

STATUTAIRE JAARREKENING¹

STATUTAIRE BALANS (in €)

ACTIVA		2024	2023
I. Vaste Activa		803.951.282	743.284.717
B. Immateriële vaste activa	16	570.472	576.871
C. Vastgoedbeleggingen	17,18	716.887.248	653.934.393
D. Andere materiële vaste activa	19	44.948	67.610
E. Financiële vaste activa	24	86.448.615	88.633.239
F. Vorderingen financiële leasing	20	0	72.604
II. Vlottende activa		75.371.327	51.652.258
B. Financiële vlottende activa	24	387.504	424.702
C. Vorderingen financiële leasing	20	72.604	69.466
D. Handelsvorderingen	21	1.170.298	1.518.985
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	21	71.670.912	46.944.478
F. Kas en kasequivalenten	22	527.316	1.210.208
G. Overlopende rekeningen	23	1.542.693	1.484.419
TOTAAL ACTIVA		879.322.609	794.936.975
EIGEN VERMOGEN		463.292.813	405.927.014
A. Kapitaal	28	102.052.535	101.820.389
B. Uitgiftepremies	28	70.440.608	64.633.111
C. Reserves	28	219.136.942	251.203.762
D. Nettoresultaat van het boekjaar		71.662.728	-11.730.248
VERPLICHTINGEN		416.029.797	389.009.961
I. Langlopende verplichtingen		402.108.179	328.832.209
B. Langlopende financiële schulden	24	398.690.864	326.609.497
a. Kredietinstellingen		349.913.989	277.844.105
b. Financiële leasing		0	0
c. Andere		48.776.875	48.725.392
C. Andere langlopende financiële schulden	24	731.438	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	26	2.685.878	2.222.711
a. Exit tax		0	0
b. Andere		2.685.878	2.222.711
II. Kortlopende verplichtingen		13.921.617	60.177.152
B. Kortlopende financiële schulden	24	7.790.449	51.787.139
a. Kredietinstellingen		0	0
b. Financiële leasing		0	0
c. Andere		7.790.449	51.787.139
C. Andere Kortlopende financiële schulden	24	0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	25	3.369.606	5.166.187
b. Andere		3.369.606	5.166.187
E. Andere kortlopende schulden		124.178	95.570
F. Overlopende rekeningen	23	2.637.384	3.128.856
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		879.322.609	794.936.975
Aantal aandelen op afsluitdatum (3)		20.066.379	19.615.078
IFRS NAV		463.292.813	405.927.014
IFRS NAV per aandeel		23,09	20,69

¹ De jaarrekening 2024 van Home Invest Belgium zijn uitgedrukt in €, tenzij anders vermeld. De boekings- en waarderingscriteria opgenomen in de 'International Financial Reporting Standards' (IFRS) zijn toegepast sinds de jaarrekening van het boekjaar 2006.

² Het aantal aandelen op afsluitdatum werd berekend met uitsluiting van de 133.757 eigen aangehouden aandelen.

STATUTAIRE RESULTATENREKENING

(in €)		2024	2023
I. Huurinkomsten	5	32.507.764	31.123.301
III. Met verhuur verbonden kosten	5	-152.768	-198.090
NETTO HUURRESULTAAT		32.354.996	30.925.211
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	6	231.948	230.907
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	6	1.056.317	814.678
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	6	-3.605.221	-3.540.513
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)	6	0	0
VASTGOEDRESULTAAT		30.038.040	28.430.282
IX. Technische kosten	7	-891.019	-1.076.897
X. Commerciële kosten	8	-697.387	-583.052
XI. Kosten en taken van niet verhuurde goederen	9	-111.502	-177.174
XII. Beheerkosten vastgoed	9	-1.468.617	-1.773.516
XIII. Andere vastgoedkosten		0	0
VASTGOEDKOSTEN		-3.168.526	-3.610.639
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		26.869.515	24.819.643
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	10	-2.928.180	-3.288.203
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten		362.032	352.962
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		24.303.367	21.884.402
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	11	1.892.160	28.247
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	11	54.010.433	-20.631.878
XIX. Ander portefeuilresultaat	11	-463.166	363.334
PORTEFUEILLERESULTAAT		55.439.427	-20.240.297
OPERATIONEEL RESULTAAT		79.742.793	1.644.105
XX. Financiële inkomsten	12	6.139.855	4.579.389
XXI. Netto interestkosten	13	-7.445.160	-6.215.342
XXII. Andere financiële kosten	14	-70.392	-94.851
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	14	-6.344.261	-11.330.097
FINANCIIEEL RESULTAAT		-7.719.958	-13.060.901
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		72.022.836	-11.416.796
XXIV. Vennootschapsbelasting	15	-360.108	-313.453
BELASTINGEN		-360.108	-313.453
NETTO RESULTAAT		71.662.728	-11.730.248
ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT		0	0
GLOBAAL RESULTAAT		71.662.728	-11.730.248
NETTO RESULTAAT TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP		71.662.728	-11.730.248
Gewogen gemiddeld aantal aandelen		19.888.873	18.701.976
NETTO RESULTAAT PER AANDEEL		3,60	-0,63

MUTATIE-OVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

(In €)	Kapitaal	Kosten kapitaal- verhoging	Uitgifte- premies	Wettelijke reserve	Reserve van het saldo van de variaties van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	Reserve van de geschafte mutatiekosten en –rechten	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	Reserves voor fiscale latenties	Reserve voor eigen aandelen	Reserve voor op aandelen gebaseerde betalingen	Andere reserves	Overgedragen resultaat van voorgaande boekjaren	Voorgestelde vergoeding van het kapitaal	Netto resultaat van het boekjaar	Totaal
SALDO OP 31/12/2022 na resultaatsverwerking	95.523.928	-1.388.175	47.346.498	98.778	229.508.705	-20.590.800	0	31.433.205	-2.583.360	-2.548.585	807.470	1.781.255	13.611.891	2.667.868	0	395.668.679
Slotdividend boekjaar 2022 (betaald in mei 2023)													-5.663	-2.667.868		-2.673.531
Volledig dividend boekjaar 2022													-5.663	-17.785.785		-17.791.448
Interim dividend boekjaar 2022 (voorschot betaald in december 2022)														15.117.917		15.117.917
Variaties ten gevolge van verkoop van gebouwen					-44.145	9.999							34.143			0
Resultaat van het boekjaar 2023																-11.730.248
Verwerving / verkoop van eigen aandelen																0
Op aandelen gebaseerde betalingen										440.897	-393.590					47.307
Kapitaalvermindering	-1.425.870												-356.467			-1.782.337
Kapitaalverhoging	9.409.806	-299.301	17.286.614													26.397.119
SALDO OP 31/12/2023	103.507.864	-1.687.476	64.633.112	98.778	229.464.561	-20.580.800	0	31.433.205	-2.583.360	-2.107.688	413.880	1.781.255	13.283.929	0	-11.730.248	405.927.014
Toewijzing van het resultaat van het boekjaar 2023					-19.584.244	-1.047.634		-11.330.097	363.334				57.164	19.811.229	11.730.248	0
Toewijzing van het operationeel uitkeerbaar resultaat													57.164		-57.164	0
Toewijzing van de variaties in de fiscale latenties								363.334							-363.334	0
Toewijzing van de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen					-19.584.244	-1.047.634									20.631.878	0
Toewijzing van de variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva								-11.330.097							11.330.097	0
Voorgestelde vergoeding van het kapitaal														19.811.229	-19.811.229	0
SALDO OP 31/13/2022 na resultaatsverwerking	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	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
SALDO OP 31/12/2024	104.051.131	-1.998.597	70.440.608	98.778	208.333892	-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	78.684.162	-24.846.456	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					78.684.162	-24.846.456							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
SALDO OP 31/12/2023 na resultaatsverwerking	104.051.131	-1.998.597	70.440.608	98.778	287.018.054	-45.323.271	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

KASSTROOMOVERZICHT

(in €)	2024	2023
KAS EN KASEQUIVALENTEN - BEGIN VAN DE PERIODE	1.210.208	2.999.365
1. Kasstromen uit operationele activiteiten	-2.258.407	10.389.009
Resultaat van het boekjaar	71.662.727	-11.730.249
Resultaat van het boekjaar vóór intresten en belastingen	79.742.793	1.644.105
Ontvangen interesten	6.139.855	4.579.389
Betaalde interesten en andere financiële kosten	-7.515.551	-6.310.193
Variatie van de reële waarde van financiële activa en passiva	-6.344.261	-11.330.097
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	0	0
Belastingen	-360.108	-313.453
Aanpassingen aan de winst voor niet-kasstroomverrichtingen	-47.222.531	34.914.715
Afschrijvingen en waardeverminderingen	195.246	306.758
- Afschrijvingen en waardeverminderingen op vaste activa	195.246	306.758
Andere niet-monetaire elementen	-46.830.922	33.000.252
- Afschrijvingen op gekapitaliseerde financieringskosten	61.834	65.300
- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-54.010.433	20.631.878
- Variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten en ander portefeuilleresultaat	6.807.427	12.255.768
- Exit tax bewegingen	0	0
- Andere niet monetaire bewegingen	310.250	47.307
Winst bij realisatie van activa	-1.892.160	-28.247
- Meerwaarden bij realisatie vaste activa	-1.892.160	-28.247
Terugneming van financiële kosten en opbrengsten	1.305.305	1.635.952
Veranderingen in de behoefte aan werkkapitaal	-12.795.458	-12.795.458
Bewegingen in de activa:	-24.439.159	-12.039.040
- Kortlopende financiële activa	-3.138	-3.002
- Handelsvorderingen	348.687	39.858
- Belastingvorderingen en Andere Kortlopende activa	-24.726.433	-11.318.333
- Overlopende rekeningen	-58.274	-757.564
Bewegingen in de verplichtingen	-2.259.445	-756.418
- Handelsschulden en Andere Kortlopende schulden	-1.796.581	1.107.962
- Andere Kortlopende verplichtingen	28.608	-1.807.591
- Overlopende rekeningen	-491.472	-56.789
- Provisies	0	0
- Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0
Cash uit fusies	0	0
2. Kasstromen uit investeringsactiviteiten	-10.534.844	-21.451.442
Vastgoedbeleggingen – geactiveerde investeringen	-18.714.348	-21.480.525
Vastgoedbeleggingen – nieuwe acquisities	0	0
Desinvesteringen	11.664.086	158.247
Projectontwikkelingen	0	0
Overige immateriële vaste activa	-166.185	-198.630
Overige materiële vaste activa	0	0
Financiële vaste activa	-3.391.001	0
Vorderingen leasing	72.604	69.466
Aankopen perimetervennootschappen	0	0
3. Kasstromen uit financieringsactiviteiten	12.110.359	9.273.276
Toename (+) / Afname (-) financiële bankschulden	72.022.843	-13.000.000
Toename (+) / Afname (-) financiële schulden	-44.000.000	215.617
Aan-en verkoop van eigen aandelen	-658.872	0
Andere langlopende financiële verplichtingen	0	0
Ontvangen interesten	6.139.855	4.579.389
Betaalde interesten	-7.445.160	-6.215.342
Betaalde financieringskosten	0	-30.000
Dividend vorig boekjaar	-19.816.602	-2.673.506
Interim dividend	0	0
Uitgifte aandelen	5.868.296	26.397.118
KAS EN KASEQUIVALENTEN - EINDE VAN DE PERIODE	527.316	1.210.207

Inhoud

TOELICHTING 1 : ALGEMENE INFORMATIE OVER DE ONDERNEMING	7
TOELICHTING 2 : BELANGRIJKSTE BOEKHOUDMETHODES	7
TOELICHTING 3 : SCHATTINGEN, VERONDERSTELLINGEN EN BELANGRIJKSTE BRONNEN VAN ONZEKERHEID	13
TOELICHTING 4 : GESEGMENTEERDE INFORMATIE	14
TOELICHTING 5 : HUURINKOMSTEN EN -LASTEN	16
TOELICHTING 6 : VASTGOEDRESULTAAT	17
TOELICHTING 7 : TECHNISCHE KOSTEN	17
TOELICHTING 8 : COMMERCIEËLE KOSTEN	17
TOELICHTING 9 : KOSTEN EN TAKSEN VAN NIET-VERHUURDE GOEDEREN – BEHEERSKOSTEN – ANDERE VASTGOEDKOSTEN	18
TOELICHTING 10 : ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP	18
TOELICHTING 11 : PORTEFEUILLERESULTAAT	18
TOELICHTING 12 : FINANCIËLE INKOMSTEN	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 : HANDESSCHULDEN 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 bedrijfstuk, zijn de belastingen verschuldigd op de potentiële meerwaarden van de aldus geïntegreerde activa inbegrepen in de kosten van de desbetreffende activa.

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

De reële waarde wordt bepaald in twee stappen.

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

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

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

De investeringswaarde minus de 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%¹;
- 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 10,4% 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.

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

PROJECTONTWIKKELINGEN

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

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

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

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

Indien bovenstaande voorwaarden niet zijn vervuld, blijft het project gewaardeerd aan kostprijs. De kostprijs omvat alle rechtstreeks aan de projectontwikkeling gerelateerde kosten en alle daaropvolgende investeringsuitgaven, die als verwervingskosten worden gekwalificeerd (materialen, aannemingswerken, technische studies, honoraria van architecten, studiebureaus, 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 waardeverminderverslies 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 waardeverminderversliezen 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.

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

KAS EN KASEQUIVALENTEN

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

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

KAPITAAL – DIVIDENDEN

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

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

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

VOORZIENINGEN

Op de balans wordt een voorziening geboekt wanneer:

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

BELASTINGEN

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

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

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

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

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

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

OPBRENGSTEN

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

Winst of verlies op de verkoop van vastgoedbeleggingen

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

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

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

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

Standaarden en interpretaties toepasbaar voor het boekjaar beginnend op 1 januari 2024.

Verschillende andere wijzigingen en interpretaties zijn in 2024 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 aan IAS 1 Presentatie van de jaarrekening - Classificatie van schulden op korte of lange termijn, van toepassing (de 2020 en 2021 wijzigingen) per 1 januari 2024;
- Wijzigingen aan IAS 7 Het kasstroomoverzicht en IFRS 7 Financiële instrumenten: Informatieverschaffing, van toepassing per 1 januari 2024.
- Wijziging aan IFRS 16 Leaseovereenkomsten: Leaseverplichting in een Sale and Leaseback, van toepassing per 1 januari 2024

Standaarden en interpretaties gepubliceerd, maar nog niet van toepassing voor het boekjaar beginnend op 1 januari 2024.

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 in IAS 21 De gevolgen van wisselkoerswijzigingen: Gebrek aan inwisselbaarheid, van toepassing per 1 januari 2025;
- Wijzigingen in de classificatie- en meetvereisten van IFRS 9 en de vereisten voor IFRS 7 openbaarmakingen, van kracht op 1 januari 2026;
- Wijzigingen in IFRS 9 en IFRS 7 - Contracten met verwijzing naar natuurafhankelijke elektriciteit, van kracht op 1 januari 2026;
- Jaarlijkse verbeteringen Volume Volume 11;
- IFRS 18 Presentatie en openbaarmakingen in de jaarrekening, van kracht op 1 januari 2027;
- IFRS 19 Dochterondernemingen zonder openbare verantwoording: openbaarmakingen, van kracht op 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 vastgoedexpertiseverlagen 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
2024						
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
NETTO HUURRESULTAAT	32.354.996	18.664.550	3.941.100	6.556.449	3.192.898	0
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
VASTGOEDRESULTAAT	30.038.040	16.975.686	3.690.143	6.179.314	3.192.898	0
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
VASTGOEDKOSTEN	-3.168.526	-1.227.885	-197.878	-274.146	0	-1.468.617
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	26.869.515	15.747.802	3.492.265	5.905.168	3.192.898	-1.468.617
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
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	24.303.367	15.747.802	3.492.265	5.905.168	3.192.898	-4.034.765
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
OPERATIONEEL RESULTAAT	79.742.793	58.732.951	16.857.753	4.764.124	3.885.898	-4.497.932
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
FINANCIËEL RESULTAAT	-7.719.958	0	0	0	0	-7.719.958
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	72.022.836	58.732.951	16.857.753	4.764.124	3.885.898	-12.217.889
XXIV. Vennootschapsbelasting (-/+)	-360.108	0	0	0	0	-360.108
XXV. Exit tax	0	0	0	0	0	0
BELASTINGEN	-360.108	0	0	0	0	-360.108
NETTO RESULTAAT	71.662.728	58.732.951	16.857.753	4.764.124	3.885.898	-12.577.997

RESULTATENREKENING PER GEOGRAFISCH SEGMENT

(in €)	Totaal	Brussels gewest	Vlaams gewest	Waals gewest	Nederland	Niet toegewezen
2023						
I. Huurinkomsten	31.123.301	18.233.484	3.407.988	6.390.389	3.091.439	0
III. Met verhuur verbonden kosten	-198.090	-167.292	6.111	-36.909	0	0
NETTO HUURRESULTAAT	30.925.211	18.066.192	3.414.099	6.353.480	3.091.439	0
IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)	230.907	185.526	20.267	25.114	0	0
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	814.678	314.329	16.548	407.490	76.311	0
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-3.540.513	-2.437.661	-267.425	-759.116	-76.311	0
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)	0	0	0	0	0	0
VASTGOEDRESULTAAT	28.430.283	16.128.386	3.183.489	6.026.968	3.091.439	0
IX. Technische kosten (-)	-1.076.897	-860.656	-102.497	-113.744	0	0
X. Commerciële kosten (-)	-583.052	-495.189	-54.678	-33.185	0	0
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen (-)	-177.174	-85.934	-66.151	-25.089	0	0
XII. Beheerkosten vastgoed (-)	-1.773.516	0	0	0	0	-1.773.516
XIII. Andere vastgoedkosten (-)	0	0	0	0	0	0
VASTGOEDKOSTEN	-3.610.639	-1.441.779	-223.326	-172.018	0	-1.773.516
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	24.819.644	14.686.607	2.960.163	5.854.950	3.091.439	-1.773.516
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-3.288.203	0	0	0	0	-3.288.203
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	352.962	0	0	0	0	352.962
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	21.884.402	14.686.607	2.960.163	5.854.950	3.091.439	-4.708.758
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	28.247	28.247	0	0	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-20.631.878	-7.867.034	-4.488.619	-5.663.224	-2.613.000	0
XIX. Ander portefeuilleresultaat	363.334	0	0	0	0	363.334
OPERATIONEEL RESULTAAT	1.644.105	6.847.820	-1.528.456	191.726	478.439	-4.345.424
XX. Financiële inkomsten (+)	4.579.389	0	0	0	0	4.579.389
XXI. Netto interestkosten (-)	-6.215.342	0	0	0	0	-6.215.342
XXII. Andere financiële kosten (-)	-94.851	0	0	0	0	-94.851
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	-11.330.097	0	0	0	0	-11.330.097
FINANCIEEL RESULTAAT	-13.060.901	0	0	0	0	-13.060.901
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-11.416.796	6.847.820	-1.528.456	191.726	478.439	-17.406.325
XXIV. Vennootschapsbelasting (-/+)	-313.453	0	0	0	0	-313.453
XXV. Exit tax	0	0	0	0	0	0
BELASTINGEN	-313.453	0	0	0	0	-313.453
NETTO RESULTAAT	-11.730.248	6.847.820	-1.528.456	191.726	478.439	-17.719.777

BALANS PER GEWEST

(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
TOTAAL ACTIVA	879.322.609	489.491.308	102.936.475	73.072.466	51.387.000	162.435.362
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
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN PASSIVA	879.322.609					879.322.609

(in €)						
2023	Totaal	Brussels gewest	Vlaams gewest	Waals gewest	Nederland	Niet toegewezen
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	635.836.119	427.371.642	83.621.798	74.148.678	50.694.000	0
Vastgoedbeleggingen - Projectontwikkelingen	18.098.275	10.037.008	8.061.267	0	0	0
Andere activa	141.002.581					141.002.581
TOTAAL ACTIVA	794.936.975	437.408.650	91.683.065	74.148.678	50.694.000	141.002.581
Percentage per sector	100%	55,02%	11,53%	9,33%	6,38%	17,74%
Eigen vermogen	405.927.014					405.927.014
Passiva	389.009.961					389.009.961
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN PASSIVA	794.936.975					794.936.975

TOELICHTING 5 : HUURINKOMSTEN EN -LASTEN

(in €)	2024	2023
I. Huurinkomsten	32.507.764	31.123.301
A. Huur	32.534.198	30.989.588
C. Huurkortingen	-202.093	-110.570
E. Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	175.659	244.282
III. Met verhuur verbonden kosten	-152.768	-198.090
A. Te betalen huur op gehuurde activa	0	0
B. Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-412.796	-650.335
C. Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	260.028	452.245
NETTO HUURRESULTAAT	32.354.996	30.925.211

TOELICHTING 6 : VASTGOEDRESULTAAT

(in €)	2024	2023
NETTO HUURRESULTAAT	32.354.996	30.925.211
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	231.948	230.907
A. Verkregen vergoedingen op huurschade	231.948	230.907
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	1.056.317	814.678
A. Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	170.082	145.700
B. Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	886.235	668.978
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-3.605.221	-3.540.513
A. Huurlasten gedragen door de eigenaar	8.865	-149.428
B. Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-3.614.086	-3.391.086
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	0	0
TOTAAL	-2.316.956	-2.494.929
VASTGOEDRESULTAAT	30.038.040	28.430.282

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 €)	2024	2023
IX. Technische kosten		
A. Recurrente technische kosten	-966.305	-1.074.595
1. Herstellingen	-762.187	-873.722
3. Verzekeringspremies	-204.118	-200.873
B. Niet-recurrente technische kosten	75.286	-2.301
1. Grote herstellingen (aannemers, architecten, studiebureau, ...)	0	0
2. Schadegevallen	75.286	-2.301
TOTAAL	-891.019	-1.076.897

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 : COMMERCIËLE KOSTEN

(in €)	2024	2023
X. Commerciële kosten		
A. Makelaarscommissies	-541.011	-514.339
B. Publiciteit	-115.055	-24.351
C. Erelonen van advocaten en juridische kosten	-41.322	-44.362
TOTAAL	-697.387	-583.052

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 €)	2024	2023
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-111.502	-177.174
XII. Beheerskosten vastgoed	-1.468.617	-1.773.516
A. Externe beheervergoedingen	-23.924	-303.476
B. (Interne) beheerskosten van het patrimonium	-1.444.694	-1.470.040
XIII. Andere vastgoedkosten	0	0
TOTAAL	-1.580.119	-1.950.690
VASTGOEDKOSTEN	-3.168.526	-3.610.639
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	26.869.515	24.819.643

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 ('defined 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 €)	2024	2023
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	26.869.515	24.819.643
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-2.928.180	-3.288.203
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	362.032	352.962
TOTAAL	-2.566.148	-2.935.242
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	24.303.367	21.884.402

TOELICHTING 11 : PORTEFEUILLERESULTAAT

(in €)	2024	2023
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	24.303.367	21.884.402
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	1.892.160	28.247
A. Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	11.664.084	158.247
B. Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-9.771.924	-130.000
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	54.010.433	-20.631.878
A. Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	61.418.592	12.993.201
B. Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-7.408.159	-33.625.079
XIX. Ander portefeuilleresultaat	-463.166	363.334
TOTAAL PORTEFEUILLE RESULTAAT	55.439.427	-20.240.297
OPERATIONEEL RESULTAAT	79.742.793	1.644.105

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 2024 bedroeg de gerealiseerde uitkeerbare meerwaarde aldus € 2,80 miljoen (tegenover de aankoopwaarde), terwijl de gerealiseerde meerwaarde tegenover de laatste reële waarde € 1,82 miljoen bedroeg.

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

TOELICHTING 12 : FINANCIËLE INKOMSTEN

(in €)	2024	2023
XX. Financiële inkomsten		
A. Geïnde interesten en dividenden	6.079.322	4.520.369
B. Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	60.533	59.021
C. Netto gerealiseerde meerwaarden op verkoop financiële activa	0	0
TOTAAL	6.139.855	4.579.389

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 perimtervennootschappen.

TOELICHTING 13 : INTERESTKOSTEN

(in €)	2024	2023
XXI. Netto interestkosten		
A. Nominale interestlasten op leningen	-14.428.313	-11.586.929
C. Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten		
2. Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	6.983.153	5.385.002
E. Andere interestkosten	0	-13.415
TOTAAL	-7.445.160	-6.215.342

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

(in €)	2024	2023
XXII. Andere financiële kosten	-70.392	-94.851
A. Bankkosten en andere commissies	-70.392	-94.851
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-6.344.261	-11.330.097
A. Toegelaten afdekkingsinstrumenten		
2. Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-6.344.261	-11.330.097
TOTAAL	-6.344.261	-11.330.097
FINANCIËEL RESULTAAT	-7.719.958	-13.060.901
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	72.022.836	-11.416.796

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 €)	2024	2023
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	72.022.836	-11.416.796
XXIV. Vennootschapsbelasting	-360.108	-313.453
BELASTINGEN	-360.108	-313.453
NETTO RESULTAAT	71.662.728	-11.730.248

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 €)	2024	2023
Immateriële vaste activa, begin van het boekjaar	576.871	493.458
1. Brutobedrag	1.239.288	1.041.120
2. Gecumuleerde afschrijvingen (-)	-662.416	-467.745
Investerings	166.185	198.168
Afschrijvingen (-)	-172.584	-194.671
Immateriële vaste activa, einde van het boekjaar	570.472	576.871
1. Brutobedrag	1.405.473	1.239.288
2. Gecumuleerde afschrijvingen (-)	-835.000	-662.416

TOELICHTING 17 : VASTGOEDBELEGGINGEN

(in €)	2024	2023
C. Vastgoedbeleggingen, saldo begin boekjaar	653.934.393	653.215.746
a. Vastgoedbeleggingen in exploitatie		
Saldo begin boekjaar	635.836.118	623.648.981
Opgeleverde projectontwikkelingen (+)	9.969.392	16.460.000
Acquisities van gebouwen (+)		
Gekapitaliseerde uitgaven (+)	7.649.601	6.908.329
Verwerving van gebouwen via vennootschappen (+)		
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	52.775.108	-11.051.192
Verkopen (-)	-9.771.924	-130.000
Transfer naar projectontwikkelingen		
Saldo einde boekjaar	696.458.296	635.836.118
b. Projectontwikkelingen		
Saldo begin boekjaar	18.098.274	29.566.767
Gekapitaliseerde uitgaven (+)	11.064.747	14.572.190
Opgeleverde projectontwikkelingen (-)	-9.969.392	-16.460.000
Wijzigingen in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	1.235.323	-9.580.683
Acquisities van projecten (+)		
Verwerving van projecten via vennootschappen (+)		
Saldo einde boekjaar	20.428.952	18.098.274
c. Materiële vaste activa voor eigen gebruik	0	0
d. Andere	0	0
C. Vastgoedbeleggingen, saldo einde boekjaar	716.887.248	653.934.393

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 2024 € 716,89 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 2024 positieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen opgetekend voor een bedrag van € 54,01 miljoen (waarvan € 52,78 miljoen op de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur en € 1,24 miljoen op de projectontwikkelingen).

De reële waarde is gebaseerd op volgende kwantitatieve parameters:

Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur		31/12/2024
Huurkapitalisatiewaarde methode		
Geschatte Huurwaarde (GHW)	Gewogen gemiddelde van € 170/m² (vork tussen: € 96/m² en € 335/m²)	
Leegstandshypothese	Gemiddelde van 5 maanden (vork tussen: 0 en 18 maanden)	
Kapitalisatiefactor	Gemiddelde van 5,4% (vork tussen 3,9% en 10,4%)	
Aantal m² of aantal units	Gemiddelde van 5,021m² (vork tussen: 278m² en 16,519m²)	
Discounted cash flow methode		
Geschatte Huurwaarde (GHW)	Gewogen gemiddelde van € 153/m² (vork tussen: € 152/m² en € 191/m²)	
Lange termijn leegstandshypothese	/	
Aantal m² of aantal units	Gemiddelde van 14.541 m² (vork tussen: € 6.615/m² en € 20.488/m²)	
Verdisconteringsvoet	Gemiddelde van 5,8% (vork tussen: 5,8% en 5,9%)	
Inflatie	2%	

Projectontwikkelingen		31/12/2023
Huurkapitalisatiewaarde methode		
Geschatte Huurwaarde (GHW)	€ 209/m ²	
Lange termijn leegstandshypothese	3 maanden	
Kapitalisatiefactor	4,2%	
Aantal m ² of aantal units	4,821m ²	

Sensitiviteitsanalyse voor de reële waarden van niveau 3

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

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

Evaluatieproces gebruikt voor de reële waarden van niveau 3

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

De vastgoedexpert gebruikt parameters die verband houden met de markt (actualisatievoet,...) en die gebaseerd zijn op zijn oordeel en zijn professionele ervaring. De aan de vastgoedexpert meegedeelde informatie, de parameters en de waarderingsmodellen gebruikt door de vastgoedexpert worden gecontroleerd door het Management, door het Auditcomité en de Raad van Bestuur.

Materiële onzekerheidsclausule

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

TOELICHTING 18 : ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA

(in €)	2024	2023
Andere vaste activa, saldo begin periode	67.610	180.234
Investeringsen	0	0
Initiële erkenning 'Right of use asset' volgens IFRS 16	0	0
Afschrijvingen (-)	-135.286	-112.624
Andere vaste activa, saldo einde periode	44.948	67.610
1. Brutobedrag	1.373.950	1.373.950
2. Gecumuleerde afschrijvingen (-)	-1.329.002	-1.306.340

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

TOELICHTING 19 : VORDERINGEN LEASING

(in €)	2024	2023
Vorderingen op meer dan 5 jaar	0	0
Vorderingen op meer dan 1 jaar en minder dan 5 jaar	0	72.604
Vorderingen op hoogstens 1 jaar	72.604	69.466
TOTAAL	72.604	142.070

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

Beknopte beschrijving van het Belgrado contract:

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

(in €)	2024			2023		
	< 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	72.603	0	0	69.466	72.603	0
Toekomstige financieringsinkomsten	3.279	0	0	6.417	3.279	0
Totaal	75.882	0	0	75.883	75.882	0

TOELICHTING 20 : VORDERINGEN

D. Handelsvorderingen (in €)	2024	2023
Huurders	989.569	934.694
Andere	173.912	577.478
Gerealiseerde verkopen	6.817	6.817
TOTAAL	1.170.298	1.518.985

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 €)	2024	2023
a. Belastingen	893	893
c. Andere	71.670.019	46.943.586
TOTAAL	71.670.912	46.944.478

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

TOELICHTING 21 : KAS EN KASEQUIVALENTEN

(in €)	2024	2023
Kas en kasequivalenten	0	0
Saldo bankrekeningen	527.316	1.210.208
TOTAAL	527.316	1.210.208

TOELICHTING 22 : OVERLOPENDE REKENINGEN

(in €)	2024	2023
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	156.826	205.491
Voorafbetaalde vastgoedkosten	735.521	838.908
Andere	650.345	440.020
TOTAAL ACTIEF	1.542.693	1.484.419
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	879.727	840.758
Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	1.757.657	2.288.098
Andere	0	0
TOTAAL PASSIEF	2.637.384	3.128.856

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 €)	2024	2023
Deelnemingen in verbonden ondernemingen of ondernemingen met een deelnemingsverhouding	54.355.997	50.738.252
Lange termijn vorderingen toegestaan aan perimetervennootschappen	18.016.837	18.216.581
Financiële instrumenten	14.490.285	19.678.406
Gegeven waarworgen	0	0
TOTAAL	86.863.119	88.633.239
B. Financiële vlottende activa (in €)	2024	2023
Financiële instrumenten	387.504	424.702
Andere	0	0
TOTAAL	387.504	424.702

De deelnemingen hebben betrekking op:

Naam	Ondernemings-nummer	Land van oorsprong	Participatie (rechtstreeks en onrechtstreeks)	Jaarrekening op
In 2024				
Charlent 53 Freehold BVBA	0536.280.237	België	100%	31/12/2024
De Haan Vakantiehuisen 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
In 2023				
Charlent 53 Freehold BVBA	0536.280.237	België	100%	31/12/2023
De Haan Vakantiehuisen NV	0707.946.778	België	50%	31/12/2023
BE Real Estate NV	0474.055.727	België	100%	31/12/2023
The Ostrov NV	0849.672.983	België	100%	31/12/2023
The Dox 1 NV	0775.800.852	België	100%	31/12/2023
Home Invest Netherlands NV	0777.259.317	België	100%	31/12/2023
Blue Quarter NV	0792.989.450	België	100%	31/12/2023

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		2024		2023	
(in €)	Categorie	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde
B. Langlopende financiële schulden		398.690.864	393.390.864	326.609.497	321.655.897
a. Kredietinstellingen	B	349.913.989	349.913.989	277.884.105	277.884.105
b. Financiële leasing	B	0	0	0	0
c. Andere	B	48.776.875	43.476.875	48.725.392	43.771.792
C. Andere langlopende financiële verplichtingen		731.438	0	0	0
a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	A	731.438	0	0	0
TOTAAL		399.422.302	393.390.864	326.609.497	321.655.897
II. Kortlopende verplichtingen					
B. Kortlopende financiële schulden		7.790.449	7.790.449	51.787.139	51.673.939
a. Kredietinstellingen	B	0	0	0	0
b. Financiële leasing	B	0	0	0	0
c. Andere		7.790.449	7.790.449	51.787.139	51.673.939
Ontvangen huurwaarborgen	B	790.449	790.449	787.139	787.139
Andere	B	7.000.000	7.000.000	51.000.000	50.886.800
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen		0	0	0	0
TOTAAL		7.790.449	7.790.449	51.787.139	51.673.939

De andere langlopende financiële schulden ten belope van € 48,78 miljoen bestaan uit obligaties (exclusief kosten).

De negatieve reële waarde van de afdekkingsinstrumenten bedroeg € 13,76 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 € 7,79 miljoen bestaan hoofdzakelijk uit korte termijn uitstaande thesauriebewijzen ("Commercial Paper") en uit een obligatie.

Financiële schulden (in €)	2024	2023
Kortlopende financiële schulden op hoogstens 1 jaar	7.000.000	51.000.000
Langlopende financiële schulden van 1 tot 5 jaar	312.500.000	152.000.000
Langlopende financiële schulden op meer dan 5 jaar	86.500.000	175.000.000
TOTAAL	406.000.000	378.000.000

Op 31 december 2024 had Home Invest Belgium € 406,00 miljoen financiële schulden bestaande uit:

- Bilaterale kredietlijnen opgenomen voor een bedrag van € 350,00 miljoen. De kredietlijnen zijn afgesloten met 7 verschillende financiële instellingen met goed gespreide vervaldagen tot in 2031. Home Invest Belgium heeft geen vervaldagen in 2025. De eerstvolgende vervaldag ligt in de tweede helft van 2026;
- Obligatieleningen voor een bedrag van € 49,00 miljoen met looptijden tussen 2028 en 2032;
- Korte termijn thesauriebewijzen ('commercial paper') voor een bedrag van € 7,00 miljoen. Niettegenstaande het korte termijn karakter van het uitstaande commercial paper, wordt het volledige uitstaande bedrag gedekt door beschikbare lange termijn kredietlijnen (back-up lines).

Onderstaande tabel bevat de kredietlijnen per financiële instelling. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden bedraagt 4,5 jaar. Home Invest Belgium beschikte op 31 december 2024 over 125,0 miljoen niet-opgenomen beschikbare kredietlijnen waarvan:

- € 7,00 miljoen lange termijn back-up lines ter indekking van de korte termijn uitstaande thesauriebewijzen;
- € 61,00 miljoen vrij beschikbare kredietlijnen.

Financieringen (in €)	Bevestigde kredietlijnen	Opmnames
Bankfinancieringen	418.000.000	350.000.000
Belfius	141.500.000	103.500.000
KBC Bank	65.000.000	65.000.000
ING	30.000.000	30.000.000
BNP Paribas Fortis	111.500.000	81.500.000
VDK Bank	10.000.000	10.000.000
Caisse d'Epargne	30.000.000	30.000.000
Argenta	30.000.000	30.000.000
Obligatieleningen	49.000.000	49.000.000
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
TOTAAL	467.000.000	399.000.000

De producten voor het indekken van de rentevoeten zijn exclusief van het type IRS (Interest Rate Swap). Zij vormen contracten voor het omzetten van variabele rentevoeten in vaste.

Geen enkel instrument valt onder de administratieve verwerking en is opgenomen als kasstroomafdekking (Cash flow hedge) in de zin van de norm IFRS 9. De totale waarde van de indekkingen op afsluitdatum was positief voor een bedrag van € 13,92 miljoen door een daling van de interestvoeten na de afsluiting van de indekkingen. De vaste interestvoeten hebben een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 4,9 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 € -0,16 miljoen.

Het voorzichtige afdekkingsbeleid van Home Invest Belgium maakte het mogelijk om een gemiddelde financieringskost van 2,18% te bewerkstelligen voor het boekjaar, bankmarge en kost van de afdekkingen inbegrepen. De gemiddelde financieringskost werd berekend na omzetting van de variabele intresten op de kredietlijnen in vaste interesten via rente-SWAPS (IRS). Rekening houdend met de voorzichtige financiële structurering van de schuld, in combinatie met een gematigde schuldenlast, heeft Home Investment Belgium een beperkte blootstelling aan de interestvoetschommelingen op de markt.

Indekkingsinstrumenten op 31/12/2024		Type	Bedrag	Rentevoet	Vervaldatum	Kwalificatie	Reële waarde op 31/12/2023
(in €)							
BELFIUS	IRS	10.000.000	1,28%	31/08/2026	Transaction	134.082	
BELFIUS	IRS	10.000.000	1,06%	31/08/2027	Transaction	268.960	
BELFIUS	IRS	21.500.000	0,59%	10/11/2025	Transaction	387.504	
BELFIUS	IRS	8.000.000	0,41%	30/10/2026	Transaction	280.558	
BELFIUS	IRS	15.000.000	0,16%	31/03/2028	Transaction	925.416	
BELFIUS	IRS	20.000.000	0,14%	31/08/2029	Transaction	1.856.388	
BELFIUS	Future IRS	21.500.000	2,28%	31/01/2031	Transaction	-113.980	
BELFIUS	IRS	17.000.000	2,28%	31/10/2030	Transaction	-95.275	
BNP	IRS	25.000.000	-0,28%	30/09/2028	Transaction	2.179.466	
BNP	IRS	21.500.000	0,25%	31/03/2031	Transaction	2.447.088	
BNP	IRS	15.000.000	2,66%	31/12/20233	Transaction	-496.479	
ING	IRS	30.000.000	-0,33%	25/09/2027	Transaction	1.968.180	
ING	IRS	15.000.000	0,29%	21/06/2031	Transaction	1.748.573	
KBC	IRS	15.000.000	0,20%	30/06/2029	Transaction	1.198.277	
KBC	IRS	15.000.000	0,30%	30/06/2029	Transaction	1.269.129	
KBC	IRS	30.000.000	2,25%	04/10/2032	Transaction	-39.546	
Indekking van het type IRS		268.000.000				14.032.321	
Indekking van het type Future IRS		21.500.000				-113.980	
Totaal						13.918.341	

Boekhoudkundige verwerking :

Overeenkomstig IFRS 9 wordt op 31 december 2024 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 €)	2024	2023
Leveranciers	1.741.193	3.352.129
Huurders	796.450	848.210
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	831.963	965.848
TOTAAL	3.369.606	5.166.187

ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN (in €)	2024	2023
Dividenden	73.024	68.580
Andere	51.154	26.990
TOTAAL	124.178	95.570

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

TOELICHTING 25 : UITGESTELDE BELASTINGEN

F. Uitgestelde belastingen (in €)	2024	2023
a. Exit tax	0	0
b. Andere	2.685.878	2.222.711
TOTAAL	2.685.878	2.222.711

TOELICHTING 26 : KAPITAAL, UITGIFTEPREMIES EN RESERVES

EIGEN VERMOGEN (in €)	2024	2023
A. Kapitaal	102.052.535	101.820.389
a. Geplaatst kapitaal	104.051.131	103.507.864
b. Kosten kapitaalverhoging	-1.998.596	-1.687.475
B. Uitgiftepremies	70.440.608	64.633.111
C. Reserves	219.136.942	251.203.762
a. Wettelijke reserve (+)	98.778	98.778
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	208.333.892	229.464.561
c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-20.476.815	-20.580.800
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 (+/-)	20.103.108	31.433.205
h. Reserve voor eigen aandelen (-)	-2.766.559	-2.107.688
k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (+/-)	-2.220.025	-2.583.359
m. Andere reserves (+/-)	1.781.255	1.781.255
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren (+/-)	13.559.178	13.283.929
o. Reserve voor op aandelen gebaseerde betalingen (+/-)	724.130	413.880
D. Nettoresultaat van het boekjaar	71.662.728	-11.730.248
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	463.292.813	405.927.014

EVOLUTIE VAN HET ONDERSCHREVEN KAPITAAL:

Datum	Evolutie van het maatschappelijk kapitaal (in k €)	Modaliteiten van de verrichting	Uitgifteprijs	Aantal aandelen
Totaal op 31/12/2010	71.639.409			2.825.842
31/01/2011	122.709	Fusie door partiële splitsing van N.V. Masada	59,72	102.792
31/12/2011	5.585	Fusie door splitsing van N.V. URBIS	60,30	6.318
31/12/2011	2.633.519	Fusie door partiële splitsing van N.V. VOP	62,91	118.491
Totaal op 31/12/2011	74.401.222			3.056.143
Totaal op 31/12/2012	74.401.222			3.056.143
Totaal op 31/12/2013	74.401.222			3.056.143
11/06/2014	2.548.073	Inbreng in natura door de N.V. AXA Belgium	79,85	104.666
Totaal op 31/12/2014	76.949.295			3.160.809
Totaal op 31/12/2015	76.949.295			3.160.809
Totaal op 31/12/2016	76.949.295			3.160.809
13/09/2017	12.000.000	Fusie door partiële splitsing van N.V. VOP	86,30	139.049
Totaal op 31/12/2017	88.949.295			3.299.858
Totaal op 31/12/2018	88.949.295			3.299.858
Totaal op 31/12/2019	88.949.295			3.299.858
Totaal op 31/12/2020	88.949.298			3.299.858
Totaal op 31/12/2021	88.949.298			3.299.858
03/05/2022	-982.080	Kapitaalvermindering		
15/06/2022		Splitsing aandeel met factor 5		13.199.432
28/06/2022	7.556.714	Kapitaalverhoging	21,16	1.417.770
Totaal op 31/12/2022	95.523.928			17.917.060
02/05/2023	-1.425.870	Kapitaalvermindering		
03/07/2023	9.409.806	Kapitaalverhoging	14,90	1.791.706
Totaal op 31/12/2023	103.507.864			19.708.766
07/05/2024	-1.987.786	Kapitaalvermindering		
13/06/2024	2.531.052	Kapitaalverhoging Keuzedividend	16,97	491.370
Totaal op 31/12/2024	104.051.131			20.200.136

Op 31 December 2024 werden 133.757 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 €)	2024	2023
Verplichtingen	416.029.797	389.009.961
- Aanpassingen	-6.054.700	-5.351.568
Schuldenlast zoals bedoeld in Art. 13 van het GVV-KB	409.975.097	383.658.393
Aangepaste activa voor berekening van de schuldgraad	864.832.324	774.833.867
Schuldgraad	47,41%	49,51%

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	2024	2023
Bezoldiging van de commissaris voor het boekjaar (statutaire grondslag)		
Bezoldiging voor de uitoefening van het mandaat van de commissaris	54.804	54.071
Bezoldiging voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere opdrachten		
Andere controleopdrachten	12.800	18.250
Andere opdrachten buiten de revisoropdrachten	3.100	12.000
Totaal	70.704	84.321

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 31/12/2024	Korte termijn voordelen op 31/12/2023
Lieven Van Overstraeten	60.750	59.250
Eric Spiessens	15.250	15.250
Koen De Jonckheere	3.750	0
Johan Van Overstraeten	36.500	36.500
Wim Arousseau	17.250	17.250
Suzy Denys	21.250	19.750
Christel Gijsbrechts	50.500	47.750
Hélène Bostoën	27.750	27.750
Philippe De Greve	25.750	25.750
Thomas Peperstraete	4.000	3.750
Christophe Mignot	12.500	12.500
Effectieve leiders	818.292	1.009.280
Totaal	1.093.542	1.274.780

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 perimetervenootschappen 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	2024	2023
Werknemers	33	36
Directieleden	3	4
TOTAAL	36	40

TOELICHTING 34 : RESULTAATVERDELING

Resultaatverwerking (in k €)	2023	2022
A. Nettoresultaat	71.662.728	-11.730.248
B. Toevoeging/onttrekking reserves (-/+)	-33.689.186	44.882.570
1. Toevoeging aan/ onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)		
- boekjaar	-78.684.162	19.584.244
- realisatie vastgoed		
2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)	24.846.456	1.047.634
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	6.344.261	11.330.097
8. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (-/+)	463.166	-363.334
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)	13.341.093	13.283.929
C. Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 13, § 1, lid 1	-17.972.491	-4.900.286
D. Vergoeding voor het kapitaal, - andere dan C	-2.495.215	-14.910.943
E. Over te dragen resultaat	17.505.836	13.341.093

Schema van de berekening van het bedrag bedoeld in artikel 13, § 1, lid 1 (in k €)	2024	2023
Gecorrigeerd resultaat (A)		
Nettoresultaat	71.662.728	-11.730.248
+ Afschrijvingen	208.450	306.758
+ Waardeverminderingen	412.796	650.335
- Terugnemingen van Waardeverminderingen	-260.028	-452.245
+/- Andere niet-monetaire bestanddelen	6.344.261	11.330.097
+/- Resultaat verkoop vastgoed	-1.892.160	-28.247
+/- Variaties in de reële waarde van vastgoed	-54.010.433	20.631.878
Gecorrigeerd resultaat (A)	22.465.614	20.708.327
Netto-meerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van de verplichte uitkering (B)		
+/- Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarden op vastgoed (meer- en minderwaarden ten opzichte van de aanschaffingswaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringskosten)	394.806	34.143
(-) Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van vier jaar	-394.806	-34.143
= Nettomeerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van de verplichte uitkering (B)	0	0
TOTAAL (A+B)	22.465.614	20.708.327
80% volgens art. 13, §1, al. 1	17.972.491	16.566.661
Netto vermindering van de schuldenlast	0	-11.666.376
Minimumdistributie vereist door art. 13.	17.972.491	4.900.286

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 € 21,97 miljoen.

Statutair netto actief na distributie van het dividend:	442.825.107
Schema berekening bedrag beoogd in art 13 § 1er al. 6	
Gestort kapitaal, of indien het hoger is, opgevraagd kapitaal (+)	101.820.388
Onbeschikbare uitgiftepremies krachtens de statuten (+)	64.633.111
Reserve van het positief saldo van variaties in de reële waarde van het vastgoed (+)	287.018.054
Reserve van de geschatte mutatiekosten en -rechten tijdens de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-46.474.890
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.	13.758.847
Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (+)	0
Wettelijke reserve (+)	98.778
Niet uitkeerbaar eigen vermogen volgens artikel 7:212 WVV	420.854.289
Verschil:	21.970.818