VOL-inst 1

JAARREKENING EN ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN – ANDERE MODELLEN

IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van neerlegging)

NAAM: **Hérité** .....

Rechtsvorm: **Gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds in de vorm van een Naamloze Vennootschap** .....

Adres: **Rijvisschestraat**..... Nr.: **126**.....
Bus: .....

Postnummer: **9052** ..... Gemeente: **Zwijnaarde**.....

Land: **België**.....

Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van **Gent**.....

Internetadres: http://www. .....

Ondernemingsnummer 0775.270.817

DATUM 04/10/2021 van de neerlegging van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

JAARREKENING in EURO goedgekeurd door de algemene vergadering van 09/06/2023

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van 04/10/2021 tot 31/12/2022

Vorig boekjaar van tot

De bedragen van het vorige boekjaar **zijn / zijn niet** identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

Model van jaarrekening dat afwijkt van datgene wat voorzien is door het K.B. van 29 april 2019 op grond van:

_____

Zijn gevoegd bij deze jaarrekening:

Totaal aantal neergelegde bladen: .....

Handtekening
(naam en hoedanigheid)

Jan Lambertyn
Bestuurder

Handtekening
(naam en hoedanigheid)

Ruben Willaert
Bestuurder

LIJST VAN DE BESTUURDERS,ZAAKVOERDERS COMMISSARISSEN EN VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie

Willaert Ruben
Kerkstraat 2
8750 Wingene, België
Begin van het mandaat: 04-10-2021 Einde van het mandaat: 09-06-2023 Bestuurder

Lambertyn Jan
Aeltervoetweg 3
8755 Ruiselede, België
Begin van het mandaat: 04-10-2021 Einde van het mandaat: 09-06-2023 Bestuurder

Deloitte Bedrijfsrevisoren BV (B00025)
0429053863
Gateway Building, Luchthaven Brussel Nationaal 1J
1930 Zaventem, België
Begin van het mandaat : 23-05-2022 Einde van het mandaat : 25-04-2025 Commissaris

Direct of indirect vertegenwoordigd door :

De Brabander Kathleen (A01975)
Bedrijfsrevisor
Lange Lozanastraat 270
2018 Antwerpen, België

Neckebroeck Rik (A01529)
Bedrijfsrevisor
Gateway Building, Luchthaven Brussel Nationaal 1J
1930 Zaventem, België

Nr.			VOL-inst 2.2

VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE

Het bestuursorgaan verklaart dat er geen enkele opdracht voor nazicht of correctie werd aangegeven aan iemand die daar wettelijk niet toe gemachtigd is met toepassing van de artikelen 34 en 37 van de wet van 22 april 1999 betreffende de boekhoudkundige en fiscale beroepen.

De jaarrekening ~~**werd**~~**/werd niet** [1] geverifieerd of gecorrigeerd door een externe accountant of door een bedrijfsrevisor die niet de commissaris is.

In bevestigend geval, moet hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke externe accountant of bedrijfsrevisor en zijn lidmaatschapsnummer bij in Instituut, evenals de aard van de opdracht:

A. Het voeren van de boekhouding van de onderneming [2]
B. Het opstellen van de jaarrekening
C. Het verifiëren van de jaarrekening en/of,
D. Het corrigeren van de jaarrekening

Indien taken bedoeld onder A. of onder B. uitgevoerd zijn door erkende boekhouders of door erkende boekhouders-fiscalisten, kunnen hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke erkende boekhouder of erkende boekhouder-fiscalist en zijn lidmaatschapsnummer in het Beroepsinstituut van erkende Boekhouders en Fiscalisten, evenals de aar van zijn opdracht.

Naam, voornamen, beroep en woonplaats	Lidmaatschaps-nummer	Aard van de opdracht (A, B, C en/of D)

1 Schrappen wat niet van toepassing is.

2 Facultatieve vermelding.

ENKELVOUDIGE RESULTATENREKENING

in eenheden €	**Toelichting**	**31.12.2022**
Huurinkomsten	3	0
NETTOHUURRESULTAAT		***0***
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		0
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		0
VASTGOEDRESULTAAT		***0***
Technische kosten	4	-5.892
Andere vastgoedkosten	4	-3.646
VASTGOEDKOSTEN		***-9.537***
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		**-9.537**
Algemene kosten	5	-94.319
Andere operationele opbrengsten en kosten		6.982
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		**-96.874**
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		0
OPERATIONEEL RESULTAAT		**-96.874**
Netto interestkosten	6	-43.444
Andere financiële kosten		-310
Aandeel in het resultaat van de investeringen verwerkt volgens de equity-methode	7	-366.887
FINANCIEEL RESULTAAT		***-410.642***
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN		**-507.515**
Belastingen		0
NETTORESULTAAT		**-507.515**
Splitsing:		
EPRA resultaat		-140.628
Portefeuilleresultaat		0
Variaties in de reële waarde financiële activa en passiva		-366.887

RESULTAAT PER AANDEEL	**Toelichting**	**31.12.2022**
Aantal aandelen op jaareinde	8	1.000
Aantal dividendgerechtigde aandelen	8	1.000
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	8	1.000
Nettoresultaat (€)	8	-508
Verwaterd nettoresultaat (€)	8	-508
EPRA resultaat (€)	8	-141

ENKELVOUDIG GLOBAALRESULTAAT

in eenheden €	**31.12.2022**
NETTORESULTAAT	**-507.515**
Andere componenten van het globaal resultaat (recycleerbaar in resultatenrekening)	0
GLOBAALRESULTAAT	**-507.515**

RESULTAATVERWERKING (volgens het schema opgenomen in Afdeling 4 van Deel 1 van Hoofdstuk 1 van de Bijlage A van het GVBF-KB van 9 november 2016)

in eenheden €	**31.12.2022**
A. NETTORESULTAAT	**-507.515**
B. TOEVOEGING/ONTTREKKING RESERVES	
Toevoeging aan /onttrekking van de reserves voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+):	
• Boekjaar	0
• Vorige boekjaren	
• Realisatie van vastgoed	
Toevoeging aan/onttrekking van de reserves voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity' methode (-/+)	-366.887
Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren	-140.628
C. VERGOEDING VAN HET KAPITAAL overeenkomstig artikel 22, eerste lid van het GVBF-KB van 9 november 2016	**0**
D. VERGOEDING VAN HET KAPITAAL, andere dan C	**0**

ENKELVOUDIGE BALANS

ACTIVA *in eenheden €*	**Toelichting**	**31.12.2022**
VASTE ACTIVA		**3.664.477**
Vastgoedbeleggingen	9	1.781.365
Financiële vaste activa	10	1.960.883
VLOTTENDE ACTIVA		**143.036**
Handelsvorderingen		23.585
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	11	94.775
Kas en kasequivalenten		12.111
Overlopende rekeningen		12.566
TOTAAL ACTIVA		**3.885.285**

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN *in eenheden €*	**Toelichting**	**31.12.2022**
Eigen vermogen		**492.485**
Kapitaal	12	1.000.000
Reserves		0
Nettoresultaat van het boekjaar		-507.515
Verplichtingen		**3.392.800**
Langlopende verplichtingen		**3.120.000**
Langlopende financiële schulden	13	3.120.000
Kortlopende verplichtingen		**272.800**
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	14	129.356
Andere kortlopende verplichtingen	14	100.000
Overlopende rekeningen	14	43.444
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		**3.885.285**

SCHULDGRAAD *in %*	**Toelichting**	**31.12.2022**
Schuldgraad	16	86%

NETTOWAARDE PER AANDEEL *in €*	**31.12.2022**
Nettoactiefwaarde (reële waarde)	492

MUTATIE-OVERZICHT VAN HET ENKELVOUDIG EIGEN VERMOGEN

In eenheden €	**Geplaatst kapitaal**	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in België (+/-)	Overge-dragen resultaten van vorige boekjaren	**Totaal reserves**	**Netto-resultaat van het boekjaar**	**TOTAAL EIGEN VERMOGEN**
Oprichting 4 oktober 2021	**1.000.000**	0	0	0	**0**	**0**	**1.000.000**
Globaalresultaat 2022						-507.515	**-507.515**
Balans op 31 december 2022	**1.000.000**	0	0	0	**0**	**507.515**	**492.485**

ENKELVOUDIG KASSTROOMOVERZICHT

in eenheden €	**Toelichting**	**31.12.2022**
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR		**0**
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		**1.246**
Operationeel resultaat		**-96.874**
Betaalde interesten		**-43.754**
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal		**141.874**
Beweging van activa		-130.926
Beweging van verplichtingen		272.800
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten		**-4.109.136**
Aankoop van aandelen in vastgoedvennootschappen		-2.327.771
Aankoop van projectontwikkelingen	9	-1.781.365
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten		**4.120.000**
Oprichting en kapitaalsverhoging	12	1.000.000
Opname van leningen bij groepsmaatschappijen	13	3.120.000
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR		**12.111**

TOELICHTING BIJ DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING

TOELICHTING 1. ALGEMENE INFORMATIE

Hérité NV (de 'Vennootschap') is een gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds (GVBF) dat valt onder toepassing van de Belgische wetgeving met administratieve zetel gevestigd te Rijvisschestraat 126, 9052 Gent.

De Vennootschap is opgericht op 4 oktober 2021 en geregistreerd op de lijst met gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen (GVBF) in toepassing van het koninklijk besluit van 9 november 2016 met betrekking tot de gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen.

Het fonds bestaat voor een periode van 10 jaar te rekenen vanaf datum van registratie op de lijst van de gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen.

De jaarrekening van de Vennootschap per 31 december 2022 werd opgesteld door de raad van bestuur en goedgekeurd voor publicatie op de raad van bestuur gehouden op 07 juni 2023.

TOELICHTING 2. VOORNAAMSTE GRONDSLAGEN VOOR FINANCIËLE VERSLAGGEVING

Conformiteitsverklaring en voorstellingsbasis

De jaarrekening van de Vennootschap voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2022 werd opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards ('IFRS') zoals aanvaard binnen de Europese Unie en volgens het KB van 9 november 2016 met betrekking tot de gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen (het "GVBF-KB"). Het boekjaar 2021/2022 is een verlengd boekjaar dat loopt van 4 oktober 2021 tot en met 31 december 2022 (15 maanden).

Het GVBF-jaarrekeningschema houdt voornamelijk in dat in de resultatenrekening het resultaat op de portefeuille afzonderlijk wordt weergegeven. Dit resultaat op de portefeuille omvat alle bewegingen in de vastgoedportefeuille en bestaat voornamelijk uit:

- Gerealiseerde meer- en minderwaarden op verkopen van panden
- Variaties in de reële waarde van de panden als gevolg van de waardering door de vastgoeddeskundigen, zijnde naargelang het geval niet-gerealiseerde meerwaarden en/of niet-gerealiseerde minderwaarden.

Het resultaat op de portefeuille wordt niet uitgekeerd aan de aandeelhouders, maar wordt overgeboekt naar, of van, de reserves.

De enkelvoudige jaarrekening wordt opgesteld in overeenstemming met de "International Financial Reporting Standards" (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie en volgens het GVBF-KB van 9 november 2016. Deze standaarden omvatten alle nieuwe en herziene standaarden en interpretaties gepubliceerd door de International Accounting Standards Board ('IASB') en de International Financial Reporting Interpretations Committee ('IFRIC'), voor zover van toepassing op de activiteiten van de Vennootschap en effectief op boekjaren aanvangend vanaf 1 januari 2022.

Toepassing van nieuwe normen, interpretaties en wijzigingen

De Vennootschap heeft geen nog niet van kracht zijnde normen vervroegd toegepast.
Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties toepasbaar voor het boekjaar beginnend op of na 1 januari 2022:

- Aanpassingen van IFRS 3 Bedrijfscombinaties: Definitie van een bedrijf
- Aanpassingen aan IFRS 9, IAS 39 en IFRS 7, IFRS 4 en IFRS 16 Hervorming van referentierentevoeten
- Aanpassing van de referenties naar het Conceptueel raamwerk in IFRS standaarden
- Aanpassingen aan IFRS 16 Leaseovereenkomsten: verlenging van de vrijstelling tot beoordeling of een aan COVID-19 gerelateerde huurconcessie een huuraanpassing is
- Jaarlijkse verbeteringen aan IFRS 2018-2020 cyclus
- IAS 16 - Materiële vaste activa: Aanpassingen welke een bedrijf verbieden de ontvangsten uit de verkoop van artikelen geproduceerd terwijl het bedrijf het actief voorbereidt op het beoogde gebruik te verminderen van de kosten van materiële vaste activa
- IAS 37 - Provisies, Voorwaardelijke Verplichtingen en Voorwaardelijke Activa: aanpassingen met betrekking tot kosten die moeten worden meegenomen bij de beoordeling of een contract bezwarend is

De Vennootschap heeft de volgende nieuwe standaarden, wijzigingen op standaarden en interpretaties, die nog niet van kracht zijn in huidig boekjaar beginnend op 1 januari 2022, maar wel eerder mogen worden toegepast, nog niet toegepast:

- Aanpassingen van IFRS 4 - Verzekeringscontracten: vervaldag van de uitgestelde benadering (de uiterste datum van tijdelijke vrijstelling voor toepassing van IFRS 9 is nu 1 januari 2023)
- IFRS 17 - Verzekeringscontracten: aanpassingen om bezorgdheden en implementatieproblemen aan te pakken nadat IFRS 17 was gepubliceerd en aanpassingen in verband met de eerste toepassing van IFRS 17 en IFRS 9 (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023)
- Aanpassingen aan IAS 1 Presentatie van de Jaarrekening en IFRS Practice Statement 2: Toelichting van grondslagen voor financiële verslaggeving (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen van IAS 8 - Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten: Definitie van schattingen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023)
- Aanpassingen aan IAS 12 - Inkomstenbelastingen: latente belastingen op huurcontracten en ontmantelverplichtingen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023).

Verwacht wordt dat bovenvermelde standaarden en interpretaties geen materiële impact zullen hebben op de enkelvoudige jaarrekening van de Vennootschap.

Voorstellingsbasis

De enkelvoudige jaarrekening wordt uitgedrukt in eenheden € en wordt opgesteld vóór winstverdeling.
De boekhoudprincipes worden consistent toegepast.

Vreemde valuta

Transacties in vreemde valuta worden tegen de wisselkoers geldig op de transactiedatum geboekt. Monetaire activa en verplichtingen in vreemde valuta worden gewaardeerd aan de slotkoers van kracht op balansdatum. Wisselkoersverschillen die voortvloeien uit transacties in vreemde valuta en uit omzetting van monetaire activa en verplichtingen in vreemde valuta, worden in de resultatenrekening opgenomen in de periode waarin ze zich voordoen. Niet monetaire activa en verplichtingen in vreemde valuta worden tegen de wisselkoers geldig op de transactiedatum omgezet.

Vastgoedresultaat

Opbrengsten worden gewaardeerd tegen de reële waarde van de vergoeding die is ontvangen of waarop recht is verkregen. Opbrengsten worden slechts opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de economische voordelen zullen toekomen aan de entiteit en met voldoende zekerheid kunnen worden bepaald.

De huurinkomsten, de ontvangen operationele leasebetalingen en de andere inkomsten en kosten worden in de resultatenrekening opgenomen in de perioden waarop ze betrekking hebben.
De huurkortingen en –voordelen (incentives) worden gespreid over de periode die loopt vanaf de aanvang van de huurovereenkomst tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid van een contract.

De vergoedingen ontvangen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten worden onmiddellijk in resultaat genomen in de periode waarin ze definitief verworven zijn.

Vastgoedkosten en algemene kosten

De kosten worden gewaardeerd tegen de reële waarde van de vergoeding die is betaald of die verschuldigd is en worden in de resultatenrekening opgenomen in de perioden waarop ze betrekking hebben.

Resultaat op verkoop en variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

Het resultaat als gevolg van de verkoop van vastgoedbeleggingen is gelijk aan het verschil tussen de verkoopprijs en de boekwaarde (i.e. de reële waarde bepaald door de vastgoeddeskundige op het einde van het vorige boekjaar), verminderd met de verkoopkosten.

De variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen zijn gelijk aan het verschil tussen de huidige boekwaarde en de vorige reële waarde (zoals geschat door de onafhankelijke vastgoeddeskundige). Dergelijke vergelijking gebeurt minstens vier maal per jaar voor de hele portefeuille van vastgoedbeleggingen. Bewegingen in de reële waarde van het vastgoed worden in de resultatenrekening opgenomen in de periode waarin ze ontstaan.

Financieel resultaat

Het financieel resultaat bestaat uit de interestkosten op leningen en bijkomende financieringskosten, verminderd met de opbrengsten van beleggingen.

Belastingen op het resultaat en onroerende voorheffing

De belastingen op het resultaat van het boekjaar omvatten de over de verslagperiode en vorige verslagperioden verschuldigde en verrekenbare belastingen, alsmede de verschuldigde exit taks. De belastinglast wordt in de resultatenrekening opgenomen tenzij ze betrekking heeft op elementen die onmiddellijk in het eigen vermogen worden opgenomen. In dit laatste geval wordt ook de belasting ten laste van het eigen vermogen genomen.

Voor de berekening van de belasting op de fiscale winst van het jaar worden de op het ogenblik van afsluiting van kracht zijnde belastingtarieven gebruikt.

Voorheffingen op het dividend worden opgenomen in het eigen vermogen als een deel van het dividend tot het ogenblik dat ze ter betaling worden gesteld.

De exit taks, verschuldigd door vennootschappen die door de vastgoedvennootschap overgenomen worden, komen in mindering van de vastgestelde herwaarderingsmeerwaarde bij fusie en worden opgenomen als verplichting.

Belastingvorderingen en –verplichtingen worden gewaardeerd tegen het belastingtarief geldig in de periode waarop ze betrekking hebben.

Heffingen opgelegd door de overheid worden geboekt in overeenstemming met IAS 37 Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets met toepassing van IFRIC 21 - Levies. Deze interpretatie heeft geen belangrijke invloed op de enkelvoudige jaarrekening maar beïnvloedt wel de evolutie van het resultaat tijdens het boekjaar door het moment van erkenning van onder andere de onroerende voorheffing op 1 januari van elk boekjaar. Tevens wordt de doorrekening van deze onroerende voorheffing aan de huurders en de recuperatie van onroerende voorheffing op leegstaande panden bij de overheid volledig als vordering en opbrengst erkend op 1 januari van elk boekjaar. De netto impact op de resultatenrekening blijft aldus beperkt tot de niet-doorrekenbare/recupereerbare onroerende voorheffing die op 1 januari volledig erkend wordt als kost, en niet wordt gespreid over het boekjaar.

Uitgestelde belastingen

Uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen worden geboekt op basis van de schuldmethode ('liability methode') voor alle tijdelijke verschillen tussen de belastbare basis en de boekwaarde voor financiële rapporteringdoeleinden en dit zowel voor activa als verplichtingen. Uitgestelde belastingvorderingen worden slechts erkend indien het waarschijnlijk is dat er belastbare winsten zullen zijn waartegen de uitgestelde belastingvordering kan worden afgezet. De uitgestelde belastingen worden in de resultatenrekening openomen onder de rubriek "Belastingen".

Het gewoon en het verwaterd nettoresultaat per aandeel

Het gewoon nettoresultaat per aandeel wordt berekend door het nettoresultaat zoals blijkt uit de resultatenrekening, te delen door het gewogen gemiddelde van het aantal uitstaande gewone aandelen (i.e. het totaal aantal uitgegeven aandelen min de eigen aandelen) gedurende het boekjaar.

Voor de berekening van het verwaterd nettoresultaat per aandeel wordt het nettoresultaat dat aan de gewone aandeelhouders toekomt en het gewogen gemiddelde aantal uitstaande aandelen aangepast voor het effect van potentiële gewone aandelen die tot verwatering leiden.

Immateriële vaste activa

Immateriële vaste activa worden opgenomen tegen kostprijs, verminderd met de eventuele geaccumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingsverliezen, als het waarschijnlijk is dat de verwachte toekomstige economische voordelen die kunnen worden toegerekend aan het actief naar de entiteit zullen vloeien en dat de kostprijs van het actief betrouwbaar kan worden bepaald. Immateriële activa worden lineair afgeschreven over hun verwachte gebruiksduur. De afschrijvingsperiodes worden tenminste aan het einde van elk boekjaar herzien.

Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen

a. Definitie

Vastgoedbeleggingen omvatten alle gebouwen en terreinen die verhuurblaar zijn en (geheel of gedeeltelijk) huurinkomsten genereren, met inbegrip van de gebouwen waar een beperkt gedeelte wordt aangehouden voor eigen gebruik en via recht-van-gebruik gehouden vastgoed.

Projectontwikkelingen (zoals bedoeld in de definitie van projectontwikkelingen) en terreinen die worden aangehouden met als doel hierop projectontwikkelingen te starten met het oog op latere verhuur en waardestijgingen op termijn, maar waarvoor nog geen concrete bouwplannen of projectontwikkelingen zijn gestart (grondreserve), worden tevens als vastgoedbelegging beschouwd.

b. Eerste opname en waardering

De eerste opname van een acquisitie of ontwikkeling in de balans gebeurt aan de aanschaffingswaarde met inbegrip van transactiekosten zoals professionele erelonen, wettelijke diensten, registratierechten en andere overdrachtsbelastingen. Ook de exit taks, verschuldigd door vennootschappen die door de vastgoedvennootschap worden opgeslorpt, maakt deel uit van de aanschaffingswaarde.

De commissielonen betreffende de aankopen van gebouwen worden beschouwd als bijkomende kosten van die aankopen en worden toegevoegd aan de aanschaffingswaarde.

Indien de aankoop gebeurt via de verwerving van de aandelen van een vastgoedvennootschap, via de inbreng in natura van een gebouw tegen uitgifte van nieuwe aandelen of via de fusie door overname van een vastgoedvennootschap, worden de aktekosten, audit- en consulting kosten, wederbeleggingsvergoedingen en handlichtingskosten van de financieringen van de opgeslorpte vennootschappen en andere fusiekosten eveneens geactiveerd.

De financieringskosten die rechtstreeks toe te rekenen zijn aan de verwerving of een ontwikkeling van een vastgoedbelegging worden mee geactiveerd. Wanneer voor een bepaald actief specifieke middelen werden geleend, worden de effectieve financieringskosten van die lening tijdens de periode geactiveerd, verminderd met eventuele beleggingsinkomsten uit de tijdelijke belegging van die lening.

c. Waardering na initiële opname

Na initiële opname worden vastgoedbeleggingen gewaardeerd aan reële waarde (fair value) in overeenstemming met IAS 40. De reële waarde is gelijk aan het bedrag waaraan een gebouw zou kunnen worden geruild tussen goed geïnformeerde partijen, instemmend en handelend in omstandigheden van normale concurrentie. Vanuit het standpunt van de verkoper moet zij worden begrepen mits aftrek van de registratierechten. Aldus wordt de reële waarde verkregen door van de investeringswaarde een aangepaste quotiteit van de registratierechten af te trekken:

- De investeringswaarde is de prijs waartegen de site waarschijnlijk zal verhandeld worden tussen kopers en verkopers die goed geïnformeerd zijn in afwezigheid van informatie-asymmetrieën en die een dergelijke verrichting wensen te realiseren, zonder dat er rekening wordt gehouden met enige bijzondere overeenkomst tussen hen. Deze waarde is de investeringswaarde wanneer deze overeenkomt met de totale door de koper te betalen prijs, vermeerderd met de eventuele registratierechten of BTW als het om een aankoop gaat die aan de BTW is onderworpen.
- Aangaande de omvang van de registratierechten publiceerde de Belgische Vereniging van Asset Managers (BEAMA) op 8 februari 2006 een persbericht dienaangaande (zie www.beama.be – publicaties – persberichten: "Eerste toepassing van de IFRS boekhoudregels").

Een groep van onafhankelijke vastgoeddeskundigen, die de periodieke waardering van de gebouwen van vastgoedondernemingen en GVV's uitvoeren, oordeelden dat voor transacties m.b.t. gebouwen in België met een globale waarde lager dan € 2,5 miljoen, rekening moet worden gehouden met de registratierechten van 10,0% tot 12,5% naargelang het gewest waar deze goederen zich bevinden. Voor transacties m.b.t. gebouwen met een globale waarde hoger dan € 2,5 miljoen en gezien de waaier van methodes van eigendomsoverdracht die in België worden gebruikt, hebben diezelfde deskundigen - op basis van een representatief staal van 220 transacties die in de markt tussen 2002 en 2005 werden gerealiseerd en die in totaal € 6,0 miljard vertegenwoordigen - het gewogen gemiddelde van de rechten gewaardeerd op 2,5%.

Op dat moment werd eveneens beslist dat dit percentage per schijf van 0,5% zou herzien worden. In de loop van 2016 heeft een panel van vastgoeddeskundigen en de BE-REIT vereniging[3] gezamenlijk beslist om deze berekening te actualiseren in overeenstemming met de methodologie die toegepast werd in 2006. Het werkelijke globale effect is berekend van transacties uitgevoerd door institutionele partijen en vennootschappen. De analyse omvatte 305 grotere of institutionele transacties van meer dan € 2,5 miljoen over de periode 2013, 2014, 2015 en Q1 2016. In volume beslaan de geanalyseerde transacties meer dan 70% (€ 8,2 miljard) van het geschatte totale investeringsvolume in die periode. Het panel van vastgoeddeskundigen heeft besloten dat de drempel van 0,5% niet overschreden werd. Bijgevolg zal het percentage van 2,5% gehandhaafd blijven. Het percentage zal elke 5 jaar herbekeken worden of in geval de fiscale context aanzienlijk zou veranderen. Het percentage zal enkel aangepast worden als de drempel van 0,5% overschreden wordt.

In concreto betekent het dat de reële waarde van de vastgoedbeleggingen gelijk is aan de investeringswaarde gedeeld door 1,025 (voor gebouwen met een waarde hoger dan € 2,5 miljoen of voor gebouwen die deel uitmaken van een grotere vastgoedportefeuille) of de investeringswaarde gedeeld door 1,12/1,125 (voor gebouwen met een waarde lager dan € 2,5 miljoen).

Het verschil tussen de aanschaffingswaarde van het vastgoed en de reële waarde van het vastgoed zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen, wordt bij het verwerven van het vastgoed geboekt in de resultatenrekening in de rubriek XVIII. "Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen."

d. Projectontwikkelingen

Vastgoed dat wordt gebouwd of ontwikkeld voor toekomstig gebruik als een vastgoedbelegging wordt tevens opgenomen in de rubriek 'Vastgoedbeleggingen'. Na initiële opname aan aanschaffingswaarde, worden de projecten van zodra zij beschikbaar zijn voor verhuur gewaardeerd aan reële waarde. Deze reële waarde houdt rekening met de substantiële ontwikkelingsrisico's. In dit kader moet aan al de volgende criteria voldaan zijn:

- er is een duidelijk beeld over de te maken projectkosten
- alle nodige vergunningen voor het uitvoeren van de projectontwikkeling zijn bekomen en
- een substantieel deel van de projectontwikkeling is voorverhuurd (definitief getekend huurcontract).

Deze waardering aan reële waarde is gebaseerd op de waardering door de onafhankelijke vastgoeddeskundige (volgens de gebruikelijke methodes en assumpties) en houdt rekening met de nog te maken kosten voor de volledige afwerking van het project.

Alle lasten die verbonden zijn met de ontwikkeling of constructie van onroerende goederen, worden opgenomen in de kostprijs van het ontwikkelingsproject. Conform IAS 23 worden de financieringskosten die rechtstreeks toe te rekenen zijn aan de bouw of de verwerving van een vastgoedbelegging mee geactiveerd over de periode voor het gebruiksklaar maken van de vastgoedbelegging voor verhuur.
De activiteiten die nodig zijn om het actief voor te bereiden op zijn beoogde gebruik, omvatten meer dan de fysieke bouw van het actief. Ze omvatten ook het technische en administratieve werk voor aanvang van de eigenlijke bouw, zoals activiteiten in verband met het verkrijgen van vergunningen in die mate dat zijde toestand van het actief veranderen.

De activering van financieringskosten wordt opgeschort tijdens lange perioden waarin de actieve ontwikkeling wordt onderbroken. De activering wordt niet opgeschort tijdens een periode waarin omvangrijke technische en administratieve werkzaamheden worden uitgevoerd. De activering wordt evenmin opgeschort als een tijdelijk uitstel een noodzakelijk onderdeel vormt van het proces om een actief klaar te maken voor zijn beoogde gebruik of verkoop.

e. Aanhouden van vastgoed en waarderingsproces

Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur worden gewaardeerd door de onafhankelijke vastgoed-deskundigen aan investeringswaarde. De vastgoedbeleggingen worden hiervoor trimestrieel gewaardeerd op basis van contante waarde van markthuren en/of effectieve huurinkomsten, desgevallend na aftrek van verbonden kosten in overeenstemming met de International Valuation Standards 2001 opgesteld door het International Valuation Standards Committee. Waarderingen worden opgesteld door het actualiseren van de jaarlijkse nettohuur ontvangen van de huurders, verminderd met de verbonden kosten. De actualisatie gebeurt op basis van de yield-factor die afhankelijk is van het inherente risico van het betrokken pand.

[3] De BE-REIT vereniging is een vereniging die de 17 Belgische GVV's groepeert en is opgericht ter behartiging van de belangen van de GVV-sector.

Winsten of verliezen die voortvloeien uit de variatie in de reële waarde van een vastgoedbelegging worden opgenomen in de resultatenrekening in de rubriek XVIII. "Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen" in de periode waarin ze ontstaan en worden bij de winstverdeling in het daaropvolgende jaar toegewezen aan de reserve "b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed".

f. Vervreemding van een vastgoedbelegging

Bij verkoop van een vastgoedbelegging worden de gerealiseerde winsten of verliezen op de verkoop opgenomen in de resultatenrekening van de verslagperiode onder de rubriek "Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen".
Commissies betaald aan makelaars bij het verkopen van gebouwen en verplichtingen aangegaan naar aanleiding van transacties worden in mindering gebracht van de verkregen verkoopsprijs om de gerealiseerde winst of verlies te bepalen.

Bij de resultaatsbestemming de gerealiseerde winsten of verliezen op de verkoop van vastgoedbeleggingen ten opzichte van de originele aanschaffingswaarde van die vastgoedbeleggingen overgeboekt worden naar de rubriek "m. Andere reserves". Op deze wijze worden de gerealiseerde winsten of verliezen op de verkoop van vastgoedbeleggingen beschouwd als beschikbare reserves.

g. Activa bestemd voor verkoop

Activa bestemd voor verkoop betreft onroerende goederen waarvan de boekwaarde zal worden gerealiseerd door desinvestering en niet door het voortgezet gebruik ervan. De gebouwen bestemd voor verkoop worden gewaardeerd conform IAS 40 aan reële waarde.

Andere materiële vaste activa

a. Definitie

De vaste activa onder zeggenschap van de entiteit die niet aan de definitie van een vastgoedbelegging voldoen, worden geclassificeerd als "Andere materiële vaste activa".

b. Waardering

De andere materiële vaste activa worden initieel opgenomen tegen kostprijs en daarna gewaardeerd in overeenstemming met het kostprijsmodel.

Bijkomende kosten worden slechts geactiveerd indien de toekomstige economische voordelen met betrekking tot het materieel vast actief toenemen.

c. Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingsverliezen

Andere materiële vaste activa worden afschreven op basis van de lineaire afschrijvingsmethode. De afschrijving vangt aan op het moment dat het actief klaar is voor gebruik zoals voorzien door het management. De volgende percentages zijn van toepassing op jaarbasis:

- installaties, machines en uitrusting 10% - 33,3%
- meubilair en rollend materieel 10% - 33,3%
- informaticamaterieel 10% - 33,3%
- vastgoed voor eigen gebruik
  - terreinen 0%
  - gebouwen 3% - 5%
- andere materiële vaste activa 5% - 20%

Indien er indicaties zijn dat een actief mogelijk een bijzonder waardeverminderingsverlies heeft ondergaan, wordt de boekwaarde vergeleken met de realiseerbare waarde. Indien de boekwaarde hoger is dan de realiseerbare waarde wordt een bijzonder waardeverminderingsverlies opgenomen.

d. Vervreemding en buitengebruikstelling

Op het ogenblik van de verkoop of van de buitengebruikstelling van materiële vaste activa wordt de boekwaarde niet langer opgenomen in de balans en wordt de winst of het verlies in de resultatenrekening opgenomen.

Waardeverminderingsverliezen

De boekwaarde van de activa van de Vennootschap wordt periodiek geanalyseerd om te onderzoeken of er een aanleiding tot waardeverminderingen bestaat. Bijzondere waardeverminderingsverliezen worden in de resultatenrekening opgenomen als de boekwaarde van het actief hoger is dan de realiseerbare waarde.

Financiële instrumenten

a. Handelsvorderingen
Handelsvorderingen worden initieel geboekt aan reële waarde, en worden vervolgens gewaardeerd aan de geamortiseerde kostprijs berekend op basis van de effectieve-rentemethode. Passende bijzondere waardeverminderingsverliezen worden opgenomen in de resultatenrekening voor geschatte niet-realiseerbare bedragen indien er objectieve aanwijzingen zijn dat er een bijzonder waardeverminderingsverlies is opgetreden. Het verliesbedrag wordt bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de contante waarde van toekomstige, geschatte kasstromen contant gemaakt tegen de oorspronkelijk effectieve rentevoet bij de eerste opname.

b. Financiële activa onder het kostprijsmodel
Financiële activa onder het kostprijsmodel worden opgenomen of niet langer opgenomen op de transactiedatum indien de in- of verkoop van de belegging gebonden is aan een contract waarvan de voorwaarden de levering van het actief voorschrijven binnen de termijn die op de desbetreffende markt algemeen voorgeschreven of overeengekomen is. Initieel worden zij gewaardeerd aan de reële waarde, vermeerderd met de direct toerekenbare transactiekosten.

Schuldbewijzen waarvan de Vennootschap stellig voornemens is en in staat is ze aan te houden tot het einde van de looptijd (tot einde looptijd aangehouden schuldbewijzen) worden gewaardeerd aan geamortiseerde kostprijs berekend met behulp van de effectieve-rentemethode en verminderd met de eventuele afboekingen wegens bijzondere waardeverminderingsverliezen ten einde rekening te houden met niet-realiseerbare bedragen. Dergelijke bijzondere waardeverminderingsverliezen worden in de resultatenrekening opgenomen als en alleen als er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingsverliezen. Bijzondere waardeverminderingsverliezen worden teruggenomen in volgende periodes wanneer de stijging in de realiseerbare waarde objectief in verband kan worden gebracht met een gebeurtenis die na de afboeking plaatsvond. De terugname kan niet de geamortiseerde kostprijs overtreffen zoals deze zou zijn geweest als de bijzondere waardevermindering niet was opgenomen.

c. Geldmiddelen en kasequivalenten
Geldmiddelen en kasequivalenten omvatten contanten, direct opvraagbare deposito's en andere kortlopende, uiterst liquide beleggingen die onmiddellijk kunnen worden omgezet in geldmiddelen waarvan het bedrag gekend is en die geen materieel risico van waardevermindering in zich dragen vermits deze aangehouden zijn bij gerenommeerde financiële instellingen. Geldmiddelen en kasequivalenten worden gewaardeerd aan geamortiseerde kostprijs.

d. Financiële verplichtingen en eigen vermogen
Financiële verplichtingen en eigen-vermogensinstrumenten uitgegeven door de Vennootschap worden geclassificeerd op basis van de economische realiteit van de contractuele afspraken en de definities van een financiële verplichting en een eigenvermogensinstrument. Een eigenvermogensinstrument is elk contract dat het overblijvende belang omvat in de activa van de Vennootschap, na aftrek van alle verplichtingen. De grondslagen voor financiële verslaggeving met betrekking tot specifieke financiële verplichtingen en eigen-vermogensinstrumenten worden hieronder beschreven.

e. Interestdragende leningen
Interestdragende bankleningen en kredietoverschrijdingen worden initieel gewaardeerd aan reële waarde en worden vervolgens gewaardeerd volgens de geamortiseerde kostprijs berekend op basis van de effectieve-rentemethode. Elk verschil tussen de ontvangsten (na transactiekosten) en de vereffening of aflossing van een lening wordt opgenomen over de leningstermijn en dit in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving met betrekking tot financieringskosten, die toegepast worden door de Vennootschap.

f. Handelsschulden
Handelsschulden worden initieel gewaardeerd aan reële waarde en worden vervolgens gewaardeerd volgens de geamortiseerde kostprijs berekend op basis van de effectieve-rentemethode.

g. Eigenvermogensinstrumenten
Eigenvermogensinstrumenten uitgegeven door de onderneming, worden opgenomen voor het bedrag van de ontvangen sommen (na aftrek van direct toewijsbare uitgiftekosten).

h. Derivaten
De Vennootschap beschikt op datum van afsluiting over geen derivaten.

i. Eigen aandelen
Wanneer eigen aandelen ingekocht worden, wordt dit bedrag inclusief direct toerekenbare kosten, geboekt in mindering van het eigen vermogen.

Voorzieningen

Een voorziening is een verplichting van een onzekere omvang of een onzeker tijdstip. Het bedrag dat wordt opgenomen is de beste schatting van de uitgaven die vereist zijn om de bestaande verplichting op balansdatum af te wikkelen.

Voorzieningen worden slechts opgenomen als er een bestaande (in rechte afdwingbare of feitelijke) verplichting ontstaat ten gevolge van gebeurtenissen uit het verleden, die waarschijnlijk zal leiden tot een uitstroom van middelen en waarbij het bedrag van de verplichting op een betrouwbare wijze kan worden geschat.

Dividenduitkering

Dividenden maken deel uit van de reserves tot wanneer de algemene vergadering van aandeelhouders de dividenden toekent. Dividenden worden bijgevolg erkend als een verplichting in de jaarrekening in de periode waarin de dividenduitkering goedgekeurd wordt door de algemene vergadering van aandeelhouders.

Gebeurtenissen na balansdatum

Gebeurtenissen na balansdatum zijn gebeurtenissen, zowel gunstige als ongunstige, die plaatsvinden tussen de balansdatum en de datum waarop de jaarrekening wordt goedgekeurd voor uitgifte. Voor gebeurtenissen die informatie verstrekken over de feitelijke situatie op balansdatum wordt het resultaat in de resultatenrekening verwerkt.

Significante schattingen en belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden

Reële waarde van de vastgoedbeleggingen
De reële waarde van de vastgoedbeleggingen van Hérité NV wordt jaarlijks gewaardeerd door een onafhankelijke vastgoeddeskundige. De waardering van een vastgoeddeskundige 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. De vastgoeddeskundige hanteert de principes beschreven in "Toelichting 9. Vaste activa". De vastgoedportefeuille wordt in de enkelvoudige jaarrekening opgenomen tegen de reële waarde die door de vastgoeddeskundige wordt bepaald.

TOELICHTING 3. VASTGOEDRESULTAAT

Huurinkomsten en met verhuur verbonden kosten
De Vennootschap heeft per 31 december 2022 geen sites beschikbaar voor verhuur.

TOELICHTING 4. VASTGOEDKOSTEN

in eenheden €	**31.12.2022**
Technische kosten	-5.892
Andere vastgoedkosten	-3.646
Totaal vastgoedkosten	**-9.537**

De technische bevatten een verzekeringspremie en enkele herstellingswerken
De andere vastgoedkosten bevatten de kosten voor de halfjaarlijkse waarderingen van het vastgoed in portefeuille.

TOELICHTING 5. ALGEMENE KOSTEN

in eenheden €	**31.12.2022**
Huisvesting en kantoorkosten	-16.850
Verzekeringen	-984
Advies / Consultancy	-74.983
Marketing	-642
Diversen	-859
Totaal algemene kosten	**-94.319**

Algemene kosten zijn alle kosten die verband houden met het beheer van de Vennootschap en de kosten die niet kunnen worden toegewezen aan het beheer van het vastgoed. Deze operationele kosten zijn voornamelijk advieskosten en algemene administratieve kosten.

TOELICHTING 6. NETTO INTERESTKOSTEN

in eenheden €	**31.12.2022**
Nominale interestlasten op leningen	**-43.444**
Leningen bij groepsmaatschappijen	-43.444
Andere interestkosten	**0**
Totaal netto interestkosten	**-43.444**

TOELICHTING 7. AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN DE INVESTERINGEN VERWERKT VOLGENS DE EQUITY METHODE

in eenheden €	**31.12.2022**
Negatief aandeel in het resultaat van de investeringen verwerkt volgens de equity methode	-366.887
Totaal aandeel in het resultaat van investeringen verwerkt volgens de equity methode	**-366.887**

De Vennootschap heeft per 31 december 2022 een deelneming in perimetervennootschap Sobrimmo NV (BE0452.390.677).

TOELICHTING 8. AANTAL AANDELEN EN RESULTAAT PER AANDEEL

Bewegingen van het aantal aandelen

	31.12.2022
Aantal aandelen bij het begin van het boekjaar	**1.000**
Triginta Real Estate Fund NV	*1.000*
Aantal aandelen op jaareinde	**1.000**

Berekening van het resultaat per aandeel

in eenheden €	**31.12.2022**
Nettoresultaat *(in €)*	-507.515
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	1.000
Gewoon nettoresultaat per aandeel *(in €)*	-508
Verwaterd nettoresultaat per aandeel *(in €)*	-508
EPRA resultaat *(in €)*	-140.628
Aantal dividendgerechtigde aandelen	1.000
EPRA resultaat per aandeel *(in €)*	**-141**

Bepaling van het bedrag van verplichte dividenduitkering

Het bedrag dat vatbaar is voor uitkering is bepaald conform artikel 22 van het GVBF-KB van 9 november 2016. De Vennootschap werd op 4 oktober 2021 ingeschreven op de lijst van erkende vastgoedbeleggingsfondsen. Bijgevolg is het resultaat van de periode van 4 oktober 2021 tot 31 december 2022 onderworpen aan de verplichte dividenduitkering.

in eenheden €	**31.12.2022**
Nettoresultaat van de periode van 4 oktober 2021 tot 31 december 2022	**-507.515**
Aan te passen niet-kasstroomverrichtingen begrepen in het nettoresultaat:	
✓ Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	0
✓ Andere niet monetaire bestanddelen: Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-366.887
Gecorrigeerd resultaat (A)	**-140.628**
+ Tijdens het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarde op vastgoed	0
- Tijdens het boekjaar gerealiseerde meerwaarden op vastgoed vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van 4 jaar	0
Nettomeerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van verplichte uitkering (B)	**0**
Totaal (A + B)	**-140.628**
Totaal (A + B) x 80%	**-112.502**
Schuldvermindering (-)	0
Uitkeringsplicht	**0**

Gezien de uitkomst van de berekening negatief is heeft de Vennootschap geen uitkeringsplicht voor het boekjaar eindigend op 31 december 2022 en wordt geen dividend voorgesteld aan de aandeelhouders.

Voorgesteld dividend per aandeel

Aan de aandeelhouders zal voor het boekjaar eindigend op 31 december 2022 geen brutodividend aangeboden worden.

Bepaling van het bedrag bedoeld in artikel 22, derde lid van het GVBF-KB van 9 november 2016 conform artikel 7:212 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen

Het bedrag bedoeld in artikel 22, derde lid van het GVBF-KB van 9 november 2016 (conform artikel 7:212 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen) van het gestort kapitaal of als dit bedrag hoger ligt, van het opgevraagd kapitaal, verhoogd met al de reserves die volgens de wet of de statuten niet verdeeld mogen worden, is bepaald in Hoofdstuk 4 van bijlage A van het GVBF-KB.

in eenheden €	**31.12.2022**
Niet-uitkeerbare elementen van het eigen vermogen voor resultaatverdeling	
• Gestort kapitaal of, als deze hoger ligt, opgevraagd kapitaal	1.000.000
• Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies	0
• Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	0
• Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in België (+/-)	0
• Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode	0
• Wettelijke reserves	0
Resultaatverdeling die conform Hoofdstuk I van bijlage A van het KB van 9 november 2016 aan de niet-uitkeerbare reserves dient toegewezen te worden	
• Toevoeging aan / onttrekking van de reserves voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed (-/+)	0
• Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-366.887
Totaal eigen vermogen dat niet uitkeerbaar is	**633.113**
Eigen vermogen enkelvoudig	**492.485**
Geplande dividenduitkering	0
Eigen vermogen na dividenduitkering	**492.485**
Overblijvende reserve na uitkering	**-140.628**

TOELICHTING 9. VASTE ACTIVA: VASTGOEDBELEGGINGEN

in eenheden €	**31.12.2022**
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	0
Projectontwikkelingen	1.781.365
Totaal vastgoedbeleggingen	**1.781.365**

De Vennootschap heeft per 31 december 2022 geen vastgoed beschikbaar voor verhuur. Het vastgoed in portefeuille van de Vennootschap wordt gebouwd of ontwikkeld voor toekomstig gebruik als vastgoedbelegging. Deze worden op 31 december 2022 gewaardeerd aan aanschaffingswaarde. Van zodra de sites beschikbaar zijn voor verhuur, zullen ze gewaardeerd worden aan reële waarde.

De projectontwikkelingen betreffen Paterskerk (Sint Alfonsusstraat 42, 8800 Roeselare) en Gambrinus-site (Maalse Steenweg 68, 8310 Brugge). Paterskerk in het stadscentrum van Roeselare zal na jaren van leegstand weer worden opengesteld voor het publiek en zal de komende jaren een grondige renovatie ondergaan om een nieuwe bestemming te krijgen in lijn met het gedachtegoed van de stichters van de kerk. De Gambrinus-site is een oude

brouwerijsite die volledig herbestemd zal worden. Op vandaag wordt de mogelijkheid van een site met o.a. zorg met wonen, gelinkt aan een groene stadstuin, onderzocht.

TOELICHTING 10. FINANCIELE VASTE ACTIVA

in eenheden €	**31.12.2022**
Deelneming Sobrimmo NV – 100% aandeelhouderschap	1.960.883
Totaal financiële vaste activa	**1.960.883**

De financiële activa bevatten op 31 december 2022 de investeringen die administratief verwerkt werden volgens de equity methode. Dit betreft een deelneming in een perimetervennootschap van Hérité NV. Deze perimetervennootschap is eigenaar van een vastgoedbelegging gelegen in Vlaanderen.

TOELICHTING 11. VLOTTENDE ACTIVA

Belastingsvorderingen en andere vlottende activa

in eenheden €	**31.12.2022**
BTW vorderingen	94.775
Andere	0
Totaal belastingsvorderingen en andere vlottende activa	**94.775**

TOELICHTING 12. EIGEN VERMOGEN

Kapitaal

Evolutie van het kapitaal		**Kapitaal-beweging**	**Totaal uitstaand kapitaal na verrichting**	**Aantal gecreëerde aandelen**	**Totaal aantal aandelen**
Datum	*Verrichting*	*in €*		*in eenheden*	
04.10.2021	Oprichting	1.000.000	1.000.000	1.000	1.000

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt op 31 december 2022 € 1.000.000 en is verdeeld in 1.000 volgestorte aandelen zonder vermelding van nominale waarde.

TOELICHTING 13. LANGLOPENDE EN KORTLOPENDE FINANCIELE VERPLICHTINGEN

Langlopende financiële schulden

in eenheden €	**Schulden met een resterende looptijd van**			**31.12.2022**
	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar	**Totaal**
Achtergestelde leningen (moedermaatschappij)	0	3.120.000	0	**3.120.000**
Totaal	**0**	**3.120.000**	**0**	**3.120.000**
Procentueel aandeel	0%	100%	0%	100%

TOELICHTING 14. KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN

Handelsschulden en andere kortlopende schulden

in eenheden €	**31.12.2022**
Andere	129.356
Leveranciers	*129.356*
Totaal handelsschulden en andere kortlopende schulden	**129.356**

Andere kortlopende verplichtingen

De andere kortlopende verplichtingen bevatten de rekening-courant met de perimetervennootschap van de Vennootschap.

Overlopende rekeningen

De overlopende rekeningen van het passief bevatten de toe te rekenen interesten op achtergestelde leningen van groepsmaatschappijen.

TOELICHTING 15. FINANCIËLE INSTRUMENTEN

De belangrijkste financiële instrumenten van Hérité NV bestaan uit financiële en commerciële vorderingen en schulden, geldmiddelen en kasequivalenten.

Samenvatting financiële instrumenten

			31.12.2022	
in eenheden €	**Categorieën**	**Niveau**	**Boekwaarde**	**Reële waarde**
FINANCIËLE INSTRUMENTEN OP ACTIEF				
Vlottende activa				
Handelsvorderingen	A	2	23.585	23.585
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	A	2	94.775	94.775
Kas en kasequivalenten	B	2	12.111	12.111
FINANCIËLE INSTRUMENTEN OP PASSIEF				
Langlopende verplichtingen				
Langlopende financiële schulden	A	2	3.120.000	3.120.000
Kortlopende verplichtingen				
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	A	2	129.356	129.356
Andere kortlopende verplichtingen	A	2	100.000	100.000

De categorieën komen overeen met de volgende financiële instrumenten:

A. Financiële activa of passiva (met inbegrip van vorderingen en leningen) tot op vervaldag gehouden aan geamortiseerde kostprijs.
B. Geldbeleggingen tot op vervaldag gehouden aan geamortiseerde kostprijs.
C. Activa of passiva, gehouden aan reële waarde via resultatenrekening, behalve voor financiële instrumenten bepaald als indekkingsinstrument.

Financiële instrumenten worden opgenomen tegen reële waarde. De reële waarde is vastgesteld op basis van één van de volgende niveaus van de hiërarchie van de reële waarden:

- ✓ Niveau 1: waardering op basis van genoteerde marktprijzen in actieve markten
- ✓ Niveau 2: waarden gebaseerd op direct of indirect (extern) observeerbare informatie
- ✓ Niveau 3: waardering geheel of gedeeltelijk gebaseerd op niet (extern) observeerbare informatie

De financiële instrumenten van Hérité NV stemmen overeen met niveau 2 in de hiërarchie van de reële waarden. De waarderingstechnieken betreffende de reële waarde van de financiële instrumenten van niveau 2 zijn de volgende:

- ✓ de reële waarde van de financiële activa en passiva van niveau 2 is nagenoeg gelijk aan hun boekwaarde hetzij omdat ze een vervaldag op korte termijn hebben (zoals de handelsvorderingen en schulden), hetzij omdat ze een variabele interestvoet dragen.
- ✓ bij de berekening van de reële waarde van de rentedragende financiële schulden worden de financiële schulden met een vaste rentevoet in beschouwing genomen waarbij de toekomstige cashflows (rente en kapitaalaflossing) verdisconteerd worden met een marktconform rendement.

Hérité NV heeft per 31 december 2022 geen financiële derivaten.

Beheer van de financiële risico's

De voornaamste financiële risico's van waarmee Hérité NV op dit moment geconfronteerd wordt zijn het financieringsrisico, het liquiditeitsrisico en het renterisico.

TOELICHTING 16. BEREKENING SCHULDGRAAD

in eenheden €	**Toelichting**	**31.12.2022**
Langlopende financiële schulden	14	3.120.000
+ Kortlopende financiële schulden		0
+ Handelsschulden en andere kortlopende schulden	15	129.356
+ Andere kortlopende verplichtingen	15	100.000
Totaal verplichtingen voor schuldgraadberekening		**3.349.356**
Totaal activa		**3.885.285**
Schuldgraad		**86%**

TOELICHTING 17. HONORARIUM AAN DE COMMISSARIS EN MET DE COMMISSARIS VERBONDEN ENTITEITEN

in eenheden € (excl. BTW)	**31.12.2022**
Bezoldiging van de commissaris	7.500
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris	0
Totaal honorarium commissaris en met de commissaris verbonden entiteiten	**7.500**

Deloitte Bedrijfsrevisoren BV vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck en Kathleen De Brabander werden benoemd tot commissaris van de vennootschap.

TOELICHTING 18. VOORWAARDELIJKE RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

Op 31 december 2022 heeft Hérité NV geen voorwaardelijke rechten en verplichtingen.

TOELICHTING 19. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Er zijn geen noemenswaardige feiten te vermelden die zich hebben voorgedaan na de afsluiting van de balans op 31 december 2022.

Deloitte.



Hérité NV
Gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds (GVBF)

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering over het boekjaar afgesloten op 31 december 2022 - Jaarrekening

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Hérité NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2022 - Jaarrekening

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van Hérité NV (de "vennootschap"), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de jaarrekening alsook de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt één geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 23 mei 2022, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2024. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van Hérité NV voor de eerste maal uitgevoerd gedurende de huidige verslagperiode.

Verslag over de jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van de vennootschap, die de balans op 31 december 2022 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van 3 885 (000) EUR en waarvan de resultatenrekening afsluit met een verlies van het boekjaar van 508 (000) EUR.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de vennootschap op 31 december 2022 alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals van toepassing in België. Wij hebben bovendien de door IAASB goedgekeurde internationale controlestandaarden toegepast die van toepassing zijn op huidige afsluitdatum en nog niet goedgekeurd op nationaal niveau. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie "Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening" van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, alsook voor de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van de jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader na dat van toepassing is op de controle van de jaarrekening in België. De wettelijke controle biedt geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de vennootschap, noch van de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de vennootschap ter hand heeft genomen of zal nemen.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- het concluderen dat de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de vennootschap om haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening, en van de vraag of de jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

Wij communiceren met de met governance belaste personen onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag, voor het naleven van de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften die van toepassing zijn op het voeren van de boekhouding, alsook voor het naleven van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en van de statuten van de vennootschap.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag en de naleving van bepaalde verplichtingen uit het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en van de statuten te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig de artikelen 3:5 en 3:6 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

In de context van onze controle van de jaarrekening, zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen tijdens de controle, of het jaarverslag een afwijking van materieel belang bevat, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, dienen wij u geen afwijking van materieel belang te melden.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de vennootschap.

Andere vermeldingen

- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.
- Wij dienen u niets mede te delen over verrichtingen die zijn gedaan of beslissingen die werden genomen en die in overtreding zijn met de statuten of het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, behalve voor wat betreft, het niet respecteren van de wettelijke bepalingen voorgeschreven in artikel 7:132 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen met betrekking tot het ter beschikking stellen van de wettelijke stukken.

Getekend te Antwerpen.

De commissaris

Digitally signed by
Kathleen De Brabander
DocuSign
Signed By: Kathleen De Brabander (Signature)
Signing Time: 09-jun-2023 | 18:01 CEST
C: BE
Issuer: Citizen CA
778F6CBC978846B7832701C4CBA22CAB

Deloitte Bedrijfsrevisoren BV
Vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander

Digitally signed by
Rik Neckebroeck
DocuSign
Signed By: Rik Neckebroeck (Signature)
Signing Time: 09-jun-2023 | 14:00 CEST
C: BE
Issuer: Citizen CA
3F3D8418506D4D21A98F70E3BF1DEB9D

Deloitte Bedrijfsrevisoren BV
Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck