05/2023	-1.425.870	Kapitaalvermindering		
03/07/2023	9.409.806	Kapitaalverhoging	14,90	1.791.706
<b>Totaal op 31/12/2023</b>	<b>103.507.864</b>			<b>19.708.766</b>
07/05/2024	-1.987.786	Kapitaalvermindering		
13/06/2024	2.531.052	Kapitaalverhoging Keuzedividend	16,97	491.370
<b>Totaal op 31/12/2024</b>	<b>104.051.131</b>			<b>20.200.136</b>
07/05/2025	-2.020.014	Kapitaalvermindering		
<b>Totaal op 31/12/2025</b>	<b>102.031.118</b>			<b>20.200.136</b>

Op 31 December 2025 werden 304.234 Home Invest Belgium-aandelen aangehouden door de vennootschap.

## TOELICHTING 27 : SCHULDGRAAD

De schuldgraad (IFRS) bedraagt 47,41% op 31 december 2024.

Statutaire balans (in k €)	2025	2024
Verplichtingen	468.211.030	416.029.797
- Aanpassingen	-6.873.699	-6.054.700
<b>Schuldenlast zoals bedoeld in Art. 13 van het GVV-KB</b>	<b>461.337.331</b>	<b>409.975.097</b>
Aangepaste activa voor berekening van de schuldgraad	939.874.075	864.832.324
<b>Schuldgraad</b>	<b>49,09%</b>	<b>47,41%</b>

## TOELICHTING 28 : ERELONEN VAN DE COMMISSARIS

Tijdens de algemene vergadering van 06/05/2025 werd EY Bedrijfsrevisoren , vast vertegenwoordigd door de heer Christophe Boschmans, benoemd als commissaris van de vennootschap voor een periode van 3 jaar, tot en met de algemene vergadering der aandeelhouders die de jaarrekening per 31 december 2027 dient goed te keuren. De bezoldiging voor de uitoefening van het mandaat van de commissaris bedraagt € 56.500 (excl. BTW) per jaar.

In k €, BTW exclusief	2025	2024
<b>Bezoldiging van de commissaris voor het boekjaar (statutaire grondslag)</b>		
Bezoldiging voor de uitoefening van het mandaat van de commissaris	56.500	54.804
<b>Bezoldiging voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere opdrachten</b>		
Andere controleopdrachten	6.450	12.800
Andere opdrachten buiten de revisoropdrachten	3.500	3.100
<b>Totaal</b>	<b>66.450</b>	<b>70.704</b>

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

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

Naam	Korte termijn voordelen op 31/12/2025	Korte termijn voordelen op 31/12/2024
Lieven Van Overstraeten	23.000	23.000
Johan Van Overstraeten	24.750	70.000
Wim Arousseau	14.000	13.000
Suzy Denys	14.000	15.500
Christel Gijsbrechts	23.000	22.500
Hélène Bostoën	17.750	63.500
Philippe De Greve	0	9.000
Christophe Mignot	14.250	13.250
Effectieve leiders	1.229.007	818.292
<b>Totaal</b>	<b>1.359.757</b>	<b>1.048.042</b>

## 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 31 : GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

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

## TOELICHTING 32 : PERSONEELSBESTAND

Aantal personeelsleden op einde van het boekjaar	2025	2024
Werknemers	38	38
Directieleden	4	4
<b>TOTAAL</b>	<b>42</b>	<b>42</b>

## TOELICHTING 34 : RESULTAATVERDELING

Resultaatverwerking (in k €)	2025	2024
<b>A. Nettoresultaat</b>	<b>46.192.700</b>	<b>71.662.728</b>
<b>B. Toevoeging/onttrekking reserves (-/+)</b>	<b>10.712.274</b>	<b>-33.689.186</b>
1. Toevoeging aan/ onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)		
- boekjaar	-23.961.825	-74.415.677
- realisatie vastgoed		
2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)	2.888.935	20.577.971
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	1.307.627	6.344.261
8. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (-/+)	1.304.666	463.166
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)	29.172.871	13.559.178
<b>C. Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 13, § 1, lid 1</b>	<b>-17.897.483</b>	<b>-17.972.491</b>
<b>D. Vergoeding voor het kapitaal, - andere dan C</b>	<b>-2.595.296</b>	<b>-2.495.215</b>
<b>E. Over te dragen resultaat</b>	<b>36.412.195</b>	<b>17.723.920</b>

Schema van de berekening van het bedrag bedoeld in artikel 13, § 1, lid 1 (in k €)	2025	2025
<b>Gecorrigeerd resultaat (A)</b>		
Nettoresultaat	46.192.700	71.662.728
+ Afschrijvingen	205.824	208.450
+ Waardeverminderingen	440.282	412.796
- Terugnemingen van Waardeverminderingen	-219.899	-260.028
+/- Andere niet-monetaire bestanddelen	1.307.627	6.344.261
+/- Resultaat verkoop vastgoed	-4.514.714	-1.892.160
+/- Variaties in de reële waarde van vastgoed	-21.039.966	-54.010.433
<b>Gecorrigeerd resultaat (A)</b>	<b>22.371.854</b>	<b>22.465.614</b>
<b>Netto-meerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van de verplichte uitkering (B)</b>		
+/- Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarden op vastgoed (meer- en minderwaarden ten opzichte van de aanschaffingswaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringskosten)	11.642.557	394.806
(-) Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van vier jaar	-11.642.557	-394.806
<b>= Nettomeerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van de verplichte uitkering (B)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAAL (A+B)</b>	<b>22.371.854</b>	<b>22.465.614</b>
<b>80% volgens art. 13, §1, al. 1</b>	<b>17.897.483</b>	<b>17.972.491</b>
Netto vermindering van de schuldenlast	0	0
Minimumdistributie vereist door art. 13.	<b>17.897.483</b>	<b>17.972.491</b>

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 € 35,32 miljoen.

<b>Statutair netto actief na distributie van het dividend:</b>	<b>463.622.044</b>
Schema berekening bedrag beoogd in art 13 § 1er al. 6	
Gestort kapitaal, of indien het hoger is, opgevraagd kapitaal (+)	99.998.125
Onbeschikbare uitgiftepremies krachtens de statuten (+)	64.633.111
Reserve van het positief saldo van variaties in de reële waarde van het vastgoed (+)	291.481.173
Reserve van de geschatte mutatiekosten en -rechten tijdens de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-40.356.058
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarden van toegestane afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS.	12.451.220
Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (+)	0
Wettelijke reserve (+)	98.778
<b>Niet uitkeerbaar eigen vermogen volgens artikel 7:212 WVV</b>	<b>428.306.349</b>
Vershil:	35.315.696