

40				1	EUR	
NAT.	Datum neerlegging	Nr.	Blz.	E.	D.	VOL-inst 1

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

IDENTIFICATIEGEGEVENS

NAAM: **Intervest Offices & Warehouses**

Rechtsvorm: **Naamloze Vennootschap**

Adres: **Uitbreidingstraat**

Nr.: **66**

Postnummer: **2600**

Gemeente: **BERCHEM (Antwerpen)**

Land: **België**

Rechtspersonenregister (RPR) - Rechtbank van Koophandel van: **Antwerpen**

Internetadres ⁽¹⁾: **http://www.intervest.eu**

Ondernemingsnummer **0458.623.918**

DATUM Van de neerlegging van de oprichtingsakte OF van het recentste stuk dat de datum van Bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

JAARREKENING

Voorgelegd aan de algemene vergadering van

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van tot

Vorig boekjaar van tot

De bedragen van het vorige boekjaar **zijn / zijn niet** ⁽¹⁾ identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

⁽³⁾ identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

Totaal aantal neergelegde bladen: Secties van het standaardformulier die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn:

Handtekening
(naam en hoedanigheid)
Ann Smolders
Lid raad van toezicht

Handtekening
(naam en hoedanigheid)
Marleen Willekens
Lid raad van toezicht

⁽¹⁾ Facultatieve vermelding.

⁽²⁾ Indien nodig, aanpassen van de eenheid en munt waarin de bedragen zijn uitgedrukt.

⁽³⁾ Schrappen wat niet van toepassing is

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

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

Ann Smolders

Engelsestraat 51 bus 3.1, 8301 Knokke-Heist

Functie: Onafhankelijk lid van de raad van toezicht

Mandaat: 28/4/2021 – 24/4/2024

Johan Buijs

Ijseldijk 438, 2921 BD Krimpen a/d IJssel (Nederland)

Functie: Lid van de raad van toezicht

Mandaat: 28/04/2021 – 13/03/2024

Michiel Celis

Functie: Lid van de raad van toezicht

Mandaat: 13/03/2024 – 26/04/2028

Marleen Willekens

Edouard Remyvest 46 b1, 3000 Leuven

Functie: Onafhankelijk lid van de raad van toezicht

Mandaat: 25/04/2019 – 23/04/2025

Marc Peeters

Naalstraat 41, 2570 Duffel

Functie: Onafhankelijk lid van de raad van toezicht

Mandaat: 01/08/2021 – 13/03/2024

Dirk Vanderschrick

Waalborrelaan 22, 1730 Asse

Functie: Lid van de raad van toezicht

Mandaat: 04/05/2022 – 13/03/2024

Max Mather

Functie: Lid van de raad van toezicht

Mandaat: 13/03/2024 – 26/04/2028

Avi Banyasz

Functie: Lid van de raad van toezicht

Mandaat: 13/03/2024 – 26/04/2028

Patricia Laureys

Hoefkantweg 1, 1860 Meise

Functie: Onafhankelijk lid van de raad van toezicht

Mandaat: 26/04/2023 – 22/04/2026

Deloitte Bedrijfsrevisoren BV – IBR nr 025 BE 0429.053.863

vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander

Luchthaven Brussel Nationaal 1J, 1930 Zaventem

Functie: Commissaris

Mandaat: 27/04/2022 – 24/04/2024

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** ⁴ 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 ⁵
- 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 aard van zijn opdracht.

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

⁴ Schrappen wat niet van toepassing is.

⁵ Facultatieve vermelding.

ENKELVOUDIGE RESULTATENREKENING

<i>in duizenden €</i>	Toelichting	2023	2022
Huurinkomsten	4	51.628	49.344
Met verhuur verbonden kosten	4	-75	-19
NETTOHUURRESULTAAT		51.553	49.325
Recuperatie van vastgoedkosten	4	1.024	1.183
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4	18.431	15.472
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling		-1.128	-1.629
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4	-18.431	-15.472
Andere met verhuur verbonden opbrengsten en kosten	4	848	654
VASTGOEDRESULTAAT		52.296	49.533
Technische kosten	5	-841	-645
Commerciële kosten	5	-260	-319
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	5	-1.654	-1.048
Beheerskosten van het vastgoed	5	-4.519	-2.862
Andere vastgoedkosten	5	-885	-762
VASTGOEDKOSTEN		-8.159	-5.636
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		44.137	43.897
Algemene kosten	6	-9.972	-4.051
Andere operationele opbrengsten en kosten	8	-636	-334
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		33.529	39.512
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	9	-4.733	478
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	10	-12.626	6.673
Ander portefeuilleresultaat	11	-1.188	-35
OPERATIONEEL RESULTAAT		14.982	46.628
Financiële opbrengsten		11.880	8.683
Netto-interestkosten	12	-18.409	-11.058
Andere financiële kosten		-378	-182
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		-15.629	32.257
Variaties 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		13.710	-24.498
FINANCIËEL RESULTAAT		-8.826	5.202
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN		6.155	51.830
<i>Belastingen</i>	13	<i>-238</i>	<i>-116</i>
NETTORESULTAAT		5.918	51.714

NETTORESULTAAT	5.918	51.714
<i>Uit te sluiten:</i>		
-Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-4.733	478
-Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-12.626	6.673
-Ander portefeuilleresultaat	-1.188	-35
-Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-15.629	32.257
-Niet-uitkeerbare elementen in de variaties 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	2.388	-32.421
EPRA RESULTAAT	37.706	44.762

RESULTAAT PER AANDEEL	Toelichting	2023	2022
Aantal aandelen op jaareinde	14	30.825.122	29.235.067
Aantal dividendgerechtigde aandelen	14	30.825.122	29.235.067
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	14	30.021.003	26.664.878
Nettoresultaat (€)	14	0,20	1,94
Verwaterd nettoresultaat (€)	14	0,20	1,94
EPRA resultaat (€)	14	1,26	1,68

ENKELVOUDIG GLOBAALRESULTAAT

<i>in duizenden €</i>	Toelichting	2023	2022
NETTORESULTAAT		5.918	51.714
Andere componenten van het globaalresultaat		-3.082	3.729
Herwaardering zonnepanelen		-1.201	1.480
Herwaardering FVA		-1.881	2.249
GLOBAALRESULTAAT		2.836	55.443

Resultaatverwerking (volgens het schema opgenomen in Afdeling 4 van Deel 1 van Hoofdstuk 1 van de Bijlage C van het GVV-KB van 13 juli 2014)

<i>in duizenden €</i>	2023	2022
A. NETTORESULTAAT	5.918	51.714
B. TOEVOEGING/ONTTREKKING RESERVES	24.962	-6.984
1. Toevoeging aan /onttrekking van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed:		
o <i>Boekjaar</i>	<i>17.725</i>	<i>31.072</i>
o <i>Vorige boekjaren</i>	<i>0</i>	<i>836</i>
o <i>Realisatie vastgoed</i>	<i>4.733</i>	<i>-478</i>
2. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding (-)	15.629	-32.257
3. Toevoeging aan /onttrekking van andere reserves (-/+)	0	-836
4. 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 (-/+)	-6.298	-5.289
5. Toevoeging aan / onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren	-6.826	-32
C. VERGOEDING VAN HET KAPITAAL overeenkomstig artikel 13, § 1, lid 1 van het GVV-KB	30.640	36.507
D. VERGOEDING VAN HET KAPITAAL, andere dan C	239	8.223

ENKELVOUDIGE BALANS

ACTIVA <i>in duizenden €</i>	Toelichting	31.12.2023	31.12.2022
VASTE ACTIVA		1.250.629	1.212.882
Immateriële vaste activa		272	280
Vastgoedbeleggingen	15	794.274	779.889
Andere materiële vaste activa		7.344	8.169
Financiële vaste activa	16	198.256	210.972
Investerings die administratief verwerkt worden volgens de equity methode		250.452	213.541
Handelsvorderingen en andere vaste activa		31	31
VLOTTENDE ACTIVA		80.188	101.711
Activa bestemd voor verkoop		2.866	27.277
Financiële vlottende activa		323	0
Handelsvorderingen	17	5.727	2.220
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	17	65.358	66.531
Kas en kasequivalenten		1.329	1.368
Overlopende rekeningen	17	4.585	4.315
TOTAAL ACTIVA		1.330.817	1.314.593
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN <i>in duizenden €</i>	Toelichting	31.12.2023	31.12.2022
Eigen vermogen		677.979	696.625
Kapitaal	18	278.389	264.038
Uitgiftepremies	18	228.247	219.354
Reserves	18	165.425	161.519
Nettoresultaat van het boekjaar		5.918	51.714
Verplichtingen		652.838	617.968
Langlopende verplichtingen		549.226	497.965
Langlopende financiële schulden	20	528.481	484.850
<i>Kredietinstellingen</i>		<i>425.989</i>	<i>382.468</i>
<i>Andere</i>		<i>102.491</i>	<i>102.382</i>
Andere langlopende financiële verplichtingen	21	19.419	11.940
Andere langlopende verplichtingen		1.325	1.174
Kortlopende verplichtingen		103.612	120.003
Voorzieningen		0	0
Kortlopende financiële schulden	20	78.987	101.599
<i>Kredietinstellingen</i>		<i>46.987</i>	<i>63.599</i>
<i>Commercial Paper</i>		<i>32.000</i>	<i>38.000</i>
<i>Andere</i>		<i>0</i>	<i>0</i>
Andere kortlopende financiële verplichtingen	21	4.422	179
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	19	3.878	6.118
Andere kortlopende verplichtingen	19	6.966	3.811
Overlopende rekeningen	19	9.359	8.296
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		1.330.817	1.314.593

SCHULDGRAAD in %	Toelichting	31.12.2023	31.12.2022
Schuldgraad (max. 65%)	23	48,5%	47,2%

NETTOWAARDE PER AANDEEL in €	31.12.2023	31.12.2022
Nettowaarde	21,99	23,83
Nettoactiefwaarde EPRA	21,60	22,88
EPRA NTA (netto materiële activa)	21,59	22,87

MUTATIE-OVERZICHT VAN HET ENKELVOUDIG EIGEN VERMOGEN

In duizenden €	Kapitaal		Uitgifte-premies	Totaal reserves	Netto-resultaat van het boekjaar	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
	Gestort kapitaal	Kosten kapitaal-verhoging				
Begintoestand op 1 januari vorig boekjaar	239.665	-1.727	189.818	99.929	98.100	625.785
Globaalresultaat vorig boekjaar				3.729	51.714	55.443
Overboekingen door resultaatverdeling boekjaar van 2 jaar geleden:						
Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed				42.141	-42.141	0
Overboeking van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva naar de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings-instrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding				4.217	-4.217	0
Toevoeging aan de overgedragen resultaten van vorige boekjaren				4.600	-4.600	0
Toevoeging aan de andere reserves				198	-198	0
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				6.704	-6.704	
Aandelenuitgifte naar aanleiding van keuzedividend boekjaar van twee jaar geleden	2.519		4.585	0		7.104
Aandelenuitgifte naar aanleiding van versnelde private plaatsing	24.218	-636	24.950	0		48.532
Dividenden boekjaar van 2 jaar geleden					-40.240	-40.240
Balans op 31 december vorig boekjaar	266.402	-2.364	219.354	161.519	51.714	696.625
Globaalresultaat boekjaar				-3.082	5.918	2.836
Overboekingen door resultaatverdeling vorig boekjaar:						
Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed				-31.430	-31.430	0
Overboeking van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva naar de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings-instrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding				32.257	-32.257	0
Toevoeging aan de overgedragen resultaten van vorige boekjaren				36	-36	0
Toevoeging aan de andere reserves				836	-836	0
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				5.289	-5.289	0
Aandelenuitgifte naar aanleiding van keuzedividend vorig boekjaar	5.881		4.484	0		10.365
Kosten m.b.t. aandelenuitgifte (versnelde private plaatsing 2022)		-125				-125
Aandelenuitgifte naar aanleiding van inbreng in natura (acquisitie ILWS)	8.608	-13	4.409			13.004
Dividenden vorig boekjaar					-44.726	-44.726
Balans op 31 december 2023	280.891	-2.502	228.247	165.425	5.918	677.979

UITSPLITSING VAN DE RESERVES

In duizenden €	Wettelijke reserves		Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de variaties in de reële waarde van vastgoed		Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings-instrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding		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		Andere reserves	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	Totaal reserves
Begintoestand op 1 januari vorig boekjaar	90	50.852	-8.833	2.490	20.090	35.241					99.929
Globaal resultaat vorig boekjaar									3.729		3.729
Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed		42.141									42.141
Overboeking van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva naar de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten niet onderworpen aan een afdekkingsboekhouding			4.217								4.217
Toevoeging aan de overgedragen resultaten van vorige boekjaren						4.600					4.600
Toevoeging aan de andere reserves								198			198
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				6.704							6.704
Balans op 31 december vorig boekjaar	90	92.994	-4.616	9.194	24.015	39.842					161.519
Globaal resultaat boekjaar		8.691				-11.773					-3.082
Overboekingen door resultaatsverdeling vorig boekjaar											
Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed		-31.430									-31.430
Overboeking van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva naar de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten niet onderworpen aan een afdekkingsboekhouding			32.257								32.257
Toevoeging aan de overgedragen resultaten van vorige boekjaren									36		36
Toevoeging aan de andere reserves								836			836
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				5.289							5.289
Balans op 31 december huidig boekjaar	90	70.255	27.641	14.482	13.078	39.878					165.425

ENKELVOUDIG KASSTROOMOVERZICHT

<i>in duizenden €</i>	Toelichting	2023	2022
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR		1.368	1.618
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		22.633	37.352
Operationeel resultaat		14.982	46.628
Betaalde interesten		-18.148	-10.281
Andere niet-operationele elementen		11.264	8.385
Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroom- verrichtingen		19.389	-6.255
• Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa		889	657
• Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		10	12.626
• Spreiding van huurkorting en huurvoordelen toegekend aan huurders		11	-46
• Ander portefeuilleresultaat		11	1.188
• Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen		9	4.733
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal		-4.854	-1.125
Beweging van activa		-8.998	-2.944
Beweging van verplichtingen		4.143	1.819
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-27.169	-55.865
Investeringsen en uitbreidingen in bestaande vastgoedbeleggingen		15	-5.750
Investeringsen in projectontwikkelingen			-2.652
Aankoop van aandelen in vastgoedvennootschappen			-21.590
Verwerving van vastgoedbeleggingen			-23.716
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen		9	27.905
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa			-1.366
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten		4.497	18.263
Terugbetaling van leningen			-36.314
Opname van leningen			57.200
Kapitaalverhoging			12.879
Leningen verstrekt aan verbonden ondernemingen			4.941
Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg			151
Betaling van dividenden			-34.361
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR		1.329	1.368

De andere niet-operationele elementen omvatten hoofdzakelijk de financiële opbrengsten (€ 11,9 miljoen), andere financiële kosten, m.n. rente erfpachten (€ -0,4 miljoen) en de belastingen (€ -0,2 miljoen).

TOELICHTING BIJ DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING

TOELICHTING 1. JAARREKENINGSHEMA VOOR GERELEMENTEERDE VASTGOEDVENNOOTSCHAPPEN

Intervest Offices & Warehouses nv heeft als beursgenoteerde openbare gerelementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht haar enkelvoudige jaarrekening opgesteld in overeenstemming met de "International Financial Reporting Standards" (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie. In het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot de gerelementeerde vastgoedvennootschappen is als Bijlage C een schema voor zowel de enkelvoudige als geconsolideerde jaarrekening van de GVV's gepubliceerd.

Het schema 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.

TOELICHTING 2. GRONDSLAGEN VOOR DE FINANCIËLE VERSLAGGEVING

Verklaring van overeenstemming

Intervest is een openbare gerelementeerde vastgoedvennootschap met maatschappelijke zetel in België. De jaarrekening van Intervest (de «Vennootschap») is opgesteld en vrijgegeven voor publicatie door de raad van toezicht op 19 maart 2024 en zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 24 april 2024.

De enkelvoudige jaarrekening wordt opgesteld in overeenstemming met de "International Financial Reporting Standards" (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie en volgens 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 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 2023.

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die van kracht zijn voor het boekjaar dat een aanvang neemt op 1 januari 2023

Volgende door het IASB gewijzigde standaarden en door het IFRIC uitgegeven interpretaties zijn van toepassing in de huidige periode maar hebben geen materiele impact op de presentatie, de toelichting of de resultaten van de vennootschap:

- Aanpassingen aan IFRS 17 verzekeringscontacten: Initiële toepassing van IFRS 17 en IFRS 9 – Vergelijkende info
- Aanpassingen aan IAS 1 Presentatie van de Jaarrekening en IFRS Practice Statement 2: Toelichting van grondslagen voor financiële verslaggeving.
- Aanpassingen aan IAS 8: Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten. Definitie van schattingen.
- Aanpassingen aan IAS 12 Winstbelastingen: Uitgestelde belastingen met betrekking tot activa en passiva die voorvloeien uit één enkele transactie.

- Aanpassingen aan IAS 12 Winstbelastingen: Internationale belastinghervorming – Pillar Two Modelregels (onmiddellijk toepasbaar maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie – toelichtingen zijn vereist voor boekjaren na 1 januari 2023)

Deze nieuwe of gewijzigde standaarden hebben geen significante impact op de resultaten van Intervest.

Gepubliceerde standaarden en interpretaties, die nog niet van toepassing zijn in 2023

Intervest heeft de volgende nieuwe standaarden, wijzigingen op standaarden en interpretaties, die nog niet van kracht zijn in huidig boekjaar maar wel eerder mogen worden toegepast, nog niet toegepast. Hieronder wordt voor zover deze nieuwe standaarden, wijzigingen en interpretaties relevant zijn voor Intervest, aangegeven welke invloed de toepassing ervan kan hebben op de enkelvoudige jaarrekening van 2023 en verder. Onderstaande standaarden werden nog niet bekrachtigd binnen de EU.

- Aanpassingen van IAS 1 Presentatie van de Jaarrekening: Classificatie van verplichtingen als kortlopend of langlopend en Langlopende Verplichtingen met Convenanten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2024).
- Aanpassingen aan IFRS 16 Leaseovereenkomsten: Leaseverplichting in een Sale and Leaseback (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2024).
- Aanpassingen aan IAS 7 Het Kasstroomoverzicht en IFRS 7 Financiële Instrumenten: Toelichtingen: Financieringsregelingen voor Leveranciers (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2024 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen aan IAS 21 De gevolgen van wisselkoerswijzigingen: Gebrek aan inwisselbaarheid (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2025 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

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

Voorstellingsbasis

De enkelvoudige jaarrekening wordt uitgedrukt in duizenden €, afgerond naar het dichtstbijzijnde duizendtal. De enkelvoudige jaarrekening wordt vóór winstverdeling opgesteld.

De boekhoudprincipes worden consistent toegepast.

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

Het statuut van GVV voorziet een fiscaal transparant statuut, gezien de GVV enkel nog onderworpen is aan belastingen op specifieke bestanddelen uit het resultaat zoals verworpen uitgaven en abnormale goedgunstige voordelen. Op de winst die voortvloeit uit verhuringen en gerealiseerde meerwaarden, wordt geen vennootschapsbelasting betaald.

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 van de Intervest 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 opgenomen onder de rubriek "Ander portefeuilleresultaat".

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 waardeverminderingverliezen, 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 (inclusief mutatierechten)

a. Definitie

Vastgoedbeleggingen omvatten alle gebouwen en terreinen die verhuurbaar 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 ook 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 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 consultingkosten, 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 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 vastgoeddeskundigen⁶ en de BE-REIT vereniging⁷ 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 omvat 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 de investeringswaarde gedeeld door 1,10/1,125 (voor gebouwen met een waarde lager dan € 2,5 miljoen).

Het verschil tussen de reële waarde van het vastgoed en de investeringswaarde 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."

Na de goedkeuring van de resultaatverwerking door de algemene vergadering van aandeelhouders (in april van het volgende boekjaar) wordt dit verschil tussen de reële waarde van het vastgoed en de investeringswaarde van het vastgoed toegewezen aan de reserve "c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen" in het eigen vermogen.

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.

⁶ Bestaande uit Pieter Paepen (CBRE), Pierre van der Vaeren (CBRE), Christophe Ackermans (Cushman & Wakefield), Kris Peetermans (Cushman & Wakefield), Rod Scrivener (Jones Lang LaSalle), Jean-Paul Ducarme (PWC), Celine Janssens (Stadim), Philippe Janssens (Stadim), Luk van Meenen (Troostwijk-Roux Expertises) en Guibert de Crombrughe (de Crombrughe & Partners).

⁷ De BE-REIT vereniging is een vereniging die de 17 Belgische GVV's groepeerd en is opgericht ter behartiging van de belangen van de GVV-sector.

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 vastgoeddeskundigen aan reële waarde. 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 facto die afhankelijk is van het inherente risico van het betrokken pand.

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". De mutatierechten worden in de resultatenrekening tegen geboekt bij verkoop. Commissies betaald aan makelaars bij het verkopen van gebouwen en verplichtingen aangegaan naar aanleiding van transacties worden in mindering gebracht van de verkregen verkoops prijs 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. *Zonnepanelen en laadpalen onder IAS 16*

De zonnepanelen en laadpalen worden gewaardeerd op basis van het herwaarderingsmodel in overeenstemming met IAS 16 Materiële vaste activa. Na initiële opname dient het actief waarvan de reële waarde betrouwbaar kan worden bepaald, te worden geboekt tegen de geherwaardeerde waarde, zijnde de reële waarde op het moment van de herwaardering, verminderd met eventuele latere geaccumuleerde afschrijvingen en latere geaccumuleerde bijzondere waardeverminderingverliezen. De reële waarde wordt bepaald op basis van de verdisconteringsmethode van toekomstige opbrengsten.

De gebruiksduur van de zonnepanelen wordt geschat op 25 jaar zonder rekening te houden met enige restwaarde, voor de laadpalen wordt de gebruiksduur geschat op 10 jaar.

De meerwaarde bij opstart van een nieuwe site wordt in een afzonderlijke component van het eigen vermogen opgenomen. Minderwaarden worden ook in deze component opgenomen, tenzij ze gerealiseerd zijn of tenzij de reële waarde onder de oorspronkelijke kost min de geaccumuleerde afschrijvingen daalt. In deze laatste gevallen worden zij in het resultaat opgenomen.

c. *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.

d. Afschrijvingen en bijzondere waardevermindingsverliezen

Andere materiële vaste activa worden afgeschreven 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 | 20% |
| • meubilair en rollend materieel | 25% |
| • informaticamaterieel | 33% |
| • vastgoed voor eigen gebruik | |
| ○ terreinen | 0% |
| ○ gebouwen | 5% |
| • andere materiële vaste activa | 16% |

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

e. Lease-overeenkomsten

Lease-overeenkomsten met een looptijd van meer dan 12 maanden waarbij Intervest optreedt als leasingnemer worden conform IFRS16 bij aanvang van de leaseperiode als gebruiksrecht en leaseverplichting op de balans opgenomen aan de huidige waarde van de toekomstige leasebetalingen. Indien het geleasede goed een vastgoedbelegging betreft, worden de gebruiksrechten vervolgens gewaardeerd aan fair value, in overeenstemming met de waarderingsregels beschreven bij Vastgoedbeleggingen.

De minimale leasebetalingen worden deels als financieringskosten en deels als aflossing van de uitstaande verplichting opgenomen op een wijze dat dit resulteert in een constante periodieke rente over het resterende saldo van de verplichting. De financiële lasten worden rechtstreeks ten laste van het resultaat gelegd. Voorwaardelijke leasebetalingen worden als lasten verwerkt in de periodes waarin ze zijn uitgevoerd. Voor aanvullende informatie wordt verwezen naar Toelichting 19 - Andere langlopende en kortlopende financiële verplichtingen.

f. 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.

Waardevermindingsverliezen

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

Financiële instrumenten**a. Financiële activa**

Alle financiële activa worden opgenomen of niet langer opgenomen in de balans op transactiedatum, wanneer de inkoop of verkoop van een financieel actief op grond van een contract waarvan de voorwaarden de levering van het actief voorschrijven binnen de termijn die op de desbetreffende markt algemeen voorgeschreven of overeengekomen is, en worden initieel gewaardeerd tegen reële waarde, vermeerderd met transactiekosten, behalve voor financiële activa tegen reële waarde met waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening, die initieel gewaardeerd worden tegen reële waarde.

De financiële activa worden geclassificeerd in een van de categorieën voorzien volgens IFRS 9 Financiële instrumenten op basis van zowel het bedrijfsmodel van de entiteit voor het beheer van de financiële activa als de eigenschappen van de contractuele kasstromen van het financiële actief en worden vastgelegd bij hun initiële opname. Deze classificatie bepaalt de waardering van de financiële activa op toekomstige balansdata: geamortiseerde kostprijs of reële waarde.

Financiële activa aan reële waarde via resultaat

Financiële activa worden geclassificeerd tegen reële waarde met waardeveranderingen via het resultaat, als ze aangehouden worden voor handelsdoeleinden. Financiële activa tegen reële waarde met waardeveranderingen via het resultaat worden gewaardeerd tegen reële waarde, waarbij alle daaruit voortvloeiende baten of lasten in het resultaat opgenomen worden. Een financieel actief wordt in deze categorie ondergebracht, als het voornamelijk aangeschaft werd om het op korte termijn te verkopen.

Derivaten behoren ook tot de categorie tegen reële waarde met waardeveranderingen via het resultaat, tenzij ze als afdekking aangemerkt werden en effectief zijn.

Financiële activa aan geamortiseerde kostprijs

Financiële activa aan geamortiseerde kostprijs zijn niet-afgeleide financiële instrumenten die worden aangehouden binnen een bedrijfsmodel dat erop gericht is financiële activa aan te houden om contractuele kasstromen te ontvangen (Held to collect) en de contractvoorwaarden van het financiële actief geven op bepaalde data aanleiding tot kasstromen die uitsluitend aflossingen en rentebetalingen op het uitstaande hoofdsombedrag betreffen (Solely Payments of Principal and Interest - SPPI).

Tot deze categorie behoren:

- Geldmiddelen en kasequivalenten
- Langetermijnvorderingen
- Handelsvorderingen.

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.

Handelsvorderingen

Handelsvorderingen worden initieel geboekt aan nominale waarde, en worden vervolgens gewaardeerd aan de geamortiseerde kostprijs berekend op basis van de effectieve-rentemethode. Kredietverliezen worden onder toepassing van IFRS 9 vervroegd in de jaarrekening erkend. Rekening houdend met het relatief beperkte bedrag van vervallen uitstaande handelsvorderingen, gecombineerd met een daaraan laag geassocieerd kredietrisico, acht Intervest de impact op de enkelvoudige jaarrekening beperkt.

b. Financiële verplichtingen

Financiële verplichtingen worden geclassificeerd als financiële verplichtingen aan reële waarde via resultaat of als financiële verplichtingen tegen geamortiseerde kostprijs.

Financiële verplichtingen aan reële waarde via resultaat

Financiële verplichtingen worden geclassificeerd aan reële waarde via resultaat als ze aangehouden worden voor handelsdoeleinden.

Financiële verplichtingen aan reële waarde via resultaat worden gewaardeerd tegen reële waarde, waarbij alle daaruit voortvloeiende baten of lasten in het resultaat opgenomen worden.

Een financiële verplichting wordt in deze categorie ondergebracht als het voornamelijk aangeschaft werd om het op korte termijn te verkopen. Derivaten behoren ook tot de categorie aan reële waarde via resultaat, tenzij ze als afdekking aangemerkt werden en effectief zijn.

Voor Intervest betreft dit specifiek de Interest Rate Swaps waarvoor geen hedge accounting wordt toegepast in de mate dat zij een negatieve reële waarde hebben.

Financiële verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs

Financiële verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, met inbegrip van schulden, worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde, na aftrek van de transactiekosten. Ze worden, na initiële opname, gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De financiële verplichtingen van de Vennootschap gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs omvatten de langlopende financiële verplichtingen (bankschulden,

leasingschulden, obligatieleningen), overige langlopende verplichtingen, kortlopende financiële verplichtingen, handelsschulden en te betalen dividenden in de overige kortlopende verplichtingen.

c. Eigenvermogensinstrumenten

Een eigenvermogensinstrument is elk contract dat het overblijvende belang omvat in de activa van de onderneming, na aftrek van alle verplichtingen. Eigenvermogensinstrumenten uitgegeven door de onderneming, worden geclassificeerd op basis van de economische realiteit van de contractuele afspraken en de definities van een eigenvermogensinstrument.

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

d. Eigen aandelen

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

e. Derivaten

De Vennootschap gebruikt derivaten teneinde risico's te beperken met betrekking tot ongunstige schommelingen van interestvoeten die voortvloeien uit de operationele, financiële en investeringsactiviteiten. De Vennootschap gebruikt deze instrumenten niet voor speculatieve doeleinden, houdt geen derivaten aan en geeft geen derivaten uit voor handelsdoeleinden (trading).

Derivaten worden gewaardeerd tegen reële waarde conform IFRS 9. De derivaten die door Intervest momenteel aangehouden worden, kwalificeren niet als indekkingstransacties. Bijgevolg worden de wijzigingen in de reële waarde onmiddellijk in het resultaat opgenomen.

f. Handelsschulden

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

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.

Vergoeding na uitdiensttreding

Bijdragen aan het groepsverzekeringscontract van het type "toegezegde bijdrage" worden opgenomen als een last van de verslagperiode waarin de gerelateerde prestaties worden verricht door de werknemers.

Volgens de wet dient de werkgever een minimale rente te garanderen waarbij de vennootschap de verplichting heeft bijkomende bijdragen te betalen indien het pensioenfonds niet over voldoende activa zou beschikken om de pensioenen van alle werknemers te betalen met betrekking tot de diensten die zij hebben geleverd.

Dividuitkering

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 dividuitkering 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 schattingonzekerheden

De voorbereiding van de geconsolideerde financiële verklaringen overeenkomstig IFRS vereist een goed beheer om oordelen, ramingen en veronderstellingen te kunnen maken die toepassing hebben op het beleid en de regelgeving en het rapporteren van de vorderingen en schulden, de inkomsten en de uitgaven. De ramingen en bijhorende veronderstellingen zijn gebaseerd op historische gebeurtenissen en diverse factoren die in die omstandigheden als redelijk worden geacht. De daadwerkelijke resultaten kunnen van deze ramingen afwijken. De ramingen en onderliggende veronderstellingen worden herzien op continue basis. Revisie en accounting raming worden erkend in de periode waarin de raming wordt herzien, zowel in de gevallen waar de raming het gecontroleerde boekjaar als wanneer de raming de toekomst beïnvloedt. Met uitzondering van de schattingen met betrekking tot de bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, zonnepanelen en derivaten en ESG zijn er per 31 december 2023 geen belangrijke veronderstellingen betreffende de toekomst en andere belangrijke bronnen van schattingonzekerheden op balansdatum die een aanmerkelijk risico in zich dragen van een materiële aanpassing in de boekwaarde van de activa en de verplichtingen van het volgend boekjaar.

Reële waarde van de vastgoedbeleggingen

De fair value van de vastgoedbeleggingen wordt bepaald door onafhankelijke vastgoeddeskundigen conform de GVV wetgeving. Voor de sensitiviteit van de reële waarde van vastgoedbeleggingen in functie van wijzigingen in de significant niet-observeerbare input wordt verwezen naar toelichting 15 – Vaste activa.

Andere belangrijke schattingen en bronnen van schattingonzekerheden

Reële waarde van zonnepanelen

Er bestaat geen best practice inzake de waarderingsmethode voor de Andere materiële activa als zonnepanelen. De reële waarde van de installaties wordt berekend aan de hand van een waarderingsmodel op basis van de toekomstige kasstromen (Zie toelichting 15 Vaste Activa). We verwachten echter geen materiële aanpassing op de boekwaarde van de zonnepanelen in het volgende boekjaar.

Reële waarde van financiële derivaten

De reële waarde van de financiële derivaten van Intervest wordt driemaandelijks geschat door de emitterende financiële instelling.

ESG

Duurzaamheid wordt een steeds belangrijker factor in de Belgische vastgoedmarkt. België heeft zich verbonden om tegen 2050 koolstofneutraal te zijn, en er bestaat al wetgeving om de CO2-uitstoot van gebouwen te verminderen en het is waarschijnlijk dat de komende jaren nog meer wet- en regelgeving zal ingevoerd worden. Daarnaast hechten huurders en investeerders in bepaalde sectoren steeds meer belang aan de duurzaamheidsaspecten van de gebouwen die ze willen betrekken of kopen. Naarmate de impact van ESG-factoren steeds duidelijker wordt, komt de vraag naar voren hoe deze een invloed al hebben op de toekomstige resultaten en KPI's van Intervest. We verwachten echter geen significante impact op zeer korte termijn, behalve wat betreft het capexbudget dat Intervest momenteel incalculeert om de gebouwen verder toekomstbestendig, energie-efficiënt en duurzaam te maken.

Geschillen

De vennootschap is op heden verwickeld, en kan in de toekomst verwickeld zijn, in gerechtelijke procedures. Intervest was in 2022 betrokken bij een procedure voor het Hof van Beroep te Antwerpen, fiscale kamer, alsmede in bezwaarprocedures voor de gewestelijke directeur van het controlecentrum grote ondernemingen met betrekking tot aanrekening van de exit taks aanslagjaar 1999 speciaal. In haar arrest dd. 25 april 2017 heeft het Hof van Beroep te Antwerpen het beroep van Intervest evenwel ongegrond verklaard. Het arrest werd op 10 november 2017 betekend. Intervest heeft op 29 januari 2018 cassatieberoep aangetekend tegen voormeld arrest van het Hof van Beroep te Antwerpen dd. 25 april 2017. Het Hof van Cassatie heeft op 28 november 2019 Intervest in het gelijk gesteld en het arrest van het Hof van Beroep verbroken.

De zaak is vervolgens verwezen naar het Hof van Beroep van Gent, welke uitspraak gedaan heeft op 4 augustus 2022 in het voordeel van Intervest. De Belgische Staat gaat niet in cassatieberoep. De administratieve afwikkeling van dit dossier is inmiddels afgerond. (zie "Toelichting 27. Voorwaardelijke rechten en verplichtingen" in de Financiële staten).

Op 16 februari 2024 werd in nasleep van het voorgaande de vennootschap gedagvaard door Amanu Invest NV en Oak Lane NV om de vennootschap te horen veroordelen tot betaling aan Amanu Invest, en in verder ondergeschikte orde tot betaling aan Oak Lane NV. Amanu Invest NV beweert rechtsoptvolger te zijn van één van de oorspronkelijke promotoren ten tijde van de oprichting van de GVV Siref. Zij beweren recht te hebben op het teveel aan provisie inzake exit-taks zoals werd aangelegd in Siref NV naar aanleiding van 9 fusies in 1999. De zaak is momenteel aanhangig bij de Ondernemingsrechtbank te Antwerpen waar een conclusiekalender werd vastgelegd.

TOELICHTING 3. GESEGMENTEERDE INFORMATIE

Per bedrijfssegment

De twee bedrijfssegmenten omvatten de volgende activiteiten:

- ✓ De categorie "kantoren" omvat het vastgoed dat voor professionele doeleinden verhuurd wordt aan bedrijven als kantoorruimte.
- ✓ De categorie "logistiek vastgoed" betreft de panden met een logistieke functie, de opslagruimten en hightech gebouwen.

Deze indeling van segmenten is door Intervest gekozen gezien de aard van de activiteiten, de klanten, de fiscale benadering en dergelijke vergelijkbare economische eigenschappen vertonen binnen deze segmenten. De financiële KPI's zoals huurinkomsten, bezettingsgraad, verhuurbare oppervlakte en soortgelijken worden op dit niveau opgevolgd en dienen als leidraad voor de commerciële beslissingen die het management en de directieraad dienen te nemen.

De categorie "corporate" omvat alle niet aan een segment toewijsbare vaste kosten die door de vennootschap gedragen worden.

Resultatenrekening per segment

BEDRIJFS- SEGMENTERING	Kantoren		Logistiek vastgoed		Corporate		TOTAAL	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
<i>in duizenden €</i>								
Huurinkomsten	24.023	25.223	27.605	24.121	0	0	51.628	49.344
Met verhuur verbonden kosten	-5	18	-70	-37	0	0	-75	-19
NETTOHUURRESULTAAT	24.018	25.241	27.535	24.084	0	0	51.553	49.325
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	-130	-912	873	1.120	0	0	743	208
VASTGOEDRESULTAAT	23.888	24.329	28.408	25.204	0	0	52.296	49.533
<i>Vastgoedkosten</i>	<i>-6.062</i>	<i>-3.902</i>	<i>-2.096</i>	<i>-1.734</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-8.159</i>	<i>-5.636</i>
<i>Algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten</i>	<i>-174</i>	<i>-5</i>	<i>-331</i>	<i>-216</i>	<i>-10.103</i>	<i>-4.164</i>	<i>-10.608</i>	<i>-4.385</i>
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	17.652	20.422	25.981	23.254	-10.103	-4.164	33.529	39.512

Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-4.724	0	-9	478	0	0	-4.733	478
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-38.429	-4.229	25.802	10.902	0	0	-12.626	6.673
Ander portefeuilleresultaat	-1.251	156	63	-191	0	0	-1.188	-35
OPERATIONEEL RESULTAAT VAN HET SEGMENT	-26.752	16.349	51.837	34.443	-10.103	-4.164	14.982	46.628
Financieel resultaat	0	0	0	0	-8.826	5.202	-8.826	5.202
Belastingen	0	0	0	0	-238	-116	-238	-116
NETTORESULTAAT	-26.752	16.349	51.837	34.443	-19.167	922	5.918	51.714

Voor de beschrijving van de risicospreiding naar de huurders per segment wordt verwezen naar het Jaarverslag van 2023 - Vastgoedverslag.

De kantorenportefeuille

Het operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille is voor de kantoren gedaald met € 2,8 miljoen. De oplevering van ontwikkelingen was goed voor 1,1 miljoen euro aan extra huurinkomsten. Ook de indexaties droegen bij aan een stijging van 1,6 miljoen euro in de huurinkomsten. Het netto effect van nieuwe en vertrokken huurders was negatief (€ -0,6 miljoen). Ook de desinvestering van kantoorpanden zorgde voor een verlies van € 0,5 miljoen aan huurinkomsten. Aangezien in de cijfers van 2022 een uitzonderlijk bedrag van € 3 miljoen aan verbrekingsvergoedingen zat, daalden de netto huurinkomsten dit jaar in het kantoorsegment met € 1,2 miljoen.

Het operationeel resultaat van het kantorenssegment is in 2023 gedaald met € 43,1 miljoen. De reële waarde van kantoren staat al een tijdje onder druk. In 2022 noteerden we een daling van € 4,2 miljoen en dit jaar werd de daling verder gezet (€ -38,4 miljoen). Ook het resultaat op de verkochte panden was negatief (€ - 4,7 miljoen).

Voor verdere toelichting rond de evolutie in de reële waarde wordt verwezen naar Toelichting 10 "Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen".

De logistieke portefeuille

Het operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille is bij de Belgische logistieke portefeuille met € 2,7 miljoen gestegen. Dit dankzij de huurinkomsten ontstaan uit de nieuwe cash-flow genererende acquisities en de oplevering van projectontwikkelingen. Het operationeel resultaat van het Belgische logistiek segment stijgt met € 17,4 miljoen. De reële waarden van logistieke panden zit in de lift en voor 2023 kwam deze stijging neer op € 25,8 miljoen.

Voor verdere toelichting rond de evolutie in de reële waarde wordt verwezen naar Toelichting 10 "Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen".

Kerncijfers per segment

BEDRIJFSSEGMENTERING <i>in duizenden €</i>	Kantoren		Logistiek vastgoed		TOTAAL	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Reële waarde van vastgoedbeleggingen	305.828	351.027	488.446	428.862	794.274	779.889
Fusie met GH Singel nv op 30 november 2022	0	46.979	0	0	0	46.979
Investerings en uitbreidingen tijdens het boekjaar (reële waarde)	2.488	3.208	4.281	12.342	6.769	15.550
Verwerving van vastgoedbeleggingen	0	0	29.500	4.627	29.500	4.627
Desinvestering van vastgoedbeleggingen	-5.361	0	0	-8.095	-5.361	-8.095
Overboeking naar bestemd voor verkoop	-3.898	-27.504	0	0	-3.898	-27.504
Totaal verhuurbare oppervlakte (m ²)	200.072	208.295	577.865	500.713	777.937	709.008
Bezettingsgraad (%)	85%	76%	99%	100%	92%	87%

TOELICHTING 4. VASTGOEDRESULTAAT**Huurinkomsten**

<i>in duizenden €</i>	2023	2022
Huur	53.273	48.160
Huurkortingen	-1.617	-1.608
Huurvoordelen ('incentives')	-270	-428
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	242	3.220
Totaal huurinkomsten	51.628	49.344

De huurinkomsten bevatten huren, inkomsten van operationele leaseovereenkomsten en opbrengsten die hier direct verband mee houden zoals verleende huurgaranties en vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten, verminderd met de toegekende huurkortingen en huurvoordelen (incentives). De huurkortingen en huurvoordelen worden gespreid over de periode die loopt vanaf de aanvang van de huurovereenkomst tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid van het huurcontract door de huurder.

De huurinkomsten van Intervest zijn zonder rekening te houden met flexwerkers verspreid over 178 verschillende huurders wat het debiteurenrisico beperkt en de stabiliteit van de inkomsten bevordert. De tien belangrijkste huurders maken 34% van de jaarhuur uit, zijn vaak vooraanstaande bedrijven in hun sector en maken vaak deel uit van internationale concerns. De belangrijkste huurder, die tot het logistieke segment behoort, vertegenwoordigt op 31 december 2023 6% van de jaarhuur. In 2023 is er 1 huurder waarvan de jaarhuur op individuele basis 5% vertegenwoordigt van de totale jaarhuur van de Vennootschap.

Voor het boekjaar 2023 bedragen de huurinkomsten van Intervest € 51,6 miljoen, wat een stijging is van € 2,3 miljoen ten opzichte van boekjaar 2022 (€ 49,3 miljoen). In het kantorenssegment is er een daling van de huurinkomsten (-5%), deze werd gecompenseerd door de stijging in de logistieke portefeuille (+14%).

De organische huurgroei, zonder rekening te houden met de verbrekingsvergoeding ontvangen in 2022 bedraagt € 4,8 miljoen of 10% en wordt voornamelijk, met name 4,2%, gedreven door de gerealiseerde

huurgroei uit de projectontwikkelingen die in de loop van 2022 en 2023 opgeleverd werden en door de indexatie van de huurcontracten, 6,5%.

Bij het afsluiten van de huurovereenkomsten in het boekjaar 2023 is gewogen bij 62% van de vernieuwde contractwaarde (23 contracten) een huurkorting toegekend (51% of 27 contracten in 2022). Gemiddeld werd op deze contracten met korting, 9% huurkorting gegeven, gespreid over de looptijd van het contract. (9% in 2022). Het gespreide effect van de in 2023, gegeven huurkortingen bedraagt 1% op de totale contractuele jaarhuur einde 2022 (1% in 2022 op de contractuele jaarhuur eind 2021).

Overzicht van de toekomstige minimum huurinkomsten

De waarde van de toekomstige minimum huurinkomsten tot aan de eerste vervaldag van de niet-opzegbare contracten heeft onderstaande inningstermijnen:

in duizenden €

	2023		2022	
	Lopende contracten	Contracten te starten na 31/12	Lopende contracten	Contracten te starten na 31/12
<i>Vorderingen met een eerste vervaldag in:</i>				
2023			45.755	668
2024	50.054	946	37.880	668
2025	39.597	946	25.758	668
2026	30.606	946	19.773	160
2027	22.580	946	15.269	87
2028	18.767	946	12.277	73
2029 en later	41.505	3.990	34.687	20
Totaal van de toekomstige minimum huurinkomsten	203.109	8.720	191.399	2.344

Op 31/12/2022 bedroegen de toekomstige minimum huurinkomsten € 194 miljoen. Er is dus een stijging van € 18 miljoen of 9,3% ten opzichte van 31 december 2022 wat enerzijds het gevolg is van de acquisitie in Gent en het afsluiten van nieuwe huurcontracten en anderzijds het voortschrijden van de bestaande contracten.

Van de € 212 miljoen heeft circa € 9 miljoen betrekking op contracten die nog moeten starten per 31/12/2023.

Met verhuur verbonden kosten

in duizenden €

	2023	2022
Te betalen huur op gehuurde activa en erfpachtvergoedingen	-9	-9
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-85	-92
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	19	82
Totaal met verhuur verbonden kosten	-75	-19

De met verhuur verbonden kosten betreffen voornamelijk de waardeverminderingen en terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen die in het resultaat genomen worden indien de boekwaarde hoger is dan de geschatte realisatiewaarde. Deze rubriek bevat ook de kosten voor de huur van terreinen en gebouwen door de vennootschap voor verdere verhuur aan haar huurders.

De verliezen op huurvorderingen (met recuperatie) vertegenwoordigen voor de periode 2014-2023 slechts 0,1% van de totale omzet. Een sterke verslechtering van de algemene economische conjunctuur kan de verliezen op huurvorderingen vergroten. De vastgoedvennootschap beperkt dit risico door middel van huurwaarborgen en bankgaranties van de huurders. Het eventuele faillissement van een belangrijke huurder kan voor de vennootschap een aanzienlijk verlies vertegenwoordigen, evenals een onverwachte huurleegstand en zelfs een herverhuur van de vrijgekomen oppervlakte tegen een prijs die lager is dan de prijs van het niet-gerespecteerde contract. Ondanks de huidige turbulente macro-economische en geopolitieke situatie loopt de inning van huurvorderingen in lijn met het normaal betalingspatroon, wat de kwaliteit van het huurdersbestand aantoont.

Recuperatie van vastgoedkosten

<i>in duizenden €</i>	2023	2022
Verkregen vergoedingen op huurschade en bij einde huur	282	518
Andere	742	665
<i>Ontvangen beheersvergoedingen van huurders</i>	<i>742</i>	<i>665</i>
Totaal recuperatie van vastgoedkosten	1.024	1.183

De recuperatie van de vastgoedkosten betreft voornamelijk de inresultaatname van schadevergoedingen ontvangen van huurders voor huurschade bij het verlaten van de gehuurde ruimten alsook de beheersvergoeding die Intervest ontvangt van haar huurders voor het beheer van de verhuurde gebouwen en de doorrekening van de huurlasten aan de huurders, zoals weergegeven in onderstaande tabellen.

Recuperatie van huurlasten en belastingen**Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen**

<i>in duizenden €</i>	2023	2022
Recuperatie van huurlasten gedragen door de eigenaar	11.254	9.642
Recuperatie van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	7.177	5.830
Totaal recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	18.431	15.472

Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen

<i>in duizenden €</i>	2023	2022
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-11.254	-9.642
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-7.177	-5.830
Totaal huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-18.431	-15.472
Totaal saldo van gerecupereerde huurlasten en belastingen	0	0

De huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen en de recuperatie van deze lasten betreffen kosten die volgens de wet of volgens de gebruiken ten laste vallen van de huurder of lessee.

Deze kosten omvatten voornamelijk onroerende voorheffing, elektriciteit, water, schoonmaak, onderhoud van ramen en vensters, technisch onderhoud, groenonderhoud, enz. De eigenaar staat zelf in voor het beheer van de gebouwen. Voor Mechelen Campus werd een externe beheerder aangesteld die door de GVV goed opgevolgd wordt.

De eigenaar zal deze kosten overeenkomstig de contractuele afspraken met de huurder wel of niet aan hem doorrekenen. De afrekening gebeurt op halfjaarbasis. Gedurende het boekjaar worden voorschotten gefactureerd aan de huurders.

Andere met verhuur verbonden opbrengsten en kosten

<i>in duizenden €</i>	2023	2022
Inkomsten uit groene stroom (andere dan opstalvergoedingen)	395	585
Inkomsten uit laadpalen	470	0
Ontvangen coördinatievergoedingen turn-key solutions	20	1
Kosten en opbrengsten m.b.t. uitbating Greenhouse flex	-513	-447
Eénmalig ontvangen bijdragen voor met verhuur verbonden kosten	0	0
Andere	476	515
Totaal andere met verhuur verbonden opbrengsten en kosten	848	654

De inkomsten uit groene stroom en laadpalen zijn samen met € 0,3 miljoen gestegen. In de inkomsten uit groene stroom noteerden we een daling, voornamelijk ten gevolge van de buitengebruikstelling van de installatie in Zellik. Deze werd overgebracht naar de site in Herentals. De ingebruikname van laadpalen op diverse sites was in 2023 goed voor € 0,5 miljoen aan inkomsten.

De kosten en opbrengsten met betrekking tot de uitbating van de Greenhouse-hubs omvatten alle werkskosten zoals catering (met uitzondering van eigen personeelskosten) en de gedeeltelijke recuperatie van deze kosten. De inkomsten uit de huurcontracten afgesloten met coworkers en gebruikers van serviced offices en de opbrengst uit de verhuring van de vergaderzalen van Greenhouse Flex zijn opgenomen onder de rubriek huurinkomsten en bedragen € 1,0 miljoen (€ 0,8 miljoen voor 2022).

TOELICHTING 5. VASTGOEDKOSTEN**Technische kosten**

<i>in duizenden €</i>	2023	2022
Recurrente technische kosten	-735	-671
Onderhoud en herstellingen	-583	-568
Verzekeringspremies	-152	-103
Niet-recurrente technische kosten	-106	26
Schadegevallen	-567	-283
Vergoedingen van schadegevallen door de verzekeraars	461	309
Totaal technische kosten	-841	-645

De technische kosten omvatten onder meer onderhoud en herstellingskosten en verzekeringspremies. Onderhoud en herstellingskosten die als renovatie van een bestaand gebouw kunnen worden beschouwd omdat ze een verbetering van het rendement of de huur veroorzaken, worden niet in kost genomen maar geactiveerd.

Commerciële kosten

<i>in duizenden €</i>	2023	2022
Makelaarscommissies	-164	-203
Publiciteit	-62	-100
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-34	-16
Totaal commerciële kosten	-260	-319

Commerciële kosten omvatten onder meer makelaarscommissies. De commissies betaald aan makelaars na een periode van leegstand worden geactiveerd aangezien de vastgoeddeskundigen, na een periode van leegstand, geschatte commissies in mindering brengen van de geschatte waarde van het vastgoed. De commissies betaald aan makelaars na een onmiddellijke herverhuring, zonder leegstandsperiode, worden niet geactiveerd en

komen ten laste van het resultaat aangezien de vastgoeddeskundigen met deze commissies geen rekening houden bij hun waardering.

Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen

<i>in duizenden €</i>	2023	2022
Leegstandslasten van het boekjaar	-1.425	-891
Onroerende voorheffing leegstand	-1.461	-1.191
Recuperatie onroerende voorheffing leegstand	1.288	1.028
Recuperatie onroerende voorheffing leegstand vorig boekjaar	-56	6
Totaal kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-1.654	-1.048

De kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen zijn tijdens het boekjaar 2023 gestegen ten opzichte van boekjaar 2022. De leegstandskosten maken voor het boekjaar 2023 circa 3,2% van de totale huurinkomsten van de vennootschap uit (2,1% in 2022).

Intervest recupereert grotendeels de onroerende voorheffing die aangerekend wordt op leegstaande delen van gebouwen via bezwaarschriften ingediend bij de Vlaamse Belastingdienst.

Beheerskosten van het vastgoed

<i>in duizenden €</i>	2023	2022
Externe beheersvergoedingen	-15	-8
Kosten van het intern beheer van het patrimonium	-4.504	-2.854
<i>Personeelsbeloningen en zelfstandige medewerkers</i>	<i>-4.081</i>	<i>-2.851</i>
<i>Vastgoeddeskundige</i>	<i>-163</i>	<i>-146</i>
<i>Overige kosten en opbrengsten</i>	<i>260</i>	<i>143</i>
Totaal beheerskosten van het vastgoed	-4.518	-2.862

De beheerskosten van het vastgoed zijn kosten die verband houden met het beheer van de gebouwen. Hieronder worden begrepen de personeelskosten en de indirecte kosten van de leden van de directieraad en het personeel (zoals kosten van kantoor, werkingskosten, enz.) die zorgen voor het beheer van de portefeuille en de verhuringen, alsook afschrijvingen en waardeverminderingen op materiële activa die gebruikt worden voor dit beheer en andere bedrijfskosten die aan het beheer van het vastgoed kunnen worden toegewezen.

Andere vastgoedkosten

<i>in duizenden €</i>	2023	2022
Kosten ten laste van de eigenaar	-404	-331
Onroerende voorheffing contractueel ten laste van eigenaar	-421	-351
Overige andere vastgoedkosten	-60	-80
Totaal andere vastgoedkosten	-885	-762

De andere vastgoedkosten betreffen vaak uitgaven die op basis van contractuele of commerciële afspraken met huurders ten laste van de Vennootschap vallen. Het zijn veelal beperkingen op de betaling van de gemeenschappelijke lasten. Voor het boekjaar 2023 bedragen deze commerciële tussenkomsten circa € 0,9 miljoen op jaarbasis of circa 1,7% van de totale huurinkomsten van de vennootschap.

TOELICHTING 6. ALGEMENE KOSTEN

<i>in duizenden €</i>	2023	2022
Belasting ICB	-644	-579
Ereloon commissaris	-161	-134
Bezoldigingen leden raad van toezicht	-239	-127
Liquidity provider	-41	-37
Financiële dienst	-40	-35
Personeelskosten	-2.317	-1.649
Eénmalige elementen in de algemene kosten (advies TPG-transactie en kosten strategische transformatie)	-6.195	0
Advieskosten	-138	-791
Overige kosten	-197	-699
Totaal algemene kosten	-9.972	-4.051

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 onder andere algemene administratieve kosten, kosten van het personeel dat zich met het beheer van de vennootschap als zodanig bezighoudt, afschrijvingen en waardeverminderingen op materiële activa die gebruikt worden voor dit beheer en andere bedrijfskosten.

De algemene kosten belopen € 10 miljoen en zijn met 5,9 miljoen gestegen ten opzichte van 2022. De toename in de algemene kosten is enerzijds te verklaren door verschillende honoraria van adviseurs in verband met het vrijwillig en voorwaardelijk openbaar overnamebod van European Real Estate Holdings NV (een entiteit gecontroleerd door TPG). Intervest wordt bijgestaan door Allen & Overy als juridisch adviseur en door Lazard als financieel adviseur. Anderzijds is de vennootschap momenteel onderhevig aan een strategische transformatie, waarbij de organisatie wordt afgestemd op de strategie. In dat kader werden een aantal verbrekingsvergoedingen uitbetaald in het eerste semester van 2023, waaronder ook de verbrekingsvergoeding van de ex-ceo.

Voor verdere details van het ereloon van de commissaris wordt verwezen naar toelichting 26.

Een overzicht van de uitbetaalde vergoedingen aan de leden van de raad van toezicht wordt weergegeven in het Verslag van de raad van toezicht – Remuneratieverslag. 63% van de bezoldigingen aan de leden van de raad van toezicht wordt opgenomen onder de algemene kosten, de overige 37% van hun werkzaamheden worden beschouwd als beheerskosten van het vastgoed.

TOELICHTING 7. PERSONEELSBELONINGEN

<i>in duizenden €</i>	2023			2022		
	Kosten van het intern beheer van het vastgoed	Kosten verbonden aan het beheer van de vennootschap	TOTAAL	Kosten van het intern beheer van het vastgoed	Kosten verbonden aan het beheer van de vennootschap	TOTAAL
Vergoedingen werknemers en zelfstandige medewerkers	3.123	1.487	4.610	1.909	871	2.780
Kortetermijnpersoneelsbeloningen	3.023	1.454	4.477	1.835	845	2.680
Andere						
Langetermijnpersoneelsbeloningen	100	33	133	74	26	100
Vergoedingen directieraad	958	830	1.788	942	778	1.720
Voorzitter directieraad	482	482	964	306	306	612
<i>Vaste vergoeding</i>	<i>151</i>	<i>151</i>	<i>302</i>	<i>160</i>	<i>160</i>	<i>320</i>
<i>Variabele vergoeding</i>	<i>78</i>	<i>78</i>	<i>156</i>	<i>122</i>	<i>122</i>	<i>244</i>
<i>Pensioenverplichtingen</i>	<i>38</i>	<i>38</i>	<i>76</i>	<i>24</i>	<i>24</i>	<i>48</i>
<i>Ontslagvergoeding</i>	<i>215</i>	<i>215</i>	<i>430</i>			
Andere leden directieraad	476	348	76	636	472	1.108
<i>Vaste vergoeding</i>	<i>340</i>	<i>238</i>	<i>578</i>	<i>403</i>	<i>286</i>	<i>689</i>
<i>Variabele vergoeding</i>	<i>115</i>	<i>84</i>	<i>121</i>	<i>201</i>	<i>153</i>	<i>354</i>
<i>Pensioenverplichtingen</i>	<i>21</i>	<i>26</i>	<i>47</i>	<i>32</i>	<i>33</i>	<i>65</i>
Totaal personeelsbeloningen	4.081	2.317	6.398	2.851	1.649	4.500

Het mandaat van Gunther Gielen liep tot 29/03/2023, vanaf 24/04/2023 werd Joël Gorsele benoemd als nieuwe CEO. De vergoedingen van beiden werden samengeteld in de rubriek "voorzitter directieraad".

Het aantal werknemers en zelfstandige medewerkers op jaareinde 2023, uitgedrukt in voltijdse equivalenten bedraagt 32 personeelsleden voor het intern beheer van het patrimonium (35 in 2022) en 11 personeelsleden voor het beheer van de vennootschap (12 in 2022). Het aantal leden van de directieraad bedraagt drie personen op 31 december 2023 (vier personen op jaareinde 2022).

Voor het personeel in vast dienstverband worden de bezoldigingen, de supplementaire beloningen, de vergoedingen bij uitdiensttreding, de ontslag- en verbrekingsvergoedingen geregeld door de wet op de arbeidsovereenkomsten van 4 juli 1978, de wet op de jaarlijkse vakantie van 28 juni 1971, het paritair comité waaronder de vennootschap ressorteert en de toepasselijke CAO's in de resultatenrekening opgenomen in de periode waarop ze betrekking hebben.

Pensioenen en beloningen na uitdiensttreding, bevatten pensioenen, bijdragen voor groepsverzekeringen, levens- en invaliditeitsverzekeringen en hospitalisatieverzekeringen. Intervest heeft, voor haar personeelsleden in vast dienstverband, een groepsverzekeringscontract van het type "toegezegde bijdrage" bij een externe verzekeringsmaatschappij afgesloten. Als gevolg van de gewijzigde wetgeving eind december 2015 (op 18 december 2015 werd de wet tot waarborging van de duurzaamheid en het sociale karakter van de aanvullende pensioenen en tot versterking van het aanvullende karakter ten opzichte van de rustpensioenen goedgekeurd), dient de werkgever een minimum rendement te garanderen. Voor premies betaald door de werkgever voor 1 januari 2016 bedraagt dit 3,25%, voor premies betaald door de werkgever na 1 januari 2016 bedraagt dit 1,75%. De vennootschap doet bijdragen aan dit fonds dat onafhankelijk is van de vennootschap. De bijdragen van het verzekeringsplan worden gefinancierd door de onderneming. Dit groepsverzekeringscontract volgt de wet-Vandenbroucke op de pensioenen. De bijdrageverplichtingen worden in de resultatenrekening, in de periode waarop ze betrekking hebben, opgenomen. Voor het boekjaar 2023 bedragen deze bijdragen € 256.000

(€ 215.000 in 2022). De verzekeringsmaatschappij heeft op 31 december 2023 bevestigd dat het tekort om het minimum rendement te garanderen niet materieel is. Voor het kleine tekort dat berekend werd volgens de intrinsieke-waardemethode is per eindejaar een voorziening aangelegd in de boekhouding en dit bedrag werd inmiddels betaald.

Verplichting voortvloeiend uit pensioentoezeggingen (in duizenden €)		2023	2022
Som van de gewaarborgde minimum reserves (art.24 van de WAP)		827	716
Som van de wiskundige reserves	A	859	741
Som van het maximum tussen de wiskundige reserves en de minimumwaarborg	B	877	758
Bedrag van de onderfinanciering	B-A	18	14

De vergoedingen van de directieraad worden toegelicht in het Verslag van de raad van toezicht – Remuneratieverslag.

TOELICHTING 8. ANDERE OPERATIONELE OPBRENGSTEN EN KOSTEN

<i>in duizenden €</i>	2023	2022
Afschrijving zonnepanelen	-331	-221
Afschrijving laadpalen	-174	0
Verzekeringspremies	-118	-119
Andere	-13	6
Totaal andere operationele opbrengsten en kosten	-636	-334

De zonnepanelen worden opgenomen op de balans onder de andere materiële vaste activa en gewaardeerd op basis van het herwaarderingsmodel in overeenstemming met IAS16 Materiële vaste activa. Elk kwartaal worden deze zonnepanelen geherwaardeerd naar reële waarde. De reële waarde wordt afgeschreven over de resterende looptijd. De afschrijvingen worden opgenomen onder de andere operationele opbrengsten en kosten. In 2023 werd eveneens de installaties in Herentals en Herstal opgeleverd.

De laadpalen worden afgeschreven over een periode van 10 jaar.

TOELICHTING 9. RESULTAAT OP VERKOPEN VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

<i>in duizenden €</i>	2023	2022
Aanschaffingswaarde	41.138	7.738
Geaccumuleerde meerwaarden en bijzondere waardevermindingsverliezen	-8.500	357
Boekwaarde (reële waarde)	32.638	8.095
<i>Verkoopprijs</i>	<i>28.592</i>	<i>8.575</i>
<i>Verkoopkosten</i>	<i>-687</i>	<i>-2</i>
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	27.905	8.573
Netto verkoopopbrengst	-27.905	8.573
Totaal resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-4.733	478

In 2023 heeft Intervest de sites in Hoeilaart, Zellik, Dilbeek en Antwerpen verkocht, hier werd een minderwaarde gerealiseerd van € 4,7 miljoen ten opzichte van de boekwaarde op 31 december 2022. Het verschil tussen de verkoopprijs en de aanschafwaarde (€ 13,2 miljoen) is gedeeltelijk in boekjaar 2023 toegewezen aan de beschikbare reserve (€8,7 miljoen) gezien dit resultaat gerealiseerd is. Vervolgens zal het resterende gedeelte (€4,5 miljoen) via de resultaatverwerking van boekjaar 2023 toegewezen worden aan de beschikbare reserves.

TOELICHTING 10. VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

<i>in duizenden €</i>	2023	2022
Positieve variaties op vastgoedbeleggingen	33.747	26.048
Negatieve variaties op vastgoedbeleggingen	-46.373	-19.376
Totaal variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-12.626	6.673

De variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen bedragen in 2023 € -12,6 miljoen (€ 6,7 miljoen in 2022). De negatieve variaties in de reële waarde zijn het gevolg van:

- In de logistieke portefeuille van België – Positieve herwaardering van € 25,8 miljoen of 6%
- In de kantorenportefeuille – Negatieve herwaardering van € 38,4 miljoen of -11%

TOELICHTING 11. ANDER PORTEFEUILLERESULTAAT

<i>in duizenden €</i>	2023	2022
Overige	-1.188	-35
<i>Variaties in de reële waarde op vastgoed bestemd voor verkoop</i>	<i>-1.142</i>	<i>-239</i>
<i>Variaties spreiding huurkortingen en tegemoetkomingen aan huurders</i>	<i>-46</i>	<i>204</i>
Totaal ander portefeuilleresultaat	-1.188	-35

Het ander portefeuilleresultaat bedraagt in 2023 € -1,2 miljoen (€ 0 miljoen in 2022). Het ander portefeuilleresultaat omvat variaties in de reële waarde van vastgoed bestemd voor verkoop (Aartselaar) en de variatie in huurkortingen en tegemoetkomingen aan huurders.

TOELICHTING 12. NETTO INTERESTKOSTEN

<i>in duizenden €</i>	2023	2022
Nominale interestlasten op leningen	-25.524	-10.189
Leningen bij financiële instellingen	-21.536	-7.897
<i>Vastrentend</i>	-1.719	-1.627
<i>Variabel</i>	-19.817	-6.270
USPP en Green Bond	-3.035	-1.886
Interestkosten op niet opgenomen kredieten en backup-lijnen commercial paper	-952	-406
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-7	-1.081
<i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	-7	-1.081
Inkomsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten	7.776	454
<i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	7.776	454
Andere interestkosten	-655	-242
Totaal netto interestkosten	-18.409	-11.058

De netto-interestkosten bedragen in 2023 € -18,4 miljoen ten opzichte van € -11,1 miljoen in 2022. De stijging van de netto-intrestkosten met € 7,3 miljoen is hoofdzakelijk het gevolg van een hogere gemiddelde opname gecombineerd met een significante stijging van de Euribortarieven. De gemiddelde rentevoet van de financieringen is in 2023 gestegen met 1% tot 2,9% (1,9% voor 2022).

Aangezien Intervest in boekjaar 2023 minder lopende projecten had lag de geactiveerde rente ook gevoeliger lager (€ 0,4 miljoen) dan in boekjaar 2022.

Netto interestkosten opgedeeld volgens de vervaldatum van de kredietlijn

<i>in duizenden €</i>	2023	2022
Netto interestkosten op langlopende financiële schulden	-16.624	-10.173
Netto interestkosten op kortlopende financiële schulden	-1.785	-885
Totaal netto interestkosten	-18.409	-11.058

De totale gemiddelde interestvoet bedraagt in 2023 2,9% inclusief bankmarges en renteafdekkingsinstrumenten vergeleken met 1,9% in 2022. De totale gemiddelde interestvoet vóór impact van de renteafdekkingsinstrumenten bedraagt in 2023 4,2% (1,8% in 2022).

De gemiddelde interestvoet van de langlopende financiële schulden is voor 2023 2,8% inclusief bankmarges (2,1% in 2022). De gemiddelde interestvoet van de kortlopende financiële schulden is voor 2023 4,1% inclusief bankmarges (0,9% in 2022).

Voor het boekjaar 2023 bedraagt het effect op het EPRA resultaat en nettoresultaat van een (hypothetische) stijging van de rentetarieven met 1% ongeveer € -0,1 miljoen (€ -1,3 miljoen in 2022). Bij een (hypothetische) stijging van de rentetarieven met 0,5% daalt het nettoresultaat met €- 0,1 miljoen (€ -0,7 miljoen in 2022).

De (hypothetische) toekomstige cash outflow voor 2023 van de interestlasten van de op 31 december 2023 opgenomen leningen aan vaste rentevoet of aan een variabele rentevoet op 31 december 2023 bedraagt € 15,9 miljoen (€ 14,3 miljoen in 2022).

Opdeling toekomstige cashflow van de intrestkosten op basis van de huidige contracten

<i>in duizenden €</i>	2023					2022				
	Schulden met een resterende looptijd van				% aandeel	Schulden met een resterende looptijd van				% aandeel
	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal		< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal	
Kredietinst. en institutionele partijen: opgenomen krediet	22.684	45.517	968	69.169	129%	14.537	30.501	610	45.648	91%
Green Bond/USPP	3.035	9.651	4.654	17.340	32%	3.035	11.271	6.069	20.375	41%
Commercial Paper: opgenomen	581	680	154	1.415	3%	475	585	243	1.303	3%
Niet-opgenomen kredietlijnen	350	983	37	1.370	2%	381	418	0	799	1%
IRSsen/Floors:	-10.703	-24.690	-272	-35.665	-67%	-4.138	-13.190	-660	-17.988	-36%
TOTAAL	15.947	32.141	5.541	53.629	100%	14.290	29.585	6.262	50.137	100%
Procentueel aand.	30%	60%	10%	100%		29%	59%	12%	100%	

Er wordt uitgegaan van een gelijkblijvende opname als per 31 december 2023 en een Euribor-tarief van 3,909% (3-maand Euribor per 31 december 2023).

TOELICHTING 13. BELASTINGEN

<i>in duizenden €</i>	2023	2022
Vennootschapsbelasting	-238	-116
Totaal belastingen	-238	-116

Met de GVV-Wet (voorheen het KB van 7 december 2010 en het KB van 10 april 1995) heeft de wetgever een voordelig fiscaal statuut gegeven aan de GVV's. Indien een vennootschap overstapt naar het statuut van GVV, of indien een (gewone) vennootschap fuseert met een GVV, moet zij een éénmalige belasting betalen (exit taks). Daarna is de GVV enkel nog onderworpen aan belastingen op heel specifieke bestanddelen, zoals op "verworpen uitgaven". Op het gros van de winst die voortkomt uit verhuringen en meerwaarden op verkopen van vastgoedbeleggingen wordt dus geen vennootschapsbelasting betaald.

TOELICHTING 14. AANTAL AANDELEN EN RESULTAAT PER AANDEEL**Bewegingen van het aantal aandelen**

	2023	2022
Aantal aandelen bij het begin van het boekjaar	29.235.067	26.300.908
Aantal uitgegeven aandelen bij keuzedividend	645.406	276.426
Aantal uitgegeven bij kapitaalsverhoging	944.649	2.657.733
Aantal aandelen op jaareinde	30.825.122	29.235.067
Aanpassingen voor de berekening van het gewogen gemiddeld aantal aandelen	-804.119	-2.570.189
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	30.021.003	26.664.878

Bepaling van het bedrag van verplichte dividenduitkering

Het bedrag dat vatbaar is voor uitkering is bepaald conform artikel 13 §1 van het GVV-KB en Hoofdstuk III van bijlage C van het GVV-KB.

<i>in duizenden €</i>	2023	2022
Nettoresultaat volgens enkelvoudige jaarrekening	5.918	51.714
Aan te passen niet-kasstroomverrichtingen begrepen in het nettoresultaat:		
✓ Afschrijvingen	821	658
✓ Waardeverminderingen	86	92
✓ Terugnemingen van waardeverminderingen	-19	-82
✓ Andere niet-monetaire bestanddelen	14.136	404
✓ Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	4.733	-478
✓ Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	12.626	-6.673
Gecorrigeerd resultaat (A)	38.300	45.635
+ Tijdens het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarde ⁸ op vastgoed	-8.691	836
- Tijdens het boekjaar gerealiseerde meerwaarden op vastgoed vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van 4 jaar	8.691	-836
Nettomeerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van de verplichte uitkering (B)	-0	-0
Totaal (A + B)	38.300	45.635
Totaal (A + B) x 80%	30.640	36.507
schuldvermindering (-)	0	0
Uitkeringsplicht	30.640	36.507

De andere niet monetaire bestanddelen omvatten de variatie in het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity' methode en waarop de doorkijkbenadering niet toegepast wordt (€ -6,3 miljoen), de variatie in de reële waarde van het vastgoed aangehouden in 100% perimetervenootschappen waarbij de doorkijkbenadering wel toegepast wordt (€ 3,9 miljoen), het ander portefeuilleresultaat (€ 1,2 miljoen), de niet kasstroomelementen huurkortingen en huurvoordelen toegekend aan huurders (€ -0,3 miljoen) en de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (€ 15,6 miljoen).

⁸Meer- en minderwaarden ten opzichte van de aanschaffingswaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringskosten.

Intervest heeft voor boekjaar 2023 een minimale uitkeringsplicht van € 30,6 miljoen.

Berekening van het resultaat per aandeel

<i>in €</i>	2023	2022
Nettoresultaat (<i>in € 000</i>)	5.918	51.714
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	30.021.003	26.664.878
Nettoresultaat per aandeel (<i>in €</i>)	0,20	1,94
Verwaterd nettoresultaat per aandeel (<i>in €</i>)	0,20	1,94
EPRA resultaat (<i>in € 000</i>)	37.706	44.762
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	30.021.003	26.664.878
EPRA resultaat per aandeel (<i>in €</i>)	1,26	1,68

Voorgesteld dividend per aandeel

Aan de aandeelhouders zal voor het boekjaar 2023 een brutodividend aangeboden worden van € 1,02 per aandeel. Dit brutodividend biedt de aandeelhouders een brutodividendrendement van 4,9% op basis van de slotkoers van het aandeel op 31 december 2023 (€ 20,70). De aandelen die gecreëerd werden bij de inbreng in natura (acquisitie ILWS) delen slechts pro rata in het resultaat, als gevolg hiervan hebben 944.649 aandelen slechts recht op 5/12 van het dividend.

	2023	2022
EPRA resultaat per gewogen gemiddeld aandeel (€)	1,26	1,68
Dividenduitkering uitgedrukt in procent van het enkelvoudig EPRA resultaat (%)	82%	91%
Brutodividend per aandeel (€)		1,53
Brutodividend per aandeel (EUR) bestaande aandelen voor 02 augustus 2023	1,020	nvt
Brutodividend per aandeel (EUR) gecreëerd aandelen in het kader van de inbreng in natura (acquisitie ILWS)	0,425	nvt
Aantal dividendgerechtigde aandelen	30.825.122	29.235.067
Vergoeding van het kapitaal (€ 000)	30.880	44.730

Na afsluiting van het boekjaar wordt deze dividenduitkering voorgesteld door de raad van toezicht. Deze zal ter goedkeuring voorgelegd worden aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 24 april 2024. De dividenduitkering wordt, conform IAS 10, niet opgenomen als verplichting en heeft geen effect op de winstbelasting.

Bepaling van het bedrag conform artikel 7:212 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen

Het bedrag als bedoeld in 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 C van het GVV-KB.

<i>in duizenden €</i>	2023	2022
Niet-uitkeerbare elementen van het eigen vermogen voor resultaatverdeling		
Gestort kapitaal	280.891	266.402
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies	228.247	219.354
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	70.255	92.994
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	27.641	-4.616
Andere reserves niet beschikbaar voor uitkering	17.618	15.411
Wettelijke reserves	90	90
Resultaatverdeling dat conform Hoofdstuk I van bijlage C van het KB van 13 juli 2014 aan de niet-uitkeerbare reserves dient toegewezen te worden		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-22.457	-31.430
<i>Boekjaar</i>	-17.725	-31.072
<i>Vorige boekjaren</i>	0	-836
<i>Realisatie vastgoed</i>	-4.733	478
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges – IAS 39)	-15.629	32.257
Variaties 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 en waarop de doorkijkbenadering niet wordt toegepast.	6.298	5.289
Totaal eigen vermogen dat niet uitkeerbaar is	592.955	595.751
Eigen vermogen enkelvoudig	677.979	696.625
Geplande dividenduitkering	30.880	44.730
Aantal dividendgerechtigde aandelen	30.825.122	29.235.067
Brutodividend per aandeel (€)		1,53
Brutodividend per aandeel (EUR) bestaande aandelen voor 02 augustus 2023	1,020	nvt
Brutodividend per aandeel (EUR) gecreëerd aandelen in het kader van de inbreng in natura (acquisitie ILWS)	0,425	nvt
Eigen vermogen na dividenduitkering	647.099	651.895
Overblijvende reserve na uitkering	54.144	56.146

De variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen opgenomen bij de bepaling dan het bedrag conform artikel 7:212 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen bedraagt voor 2023 € -22,5 miljoen (€ -31,4 miljoen voor 2022). Dit bedrag omvat:

- Met betrekking tot het boekjaar: de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen € -12,6 miljoen (€ 6,7 miljoen voor 2022), het ander portefeuilleresultaat € -1,2 miljoen (€ 0 voor 2022) en de niet-gerealiseerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity' methode en waarop de doorkijkbenadering wordt toegepast € -3,9 miljoen (€ -37,8 miljoen in 2022).
- Met betrekking tot vorige boekjaren: het verschil tussen de netto verkoopopbrengst van gedesinvesteerd vastgoed en de aanschafwaarde gecumuleerd met investeringen dat via de resultaatverwerking wordt toegewezen aan de beschikbare reserves (zie ook Toelichting 9) € 0 (€ -0,8 miljoen voor 2022).
- Met betrekking tot de realisatie van vastgoed het resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen € -4,7 miljoen (€ 0,5 miljoen voor 2022).

Bij het opstellen van de enkelvoudige jaarrekening past Intervest de doorkijkbenadering ('look through approach') toe voor de resultaatverwerking, de bepaling van de beschikbare en onbeschikbare reserves en bij de vaststelling van het minimum uit te keren dividend (80% grens).

Het principe van de doorkijkbenadering is een consolidatiebenadering in de enkelvoudige jaarrekening op het niveau van de uitkeringsplicht, de resultaatverwerking en de uitkeringsbeperking.

Het aandeel in de resultaten van deelnemingen verwerkt volgens de equitymethode (zowel de gerealiseerde als de niet-gerealiseerde resultaten) wordt in zijn geheel ondergebracht in de onbeschikbare reserverubriek 'Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de equitymethode', en zijn bijgevolg onbeschikbaar voor uitkering in het jaar waarin de deelnemingen deze resultaten realiseren.

Bij de verwerking van de deelnemingen volgens de equitymethode met toepassing van de doorkijkbenadering, wordt het aandeel in de resultaten van de deelnemingen niet in zijn geheel toegewezen aan de onbeschikbare reserverubrieken. Er wordt gekeken naar de samenstellende elementen van dit resultaat. Het aandeel in het resultaat van de deelnemingen wordt aan de onbeschikbare en beschikbare reserverubrieken toegewezen alsof het zou gaan om de resultaten van de moederonderneming GVV zelf.

Het toepassen van een doorkijkbenadering houdt bepaalde financiële risico's in voor de moeder vennootschap GVV en zou tot situaties kunnen leiden waarbij de deelneming moet helpen de dividenden die de moeder vennootschap GVV uitkeert te financieren (bijvoorbeeld door het opstromen van cash van de deelneming naar de moederonderneming GVV door het (systematisch) toestaan van leningen van de deelneming aan de moederonderneming GVV) of waarbij de GVV zelf de dividenduitkeringen moet financieren via leningen.

De doorkijkbenadering wordt daarom bij Intervest met voorzichtigheid benaderd en enkel toegepast op de perimetervenootschappen waarvan de aandelen 100% aangehouden worden door Intervest. Dit geldt voor alle deelnemingen van Intervest op 31 december 2023, met uitzondering van de iGVV Genk Green Logistics, waarvan Intervest slechts 50% aandeelhouder is. Op deze vennootschap wordt de doorkijkbenadering niet toegepast en worden de resultaten van de deelneming als onbeschikbaar behandeld.

In 2023 werd door de toepassing van de doorkijkbenadering € 11,3 miljoen EPRA resultaat gerealiseerd in de perimetervenootschappen als beschikbaar resultaat verwerkt (€ 7,9 miljoen in 2022). Intervest beschikt op 31 december 2023 over € 54 miljoen beschikbare reserves om tijdsverschuivingen in dividendopstroming en tijdelijke cash traps op te vangen.

Op het moment dat een gebouw verkocht wordt, worden de eerder opgebouwde gecumuleerde onbeschikbare reserves toewijsbaar aan dit gebouw gerealiseerd en dus beschikbaar voor uitkering. Deze gecumuleerde onbeschikbare reserves kunnen in sommige gevallen echter ook negatief zijn en dus het saldo van de beschikbare reserves negatief beïnvloeden.

Het huidige verkoopproces van de kantorenportefeuille en de timing van de individuele desinvesteringen zou het toekomstig beschikbaar bedrag voor dividenduitkering dus in sterke mate kunnen beïnvloeden, en

desgevallend tenietdoen.

Voor het boekjaar 2023 wordt € 1,02 per aandeel uitgekeerd, de aandelen gecreëerd in het kader van de inbreng in natura (acquisitie ILWS) delen hier slechts voor 5/12 in mee. De overblijvende reserve na uitkering neemt daalt met € 2,0 miljoen ten opzichte van het vorig boekjaar, een gevolg van het gerealiseerde resultaat op de verkopen ten opzichte van de initiële aanschafwaarde verhoogd met alle investeringen.

TOELICHTING 15. VASTE ACTIVA**Vastgoedbeleggingen****Investerings- en herwaarderingstabel**

<i>in duizenden €</i>	2023			2022		
	Kantoren	Logistiek vastgoed	Totaal	Kantoren	Logistiek vastgoed	Totaal
Balans op 1 januari	351.027	428.862	779.889	332.573	409.086	741.659
✓ Fusie met GH Singel nv op 30 november 2022	0	0	0	46.979	0	46.979
✓ Aankopen	0	29.500	29.500	0	4.627	4.627
✓ Investerings in projectontwikkelingen	644	375	1.019	2.273	10.929	13.202
✓ Investerings en uitbreidingen in bestaande vastgoedbeleggingen	1.844	3.906	5.750	935	1.413	2.348
✓ Desinvestering van vastgoedbeleggingen	-5.360	0	-5.360	0	-8.095	-8.095
✓ Overboeking naar vastgoed bestemd voor verkoop	-3.898	0	-3.898	-27.504	0	-27.504
✓ Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-38.429	25.803	-12.626	-4.229	10.902	6.673
✓ Balans op 31 december	305.828	488.446	794.274	351.027	428.862	779.889

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen van Intervest is in 2023 toegenomen met € 14 miljoen en bedraagt op 31 december 2023 € 794 miljoen (€ 780 miljoen op 31 december 2022).

De reële waarde van de logistieke portefeuille is in 2023 toegenomen met circa € 60 miljoen. Enerzijds door investeringen in projectontwikkelingen en de bestaande vastgoedbeleggingen voor € 4 miljoen. Anderzijds door de aankoop van een pand in Gent en een grond in St. George voor samen € 30 miljoen. Er was eveneens een positieve herwaardering van € 26 miljoen.

De reële waarde van de kantorenportefeuille is ten opzichte van jaareinde 2022 afgenomen met € 45 miljoen. Dit is het gevolg van investeringen in projectontwikkelingen en de bestaande portefeuille voor € 2,5 miljoen. Er werd een kantoorpand verkocht in Zellik, dit stond per 31/12/2022 nog niet als bestemd voor verkoop en het pand in Aartselaar werd overgeboekt naar "bestemd voor verkoop" aangezien het verkooptraject ver gevorderd is op jaareinde.

Er was gedurende boekjaar 2023 eveneens een negatieve variatie in de reële waarde van de bestaande kantorenportefeuille van € -38 miljoen.

Intervest heeft op 31 december 2023 geen activa voor eigen gebruik, met uitzondering van de ruimte in Greenhouse Antwerp waar de maatschappelijke zetel van Intervest gevestigd is. Conform IAS 40.10 wordt deze ruimte opgenomen als een vastgoedbelegging.

Voor de verdere verklaring van de Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen wordt verwezen naar Toelichting 10.

De vastgoedbeleggingen kunnen verder opgedeeld worden in:

<i>in duizenden €</i>	2023	2022
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	765.174	733.713
Projectontwikkelingen	29.100	46.176
Totaal vastgoedbeleggingen	794.274	779.889

Op 31 december 2023 zijn er geen vastgoedbeleggingen die het voorwerp uitmaken van hypothecaire zekerheden die werden verstrekt in het kader van opgenomen leningen en kredietfaciliteiten bij financiële instellingen.

De projectontwikkelingen omvatten naast de ontwikkelingen in aanbouw (Woluwe Garden en Mechelen Campus F), ook grondreserve aangehouden voor toekomstige ontwikkelingen, in St. George.

Performance van het vastgoed beschikbaar voor verhuur

	31.12.2023	31.12.2022
Gemiddelde contractuele huur verhoogd met de geschatte huurwaarde op leegstand per m² (in €)		
✓ Kantoren	147	141
✓ Logistiek vastgoed	50	51
Gemiddeld brutorendement (in %)	7,1%	6,5%
✓ Kantoren	8,8%	7,0%
✓ Logistiek vastgoed	6,0%	6,2%
Gemiddeld brutorendement bij volledige verhuring (in %)	7,6%	7,5%
✓ Kantoren	10,3%	9,0%
✓ Logistiek vastgoed	6,0%	6,2%
Gemiddeld nettorendement (in %)	6,4%	6,6%
✓ Kantoren	7,7%	7,6%
✓ Logistiek vastgoed	5,6%	5,8%
Leegstandspercentage (%)	8,8%	13%

Waardering van vastgoedbeleggingen

De waardering van de vastgoedportefeuille gebeurt door onafhankelijke vastgoeddeskundigen. Omwille van de liquiditeit van de markt en de moeilijkheid om transactiegegevens te bekomen die op een onbetwistbare manier vergelijkbaar zijn, gebeurt de reële waardebeoordeling geheel of gedeeltelijk op (niet-extern) observeerbare informatie en is het evaluatieniveau van de reële waarde van de Intervest' gebouwen overeenkomstig de IFRS 13 norm, gelijk aan niveau 3 en dit voor de volledige portefeuille. Gedurende 2023 vonden er geen verschuivingen plaats in het niveau van de fair value hiërarchie.

Deze externe waardering wordt elk kwartaal geüpdated en verwerkt in de boekhouding voor de volledige portefeuille, enkel de grondreserves zijn op de balans opgenomen aan hun initiële kostprijs. De reële waarde gewaardeerd door de vastgoeddeskundigen is de geschatte waarde exclusief overdrachtskosten waarvoor het vastgoed kan worden verkocht op de markt op datum van de taxatie. Voor België bedraagt het door de taxateur toegepaste percentage op 31 december 2023 voor deze overdrachtskosten 2,5%.

Waarderingsproces met de vastgoeddeskundige

Er wordt gewerkt met onafhankelijke vastgoeddeskundigen per land, om er voor te zorgen dat de specificiteiten van elke geografische regio en dus het gediversifieerde karakter van de vastgoedportefeuille correct weerspiegeld wordt.

Typisch worden contracten gesloten voor een hernieuwbare termijn van 3 jaar, waarbij een dubbele rotatieverplichting geldt volgens de Wet van 12 mei 2014 in het kader van de GVV. De selectiecriteria omvatten onder andere lokale marktkennis, reputatie, onafhankelijkheid en verzekering van de hoogst professionele standaarden. De honoraria van de vastgoeddeskundigen worden vastgelegd voor de termijn van hun mandaat en zijn niet gerelateerd aan de waarde van de geschatte objecten.

De waarderingsmethode wordt bepaald door de externe vastgoeddeskundigen. De methode die door de externe vastgoeddeskundigen wordt gebruikt voor de vastgoedportefeuille van Intervest is de inkomenskapitalisatiemethode.

Verdere informatie over de taxatiemethode is terug te vinden in het Activiteitverslag – 1.3 Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen. Bovendien worden de aldus bekomen schattingen vergeleken met de initiële yield en beschikbare vergelijkingspunten via recente markttransacties voor vergelijkbare objecten.

De waarderingscyclus binnen een boekjaar bestaat uit een bezoek aan de site, waarna een gedetailleerd Schattingsverslag wordt opgesteld per individueel object en tevens drie desktopreviews, waarin de gegevens aangeleverd door Intervest met betrekking tot de huursituatie worden gereflecteerd, alsook de belangrijkste assumpties omtrent de significant niet-observeerbare inputs worden gerationaliseerd.

De onafhankelijke vastgoeddeskundigen hebben volledige toegang tot alle kwantitatieve en kwalitatieve informatie met betrekking tot de vastgoedportefeuille. Per kwartaal ontvangt de externe vastgoeddeskundige een overzicht van de portefeuille met daarin onder meer de verhuurbare oppervlakte, actuele huurinkomsten, looptijd van de huurcontracten, lopende huurkortingen, alsook de service lasten, voorziene capex per site, gegevens met rond eigendom, kadastrale ID en een kopie van alle nieuwe huurcontracten. Deze informatie is afkomstig van het financieel- en beheerssysteem van de vennootschap en is onderworpen aan het algemeen geldende controlesysteem van de vennootschap. Minsten tweemaal per jaar worden de waarderings- en asset managementplannen in detail besproken met de CIO en of CEO.

Het rapport van de externe vastgoeddeskundigen wordt uitgebreid gecontroleerd en beoordeeld vanuit verschillende invalshoeken, met een bijzondere aandacht voor de vastgoedontwikkelingsprojecten. De vastgoeddeskundigen stellen een onafhankelijke inschatting op van het toekomstig cashflowprofiel en reflecteren het risico via een combinatie van de cashflowprojecties (huurgroei, leegstand, incentives, investeringen, enz) en de toegepaste vereiste rendementen of verdisconteringsvoeten.

Belangrijke verschillen ten opzichte van de vorige herwaardering en de herwaardering op einde vorig boekjaar worden intern geanalyseerd, verklaard en besproken op het Audit en Risicocomité.

Niet-observeerbare parameters

De externe vastgoeddeskundige maakt gebruik van enkele niet-observeerbare parameters bij de bepaling van de reële waarde. De niet observeerbare inputs gebruikt door de externe vastgoeddeskundige in de bepaling van de reële waarde per 31 december 2023 zijn onder meer de geschatte huurwaarde, het vereiste rendement, de bezettingsgraad, de resterende looptijd van de huurcontracten tot eerstvolgende vervaldatum en eindvervaldatum, bouwjaar, verhuurbare oppervlakte, etc.

De door de vastgoeddeskundigen gehanteerde assumpties en waarderingsmodellen hebben voornamelijk betrekking op de marktsituatie, zoals rendementen en discontovoeten. Ze zijn gebaseerd op hun professionele beoordeling en waarneming van de markt. De vastgoeddeskundigen houden rekening met leegstandperiodes tussen zes en achttien maanden, in functie van de locatie, het type pand en de economische situatie. Voor de logistieke panden wordt er rekening gehouden met een kostenpercentage per pand dat ten laste blijft van de eigenaar, dit bedraagt gemiddeld 15%.

Een overzicht van de toegepaste niet-observeerbare parameters, gehanteerd door de externe vastgoeddeskundigen in de waardering van de vastgoedportefeuille (vastgoed beschikbaar voor verhuur en de projectontwikkelingen in aanbouw) op 31 december 2023:

Niet observeerbare parameters (Input op 31 december)	Bandbreedte		Gewogen gemiddelde	
	2023	2022	2023	2022
Geschatte huurwaarde (in € / m²)				
✓ Kantoren	52 – 203 € /m ²	52 - 203 € /m ²	134 € /m ²	133 € /m ²
✓ Logistiek vastgoed	25 – 94 € /m ²	37 - 79 € /m ²	50 € /m ²	48 € /m ²
Rendement gehanteerd door de vastgoeddeskundigen (in %)				
✓ Kantoren	6% - 11,75%	5,75% - 10,0%	9,1%	7,8%
✓ Logistiek vastgoed	5,23% - 7,81%	4,7% - 6,9%	5,9%	5,4%

Sensitiviteit van de waarderings

	Impact op de reële waarde bij	
	DALING	STIJGING
Geschatte huurwaarde (in €/m ²)	Negatief	Positief
Kapitalisatiefactor of vereist rendement	Positief	Negatief
Resterende looptijd huurcontract tot eerstvolgende breakdatum	Negatief	Positief
Resterende looptijd huurcontract tot eindvervaldag	Negatief	Positief
Bezettingsgraad (EPRA)	Negatief	Positief
Inflatie of verwachte huurgroei	Negatief	Positief

In geval van een hypothetische negatieve aanpassing van het rendement dat gebruikt wordt door de vastgoeddeskundigen bij de bepaling van de reële waarde van de vastgoedportefeuille van de vennootschap (yield of kapitalisatievoet) met 1% (van 7,1% naar 8,1% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed verminderen met € 95 miljoen of 12%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap toenemen tot 52,3%.

In het omgekeerde geval van een hypothetische positieve aanpassing van dit gebruikte rendement met 1% (van 7,1% naar 6,1% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 126 miljoen of 16%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap dalen tot 44,3%.

In geval van een hypothetische daling van de contractuele huren van de vennootschap (bij gelijkblijvend rendement) met € 1 miljoen (van € 54 miljoen naar € 53 miljoen), zou de reële waarde van het vastgoed verminderen met € 14 miljoen of 2%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap stijgen tot 49%. In het omgekeerde geval van een hypothetische stijging van de lopende huren van de vennootschap (bij gelijkblijvend rendement) met € 1 miljoen (van € 54 miljoen naar € 55 miljoen), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 14 miljoen of 2%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap dalen tot 48%.

Er bestaat een correlatie tussen de evoluties van de lopende huren en de in de vastgoedschatting gehanteerde rendementen. Deze is echter buiten beschouwing gelaten in bovenstaande sensitiviteitsanalyse.

Duurzaamheid en ESG in de waarderingen

ESG (Environmental, Social, Governance) criteria worden internationaal in toenemende mate gebruikt om de impact van de ecologische, sociale en ethische prestaties te beoordelen van bedrijven, organisaties en investeringen. België heeft zich ertoe verbonden om tegen 2050 koolstofneutraal te zijn en er bestaat al wetgeving om de CO2 uitstoot van gebouwen te verminderen. Het is hoogstwaarschijnlijk dat de komende jaren nog meer wet- en regelgeving zal worden ingevoerd. Kapitaalstromen zullen in de toekomst in toenemende mate worden gekanaliseerd naar duurzame economische activiteiten, wat betekent dat ESG criteria een belangrijke rol zullen spelen bij investeringsbeslissingen. Huurders en investeerders hechten in bepaalde sectoren steeds meer belang aan de duurzaamheidsaspecten van de gebouwen die ze willen kopen of betrekken.

De focus op klimaatverandering en doelstellingen richting netto-nul zal zich voortzetten en daarmee zal de veroudering van niet duurzaam vastgoed versnellen. Het RICS Sustainability Report (Q2 2021) toonde dat bijna de helft van de respondenten meent dat de huur en de prijspremie voor duurzaam vastgoed tot 10% kunnen oplopen in vergelijking met niet duurzaam vastgoed, vanwege een hoge vraag en een laag aanbod. Naarmate de impact van ESG-factoren steeds duidelijker wordt, komt de vraag naar voren hoe de ESG-impact op vastgoedwaarderingen gemeten kan worden.

Waardering houdt immers noodzakelijkerwijs een vergelijking in. Aangezien de impact van ESG in een vroeg stadium is, zijn er nog niet veel marktgegevens beschikbaar. Er moet echter worden opgemerkt dat de markt aan het evolueren is als gevolg van de aandacht van zowel gebruikers als investeerders voor de duurzaamheidskenmerken van een onroerend goed. De vastgoeddeskundigen verwachten dan ook dat het bewustzijn inzake duurzaamheidskwesties in alle sectoren van de vastgoedmarkt zal toenemen.

Het beheer van deze klimaatgerelateerde risico's maakt integraal deel uit van het risicobeheer van Intervest. Meer informatie is terug te vinden in het hoofdstuk over de Risicofactoren in het Jaarverslag 2023.

Andere materiële vaste activa

<i>in duizenden €</i>	2023	2022
Zonnepanelen	4.988	6.036
Laadpalen	1.788	1.651
Materiële vaste activa voor eigen gebruik	568	482
Totaal Andere materiële vaste activa	7.344	8.169

Evolutie zonnepanelen

<i>in duizenden €</i>	2023	2022
Balans op 1 januari	6.036	3.383
✓ Investerings in nieuwe installaties	593	1.394
✓ Afschrijvingen (van operationele installaties)	-331	-221
✓ Herwaardering naar reële waarde (van operationele installaties)	-1.072	1.480
✓ Installaties verbonden met desinvestering/bestemd voor verkoop	-238	0
Balans op 31 december	4.988	6.036

Evolutie laadpalen

<i>in duizenden €</i>	2023	2022
Balans op 1 januari	1.651	60
✓ Investerings in nieuwe installaties	307	1.590
✓ Afschrijvingen (van operationele installaties)	-169	0
Balans op 31 december	1.789	1.651

Wat betreft de laadpalen wordt de gebruiksduur geschat op 10 jaar.

Sensitiviteiten van de waarderingen

	Impact op de reële waarde bij	
	DALING	STIJGING
Impliciete zonneshijnduur	Negatief	Positief
Groenestroomcertificaten en subsidies	Negatief	Positief
Bandingsfactor	Negatief	Positief
Energieprijs	Negatief	Positief
Verdisconteringsvoet	Positief	Negatief
Rendementsdaling	Negatief	Positief
Onderhoud en capex	Positief	Negatief

Waarderingsmethodologie van de zonnepanelen

De zonnepanelen en laadpalen worden gewaardeerd op basis van het herwaarderingsmodel in overeenstemming met IAS 16 - Materiële vaste activa. Na initiële opname dient het actief waarvan de reële waarde betrouwbaar kan worden bepaald, te worden geboekt tegen de geherwaardeerde waarde, zijnde de reële waarde op het moment van de herwaardering, verminderd met eventuele latere geaccumuleerde afschrijvingen en latere geaccumuleerde bijzondere waardevermindervers verliezen. De reële waarde wordt bepaald op basis van de verdisconteringsmethode van toekomstige opbrengsten en kosten.

	Discounted cash flow
Niveau (IFRS)	3
Impliciete zonneshijnduur / opgewekt vermogen	In het model wordt uitgegaan van een impliciete zonneshijnduur bepaald op basis van de gegevens voor handen uit het verleden voor de verschillende installaties.
Groenestroomcertificaten en subsidies	De groenestroomcertificaten (GSC) in Vlaanderen worden door de VREG (Vlaamse Regulator van de elektriciteits- en gasmarkt) toegekend voor elk project met een vaste prijs per certificaat voor een periode van minimum 10 en maximum 20 jaar vast. Het niveau en de prijs van de GSC varieert tussen 93 – 450 euro per MWh. De GSC in Wallonië worden door de CWaPE (Commission walonne pour l’Energie) toegekend voor elk project met een gegarandeerde prijs per certificaat voor een periode van 20 jaar vast. Het niveau van de prijs van de certificaten bedraagt € 68,5 per certificaat.
Bandingsfactor	Voor de installaties waarbij een bandingsfactor wordt toegepast, wordt met de meest recente gegevens gewerkt en wordt de bandingsfactor gelijk gehouden in de toekomst.
Energieprijs	De energieprijs wordt bepaald als de gemiddelde prijs geselecteerd van de Belgische forwardmarkt voor elektriciteit (ICE Endex Power BE - zie www.theice.com/marketdata/reports) voor de toekomstige drie jaar en de historische energierijs van de voorbije twee jaar, tenzij in het injectiecontract anders bepaald. De energieprijs voor lokale afname wordt steeds contractueel

	vastgelegd met de huurder. Voor de waardering wordt gebruik gemaakt van deze contractuele afspraken.
Verdisconteringsvoet	De rendementvereiste wordt berekend als een gewogen gemiddelde kost van het kapitaal in functie van de langetermijnrente, de marktrisicopremie en het landspecifieke risico.
Rendementsdaling	De zonnepanelen kennen een rendementsdaling van 0,8% per jaar en worden na 25 jaar buiten dienst gesteld. Hierbij wordt geen rekening gehouden met een eventuele restwaarde van de installatie, noch met de kost om deze te ontmantelen.
Onderhoud en capex	Er wordt rekening gehouden met de verschillende operationele kosten gerelateerd aan de uitbating en de onderhoudskosten gedurende de gehele levensduur van de installaties. Er wordt een index van 1,5% toegepast.

TOELICHTING 16. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

<i>in duizenden €</i>	2023	2022
Reële waarde financiële derivaten	18.994	32.608
Vorderingen op verbonden ondernemingen	179.262	178.364
Totaal financiële vaste activa	198.256	210.972

De financiële vaste activa bevatten op 31 december 2023 de positieve reële waarde van financiële derivaten voor € 19 miljoen en een de lening met perimetervenootschap Intervest Nederland Cooperatief U.A van € 179 miljoen, voornamelijk ter financiering van de verwervingen van het vastgoed aangehouden in de Nederlandse perimetervenootschappen.

INVESTERINGEN DIE ADMINISTRATIEF VERWERKT WORDEN VOLGENS DE EQUITY METHODE

<i>in duizenden €</i>	2023	2022
Deelneming Aartselaar Business Center	0	-429
Deelneming Mechelen Research Park	6.854	6.256
Deelneming Mechelen Business Center	4.251	3.626
Deelneming Intervest Nederland Coöperatief u.a.	143.711	141.889
Deelneming Genk Green Logistics	33.333	28.059
Deelneming Industrial Logistic Warehousing Services SPRL	25.537	0
Deelneming Puurs Green Logistics nv	11.854	11.817
Deelneming Zeebrugge Green Logistics nv	24.912	22.323
Totaal Investerings verwerkt volgens de equity methode	250.452	213.541

De investeringen die administratief verwerkt werden volgens de equity methode bevatten op 31 december 2023 de waarde van de deelnemingen in de perimetervenootschappen van Intervest voor een bedrag van € 250 miljoen. De deelnemingen worden in de enkelvoudige jaarrekening verwerkt volgens de 'equity' -methode, allen met toepassing van de doorkijk- of look-through benadering, met uitzondering van de deelnemingen Genk Green Logistics waar Intervest niet 100% van de aandelen bezit.

TOELICHTING 17. VLOTTENDE ACTIVA**Activa bestemd voor verkoop**

<i>in duizenden €</i>	2023	2022
Balans op 01 januari	27.277	
Overboeking van vastgoedbeleggingen naar vastgoed beschikbaar voor verkoop	4.008	35.599
Variaties in de reële waarde op vastgoed bestemd voor verkoop	-1.142	-239
Desinvesteringen	-27.277	-8.093
Balans op 31 december	2.866	27.277

Tijdens boekjaar 2022 werd het verkooptraject van drie kantoorgebouwen opgestart, bijgevolg werd het vastgoed overgeboekt naar de activa bestemd voor verkoop. Deze panden werden in de loop van 2023 ook daadwerkelijk verkocht en staan dus niet langer op 'bestemd voor verkoop'. Voor de site in Aartselaar is in 2023 het verkooptraject in een vergevorderd stadium gekomen, dit pand staat op jaareinde geboekt als 'bestemd voor verkoop'.

De Variaties in de reële waarde op vastgoed bestemd voor verkoop worden in de resultatenrekening opgenomen onder het Ander Portefeuilleresultaat.

Handelsvorderingen

<i>in duizenden €</i>	2023	2022
Handelsvorderingen	4.236	311
Op te stellen facturen	1.097	1.645
Dubieuze debiteuren	615	549
Voorziening dubieuze debiteuren	-615	-549
Andere handelsvorderingen	394	264
Totaal handelsvorderingen	5.727	2.220

Intervest hanteert duidelijke procedures voor het screenen van huurders bij het sluiten van nieuwe huurcontracten. Ook worden bij het afsluiten van huurcontracten steeds waarborgsommen of bankgaranties bedongen. Op 31 december 2023 bedraagt de effectieve gewogen gemiddelde looptijd van de huurwaarborgen en bankgaranties voor kantoren ongeveer 5 maanden (of circa € 10,5 miljoen). Ook voor de logistieke portefeuille bedraagt de effectieve gewogen gemiddelde looptijd van de huurwaarborgen en bankgaranties ongeveer 5 maanden (of circa € 12,7 miljoen) per 31 december 2023. Intervest verwacht hier dan ook geen materiële kredietverliezen.

De nog niet vervallen vooruitfacturaties betreffen facturaties met betrekking tot het eerste kwartaal van 2024. Intervest hanteert voor al haar uitgaande facturen een standaard vervalddag van 30 dagen na factuurdatum. Het innen van de huur- en huurlastenvorderingen volgt, nog steeds een regulier en consistent patroon.

Ouderdomsanalyse van de handelsvorderingen

<i>in duizenden €</i>	2023	2022
Vorderingen < 30 dagen	3.124	68
Vorderingen 30-90 dagen	512	218
Vorderingen > 90 dagen	600	25
Totaal openstaande handelsvorderingen	4.236	311

Voor de opvolging van het debiteurenrisico dat Intervest Offices & Warehouses hanteert, wordt verwezen naar de beschrijving van het hoofdstuk Risicofactoren in het Jaarverslag van 2023 - Operationele risico's - debiteurenrisico's.

Belastingvorderingen en andere vlottende activa

<i>in duizenden €</i>	2023	2022
Belastingen terug te vorderen	0	32
<i>BTW – raming regularisaties</i>	0	0
<i>Terug te vorderen BTW</i>	0	32
Belastingen (ingehouden ten gevolge van de fiscale situatie van de Vennootschap)	0	3.469
<i>Terug te vorderen vennootschapsbelasting</i>	0	185
<i>Terug te vorderen exit taks</i>	0	459
<i>Terug te vorderen roerende voorheffing op uitgekeerde dividenden en op liquidatieboni</i>	0	2.825
Intercompany rekening courants	63.620	61.683
Andere	1.737	1.288
Totaal belastingvorderingen en andere vlottende activa	65.358	66.531

Voor de toelichting bij de fiscale situatie van de Vennootschap wordt verwezen naar Toelichting 27.

Overlopende rekeningen

<i>in duizenden €</i>	2023	2022
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	2.990	2.307
<i>Te recupereren onroerende voorheffing</i>	2.990	2.307
<i>Te recupereren schadegevallen</i>	0	0
Vooraf betaalde vastgoedkosten	248	1.449
Vooraf betaalde interesten en andere financiële kosten	0	0
Andere	1.347	559
Totaal overlopende rekeningen	4.585	4.315

Intervest recupereert grotendeels de onroerende voorheffing die aangerekend wordt op leegstaande delen van gebouwen via bezwaarschriften ingediend bij de Vlaamse Belastingdienst.

De vooraf betaalde vastgoedkosten zijn voornamelijk studiekosten en voorbereidingen omtrent mogelijke acquisities of desinvesteringen.

TOELICHTING 18. EIGEN VERMOGEN**Kapitaal**

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt op 31 december 2023 € 280.891.486,69 en is verdeeld in 30.825.122 volstorte aandelen zonder vermelding van nominale waarde.

De rubriek kapitaal bevat eveneens € 2.502.192 kosten voor de kapitaalverhoging.

In boekjaar 2023 heeft een kapitaalverhoging plaatsgevonden op 24 mei 2023 onder de vorm van een keuzedividend over boekjaar 2022 met de uitgifte van 645.406 nieuwe aandelen voor een bedrag van € 10,4 miljoen, meer bepaald € 5,9 miljoen in kapitaal en € 4,5 miljoen in uitgiftepremie. De gecreëerde aandelen zijn dividendgerechtigd met ingang van 1 januari 2023.

Op 02 augustus 2023 werd een inbreng in natura gerealiseerd tegen betaling van 944.649 nieuwe aandelen, in het kader van de (gedeeltelijke) verwerving van de aandelen van de vennootschap Industrial Logistic Warehousing Services SPRL.

De nieuwe aandelen zijn uitgegeven ten gevolge van een kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal, door een beslissing, van de raad van toezicht van Intervest en zullen slechts pro rata temporis deelnemen in de resultaten van Intervest over boekjaar 2023, met name vanaf 2 augustus 2023. De transactie leidt tot een versterking van het eigen vermogen met € 13 miljoen, waarvan € 8,6 miljoen kapitaal en € 4,4 miljoen uitgiftepremie.

Het kapitaal op de balans per 31 december 2022 bedraagt € 278 miljoen.

Evolutie van het kapitaal		Kapitaal- beweging	Totaal uitstaand kapitaal na verrichting	Aantal gecreëerde aandelen	Totaal aantal aandelen
Datum	Verrichting	<i>in duizenden €</i>		<i>in eenheden</i>	
08.08.1996	Oprichting	62	62	1.000	1.000
05.02.1999	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Atlas Park)	4.408	4.470	1.575	2.575
05.02.1999	Kapitaalverhoging door incorporatie van uitgiftepremies en reserves en kapitaalvermindering door incorporatie van overgedragen verliezen	-3.106	1.364	0	2.575
05.02.1999	Splitsing van het aandeel	0	1.364	1.073.852	1.076.427
05.02.1999	Kapitaalverhoging door inbreng in speciën	1.039	2.403	820.032	1.896.459
29.06.2001	Fusie door opsorping van de naamloze vennootschappen Catian, Innotech, Greenhill Campus en Mechelen Pand	16.249	18.653	2.479.704	4.376.163
21.12.2001	Fusie door opsorping van vennootschappen die behoorden tot VastNed Groep	23.088	41.741	2.262.379	6.638.542
21.12.2001	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (De Arend, Sky Building en Gateway House)	37.209	78.950	1.353.710	7.992.252
31.01.2002	Inbreng van 575.395 aandelen Siref	10.231	89.181	1.035.711	9.027.963
08.05.2002	Inbreng van max 1.396.110 aandelen Siref in het kader van het bod	24.824	114.005	2.512.998	11.540.961

28.06.2002	Fusie met Siref nv; ruil van 111.384 aandelen Siref	4.107	118.111	167.076	11.708.037
23.12.2002	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschappen Apibi, Pakobi, PLC, MCC en Mechelen Campus	5.016	123.127	1.516.024	13.224.061
17.01.2005	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschappen Mechelen Campus 2, Mechelen Campus 4, Mechelen Campus 5 en Perion 2	3.592	126.719	658.601	13.882.662
18.10.2007	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschappen Mechelen Campus 3 en Zuidinvest	6	126.725	18.240	13.900.902
01.04.2009	Fusie door overneming van de naamloze vennootschap Edicorp	4	126.729	6.365	13.907.267
25.05.2012	Kapitaalverhoging door keuzedividend	2.666	129.395	292.591	14.199.858
23.05.2013	Kapitaalverhoging door keuzedividend	2.051	131.447	225.124	14.424.982
28.05.2014	Kapitaalverhoging door keuzedividend	3.211	134.657	352.360	14.777.342
22.12.2014	Kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van een met splitsing gelijkgestelde verrichting of partiële splitsing (artikel 677 Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen)	12.453	147.110	1.366.564	16.143.906
28.05.2015	Kapitaalverhoging door keuzedividend	870	147.980	95.444	16.239.350
25.05.2016	Kapitaalverhoging door keuzedividend	4.968	152.948	545.171	16.784.521
05.05.2017	Kapitaalverhoging door inbreng in natura van vastgoed gelegen in Aarschot	1.969	154.917	216.114	17.000.635
05.05.2017	Kapitaalverhoging door inbreng in natura van vastgoed gelegen in Oevel	2.906	157.823	318.925	17.319.560
22.05.2017	Kapitaalverhoging door keuzedividend	3.835	161.658	420.847	17.740.407
22.12.2017	Kapitaalverhoging door inbreng in natura van vastgoed gelegen in Zellik	6.062	167.720	665.217	18.405.624
22.05.2018	Kapitaalverhoging door keuzedividend	4.427	172.147	485.819	18.891.443
30.11.2018	Kapitaalverhoging met onherleidbare toewijzingsrechten	49.185	221.332	5.397.554	24.288.997
20.05.2019	Kapitaalverhoging door keuzedividend	3.353	224.685	368.006	24.657.003
26.05.2020	Kapitaalverhoging door keuzedividend	7.688	232.373	843.669	25.500.672
26.05.2021	Kapitaalverhoging door keuzedividend	7.292	239.665	800.236	26.300.908
25.05.2022	Kapitaalverhoging door keuzedividend	2.519	242.184	276.426	26.577.334
05.12.2022	Kapitaalverhoging door privaatieve plaatsing	24.218	266.402	2.657.733	29.235.067
24.05.2023	Kapitaalverhoging door keuzedividend	5.881	272.283	645.406	29.880.473
02.08.2023	Kapitaalverhoging door door inbreng in natura van een gedeelte van de aandelen van de vennootschap ILWS SPRL	8.608	280.891	944.649	30.825.122

Uitgiftepremies

Evolutie uitgiftepremies in duizenden		Kapitaal- verhoging	Opleg in geld	Waarde inbreng	Uitgifte- premies
Datum	Verrichting				
05.02.99	Kapitaalverhoging door inbreng in speciën	1.039	0	20.501	19.462
21.12.01	Aanzuivering van boekhoudkundige verliezen naar aanleiding van de fusie door opslorping van vennootschappen die behoorden tot VastNed Groep	0	0	0	-13.747
31.01.02	Inbreng van 575.395 aandelen Siref	10.231	1.104	27.422	16.087
08.05.02	Inbreng van max 1.396.110 aandelen Siref in het kader van het bod	24.824	2.678	66.533	39.031
25.05.12	Kapitaalverhoging door keuzedividend	2.666	0	5.211	2.545
23.05.13	Kapitaalverhoging door keuzedividend	2.051	0	3.863	1.812
28.05.14	Kapitaalverhoging door keuzedividend	3.211	0	7.075	3.864
22.12.14	Kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van een met splitsing gelijkgestelde verrichting of partiële splitsing (artikel 677 Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen)	12.453	0	26.183	13.730
28.05.15	Kapitaalverhoging door keuzedividend	870	0	2.305	1.435
25.05.16	Kapitaalverhoging door keuzedividend	4.968	0	11.569	6.601
05.05.17	Kapitaalsverhoging door inbreng in natura van vastgoed gelegen in Aarschot	1.969	0	5.150	3.181
05.05.17	Kapitaalsverhoging door inbreng in natura van vastgoed gelegen in Oevel	2.906	0	7.600	4.694
22.05.17	Kapitaalverhoging door keuzedividend	3.835	0	9.074	5.238
22.12.17	Kapitaalverhoging door inbreng in natura van vastgoed gelegen in Zellik	6.062	0	13.770	7.708
22.05.18	Kapitaalverhoging door keuzedividend	4.427	0	9.998	5.571
30.11.18	Kapitaalverhoging met onherleidbare toewijzingsrechten	49.185	0	99.855	50.670
20.05.19	Kapitaalverhoging door keuzedividend	3.353	0	8.575	5.221
26.05.20	Kapitaalverhoging door keuzedividend	7.688	0	16.266	8.578
26.05.21	Kapitaalverhoging door keuzedividend	7.292	0	15.429	8.136
26.05.22	Kapitaalverhoging door keuzedividend	2.519	0	7.105	4.586
05.12.22	Kapitaalverhoging door privatieve plaatsing	24.218	0	49.168	24.950
24.05.23	Kapitaalverhoging door keuzedividend	5.881	0	10.365	4.484
02.08.23	Kapitaalverhoging door door inbreng in natura van een gedeelte van de aandelen van de vennootschap ILWS SPRL	8.608	0	13.017	4.409
Totaal uitgiftepremies					228.247

De uitgiftepremies bedragen op 31 december 2023 € 228 miljoen.

Reserves

Voor de beweging van de reserves tijdens het boekjaar 2023 wordt verwezen naar het mutatieoverzicht van het eigen vermogen.

De reserves zijn als volgt samengesteld:

<i>in duizenden €</i>	2023	2022
Wettelijke reserves	90	90
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	70.255	92.994
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	27.641	-4.616
Andere reserves	27.561	33.209
Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	39.878	39.842
Totaal reserves	165.425	161.519

TOELICHTING 19. KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN**Handelsschulden en andere kortlopende schulden**

<i>in duizenden €</i>	2023	2022
Andere	3.878	6.118
<i>Leveranciers</i>	1.983	4.084
<i>Huurders</i>	261	568
<i>Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten</i>	1.634	1.466
Totaal handelsschulden en andere kortlopende schulden	3.878	6.118

Andere kortlopende verplichtingen

<i>in duizenden €</i>	2023	2022
Te betalen dividenden	175	177
Overige schulden	6.791	3.634
Totaal andere kortlopende verplichtingen	6.966	3.811

De overige schulden ten bedrage van €6,8 miljoen betreffen een voorziening voor de eindafrekening met betrekking tot de overdracht van de aandelen van ILWS.

Overlopende rekeningen

<i>in duizenden €</i>	2023	2022
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	3.156	3.528
<i>Reclass onbetaalde vooruitfacturaties (passief)</i>	-7.376	-6.791
<i>Vooruit gefactureerde huurinkomsten</i>	9.095	8.714
<i>Vooruit gefactureerde provisies</i>	739	748
<i>Vooruit gefactureerde – andere</i>	190	248
<i>Overige over te dragen vastgoedopbrengsten</i>	507	609
Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	6.203	4.768
<i>Intresten m.b.t obligatieleningen</i>	1.179	1.179
<i>Andere intresten en financiële kosten</i>	2.243	1.651
<i>Toe te rekenen kosten mbt vastgoed</i>	2.054	913
<i>Overige toe te rekenen kosten</i>	726	1.025
Totaal overlopende rekeningen	9.359	8.296

De overlopende rekeningen omvatten op 31 december 2023 voor € 3,2 miljoen vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten. Dit betreft voornamelijk vooruitfacturaties van huurinkomsten en provisies voor het eerste kwartaal van het volgend boekjaar.

De gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten bedragen in 2023 € 6,2 miljoen.

TOELICHTING 20. LANGLOPENDE EN KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN

Voor de beschrijving van de financiële structuur van de vennootschap wordt verwezen naar het Jaarverslag van 2023 - Verslag van de directieraad.

Opdeling volgens de vervaldag van de opgenomen kredieten

<i>in duizenden €</i>	2023					2022				
	Schulden met een resterende looptijd van			Totaal	% aandeel	Schulden met een resterende looptijd van			Totaal	% aandeel
	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar			< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar		
Kredietinstellingen en institut. partijen: opgenomen krediet.	46.987	408.340	17.649	472.976	78%	63.599	317.522	64.946	446.067	76%
Greenbond/USPP	0	44.713	49.778	94.491	16%	0	44.630	49.752	94.382	16%
Commercial Paper	32.000	5.000	3.000	40.000	6%	38.000	0	8.000	46.000	8%
TOTAAL	78.987	458.053	70.427	607.468	100%	101.599	362.152	122.698	586.449	100%
Procentueel aand.	13%	75%	12%	100%		17%	62%	21%	100%	

Op 31 december 2023 is er € 21 miljoen meer opgenomen dan op 31 december 2022.

Om een globaal beeld te krijgen van het liquiditeitsrisico verwijzen wij ook naar Toelichting 12 waar een overzicht is opgenomen omtrent de toekomstig te betalen intrestlasten.

Waarborgen inzake financiering

De kredietovereenkomsten van Intervest zijn, naast de vereiste tot het behoud van het GVV-statuut en het voldoen aan de financiële ratio's zoals opgelegd door de GVV-Wet, onderworpen aan de naleving van financiële ratio's, die vooral verband houden met het geconsolideerde financiële schuldenniveau van de vennootschap of haar financiële interestlast, het verbod tot hypothekeken of verpanden van vastgoedbeleggingen en de pari passu behandeling van de schuldeisers. De financiële ratio's beperken het bedrag dat Intervest nog zou kunnen lenen.

Ten behoeve van de financiering van de vennootschap zijn er op 31 december 2023 geen hypothecaire inschrijvingen genomen, noch hypothecaire volmachten toegestaan.

Voor de meeste financieringen wordt door de kredietinstellingen veelal een rentedekkingsverhouding van meer dan 2 vereist (zie beschrijving van de Financiële structuur in het Verslag van de directieraad).

Deze ratio's zijn gerespecteerd op 31 december 2023. Indien Intervest deze ratio's niet meer zou respecteren, zou door de financiële instellingen kunnen worden geëist dat de financieringsovereenkomsten van de vennootschap worden geannuleerd, heronderhandeld, opgezegd of vervroegd terugbetaald.

Opdeling volgens de vervaldag van de kredietlijnen

<i>in duizenden €</i>	2023					2022				
	Schulden met een resterende looptijd van			Totaal	% aandeel	Schulden met een resterende looptijd van			Totaal	% aandeel
< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar	< 1 jaar			> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar			
Kredietinst. en institutionele partijen: opgenomen krediet	46.987	408.340	17.649	472.976	63%	63.599	317.522	64.946	446.067	58%
Obligatielening	0	44.713	49.778	94.491	13%	0	44.630	49.752	94.382	12%
Commercial Paper: opgenomen	32.000	5.000	3.000	40.000	5%	38.000	0	8.000	46.000	6%
Niet-opgenomen kredietlijnen	25.479	114.300	7.300	147.079	19%	50.979	112.250	15.000	178.229	23%
TOTAAL	104.466	572.353	77.727	754.547	100%	152.578	474.402	137.698	764.678	100%
Procentueel aand.	14%	76%	10%	100%		20%	62%	18%	100%	

Bovenstaande tabel bevat een bedrag van € 147 miljoen aan niet-opgenomen kredietlijnen. De opname via het commercial-paperprogramma is per 31 december 2023 onder het niveau van de afgesloten back-up lijnen waardoor de volledige opname ingedeekt is. Bijgevolg heeft Intervest op 31 december 2023 € 147 miljoen niet-opgenomen kredietlijnen beschikbaar voor de financiering van haar lopende projectontwikkelingen, toekomstige acquisities en de dividendbetaling in mei 2024.

De niet-opgenomen kredietlijnen vormen op afsluitingsdatum geen effectieve schuld maar zijn enkel een potentiële schuld onder de vorm van een beschikbare kredietlijn. Het procentueel aandeel wordt berekend als de verhouding van iedere component ten opzichte van de som van de opgenomen kredietlijnen en niet-opgenomen kredietlijnen.

Opdeling volgens het variabel of vastrentend karakter van de opgenomen kredieten bij kredietinstellingen en van de obligatielening

<i>in duizenden €</i>	2023		2022	
	Totaal	Procentueel aandeel	Totaal	Procentueel aandeel
Kredieten met variabele rentevoet	12.468	2%	131.449	22%
Kredieten met vaste rentevoet	175.000	29%	175.000	30%
Kredieten ingedeekt door interest rate swaps en/of floors	420.000	69%	280.000	48%
TOTAAL	607.468	100%	586.449	100%

In bovenstaande tabel "Opdeling volgens het variabel of vastrentend karakter van de opgenomen kredieten bij kredietinstellingen en van de obligatielening" wordt het procentuele aandeel berekend als de verhouding van iedere component ten opzichte van de som van de opgenomen kredieten.

Karakteristieken van de USPP en Green Bond

Midden april 2022 is een nieuwe financieringsmarkt aangesproken via een succesvolle US private plaatsing. Via een Amerikaanse verzekeraar is € 50 miljoen geplaatst voor een looptijd van 10 jaar tegen een coupon van 2,83%. In juni 2022 heeft Intervest vervolgens een eerste duurzame obligatie uitgegeven voor een bedrag van € 45 miljoen, dit met een looptijd van 5 jaar aan 3,6%.

Karakteristieken van de commercial paper

Intervest heeft een commercial paper uitgegeven in juli 2018 ter verdere diversificatie van de financieringsbronnen voor een bedrag van maximaal € 70 miljoen, dit werd in 2020 uitgebreid naar maximaal € 120 miljoen. Hiervan is € 100 miljoen voorzien voor korte termijn uitgaven en € 20 miljoen voor uitgifte op lange termijn.

Op 31 december 2023 was er € 32 miljoen uitgegeven op korte termijn en € 8 miljoen op lange termijn, namelijk met een vervaldag in 2028 en 2031. De opname per 31 december 2023 is volledig ingedekt door backuplijnen van de begeleidende banken (Belfius Bank en KBC Bank) die als garantie ter herfinanciering dienen mocht de plaatsing of verlenging van de commercial paper niet of slechts gedeeltelijk mogelijk blijken.

TOELICHTING 21: ANDERE LANGLOPENDE EN KORTLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN

De andere langlopende en kortlopende financiële verplichtingen bevatten de opgenomen schuld aangaande concessies, toegelaten afdekkingsinstrumenten (zie ook Toelichting 22) en een voorziening voor kosten te betalen aangaande de mogelijke deal met TPG.

<i>In duizenden €</i>	2023	2022
Totaal afdekkingsinstrumenten	7.072	4.793
<i>Te betalen erfpachtvergoeding Oevel</i>	373	374
<i>Te betalen erfpachtvergoeding perimetervenootschappen (ABC/MBC/MRP)</i>	4.447	4.632
<i>Te betalen concessievergoeding Gent</i>	2.091	1.749
<i>Te betalen concessievergoeding Gent Skaldenstrat</i>	4.902	0
<i>Te betalen leaseverplichtingen wagens</i>	534	392
Totaal Andere	12.347	7.147
Totaal andere langlopende financiële verplichtingen	19.419	11.940
<i>Te betalen erfpachtvergoeding Oevel</i>	1	1
<i>Te betalen erfpachtvergoeding perimetervenootschappen (ABC/MBC/MRP)</i>	184	178
<i>Te betalen schuld m.b.t. mogelijke deal TPG</i>	4.237	0
Totaal andere kortlopende financiële verplichtingen	4.422	179

Voor sommige investeringen houdt Intervest niet de volledige eigendom aan, maar enkel het vruchtgebruik via een concessie, erfpacht of dergelijke. Conform IFRS16 wordt voor de te betalen vergoedingen een financiële verplichting aangelegd. De financiële verplichting op de balans betreft de huidige waarde van de toekomstige leasebetalingen. In het bepalen van de huidige waarde van deze toekomstige betalingen worden enkele beoordelingen en inschattingen gemaakt, met name de duurtijd van de verplichting (afhankelijk van de contractuele verlengingsmogelijkheden van de concessie of erfpacht enerzijds, en de economische levensduur van het gebouw waar de vastgoedschatter rekening mee houdt in de reële waardebeoordeling anderzijds) en het bepalen van de incrementele rentevoet als discount rate van de leasebetalingen. De discount rate gehanteerd bij de bepaling van deze verplichtingen is gebaseerd op een combinatie van de interestvoetcurve plus een spread in functie van het kredietrisico van Intervest, beiden in lijn met de resterende looptijd van het onderliggend gebruiksrecht. Hierbij is de interestcurve gebaseerd op observeerbare marktdata, de spread is niet-observeerbare input en gebaseerd op basis van recente transacties van Intervest, aangepast aan de evoluties in de markt en looptijd.

In totaliteit heeft Intervest per 31 december 2023 € 12,5 miljoen op de balans als te betalen leasevergoedingen aan derden.

Op 17 oktober 2023 heeft Intervest een vrijwillig en voorwaardelijk openbaar overnamebod aangekondigd op al haar uitstaande aandelen door European Real Estate Holdings NV, een entiteit volledig gecontroleerd door TPG. In de cijfers van 2023 werd een voorziening opgenomen voor een succesfee van € 3,9 miljoen (inclusief niet-afrekbare BTW) evenals een voorziening van een te betalen waiver fee aan Belfius van € 0,3 miljoen in het kader van deze transactie. Aangezien Intervest verwacht dat het bod succesvol zal zijn is deze schuld hoogstwaarschijnlijk effectief te betalen.

TOELICHTING 22. FINANCIËLE INSTRUMENTEN

De belangrijkste financiële instrumenten van Intervest Offices & Warehouses bestaan uit financiële en commerciële vorderingen en schulden, geldmiddelen en kasequivalenten evenals financiële instrumenten van het type interest rate swap (IRS) en floor.

Samenvatting financiële instrumenten				2023		2022	
<i>(in duizenden €)</i>	Categorieën	Niveau	Boek- waarde	Reële waarde	Boek- waarde	Reële waarde	
FINANCIËLE INSTRUMENTEN OP ACTIEF							
Vaste activa							
Financiële vaste activa	C	2	448.373	448.373	424.513	424.513	
Handelsvorderingen en andere vaste activa	A	2	31	31	31	31	
Vlottende activa							
Handelsvorderingen	A	2	5.727	5.727	9.011	9.011	
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	A	2	65.693	65.693	66.531	66.531	
Kas en kasequivalenten	B	2	1.329	1.329	1.368	1.368	
FINANCIËLE INSTRUMENTEN OP PASSIEF							
Langlopende verplichtingen							
Langlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	528.481	516.658	484.850	464.676	
Andere langlopende financiële verplichtingen	C	2	19.419	19.419	11.940	11.940	
Andere langlopende verplichtingen	A	2	1.325	1.325	1.174	1.174	
Kortlopende verplichtingen							
Kortlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	78.987	78.972	101.599	101.599	
Andere kortlopende financiële verplichtingen	C	2	4.422	4.422	179	179	
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	A	2	3.878	3.878	6.118	6.118	
Andere kortlopende verplichtingen	A	2	6.966	6.966	3.811	3.811	

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 Intervest 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:

- ✓ voor de rubrieken "Financiële vaste activa", "Andere langlopende financiële verplichtingen" en "Andere kortlopende financiële verplichtingen" die de interest rate swaps en de floor betreffen, wordt de reële waarde vastgelegd met behulp van observeerbare gegevens, namelijk de forward interest rates die van toepassing zijn op actieve markten, over het algemeen aangeleverd door financiële instellingen.
- ✓ de reële waarde van de overige 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 zijn de financiële schulden met een vaste rentevoet in beschouwing genomen waarbij de toekomstige cash flows (rente en kapitaalaflossing) verdisconteerd worden met een marktconform rendement.

Intervest hanteert interest rate swaps en floors ter dekking van de mogelijke wijzigingen van de interestkosten op een gedeelte van de financiële schulden met een variabele rentevoet (de kortetermijn Euribor). De interest rate swaps en floors worden als een kasstroomafdekking geclassificeerd. Intervest past geen hedge-accounting toe. De schommelingen in de reële waarde van de financiële instrumenten worden opgenomen in de resultatenrekening op de lijn "Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva" in het financieel resultaat.

Reële waarde van de financiële derivaten

Op 31 december 2023 bezit de vennootschap de volgende financiële derivaten:

	In duizenden €	Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Contractueel notioneel bedrag	Hedge accounting Ja/Nee	Reële waarde	
							2023	2022
1	IRS	30.06.2021	30.06.2028	0,7200%	25.000	Nee	-1.908	-2.273
2	IRS	30.06.2021	30.06.2027	0,6900%	35.000	Nee	-2.002	-2.520
3	Floor	17.05.2023	17.05.2023	2,4300%	20.000	Nee	-227	0
4	IRS	09.05.2023	09.05.2028	2,8548%	10.000	Nee	-222	0
5	IRS	09.05.2023	09.05.2029	2,8759%	10.000	Nee	-288	0
6	IRS	09.03.2023	09.03.2030	3,1891%	10.000	Nee	-509	0
7	IRS	15.05.2023	15.05.2028	2,8519%	10.000	Nee	-221	0
8	IRS	02.06.2023	02.06.2028	2,9110%	10.000	Nee	-249	0
9	IRS	14.06.2023	14.06.2028	2,9802%	10.000	Nee	-281	0
10	IRS	27.06.2023	27.06.2028	3,0651%	15.000	Nee	-480	0
11	IRS	28.06.2023	28.06.2023	2,9221%	10.000	Nee	-367	0
12	IRS	01.09.2023	01.09.2028	2.8700%	10.000	Nee	-317	0
<i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>							-7.072	-4.793
Andere langlopende financiële verplichtingen							-7.072	-4.793
1	IRS	10.07.2019	10.07.2024	-0,2975%	15.000	Nee	0	797
2	IRS	01.02.2021	01.02.2028	0,0030%	30.000	Nee	2.749	4.365
3	Floor	30.06.2021	30.06.2027	-1,0000%	35.000	Nee	4.040	6.054
4	Floor	30.06.2021	30.06.2028	-1,0500%	25.000	Nee	3.676	5.258
5	IRS	06.04.2021	03.04.2028	0,6120%	25.000	Nee	0	3.022
6	IRS	01.04.2021	03.04.2028	0,6770%	10.000	Nee	675	1.175
7	IRS	24.06.2019	22.06.2026	0,6425%	10.000	Nee	450	822
8	IRS	20.12.2021	18.06.2027	0,7975%	15.000	Nee	786	1.440
9	IRS	15.06.2020	15.01.2027	0,5850%	15.000	Nee	806	1.439
10	IRS	15.06.2020	15.06.2026	0,5200%	10.000	Nee	477	859
11	CAP	17.05.2023	17.05.2026	3,5000%	20.000	Nee	71	0
12	IRS	16.11.2022	16.11.2028	1,9080%	25.000	Nee	471	1.541
13	IRS	14.12.2022	14.12.2025	1,1800%	35.000	Nee	1.007	1.977
14	IRS	13.05.2019	13.05.2026	0,2870%	10.000	Nee	523	917
15	IRS	18.08.2021	30.06.2028	0,2366%	20.000	Nee	1.839	2.935
16	Floor	18.08.2021	18.08.2024	0,0000%	20.000	Nee	0	7
17	IRS	28.02.2023	27.02.2026	1,2410%	50.000	Nee	1.425	0
Financiële vaste activa							18.994	32.608
1	IRS	10.07.2019	10.07.2024	-0,2975%	15.000	Nee	317	0
2	Floor	18.08.2021	18.08.2024	0,0000%	20.000	Nee	5	0
Financiële vlottende activa							323	0
Totaal reële waarde van de financiële derivaten							12.245	27.815
Boekhoudkundige verwerking op 31 december:								
- In het eigen vermogen: Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding							27.815	-4.489
- In resultatenrekening: Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva							-15.570	32.304
Totaal reële waarde van de financiële derivaten							12.245	27.815

De interest rate swaps hebben op 31 december 2023 een positieve marktwaarde van € 12,2 miljoen (contractueel notioneel bedrag € 420 miljoen) wat op kwartaalbasis wordt vastgelegd door de emitterende financiële instelling.

Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva en andere niet-uitkeerbare elementen in het financieel resultaat

<i>In duizenden €</i>	2023	2022
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-15.569	32.304
Recupereerbare rente op concessievergoeding (verschuiving in de tijd ifv IFRS 16)	-60	-47
Totaal variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva	-15.629	32.257

De concessievergoeding die Intervest dient te betalen aan de Gentse Zeehaven wordt gedeeltelijk doorgerekend aan de huurder. Gezien de te betalen vergoeding volgens IFRS 16 verwerkt wordt in de cijfers en de doorfacturatie op basis van de werkelijke facturatie gebeurt ontstaat bijgevolg een verschuiving in de tijd, welke uiteindelijk geen echte kost of opbrengst vertegenwoordigd en dus ook niet mee opgenomen is in het EPRA-resultaat.

Beheer van de financiële risico's

Voor de beschrijving van de belangrijkste risicofactoren en de interne controle- en risicobeheerssystemen wordt verwezen naar het onderdeel Risicofactoren. De voornaamste financiële risico's van Intervest zijn het risico verbonden aan de financiële schuldgraad, het risico verbonden aan de liquiditeit en kost van financiering en het risico verbonden aan de niet-nakoming van financiële covenanten.

Risico verbonden aan de financiële schuldgraad

Intervest heeft per 31 december 2023 een geconsolideerde schuldgraad van 49,7%. Een relatieve toename van het vreemd vermogen ten opzichte van het eigen vermogen kan resulteren in een hoger rendement maar kan ook risico's inhouden. Per 31 december 2023 heeft Intervest een schuldcapaciteit € 638 miljoen alvorens de maximale geconsolideerde schuldgraad van 65% voor GVV's te bereiken. De reële waarde van de vastgoedportefeuille heeft eveneens een invloed op de schuldgraad. Per 31 december 2023 zou een daling van de reële waarde van de vastgoedportefeuille ten belope van € 343 miljoen resulteren in een overschrijding van de maximale geconsolideerde schuldgraad van 65%. Een overschrijding van die schuldgraad kan aanleiding geven tot het verlies van het GVV-statuut (zie risicofactor "Risico's verbonden aan het verlies van het statuut van OGVV en IGW") en een miskenning uitmaken van covenanten in financieringsovereenkomsten van Intervest (zie risicofactor "Risico's verbonden aan de niet-nakoming van financiële covenanten"). Bovendien mogen GVV's geen dividenden uitkeren indien hun geconsolideerde schuldgraad gestegen is tot meer dan 65% of ten gevolge van de uitkering zou stijgen tot boven die grens.

Risico's verbonden aan de liquiditeit en kost van financiering

Intervest is in grote mate afhankelijk van haar vermogen om financiële middelen op te halen, in de vorm van eigen vermogen of vreemd vermogen (inclusief via obligaties), om haar activiteiten te financieren en om haar dagelijkse betalingsverplichtingen te voldoen. Verschillende factoren kunnen ertoe leiden dat Intervest moeilijker toegang krijgt tot financiering.

Voorbeelden zijn onder meer verstoringen of volatiliteit op de internationale markten, een vermindering van de kredietverleningscapaciteit van de banken, een verminderde kredietwaardigheid van Intervest en een negatieve perceptie van investeerders op vastgoedondernemingen. Bovendien kan een aanzienlijke stijging van de kapitaalkosten, bijvoorbeeld ingevolge rentestijgingen, een invloed hebben op de rentabiliteit en op toekomstige investeringen van Intervest.

Risico verbonden aan de niet-nakoming van financiële covenanten

Intervest heeft per 31 december 2023 kredieten voor een bedrag van € 755 miljoen waarvan € 147 miljoen nog niet werd opgenomen. Indien Intervest een inbreuk begaat op de covenanten in de onderliggende kredietovereenkomsten, kunnen de kredieten worden geannuleerd, heronderhandeld of onmiddellijk opeisbaar worden. Die covenanten betreffen onder meer de naleving van financiële ratio's, vooral met betrekking tot het geconsolideerde financiële schuldenniveau of de financiële interestlast, die het bedrag dat nog zou kunnen geleend worden, beperken

TOELICHTING 23. BEREKENING SCHULDGRAAD

<i>in duizenden €</i>	Toelichting	2023	2022
Langlopende financiële schulden	20	528.481	484.850
Andere langlopende financiële verplichtingen (excl. financiële derivaten)		12.347	7.147
Handelsschulden en andere langlopende schulden		1.325	1.174
Kortlopende financiële schulden	20	78.987	101.599
Andere kortlopende financiële verplichtingen (excl. financiële derivaten)		4.422	179
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	19	3.878	6.118
Andere kortlopende verplichtingen	19	6.966	3.811
Totaal verplichtingen voor schuldgraadberekening		636.407	604.879
Totaal activa voor schuldgraadberekening		1.311.500	1.281.985
Schuldgraad		48,5%	47,2%

TOELICHTING 24. VERBONDEN PARTIJEN

De verbonden partijen waarmee de vennootschap handelt zijn haar aandeelhouders, en de daarmee verbonden ondernemingen, alsook haar perimetervenootschappen (zie Toelichting 25) en haar leden van de raad van toezicht en de directieraad.

Relatie met verbonden ondernemingen

<i>in duizenden €</i>	2023	2022
Interest/commitment fee's aangerekend op rekening courant dochters	9.009	8.402
Beheersfee aangerekend aan perimetervenootschappen	1.516	1.584
Totaal	10.526	9.986

Leden van de raad van toezicht en de directieraad

De vergoeding voor de leden van de raad van toezicht en de directieraad is opgenomen in de posten "Beheerskosten van het vastgoed" en "Algemene kosten" (zie Toelichting 5 en 6). Verdere detaillering van de samenstelling van de vergoeding van de leden van de directieraad kan gevonden worden in "Toelichting 7. Personeelsbeloningen".

<i>in duizenden €</i>	2023	2022
Leden van de raad van toezicht	377	254
Leden van de directieraad	1.790	1.720
Totaal	2.167	1.974

TOELICHTING 25. LIJST VAN DE PERIMETERVENNOOTSCHAPPEN

in duizenden €

Naam vennootschap	Adres	Ondernemings- nummer	Gehouden deel van het kapitaal (in %)	Waarde van de deelneming in enkelvoudige jaarrekening	Minderheids- belangen (in duizenden)	
					2023	2022
Aartselaar Business Center nv	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem	BE 0466.516.748	100%	0		0
Mechelen Business Center nv	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem	BE 0467.009.765	100%	4.251		0
Mechelen Research Park nv	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem	BE 0465.087.680	100%	6.854		0
Genk Green Logistics nv	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem	BE 0701.944.557	50%	33.333	33.333	28.059
ILWS	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem	BE 0713.476.570	74%	25.536		0
Puurs Green Logistics nv (ex De Tafelberg)	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem	BE 0882 088 997	100%	11.854		0
Zeebrugge Green Logistics nv (voorheen Lingang)	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem	BE 0721 550 336	100%	24.912		0
Intervest Nederland Coöperatief U.A	Lichttoren 32 5611 BJ Eindhoven Nederland	NL857537349B01	100%	143.711		0

Perimetervennootschappen van Intervest Nederland Coöperatief U.A.*

Intervest Tilburg 1 BV	NL857541122B01	100%
Intervest Tilburg 2 BV	NL859485869B01	100%
Intervest Raamsdonkveer 1 BV	NL857780001B01	100%
Intervest Raamsdonkveer 2 BV	NL858924900B01	100%
Intervest Raamsdonkveer 3 BV	NL858924900B01	100%
Intervest Eindhoven 1 BV	NL858924894B01	100%
Intervest Vuren 1 BV	NL856350412B01	100%
Intervest Roosendaal 1 BV	NL859095277B01	100%
Intervest Roosendaal 2 BV	NL859485778B01	100%
Intervest Roosendaal 3 BV	NL859683059B01	100%
Intervest Venlo 1 BV	NL859752458B01	100%
Intervest Nijmegen 1 BV	NL859957743B01	100%
Intervest Den Bosch 1 BV	NL860294869B01	100%
Intervest Breda 1 BV	NL862636693B01	100%

* Alle vennootschappen van Intervest in Nederland zijn gevestigd op Lichttoren 32, 5611 BJ te Eindhoven.

Als gevolg van de uitbreiding van de vastgoedportefeuille van Intervest in Nederland is in 2017 Intervest Nederland Coöperatief U.A. opgericht. De andere Nederlandse bv's zijn perimetervennootschappen van Intervest Nederland Coöperatief U.A. en houden het vastgoed aan.

TOELICHTING 26. HONORARIUM AAN DE COMMISSARIS EN MET DE COMMISSARIS VERBONDEN ENTITEITEN

<i>in duizenden €</i>	2023	2022
Excl BTW		
Bezoldiging van de commissaris	106	92
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris m.b.t.		
• Andere controleopdrachten	96	57
• Belastingadviesopdrachten	0	0
• Andere opdrachten buiten de revisorale opdracht	14	101
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris verbonden is		
• Andere controleopdrachten	125	39
• Belastingadviesopdrachten	0	0
• Andere opdrachten buiten de revisorale opdracht	0	0
Totaal honorarium commissaris en met de commissaris verbonden entiteiten	341	289

TOELICHTING 27. VOORWAARDELIJKE RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

Betwiste belastingsaanslagen

Met de GVV-Wet (voorheen het KB van 7 december 2010 en het KB van 10 april 1995) heeft de wetgever een transparant fiscaal statuut gegeven aan de GVV's. Indien een vennootschap overstapt naar het statuut van GVV, of indien een (gewone) vennootschap fuseert met een GVV, moet zij een éénmalige belasting betalen (exit taks). Daarna is de GVV enkel nog onderworpen aan belastingen op heel specifieke bestanddelen, zoals op "verworpen uitgaven". Op het gros van de winst die voortkomt uit verhuringen en meerwaarden op verkopen van onroerend goed wordt dus geen enkele vennootschapsbelasting betaald.

Volgens de fiscale wetgeving dient de belastbare grondslag berekend te worden als het verschil tussen de werkelijke waarde van het maatschappelijk vermogen en de (fiscale) boekwaarde. De Minister van Financiën heeft via een omzendbrief (dd. 23 december 2004) beslist dat er bij de bepaling van de werkelijke waarde geen rekening dient gehouden te worden met de overdrachtskosten verbonden aan de transactie, maar stipuleert wel dat effectiseringspremies onderhevig blijven aan vennootschapsbelasting. Belastingaanslagen op basis van een effectiseringspremie zouden dus wel verschuldigd zijn. Intervest heeft deze interpretatie betwist en heeft dienaangaande nog bezwaarschriften lopen ten bedrage van circa € 4 miljoen.

Thans bedraagt de nog te betalen belasting plus nalatigheidsinteressen circa € 6,7 miljoen conform de ingekohierde aanslagen. Weliswaar is er nog geen ontlasting toegekend wat betreft de vaststaande bepaling (sinds de omzendbrief dd. 23 december 2004) dat voor de berekening van de exit taks de waarde Kosten Koper moet worden toegepast i.p.v. de waarde Vrij op Naam. Het echte fiscaal dispuut heeft dan volgens Intervest enkel betrekking op het standpunt dat de effectiseringspremie mee in aanmerking genomen moet worden bij de bepaling van de exit taks (de totale fiscale schuld bedraagt dan circa € 4 miljoen i.p.v. circa € 6,7 miljoen). Er werd voor deze betwiste aanslagen geen voorziening aangelegd.

Op 2 april 2010 heeft de Rechtbank van Eerste Aanleg in Leuven in een rechtszaak tussen een andere Belgische openbare GVV (toen vastgoedbevak) en de Belgische Staat aangaande deze problematiek, geoordeeld dat er geen reden is "waarom de werkelijke waarde van het maatschappelijk vermogen op datum van de erkenning als vastgoedbevak door de Financial Markets and Services Authority (FSMA) niet lager zou kunnen zijn dan de prijs van de aandelen die aan het publiek werden aangeboden".

Deze bijkomende belastingschulden ten belope van circa € 4 miljoen worden gewaarborgd door de twee vroegere promotoren van Siref die naar aanleiding van de erkenning van deze vastgoedbevak alsook in het kader van goedkeuring van het prospectus van de vastgoedbevak Siref met het oog op het bekomen van de toelating tot de notering ervan op de beurs een eenzijdige verklaring dd. 8 februari 1999 hebben overhandigd aan de FSMA waarin zij verklaren dat zij de exit taks, verschuldigd bij een eventuele wijziging van de aangifte, zullen betalen. Weliswaar betwist één van deze promotoren bij schrijven dd. 24 mei 2012 dat Intervest uit deze verklaring rechten kan putten.

In 2008 heeft de fiscale overheid (Dienst Inning & Invordering) op één logistiek pand gelegen te Aartselaar, Dijkstraat, een wettelijke hypotheek gevestigd ter waarborging van de openstaande fiscale schuld. Na de verkoop in 2019 van dit logistiek pand werd in ruil een wettelijke hypotheek gevestigd op één logistiek pand gelegen te Aarschot, Nieuwlandlaan.

In 2013 heeft de fiscale overheid één van de bezwaarschriften afgewezen en heeft Intervest een verzoekschrift voor de Rechtbank van Eerste Aanleg te Antwerpen ingediend. Bij vonnis van 3 april 2015 heeft de Rechtbank van Eerste Aanleg Intervest in het ongelijk gesteld. Tegen dit vonnis is door de vennootschap beroep aangetekend waarbij het Hof van Beroep in haar arrest dd. 25 april 2017 het beroep van Intervest evenwel ongegrond heeft verklaard en het bestreden vonnis dd. 3 april 2015 heeft bevestigd.

Intervest heeft op 29 januari 2018 cassatie beroep aangetekend tegen voormeld Arrest van het Hof van Beroep te Antwerpen dd. 25 april 2017. Op 28 november 2019 heeft het Hof van Cassatie het vonnis van de het Hof van Beroep nietig verklaard en duidelijk gesteld dat: "De werkelijke waarde van het maatschappelijk vermogen is de werkelijke waarde van de activa van de vennootschap, verminderd met de voorzieningen en schulden. Van deze vermogensbestanddelen maakt de effectiseringspremie, zijnde de meerprijs, bovenop het netto-actief van de vennootschap, die de belegger bereid is te betalen voor de aandelen in de vastgoedbevak wegens haar bijzondere karakteristieken, geen deel uit."

De zaak is naar het Hof van Beroep van Gent, welke op 28 juni 2022 een arrest heeft gewezen in het voordeel van Intervest. Het vonnis is betekend op 4 augustus 2022, de Belgische Staat gaat niet in cassatieberoep. De administratieve afwikkeling van dit dossier is inmiddels afgerond.

Op 16 februari 2024 werd in nasleep van het voorgaande de vennootschap gedagvaard door Amanu Invest NV en Oak Lane NV om de vennootschap te horen veroordelen tot betaling aan Amanu Invest, en in verder ondergeschikte orde tot betaling aan Oak Lane NV. Amanu Invest NV beweert rechtsopvolger te zijn van één van de oorspronkelijke promotoren ten tijde van de oprichting van de GVV Siref. Zij beweren recht te hebben op het teveel aan provisie inzake exit-taks zoals werd aangelegd in Siref NV naar aanleiding van 9 fusies in 1999. De zaak is momenteel aanhangig bij de Ondernemingsrechtbank te Antwerpen waar een conclusiekalender werd vastgelegd.

Voorwaardelijke verplichtingen

Op 31 december 2023 heeft Intervest volgende verplichtingen:

Intervest heeft onrechtstreeks, via haar 50% aandeelhouderschap in Genk Green Logistics, een resultaatsverbintenis om in de context van het GGL-project een minimum tewerkstelling te garanderen. De naleving van deze resultaatsverbintenis wordt gemeten op twee punten in de tijd, namelijk 31 december 2030 en 31 december 2036, verhoogd met het aantal kalenderdagen vertraging inzake de oplevering van de infrastructuurwerken zone A door de Vlaamse Waterweg, contractueel bepaald op 31 december 2021. Bij niet-naleving kan een boete van maximaal € 2 miljoen worden opgelegd op niveau van Genk Green Logistics.

Belangenconflicten

Er hebben zich geen specifieke belangenconflicten voorgedaan in de loop van 2023 die overeenkomstig het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen en/of de GVV-Wetgeving dienen te worden toegelicht in de jaarrekening.

TOELICHTING 28. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Resultaat - vrijwillig en voorwaardelijk openbaar overnamebod door TPG

De Initiële Aanvaardingsperiode van het Bod liep af op 21 februari 2024 om 16 uur.

Gedurende de Initiële Aanvaardingsperiode werden 27.357.807 aandelen, hetzij 88,75% van de aandelen van Intervest aangeboden in het kader van het Bod. Dit omvat de aandelen waarvoor er onherroepelijke verbintenissen ('irrevocable undertakings') werden aangegaan door drie belangrijke aandeelhouders van Intervest ten gunste van de Bieder. Met inbegrip van de aandelen die TPG reeds bezat voorafgaand aan het Bod, bezit TPG rechtstreeks of onrechtstreeks in het totaal 89,76% van de aandelen in Intervest.

De 50% plus 1-aanvaardingsdrempel waaraan het Bod onderhevig was is derhalve vervuld, waardoor het Bod nu onvoorwaardelijk is geworden. De prijs van het Bod zal betaalbaar worden gesteld op 13 maart 2024. De Bieder heropent het Bod vrijwillig op 28 februari 2024 tot 28 maart 2024. De heropening zal aandeelhouders die de Initiële Aanvaardingsperiode hebben gemist of zij die extra liquiditeit zoeken nogmaals de mogelijkheid bieden hun Intervest aandelen aan te bieden in het Bod. De Raad van Toezicht en de Directieraad van Intervest herhalen hun unanieme steun voor het Bod en raden de aandeelhouders die hun aandelen nog niet hebben aangeboden in het Bod aan om dit te doen in deze tweede aanvaardingsperiode.

TOELICHTING 29. SOCIALE BALANS

Nummers van de paritaire comités die voor de onderneming bevoegd zijn: *100* *200*

**STAAT VAN DE TEWERKGESTELDE PERSONEN
WERKNEMERS WAARVOOR DE ONDERNEMING EEN DIMONA-VERKLARING HEEFT INGEDIEND OF
DIE ZIJN INGESCHREVEN IN HET ALGEMEEN PERSONEELSREGISTER**

Tijdens het boekjaar	Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers				
Voltijds	1001	38,1	15,3	22,8
Deeltijds	1002	8,8	0	8,8
Totaal in voltijdsequivalenten (VTE)	1003	43,8	15,3	28,5
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren				
Voltijds	1011	62.107	25.004	37.103
Deeltijds	1012	7.799	0	7.799
Totaal	1013	69.906	25.004	44.902
Personeelskosten				
Voltijds	1021	3.713.698	1.688.306	1.974.145
Deeltijds	1022	472.581	0	464.760
Totaal	1023	4.186.279	1.688.306	2.438.905
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	64.643	22.810	41.833

Tijdens het vorige boekjaar	Codes	P. Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers in VTE	1003	42,8	14,2	28,6
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1013	64.467	23.196	41.271
Personeelskosten	1023	3.465.427	1.392.855	2.012.740
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	57.622	20.104	37.518

Op de afsluitingsdatum van het boekjaar	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers	105	38	8	43,3
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	38	8	43,3
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111			
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112			
Vervangingsovereenkomst	113			
Volgens het geslacht en het studieniveau				
Mannen	120	15	0	15,0
Lager onderwijs	1200	3	0	3,0
Secundair onderwijs	1201	2	0	2,0
Hoger niet-universitair onderwijs	1202	2	0	2,0
Universitair onderwijs	1203	8	0	8,0
Vrouwen	121	23	8	28,3
Lager onderwijs	1210	2		2,0
Secundair onderwijs	1211	5		5,0
Hoger niet-universitair onderwijs	1212	11	6	14,9
Universitair onderwijs	1213	5	2	6,4
Volgens de beroepscategorie				
Directiepersoneel	130			
Bedienden	134	38	8	43,3
Arbeiders	132			
Andere	133			

UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKING VAN DE ONDERNEMING GESTELDE PERSONEN

Tijdens het boekjaar	Codes	1. Uitzendkrachten	2. Ter beschikking van de onderneming gestelde personen
Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen	150	0,07	
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	151	126	
Kosten voor de onderneming	152	7.613	

TABEL VAN HET PERSONEELVERLOOP TIJDENS HET BOEKJAAR

INGETREDEN	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers waarvoor de onderneming tijdens het boekjaar een DIMONA-verklaring heeft ingediend of tijdens het boekjaar werden ingeschreven in het algemeen personeelsregister	205	7	0	7,0
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	210	7	0	7,0
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	211			
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	212			
Vervangingsovereenkomst	213			

UITGETREDEN	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers met een DIMONA-verklaring aangegeven of een in het algemeen personeelsregister opgetekende datum waarop hun overeenkomst tijdens het boekjaar een einde nam	305	6	4	8,7
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	310	6	4	8,7
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	311			
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	312			
Vervangingsovereenkomst	313			
Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst				
Pensioen	340			
Werkloosheid met bedrijfstoelage	341			
Afdanking	342			
Andere reden	343	6	4	8,7
Waarvan het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijdse basis diensten blijft verlenen aan de onderneming	350			

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDING VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever	Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
Aantal betrokken werknemers	5801		5811	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802		5812	
Nettokosten voor de onderneming	5803	3.733	5813	24.499
Waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031	4.406	58131	24.910
Waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen	58032	604	58132	866
Waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)	58033	-1.277	58133	-1.277
Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5821		5831	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5822		5832	
Nettokosten voor de onderneming	5823		5833	
Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5841		5851	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5842		5852	
Nettokosten voor de onderneming	5843		5853	