



Greenhouse Singel NV

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering over het boekjaar afgesloten op 30 november 2022 - Jaarrekening

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Greenhouse Singel NV over het boekjaar afgesloten op 30 november 2022 - Jaarrekening

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

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 19 november 2020, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 30 november 2022. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van Greenhouse Singel NV uitgevoerd gedurende 3 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van de vennootschap van 11 maanden, die de balans op 30 november 2022 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum, het globaalresultaat, het mutatie-overzicht van het eigen vermogen, het kasstroomoverzicht en de toelichting, met een balanstotaal van 48 004 (000) EUR en waarvan de resultatenrekening afsluit met een verlies van het boekjaar van 3 827 (000) EUR.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de vennootschap op 30 november 2022 alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften voor gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

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

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

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

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de jaarrekening

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

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

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

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

Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

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

Verantwoordelijkheden van de commissaris

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

Aspecten betreffende het jaarverslag

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

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

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

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

Andere vermeldingen

- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.
- Wij dienen u niets mede te delen over verrichtingen die zijn gedaan of beslissingen die werden genomen en die in overtreding zijn met de statuten of het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, behalve voor wat betreft het niet respecteren van de wettelijke bepalingen voorgeschreven in artikel 7:132 en 3:74 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen met betrekking tot het ter beschikking stellen van de wettelijke stukken.

Getekend te Antwerpen.

De commissaris

Digitally signed by
Kathleen De Brabander
 **DocuSign**
778F6CBC978846B7832701C4CBA22CAB

Signed By: Kathleen De Brabander (Signature)
Signing Time: 17-Apr-2023 | 09:59 CEST

C: BE
Issuer: Citizen CA

Deloitte Bedrijfsrevisoren BV

Vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander

Deloitte.

Deloitte Bedrijfsrevisoren/Réviseurs d'Entreprises BV/SRL
Registered Office: Gateway building, Luchthaven Brussel Nationaal 1 J, B-1930 Zaventem
VAT BE 0429.053.863 - RPR Brussel/RPM Bruxelles - IBAN BE86 5523 2431 0050 - BIC GKCCBEBB

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

GREENHOUSE SINGEL

Gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfonds (GVBF) naar Belgisch recht
Naamloze Vennootschap
Uitbreidingstraat 66
2600 Berchem - Antwerpen

Ondernemingsnummer 0476.212.986 RPR Antwerpen
B.T.W.-Nr.: BE 476.212.986

VERSLAG OVER DE STATUTAIRE JAARREKENING opgesteld door de raad van bestuur van Greenhouse Singel gericht aan de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders op 26 april 2023

Geachte aandeelhouders,

Overeenkomstig onze wettelijke en statutaire verplichtingen, hebben wij de eer u hierbij verslag uit te brengen over de uitoefening van ons mandaat over het boekjaar afgesloten op 30 november 2022 (naar aanleiding van de fusie met Intervest Offices en Warehouses nv per 30/11/2022) en leggen wij de jaarrekening betreffende het boekjaar afgesloten op 30 november 2022 aan uw goedkeuring voor.

De vennootschap is geregistreerd vanaf 31 december 2020 op de lijst met gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen (GVBF) in toepassing van het koninklijk besluit van 9 november 2016 met betrekking tot gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen.

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

Overeenkomstig het Wetboek van Vennootschappen en het Koninklijk besluit van 9 november 2016 met betrekking tot gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen werd de jaarrekening van Greenhouse Singel nv opgemaakt, volgens de IFRS-normen.

1 GETROUW OVERZICHT VAN DE ONTWIKKELING EN DE RESULTATEN VAN HET BEDRIJF EN VAN DE POSITIE VAN DE VENNOOTSCHAP, ALSMEDE EEN BESCHRIJVING VAN DE VOORNAAMSTE RISICO'S EN ONZEKERHEDEN WAARMEE ZIJ GECONFRONTEERD WORDT

1.1 Bespreking van de balans¹

Actief

De **vaste activa** bedragen €47 miljoen en bestaan op 30 november 2022 voornamelijk uit vastgoedbeleggingen.

De **vlottende activa** bedragen € 945.455 (€ 497.013)

Passief

Het **eigen vermogen** van de vennootschap bedraagt op 30 november 2022 € 9 miljoen (€ 12,8 miljoen) vertegenwoordigd door 5.890 aandelen.

Het maatschappelijk kapitaal wordt vertegenwoordigd door 5.890 aandelen op naam, zonder vermelding van nominale waarde, die elk 1/5.890^{ste} van het kapitaal vertegenwoordigen.

Op 30 november 2022 bedraagt de **nettoactiefwaarde (EPRA)** van het aandeel € -127,68 (€ -18,05).

De **kortlopende verplichtingen** bedragen € 39 miljoen (€ 33,3 miljoen). Het betreft voornamelijk de rekening-courant met aandeelhouder Intervest Offices & Warehouses nv (€ 38,7 miljoen).

1.2 Bespreking van de resultaten²

Greenhouse Singel nv heeft haar projectontwikkeling afgerond het laatste kwartaal van 2022, de eerste verhuringen lopen vanaf 1/10/2022.

De **vastgoedkosten** in 2022 bedragen € -159.003 en hebben voornamelijk betrekking op commerciële kosten (€101.410) en leegstandskosten (€46.959)

De **algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten** bedragen € 24.047 (€ -26.556).

Het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** bedraagt € -196.376 (€ -60.470).

Het vastgoed in Greenhouse Singel bestaat uit een vastgoedbelegging, deze wordt opgenomen op de balans aan reële waarde, hiervoor is er een minderwaarde geboekt van circa € 3 miljoen als **variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen**.

Het **financiële resultaat (excl. variaties in reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges))** bedraagt € -555.668 (€ -45.836). Het betreft voornamelijk interesten op de rekening courant.

Het **nettoresultaat** van Greenhouse Singel van het boekjaar 2022 bedraagt € -3.827,204 (€5.346.685) en bestaat uit een EPRA-resultaat van € -752.044 en een portefeuilleresultaat van € -3.075.160. Vermits het boekjaar 2022 afsluit met een EPRA-verlies zullen er geen dividenden uitgekeerd worden aan de aandeelhouders.

1.3 Belangrijkste risicofactoren en interne controle- en risicobeheerssystemen

De raad van bestuur besteedt de nodige aandacht aan de risicofactoren waaraan Greenhouse Singel nv onderhevig is: allerhande marktrisico's, operationele, financiële en reglementaire risico's. Alle risico's worden constant in kaart gebracht, geëvalueerd en nieuwe risico's kunnen worden geïdentificeerd. Om de risico's te beheersen kan de vennootschap terugvallen op de uitgebreide ervaring en deskundigheid van haar aandeelhouders en bestuurders.

Per 30 november 2022 is de vennootschap gefusioneerd met Intervest Offices & Warehouses nv, haar hoofdaandeelhouder.

2 INFORMATIE OMTRENT DE BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA HET EINDE VAN HET BOEKJAAR

Per 30 november 2022 is de vennootschap gefusioneerd met Intervest Offices & Warehouses nv, haar hoofdaandeelhouder.

Bestuurder Gunther Gielen werd per 29/03/2023 ontslagen als bestuurder van de vennootschap, dit heeft geen verdere gevolgen voor de jaarrekening opgemaakt per 30 november 2022.

3 ONDERZOEK EN ONTWIKKELING

Gedurende het boekjaar werden geen onderzoeks- en/of ontwikkelingsactiviteiten uitgevoerd, zulks gelet op de aard en activiteit van de vennootschap.

4 BESTAAN VAN BIJKANTOREN VAN DE VENNOOTSCHAP

De Vennootschap heeft geen bijkantoren.

5 INZAKE HET GEBRUIK VAN FINANCIËLE INSTRUMENTEN DOOR DE VENNOOTSCHAP EN VOOR ZOVER ZULKS VAN BETEKENIS IS VOOR DE BEOORDELING VAN ACTIVA, PASSIVA, FINANCIËLE POSITIE EN RESULTAAT


Per 30 november 2022 heeft de Vennootschap geen financiële instrumenten in haar bezit.

* * *

Mogen wij u vragen de statutaire jaarrekening goed te keuren en aan de bestuurders en eveneens aan de commissaris, i.e. Deloitte Bedrijfsrevisoren B.V., vertegenwoordigd door Kathleen de Brabander, kwijting te verlenen voor alle aansprakelijkheid die voortvloeit uit het uitoefenen van hun mandaat tijdens het boekjaar afgesloten op 30 november 2022.

Opgemaakt te Berchem-Antwerpen op 31 maart 2023.

De raad van bestuur,

DocuSigned by:

E69DA2C9A1F140C...

Kevin De Greef
Bestuurder

10				9	EUR	
NAT.	Datum neerlegging	Nr.	Blz.	E.	D.	VOL-inst 1.1

**JAARREKENING IN DUIZENDEN
EURO'S**

NAAM: **Greenhouse Singel**.....

Rechtsvorm: **Naamloze Vennootschap**.....

Adres: **Uitbreidingstraat** Nr.: **66**.....

Bus:

Postnummer: **2600** Gemeente: **BERCHEM (Antwerpen)**.....

Land: **België**.....

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

Internetadres*: <http://www.>

Ondernemingsnummer 0476.212.986

DATUM 19/11/2020 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 goedgekeurd door de algemene vergadering van 26/04/2023

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van 01/01/2022 tot 30/11/2022

Vorig boekjaar van 01/01/2021 tot 31/12/2021

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

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de onderneming, van de BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN

Zijn gevoegd bij deze jaarrekening:

Totaal aantal neergelegde bladen: Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn:

DocuSigned by:
Kevin De Greef
E69DA2C9A1F140C...

Handtekening
(naam en hoedanigheid)
Kevin De Greef
Bestuurder

* Facultatieve vermelding.

** Schrapen wat niet van toepassing is.

<p style="text-align: center;">LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS COMMISSARISSEN EN VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE</p>
--

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN

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

Gunther Gielen

Uitbreidingstraat 66, 2600 Berchem

Functie: Bestuurder

Mandaat: 19/11/2020 – 29/03/2023

Kevin De Greef

Uitbreidingstraat 66, 2600 Berchem

Functie: Bestuurder

Mandaat: 19/11/2020 – 26/04/2023

Deloitte Bedrijfsrevisoren BV– IBR nr 025 BE 0429.053.863

vertegenwoordigd door Kathleen de Brabander

Luchthaven Brussel Nationaal 1J, 1930 Zaventem

Functie: Commissaris

Mandaat: 19/11/2020 – 26/04/2023

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 ~~wordt~~**werd niet** ¹ geverifieerd of gecorrigeerd door een externe accountant of door een bedrijfsrevisor die niet de commissaris is.

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

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

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

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

¹ Schrapen wat niet van toepassing is.

² Facultatieve vermelding.

ENKELVOUDIGE RESULTATENREKENING

<i>in duizenden €</i>	Toelichting	30/11/2022	31/12/2021
Huurinkomsten	3	0	0
Met verhuur verbonden kosten		-13	0
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten		0	0
VASTGOEDRESULTAAT		-13	0
Technische kosten	4	-9	0
Commerciële kosten	4	-103	-34
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	4	-47	0
Beheerskosten van het vastgoed	4	0	0
Andere vastgoedkosten	4	0	0
VASTGOEDKOSTEN		-159	-34
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		-172	-34
Algemene kosten	5	-23	-25
Andere operationele opbrengsten en kosten		-1	-1
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		-196	-60
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	7	-3.075	5.453
Ander portefeuilleresultaat		0	0
OPERATIONEEL RESULTAAT		-3.271	5.393
Financiële opbrengsten		0	5
Netto-interestkosten	8	-556	-51
Andere financiële kosten		0	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)		0	0
Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa		0	0
FINANCIEEL RESULTAAT		-556	-46
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN		-3.827	5.347
Belastingen	9	0	0
NETTORESULTAAT		-3.827	5.347
Toelichting:			
EPRA resultaat		-752	-106
Portefeilleresultaat		-3.075	5.453
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges) en andere niet-uitkeerbare elementen		0	0

BE 0476.212.986

RESULTAAT PER AANDEEL	Toelichting	30/11/2022	31/12/2021
Aantal aandelen op jaareinde	10	5.890	5.890
Aantal dividendgerechtigde aandelen	10	5.890	5.890
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	10	5.890	5.890
Nettoresultaat (€)	10	-649,78	907,76
Verwaterd nettoresultaat (€)	10	-649,78	907,76
EPRA resultaat (€)	10	-127,68	-18,05

ENKELVOUDIG GLOBAALRESULTAAT

<i>in duizenden €</i>	Toelichting	30/11/2022	31/12/2021
NETTORESULTAAT		-3.827	5.347
Andere componenten van het globaal resultaat (recycleerbaar in resultatenrekening)		0	0
GLOBAALRESULTAAT		-3.827	5.347

Resultaatverwerking (volgens het schema opgenomen in Afdeling 4 van Deel 1 van Hoofdstuk 1 van de Bijlage A van het GVBF-KB van 18 november 2016)

<i>in duizenden €</i>	30/11/2022	31/12/2021
A. NETTORESULTAAT	-3.827	5.347
B. TOEVOEGING/ONTTREKKING RESERVES	-3.827	5.347
1. Toevoeging aan /onttrekking van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde ³ van vastgoed:	-3.044	6.595
2. Toevoeging aan /onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van de vastgoedbeleggingen (-/+)	-31	-1.142
5. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding (-)	0	0
10. Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves (-/+)	0	0
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren	-752	-106
C. VERGOEDING VAN HET KAPITAAL overeenkomstig artikel 13, § 1, lid 1 van het GVV-KB	0	0
D. VERGOEDING VAN HET KAPITAAL, andere dan C	0	0

³ Gebaseerd op de variaties in de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen.

ENKELVOUDIGE BALANS

ACTIVA <i>in duizenden €</i>	Toelichting	30.11.2022	31.12.2021
VASTE ACTIVA		47.059	45.662
Immateriële vaste activa		0	0
Vastgoedbeleggingen	11	46.979	45.662
Andere materiële vaste activa		80	0
Financiële vaste activa		0	0
Handelsvorderingen en andere vaste activa		0	0
VLOTTENDE ACTIVA		945	497
Handelsvorderingen		25	2
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	13	46	52
Kas en kasequivalenten		182	87
Overlopende rekeningen	13	692	356
TOTAAL ACTIVA		48.004	46.159

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN <i>in duizenden €</i>	Toelichting	30.11.2022	31.12.2021
Eigen vermogen		8.985	12.812
Kapitaal	14	62	62
Uitgiftepremies		0	0
Reserves	14	12.750	7.404
Nettoresultaat van het boekjaar		-3.827	5.346
Verplichtingen		39.019	33.347
Langlopende verplichtingen		0	0
Langlopende financiële schulden	16	0	0
Andere langlopende financiële verplichtingen		0	0
Andere langlopende verplichtingen		0	0
Kortlopende verplichtingen		39.019	33.347
Kortlopende financiële schulden		0	0
Andere kortlopende financiële verplichtingen		0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	15	342	1.779
Andere kortlopende verplichtingen	15	38.675	31.567
Overlopende rekeningen		2	1
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		48.004	46.159

BE 0476.212.986

SCHULDGRAAD in %	Toelichting	30.11.2022	31.12.2021
Schuldgraad	18	81 %	72 %

NETTOWAARDE PER AANDEEL in €	30.11.2022	31.12.2021
Nettoactiefwaarde EPRA	1.525	2.175

MUTATIE-OVERZICHT VAN HET ENKELVOUDIG EIGEN VERMOGEN

In duizenden €	Geplaatst Kapitaal	Totaal reserves	Nettoresultaat van het boekjaar	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
Balans op 31 december 2020	62	-918	8.322	7.466
Globaalresultaat 2021			5.346	5.346
Overboekingen door resultaatverdeling:				
Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed		9.476	-9.476	0
Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen				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 afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een				0
Toevoeging aan de overgedragen resultaten van vorige boekjaren		-1.154	1.154	0
Toevoeging aan de reserves				0
Balans op 31 december 2021	62	7.404	5.346	12.812
Globaalresultaat 2022			-3.827	-3.827
Overboekingen door resultaatverdeling 2021:				
Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed				0
Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen				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 afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding				0
Toevoeging aan de overgedragen resultaten van vorige boekjaren		5.346	-5.346	0
Toevoeging aan de andere reserves				0
Balans op 30 november 2022	62	12.750	-3.827	8.985

UITSPLITSING VAN DE RESERVES

In duizenden €	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed		Andere reserves	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	Totaal reserves
	Wettelijke reserves	Reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed			
Begintoestand op 31 december 2020	6	0	0	-924	-918
Globaal resultaat 2021					
Overboekingen door resultaatverdeling 2020					
Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed		9,476			9,476
Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen					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 afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding					0
Toevoeging aan de overgedragen resultaten van vorige boekjaren				-1,154	-1,154
Balans op 31 december 2021	6	9.476	0	-2.078	7.404
Globaal resultaat 2022					
Overboekingen door resultaatverdeling 2021:					
Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed		6,594			6,594
Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			-1,142		-1,142
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 die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding					0
Toevoeging aan de overgedragen resultaten van vorige boekjaren				-106	-106
Toevoeging aan de andere reserves					0
Balans op 30 november 2022	6	16.070	-1.142	-2.184	12.750

ENKELVOUDIG KASSTROOMOVERZICHT

<i>in duizenden €</i>	Toelichting	30/11/2022	31/12/2021
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR		87	216
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		-2.540	1.246
Operationeel resultaat		-3.271	5.392
Betaalde interesten	8	-556	-51
Andere niet-operationele elementen		0	6
Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroom- verrichtingen		3.075	-5.453
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal		-1.788	1.352
Beweging van activa		-354	1.378
Beweging van verplichtingen		-1.434	-26
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-4.473	-12.826
Investering in projectontwikkeling	11	-4.392	-12.826
Aankoop zonnepanelen		-79	
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten		7.108	11.451
Opname bij kredietinstellingen		0	0
Terugbetaling kredietinstellingen	16	0	0
R/C bij aandeelhouders, met aandeelhouders verbonden vennootschappen en derden	15	7.108	11.451
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR		182	87

TOELICHTING BIJ DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING

TOELICHTING 1. ALGEMENE INFORMATIE

Greenhouse Singel GVBF-FIIS NV (de 'Vennootschap') is een gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfonds (GVBF) die valt onder toepassing van de Belgische wetgeving met administratie zetel gevestigd te Uitbreidingstraat 66, 2600 Berchem.

De vennootschap is geregistreerd vanaf 31 december 2020 op de lijst met gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen (GVBF) in toepassing van het koninklijk besluit van 9 november 2016 met betrekking tot gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen.

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

De jaarrekening van de onderneming per 30 november 2022 werd opgesteld door de Raad van Bestuur en goedgekeurd voor publicatie op de Raad van Bestuur gehouden op 31 maart 2023.

TOELICHTING 2: VOORNAAMSTE GRONDSLAGEN VOOR FINANCIËLE VERSLAGGEVING

Conformiteitsverklaring en voorstellingsbasis

De jaarrekening van de onderneming voor het boekjaar afgesloten op 30 november 2022 werd opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards ('IFRS') zoals aanvaard binnen de Europese Unie en volgens het KB van 13 juli 2014.

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.

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 2021.

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die van kracht zijn voor het boekjaar dat een aanvang neemt op 1 januari 2022

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:

- Jaarlijkse verbeteringen aan IFRS 2018-2020 cyclus (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022)
- Aanpassingen aan IFRS 3 Bedrijfscombinaties: referenties naar het conceptueel raamwerk (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022)
- Aanpassingen van IAS 16 – Materiële vaste activa: Aanpassingen welke een bedrijf verbieden de ontvangsten uit de verkoop van artikelen geproduceerd terwijl het bedrijf het actief voorbereidt op het beoogde gebruik te verminderen van de kosten van materiële vaste activa (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022)
- Aanpassingen van IAS 37 - Provisies, Voorwaardelijke Verplichtingen en Voorwaardelijke Activa: aanpassingen met betrekking tot de kosten die moeten worden meegenomen bij de beoordeling of een contract bezwarend is (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022).

Gepubliceerde standaarden en interpretaties, die nog niet van toepassing zijn in 2022

Greenhouse Singel 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 Greenhouse Singel, aangegeven welke invloed de toepassing ervan kan hebben op de enkelvoudige jaarrekening van 2021 en verder. Onderstaande standaarden werden nog niet bekrachtigd binnen de EU.

- Aanpassingen van IFRS 4: vervalddag van de uitgestelde benadering (de uiterste datum van tijdelijke vrijstelling voor toepassing van IFRS 9 is nu 1 januari 2023)
- IFRS 17 Verzekeringscontracten en aanpassingen om bezorgdheden en implementatieproblemen aan te pakken nadat IFRS 17 was gepubliceerd en aanpassingen in verband met de eerste toepassing van IFRS 17 en IFRS 9 (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023).
- Aanpassingen aan IAS 1: presentatie van de Jaarrekening en IFRS Practice Statement 2: classificatie van verplichtingen als kortlopend of langlopend en wijzigingen in de Toelichting van grondslagen voor financiële verslaggeving (toepasbaar voor boekjaren vanaf 01 januari 2023)
- Aanpassingen aan IAS 8 Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten: Definitie van schattingen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 01 januari 2023)
- Aanpassingen aan IAS12 – Inkomstenbelastingen: latente belastingen op huurcontracten en ontmantelverplichtingen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023)

Verwacht wordt dat bovenvermelde standaarden en interpretaties geen materiele impact zullen hebben op de enkelvoudige jaarrekening van Greenhouse Singel.

Voorstellingsbasis

De enkelvoudige jaarrekening wordt uitgedrukt in duizenden € en wordt opgesteld vóór winstverdeling.

De boekhoudprincipes worden consistent toegepast.

Vreemde valuta

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

periode waarin ze zich voordoen. Niet monetaire activa en verplichtingen in vreemde valuta worden tegen de wisselkoers geldig op de transactiedatum omgezet.

Vastgoedresultaat

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

De huurinkomsten, de ontvangen operationele leasebetalingen en de andere inkomsten en kosten worden in de resultatenrekening opgenomen in de perioden waarop ze betrekking hebben.

De huurkortingen en –voordelen (incentives) worden gespreid over de periode die loopt vanaf de aanvang van de huurovereenkomst tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid van een contract.

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

Vastgoedkosten en algemene kosten

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

Resultaat op verkoop en variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

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

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

Financieel resultaat

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

Belastingen op het resultaat en onroerende voorheffing

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

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

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

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

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

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

Uitgestelde belastingen

Uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen worden geboekt op basis van de schuldmethode ('liability methode') voor alle tijdelijke verschillen tussen de belastbare basis en de boekwaarde voor financiële rapporteringdoeleinden en dit zowel voor activa als verplichtingen. Uitgestelde belastingvorderingen worden slechts erkend indien het waarschijnlijk is dat er belastbare winsten zullen zijn waartegen de uitgestelde belastingvordering kan worden afgezet. De uitgestelde belastingen worden in de resultatenrekening 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 waardevermindingsverliezen, 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 oog op latere verhuur en waardetijgingen op termijn, maar waarvoor nog geen concrete bouwplannen of projectontwikkelingen zijn gestart (grondreserve), worden tevens als vastgoedbelegging beschouwd.

b. Eerste opname en waardering

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

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

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

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

c. Waardering na initiële opname

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

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

Een groep van onafhankelijke vastgoeddeskundigen, die de periodieke waardering van de gebouwen van 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 vastgoeddeskundigen⁴ en de BE-REIT vereniging⁵ 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.

⁴ 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 Crombrugge (de Crombrugge & Partners).

⁵ 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.

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 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 gewaardeerd aan reële waarde. Deze reële waarde houdt rekening met de substantiële ontwikkelingsrisico's. In dit kader moet aan al de volgende criteria voldaan zijn: er is een duidelijk beeld over de te maken projectkosten, alle nodige vergunningen voor het uitvoeren van de projectontwikkeling zijn bekomen en een substantieel deel van de projectontwikkeling is voorverhuurd (definitief getekend huurcontract). Deze waardering aan reële waarde is gebaseerd op de waardering door de onafhankelijke vastgoeddeskundige (volgens de gebruikelijke methodes en assumpties) en houdt rekening met de nog te maken kosten voor de volledige afwerking van het project.

Alle lasten die verbonden zijn met de ontwikkeling of constructie van onroerende goederen, worden opgenomen in de kostprijs van het ontwikkelingsproject. Conform IAS 23 worden de financieringskosten die rechtstreeks toe te rekenen zijn aan de bouw of de verwerving van een vastgoedbelegging mee geactiveerd over de periode voor het gebruiksklaar maken van de vastgoedbelegging voor verhuur.

De activiteiten die nodig zijn om het actief voor te bereiden op zijn beoogde gebruik, omvatten meer dan de fysieke bouw van het actief. Ze omvatten ook het technische en administratieve werk voor aanvang van de eigenlijke bouw, zoals activiteiten in verband met het verkrijgen van vergunningen in die mate dat zijde toestand van het actief veranderen.

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

e. Aanhouden van vastgoed en waarderingproces

Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur worden gewaardeerd door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen aan investeringswaarde. De vastgoedbeleggingen worden hiervoor trimestrieel gewaardeerd op basis van contante waarde van markthuren en/of effectieve huurinkomsten, desgevallend na aftrek van verbonden kosten in overeenstemming met de International Valuation Standards 2001 opgesteld door het International Valuation Standards Committee. Waarderingen worden opgesteld door het actualiseren van de jaarlijkse nettohuur ontvangen van de huurders, verminderd met de verbonden kosten. De actualisatie gebeurt op basis van de yield 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". Bij deze toewijzing wordt binnen deze reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed het onderscheid gemaakt tussen de variaties in de investeringswaarde van het vastgoed en de geschatte mutatierechten bij hypothetische vervreemding zodat deze laatste rubriek steeds overeenkomt met het verschil tussen de investeringswaarde van het vastgoed en de reële waarde van het 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

De zonnepanelen 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.

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 waardeverminderingverliezen

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. 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. Handelsvorderingen

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

b. Financiële activa onder het kostprijsmodel

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

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

c. Geldmiddelen en kasequivalenten

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

d. Financiële verplichtingen en eigen vermogen

Financiële verplichtingen en eigen-vermogensinstrumenten uitgegeven door de Vennootschap worden geclassificeerd op basis van de economische realiteit van de contractuele afspraken en de definities van een financiële verplichting en een eigenvermogensinstrument. Een eigenvermogensinstrument is elk contract dat

het overblijvende belang omvat in de activa van de Vennootschap, na aftrek van alle verplichtingen. De grondslagen voor financiële verslaggeving met betrekking tot specifieke financiële verplichtingen en eigenvermogensinstrumenten worden hieronder beschreven.

e. Interestdragende leningen

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

f. Handelsschulden

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

g. Eigenvermogensinstrumenten

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

h. Derivaten

De Vennootschap beschikt op datum van afsluiting over geen derivaten.

i. Eigen aandelen

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

Voorzieningen

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

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

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.

Dividenduitkering

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

Gebeurtenissen na balansdatum

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

Significante schattingen en belangrijkste bronnen van schattingonzekerheden

Reële waarde van de vastgoedbeleggingen

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen van Greenhouse Singel wordt driemaandelijks gewaardeerd door onafhankelijke vastgoeddeskundigen. Deze waardering van de vastgoeddeskundigen is bedoeld om de marktwaarde van een gebouw te bepalen op een bepaalde datum in functie van de evolutie van de markt en de kenmerken van de desbetreffende gebouwen. De vastgoeddeskundigen hanteren de principes beschreven in "Toelichting 12. Vaste activa". De vastgoedportefeuille wordt in de enkelvoudige jaarrekening opgenomen tegen de reële waarde die door de vastgoeddeskundigen wordt bepaald.

TOELICHTING 3: VASTGOEDRESULTAAT

Huurinkomsten en met verhuur verbonden kosten

<i>in duizenden €</i>	31/12/2022	31/12/2021
Huur	12	0
Huurkorting	-12	0
Huurvoordelen ('incentives')	0	0
Vergoeding voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	0	0
Totaal huurinkomsten	0	0

TOELICHTING 4: VASTGOEDKOSTEN

Technische kosten

<i>in duizenden €</i>	30.11.2022	31.12.2021
Recurrente technische kosten	-9	0
Verzekeringspremies	-8	0
Onderhoud en herstellingen	-1	0
Niet-recurrente technische kosten	0	0
Totaal technische kosten	-9	0

Commerciële kosten

<i>in duizenden €</i>	30.11.2022	31.12.2021
Makelaarscommissies	0	0
Publiciteit	-102	0
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-1	-34
Totaal commerciële kosten	-103	-34

De commerciële kosten in 2022 omvat een publiciteitskosten voor de promotie rond de opening van het nieuwe gebouw.

Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen

<i>in duizenden €</i>	30.11.2022	31.12.2021
Leegstandskosten van het boekjaar	-47	0
Onroerende voorheffing leegstand	-350	-342
Recuperatie onroerende voorheffing leegstand	350	342
Totaal kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-47	0

TOELICHTING 5. ALGEMENE KOSTEN

<i>in duizenden €</i>	30.11.2022	31.12.2021
Ereloon commissaris	-9	-21
Advieskosten	0	-4
Overige kosten	-14	-1
Totaal algemene kosten	-23	-26

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

TOELICHTING 6. RESULTAAT OP VERKOPEN VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

In 2022 vonden er geen desinvesteringen plaats.

TOELICHTING 7. VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

<i>in duizenden €</i>	2022	2021
Positieve variaties op vastgoedbeleggingen	0	6.594
Negatieve variaties op vastgoedbeleggingen	-3.075	-1.141
Totaal variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-3.075	5.453

De variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in 2022 bedragen € -3 miljoen.

TOELICHTING 8. NETTO INTERESTKOSTEN

<i>in duizenden €</i>	30.11.2022	31.12.2021
Nominale interestlasten op leningen	0	0
Andere interestkosten	-556	-51
<i>Interesten op rekening courant</i>	-556	-51
<i>Andere</i>	0	0
Totale netto interestkosten	-556	-51

Momenteel is er enkel een rekening courant met Intervest Offices & Warehouses ter financiering van de activiteiten van Greenhouse Singel nv.

TOELICHTING 9. BELASTINGEN

De vennootschap is geregistreerd vanaf 31 december 2020 op de lijst met gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen (GVBF) in toepassing van het koninklijk besluit van 9 november 2016 met betrekking tot gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen.

Als gevolg van de registratie als GVBF moet er een eenmalige belasting betaald worden (de exit taks). Daarna is de GVBF 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 10. AANTAL AANDELEN EN RESULTAAT PER AANDEEL**Bewegingen van het aantal aandelen**

	30.11.2022	31.12.2021
Aantal aandelen bij het begin van het boekjaar	5.890	5.890
<i>Intervest Offices & Warehouses NV</i>	<i>5.890</i>	<i>5.890</i>
Aantal aandelen op jaareinde	5.890	5.890

Intervest Offices & Warehouses heeft 100% van de aandelen in eigendom.

Bepaling van het bedrag van verplichte dividenduitkering

Het bedrag dat vatbaar is voor uitkering is bepaald conform artikel 22 van het GVBF-KB en Hoofdstuk III van bijlage A van het GVBF-KB.

Het afgelopen boekjaar heeft de Vennootschap afgesloten met een negatief EPRA-resultaat, er zal geen dividend uitgekeerd worden.

Berekening van het resultaat per aandeel

	30.11.2022	31.12.2021
Nettoresultaat <i>(in duizenden €)</i>	-3.827	5.347
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	5.890	5.890
Gewoon nettoresultaat per aandeel <i>(in €)</i>	-649,78	907,76
Verwaterd nettoresultaat per aandeel <i>(in €)</i>	-649,78	907,76
EPRA resultaat <i>(in duizenden €)</i>	-752	-106
Aantal dividendgerechtigde aandelen	5.890	5.890
EPRA resultaat per aandeel <i>(in €)</i>	-127,68	-18,05

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 (voorheen artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen), 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 1 van bijlage A van het GVBF-KB.

<i>in duizenden €</i>	30/11/2022	31/12/2021
Niet-uitkeerbare elementen van het eigen vermogen voor resultaatverdeling		
Gestort kapitaal	62	62
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies	0	0
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	14.928	9.476
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed</i> • <i>Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i> 	16.070	9.476
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	0	0
Wettelijke reserves	6	6
Resultaatverdeling dat conform Hoofdstuk I van bijlage C van het KB van 13 juli 2014 aan de niet-uitkeerbare reserves dient toegewezen te worden		
Toevoeging aan / onttrekking van de reserves voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde [1] van het vastgoed (-/+)	-3.045	6.594
Geschatte mutatierechten en –kosten bij de hypothetische vervreemding van de vastgoedbeleggingen	-30	-1.142
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges – IAS 39)	0	0
Totaal eigen vermogen dat niet uitkeerbaar is	11.921	14.996
Eigen vermogen enkelvoudig	8.985	12.812
Geplande dividenduitkering	0	0
Eigen vermogen na dividenduitkering	8.985	12.812
Overblijvende reserve na uitkering	11.921	14.996
Overgedragen resultaat vorige boekjaren na resultaatverwerking	-2.936	-2.184

TOELICHTING 11: VASTE ACTIVA: VASTGOEDBELEGGINGEN

<i>In duizenden €</i>	30/11/2022	31/12/2021
Vastgoedbeleggingen		
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	46.979	0
Projectontwikkelingen	0	45.662
Totaal Vastgoedbeleggingen	46.979	45.662

De vastgoedbelegging van de vennootschap betreft de site Greenhouse Collection gelegen aan de Desguinlei 100, 2018 Antwerpen.

IFRS 13

IFRS 13 heeft een uniform raamwerk geïntroduceerd voor waardering tegen reële waarde en informatieverstopping over waardering tegen reële waarde waar deze waarderingsgrondslag op grond van andere IFRS-standaarden verplicht of toegestaan is. Daarbij wordt de reële waarde specifiek gedefinieerd als de prijs die zou worden ontvangen bij de verkoop van een actief of die betaald zou moeten worden bij het overdragen van een verplichting in een ordelijke transactie tussen marktpartijen op de waarderingsdatum. De vereiste informatieverstopping in IFRS 13 inzake waarderings tegen reële waarde dient ook ter vervanging van of als uitbreiding op de vereisten in andere IFRS-standaarden, waaronder IFRS 7 Financiële instrumenten: Informatieverstopping.

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

- ✓ 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 op niet (extern) observeerbare informatie

Waardering van vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur

Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur zullen door de Vennootschap ieder kwartaal worden gewaardeerd aan reële waarde door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen. De reële waarde is gebaseerd op de marktwaarde (dus gecorrigeerd voor 2,5% aankoopkosten zoals beschreven in de "Grondslagen voor de financiële verslaggeving – Vastgoedbeleggingen" – zie supra), wat wil zeggen het geschatte bedrag waarvoor een vastgoedbelegging op waarderingsdatum kan worden verhandeld tussen een tot een transactie bereid zijnde koper en een verkoper in een zakelijke, objectieve transactie voorafgegaan door gedegen onderhandeling waarbij de partijen goed geïnformeerd en tot een transactie bereid zijn.

Greenhouse Singel nv heeft per 30 november 2022 één verhuurbare site, gelegen aan de Desguinlei 100, 2018 Antwerpen.

TOELICHTING 12. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

De Venootschap beschikt per 30 november 2022 niet over financiële vaste activa.

TOELICHTING 13. VLOTTENDE ACTIVA**Handelsvorderingen**

Per 30/11/2022 zijn er slechts €25 257 aan handelsvorderingen.

Belastingsvorderingen en andere vlottende activa

<i>in duizenden €</i>	30.11.2022	31.12.2021
Belastingen terug te vorderen	46	52
Andere	0	0
Totaal belastingsvorderingen en andere vlottende activa	46	52

De terug te vorderen belasting bevat de te recupereerbare BTW.

Overlopende rekeningen

<i>in duizenden €</i>	30.11.2022	31.12.2021
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	692	342
<i>Te recupereren onroerende voorheffing</i>	<i>692</i>	<i>342</i>
Andere	0	14
Totaal overlopende rekeningen	692	356

De overlopende rekening bevat de voornamelijk de voorziening van het bezwaar van de onroerende voorheffing voor 2021 en 2022.

TOELICHTING 14. EIGEN VERMOGEN**Kapitaal**

Evolutie van het kapitaal		Kapitaal- beweging	Totaal uitstaand kapitaal na verrichting	Aantal gecreëerde aandelen	Totaal aantal aandelen
<i>Datum</i>	<i>Verrichting</i>	<i>in duizenden €</i>		<i>in eenheden</i>	
03.12.2001	Oprichting	62	62	5.890	5.890

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt op 30 november 2022 € 62.000 en is verdeeld in 5.890 volgestorte aandelen zonder vermelding van nominale waarde.

Reserves

Op 30 november bedragen de reserves € 12 750 291, dit bedrag betreft het overgedragen resultaat van vorige boekjaren en € 6 200 aan wettelijke reserves.

Voor de beweging van de reserves tijdens het boekjaar 2022 wordt verwezen naar het mutatieoverzicht van het eigen vermogen.

De reserves zijn als volgt samengesteld:

<i>in duizenden €</i>	30/11/2022	31/12/2021
Wettelijke reserves	6	6
Reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	14.928	9.476
<i>Reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van het vastgoed</i>	16.070	9.476
<i>Reserve voor de impact op reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>	-1.142	0
Andere reserves	0	0
Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	-2.184	-2.078
Totaal reserves	12.750	7.404

TOELICHTING 15. KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN

Handelsschulden en andere kortlopende schulden

<i>in duizenden €</i>	30.11.2022	31.12.2021
Exit taks	0	1.023
Andere	342	756
<i>Leveranciers</i>	342	756
<i>Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten</i>	0	0
Totaal handelsschulden en andere kortlopende schulden	342	1.779

Er zijn voor € 342.488 handelsschulden, deze hebben voornamelijk betrekking op te ontvangen facturen met betrekking tot de vastgoedsite.

Andere kortlopende verplichtingen

<i>in duizenden €</i>	30.11.2022	31.12.2021
Intervest Offices & Warehouses nv	38.675	31.567
Totaal andere kortlopende verplichtingen	38.675	31.567

De overige schulden omvat de rekening courant die Greenhouse Singel heeft met haar aandeelhouders, verbonden partijen van haar aandeelhouders of derden.

TOELICHTING 16. LANGLOPENDE EN KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN

Per 30 november 2022 heeft Greenhouse Singel geen enkele kredieten lopen.

TOELICHTING 17. FINANCIËLE INSTRUMENTEN

De belangrijkste financiële instrumenten van Greenhouse Singel nv bestaan uit financiële en commerciële vorderingen en schulden, geldmiddelen en kasequivalenten.

Samenvatting financiële instrumenten

<i>(in duizenden €)</i>	Categorieën	Niveau	30/11/2022		31/12/2021	
			Boek-waarde	Reële waarde	Boek-waarde	Reële waarde
FINANCIËLE INSTRUMENTEN OP ACTIEF						
Vaste activa						
Financiële vaste activa	C	2	0	0	0	0
Handelsvorderingen en andere vaste activa	A	2	0	0	0	0
Vlottende activa						
Handelsvorderingen	A	2	25	25	0	0
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	A	2	46	46	52	52
Kas en kasequivalenten	B	2	182	182	87	87
FINANCIËLE INSTRUMENTEN OP PASSIEF						
Langlopende verplichtingen						
Langlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	0	0	0	0
Andere langlopende financiële verplichtingen	C	2	0	0	0	0
Andere langlopende verplichtingen	A	2	0	0	0	0
Kortlopende verplichtingen						
Kortlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	0	0	0	0
Andere kortlopende financiële verplichtingen	C	2	0	0	0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	A	2	342	342	1.779	1.779
Andere kortlopende verplichtingen	A	2	38.675	38.675	31.567	31.567

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

- ✓ 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.

Greenhouse Singel nv heeft per 30 november 2022 geen financiële derivaten.

Beheer van de financiële risico's

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

TOELICHTING 18. BEREKENING SCHULDGRAAD

<i>in duizenden €</i>	Toelichting	30/11/2022	31/12/2021
Langlopende financiële schulden		0	0
Andere langlopende verplichtingen		0	0
Kortlopende financiële schulden		0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	14	342	1.779
Andere kortlopende verplichtingen	14	38.675	31.567
Totaal verplichtingen voor schuldgraadberekening		39.017	33.346
Totaal activa		48.004	46.159
Schuldgraad		81%	72%

De vennootschap is als GVBF, in tegenstelling tot de GVV en de IGWV, niet gehouden aan een maximale schuldgraad.

TOELICHTING 19. HONORARIUM AAN DE COMMISSARIS EN MET DE COMMISSARIS**VERBONDEN ENTITEITEN**

<i>in duizenden € (excl. BTW)</i>	30/11/2022	31/12/2021
Bezoldiging van de commissaris	9	8
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris m.b.t.		
• Andere controleopdrachten	0	0
• Belastingadviesopdrachten	0	0
Totaal honorarium commissaris en met de commissaris verbonden entiteiten	9	8

TOELICHTING 20. VOORWAARDELIJKE RECHTEN EN VERPLICHTINGEN**Voorwaardelijke verplichtingen**

Op 30 november 2022 heeft Greenhouse Singel nv geen voorwaardelijke rechten of verplichtingen.

TOELICHTING 21. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Per 30 november 2022 werd Greenhouse Singel gefusioneerd met Intervest Offices & Warehouse nv, dit is dus de laatste jaarrekening van de vennootschap.

Bestuurder Gunther Gielen werd per 29/03/2023 ontslagen als bestuurder van de vennootschap, dit heeft geen verdere gevolgen voor de jaarrekening opgemaakt per 30 november 2022.