

40				1	EUR	
NAT.	Datum neerlegging	Nr.	Blz.	E.	D.	VOL 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 **09/12/2022** 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 **IN EURO⁽²⁾**

Voorgelegd aan de algemene vergadering van **26/04/2023**

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van **01/01/2022** tot **31/12/2022**

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

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:

DocuSigned by:
Ann Smolders
1E52A37F7BDE41E...
Handtekening
(naam en hoedanigheid)
Ann Smolders
Lid raad van toezicht

DocuSigned by:
Marleen Willekens
49B7C01ED543422...
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 – 24/04/2024

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 – 23/04/2025

Dirk Vanderschrick

Waalborrelaan 22, 1730 Asse

Functie: Lid van de raad van toezicht

Mandaat: coöptatie 04/05/2022 (zijn definitieve benoeming zal worden voorgedragen op de eerstvolgende algemene vergadering van de vennootschap)

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 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** 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	2022	2021
Huurinkomsten	4	49.344	47.126
Met verhuur verbonden kosten	4	-19	-148
NETTOHUURRESULTAAT		49.325	46.978
Recuperatie van vastgoedkosten	4	1.183	658
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4	15.472	12.569
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling		-1.629	-353
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4	-15.472	-12.569
Andere met verhuur verbonden opbrengsten en kosten	4	654	449
VASTGOEDRESULTAAT		49.533	47.732
Technische kosten	5	-645	-875
Commerciële kosten	5	-319	-499
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	5	-1.048	-873
Beheerskosten van het vastgoed	5	-2.862	-3.115
Andere vastgoedkosten	5	-762	-588
VASTGOEDKOSTEN		-5.636	-5.950
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		43.897	41.782
Algemene kosten	6	-4.051	-3.626
Andere operationele opbrengsten en kosten	8	-334	-251
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		39.512	37.905
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	9	478	198
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	10	6.673	12.049
Ander portefeuilleresultaat	11	-35	1.446
OPERATIONEEL RESULTAAT		46.628	51.598
Financiële opbrengsten		8.683	6.776
Netto-interestkosten	12	-11.058	-7.824
Andere financiële kosten		-182	-180
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		32.257	4.217
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		-24.498	43.646
FINANCIËEL RESULTAAT		5.202	46.635
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN		51.830	98.233
Belastingen	13	-116	-133
NETTORESULTAAT		51.714	98.100

NETTORESULTAAT	51.714	98.100
<i>Uit te sluiten:</i>		
-Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	478	198
-Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	6.673	12.049
-Ander portefeuilleresultaat	-35	1.446
-Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	32.257	4.217
-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	-32.421	35.350
EPRA RESULTAAT	44.762	44.840

RESULTAAT PER AANDEEL	Toelichting	2022	2021
Aantal aandelen op jaareinde	14	29.235.067	26.300.908
Aantal dividendgerechtigde aandelen	14	29.235.067	26.300.908
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	14	26.664.878	25.983.006
Nettoresultaat (€)	14	1,94	3,78
Verwaterd nettoresultaat (€)	14	1,94	3,78
EPRA resultaat (€)	14	1,68	1,73

ENKELVOUDIG GLOBAALRESULTAAT

<i>in duizenden €</i>	Toelichting	2022	2021
NETTORESULTAAT		51.714	98.100
Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in resultatenrekening)		3.729	928
Herwaardering zonnepanelen		1.480	143
Herwaardering FVA		2.249	785
GLOBAALRESULTAAT		55.443	99.028

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>	2022	2021
A. NETTORESULTAAT	51.714	98.100
B. TOEVOEGING/ONTTREKKING RESERVES	-6.984	-57.860
1. Toevoeging aan /onttrekking van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed:		
o <i>Boekjaar</i>	<i>31.072</i>	<i>-42.141</i>
o <i>Vorige boekjaren</i>	<i>836</i>	<i>198</i>
o <i>Realisatie vastgoed</i>	<i>-478</i>	<i>-198</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 (-)	-32.257	-4.217
3. Toevoeging aan /onttrekking van andere reserves (-/+)	-836	-198
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 (-/+)	-5.289	-6.704
5. Toevoeging aan / onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren	-32	-4.600
C. VERGOEDING VAN HET KAPITAAL overeenkomstig artikel 13, § 1, lid 1 van het GVV-KB	36.507	37.731
D. VERGOEDING VAN HET KAPITAAL, andere dan C	8.223	2.509

ENKELVOUDIGE BALANS

ACTIVA <i>in duizenden €</i>	Toelichting	31.12.2022	31.12.2021
VASTE ACTIVA		1.212.882	1.114.824
Immateriële vaste activa		280	249
Vastgoedbeleggingen	15	779.889	741.659
Andere materiële vaste activa		8.169	3.970
Financiële vaste activa	16	210.972	168.652
Investerings die administratief verwerkt worden volgens de equity methode		213.541	200.219
Handelsvorderingen en andere vaste activa		31	75
VLOTTENDE ACTIVA		101.711	53.013*
Activa bestemd voor verkoop		27.277	0
Financiële vlottende activa		0	97
Handelsvorderingen	17	2.220	2.392*
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	17	66.531	47.668
Kas en kasequivalenten		1.368	1.618
Overlopende rekeningen	17	4.315	1.238
TOTAAL ACTIVA		1.314.593	1.167.837*
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN <i>in duizenden €</i>	Toelichting	31.12.2022	31.12.2021
Eigen vermogen		696.625	625.785
Uitgiftepremies	18	219.354	189.819
Reserves	18	161.519	99.929
Nettoresultaat van het boekjaar		51.714	98.100
Verplichtingen		617.968	542.052*
Langlopende verplichtingen		497.965	430.648
Langlopende financiële schulden	20	484.850	413.162
<i>Kredietinstellingen</i>		<i>382.468</i>	<i>405.162</i>
<i>Andere</i>		<i>102.382</i>	<i>8.000</i>
Andere langlopende financiële verplichtingen	21	11.940	16.232
Andere langlopende verplichtingen		1.174	1.254
Kortlopende verplichtingen		120.003	111.404*
Voorzieningen		0	0
Kortlopende financiële schulden	20	101.599	100.650
<i>Kredietinstellingen</i>		<i>63.599</i>	<i>650</i>
<i>Commercial Paper</i>		<i>38.000</i>	<i>100.000</i>
<i>Andere</i>		<i>0</i>	<i>0</i>
Andere kortlopende financiële verplichtingen	21	179	174
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	19	6.118	5.630
Andere kortlopende verplichtingen	19	3.811	177
Overlopende rekeningen	19	8.296	4.773*
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		1.314.593	1.167.837*

SCHULDGRAAD in %	Toelichting	31.12.2022	31.12.2021
Schuldgraad (max. 65%)	22	47,2%	45,1%

NETTOWAARDE PER AANDEEL in €	31.12.2022	31.12.2021
Nettowaarde	23,83	23,79
Nettoactiefwaarde EPRA	22,88	23,96
EPRA NTA (netto materiële activa)	22,87	23,95

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	232.373	-1.727	181.682	94.588	43.431	550.346
Globaalresultaat vorig boekjaar				928	98.100	99.028
Overboekingen door resultaatverdeling boekjaar van 2 jaar geleden:						
Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed				1.140	-1.140	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				-2.311	2.311	0
Toevoeging aan de overgedragen resultaten van vorige boekjaren				1.425	-1.425	0
Toevoeging aan de andere reserves				1.670	-1.670	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				2.490	-2.490	
Aandelenuitgifte naar aanleiding van keuzedividend boekjaar van twee jaar geleden	7.292		8.136			15.428
Dividenden boekjaar van 2 geleden					-39.017	-39.017
Balans op 31 december vorig boekjaar	239.665	-1.727	189.818	99.929	98.100	625.785
Globaalresultaat boekjaar				3.729	51.714	55.443
Overboekingen door resultaatverdeling vorig boekjaar:						
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	0
Aandelenuitgifte naar aanleiding van keuzedividend vorig boekjaar	2.519		4.586	0		7.105
Aandelenuitgifte naar aanleiding van versnelde private plaatsing	24.218	-636	24.950	0	0	48.532
Dividenden vorig boekjaar					-40.240	-40.240
Balans op 31 december 2022	266.402	-2.364	219.354	161.519	51.714	696.625

UITSPLITSING VAN DE RESERVES

In duizenden €	Wettelijke reserves	Reserve voor het saldo 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	49.712	-6.522	0	17.492	33.816	94.588
Globaal resultaat vorig boekjaar					928		928
Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed		1.140					1.140
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			-2.311				-2.311
Toevoeging aan de overgedragen resultaten van vorige boekjaren						1.425	1.425
Toevoeging aan de andere reserves					1.670		1.670
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				2.490			2.490
Balans op 31 december vorig boekjaar	90	50.852	-8.833	2.490	20.090	35.241	99.929
Globaal resultaat boekjaar				1.747	1.982		3.729
Overboekingen door resultaatsverdeling vorig boekjaar							
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 huidig boekjaar	90	92.994	-4.616	10.941	22.268	39.842	161.519

ENKELVOUDIG KASSTROOMOVERZICHT

<i>in duizenden €</i>	Toelichting	2022	2021
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR		1.618	1.427
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		37.352	34.320
Operationeel resultaat		46.628	51.598
Betaalde interesten		-10.281	-8.696
Andere niet-operationele elementen		8.385	6.463
Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroom-verrichtingen		-6.255	-11.508
	• Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa	657	739
	• Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	10	-6.673
	• Spreiding van huurkorting en huurvoordelen toegekend aan huurders	11	218
	• Ander portefeuilresultaat	11	21
	• Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	9	-478
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal		-1.125	-3.537
	Beweging van activa	-2.944	-1.681
	Beweging van verplichtingen	1.819	-1.856
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-55.865	-78.023
	Investeringsen en uitbreidingen in bestaande vastgoedbeleggingen	15	-2.348
	Investeringsen in projectontwikkelingen		-13.202
	Aankoop van aandelen in vastgoedvennootschappen, ledenbijdragen in coöperatieve vennootschappen		-40.922
	Verwerving van vastgoedbeleggingen		-4.627
	Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	9	8.561
	Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa		-3.327
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten		18.263	43.894
	Terugbetaling van leningen		-72.011
	Opname van leningen		145.282
	Kapitaalverhoging		48.531
	Leningen verstrekt aan verbonden ondernemingen		-70.254
	Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg		-80
	Betaling van dividenden		-33.135
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR		1.368	1.618

TOELICHTING BIJ DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING

TOELICHTING 1. JAARREKENINGSHEMA VOOR GERELEMENTEERDE VASTGOEDVENNOOTSCHAPPEN

Intervest Offices & Warehouses nv heeft als beursgenoteerde openbare gereglementeerde 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 gereglementeerde 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 gereglementeerde vastgoedvennootschap met maatschappelijke zetel in België. De jaarrekening van Intervest (de «Vennootschap») is opgesteld en vrijgegeven voor publicatie door de raad van toezicht op 21 maart 2023 en zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 26 april 2023.

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 2022.

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:

- Aanpassingen van IFRS 16 – Huurcontracten: verlenging van de vrijstelling tot beoordeling of een aan COVID-19 gerelateerde huurconcessie een huuraanpassing is (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 april 2021)
- 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)

- 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)
- 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).
- Aanpassingen aan IFRS 17 – verzekeringscontracten met betrekking tot de eerste toepassing van IFRS 17 of IFRS 9

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 2022

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 2022 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)
- Aanpassingen aan IFRS 16 – Lease overeenkomsten: ter verduidelijking hoe een verkoper – huurder achteraf sale- en leaseback transacties waardeert (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2024)
- 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 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.

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

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 goedgeunstige 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 portefeuilresultaat".

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."

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.

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.

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 verkoopprijs 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 waardevermindervingsverliezen. 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.

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

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 2022 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.

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.

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.

Geschillen

De vennootschap is op heden verwickeld, en kan in de toekomst verwickeld zijn, in gerechtelijke procedures. Intervest was in 2019 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 cassatie beroep 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 op 28 juni 2022 een arrest heeft gewezen in het voordeel van Intervest. Het vonnis is betekend op 04 augustus 2022, de Belgische Staat gaat niet in cassatieberoep. De administratieve afwikkeling van dit dossier wordt grotendeels verwacht in de loop van 2023. De vennootschap is van oordeel dat deze procedure geen belangrijke weerslag zal hebben op de resultaten van de vennootschap.

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.

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		
	<i>in duizenden €</i>	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Huurinkomsten		25.223	25.648	24.121	21.478	0	0	49.344	47.126
Met verhuur verbonden kosten		18	-132	-37	-16	0	0	-19	-148
NETTOHUURRESULTAAT		25.241	25.516	24.084	21.462	0	0	49.325	46.978
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten		-912	387	1.120	367	0	0	208	754
VASTGOEDRESULTAAT		24.329	25.903	25.204	21.829	0	0	49.533	47.732
<i>Vastgoedkosten</i>		<i>-3.902</i>	<i>-4.297</i>	<i>-1.734</i>	<i>-1.653</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-5.636</i>	<i>-5.950</i>
<i>Algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten</i>		<i>-5</i>	<i>0</i>	<i>-216</i>	<i>-190</i>	<i>-4.164</i>	<i>-3.687</i>	<i>-4.385</i>	<i>-3.877</i>
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE		20.422	21.606	23.254	19.986	-4.164	-3.687	39.512	37.905
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen		0	0	478	198	0	0	478	198
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		-4.229	-11.690	10.902	23.739	0	0	6.673	12.049
Ander portefeuilleresultaat		156	770	-191	676	0	0	-35	1.446
OPERATIONEEL RESULTAAT VAN HET SEGMENT		16.349	10.686	34.443	44.599	-4.164	-3.687	46.628	51.598
Financieel resultaat		0	0	0	0	5.202	46.635	5.202	46.635
Belastingen		0	0	0	0	-116	-133	-116	-133
NETTORESULTAAT		16.349	10.686	34.443	44.599	922	42.815	51.714	98.100

Voor de beschrijving van de risicospreiding naar de huurders per segment wordt verwezen naar het Jaarverslag van 2022 - Vastgoedverslag.

De kantorenportefeuille

Het operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille is voor de kantoren gedaald met € 1,2 miljoen, dit grotendeels als gevolg van een daling in de huurinkomsten (€-0,4 miljoen) en hogere wederinstaatstellingskosten (€-0,6 miljoen). De daling van de huurinkomsten heeft voornamelijk betrekking op het vertrek van huurder PwC uit Woluwe Garden eind 2021, gecompenseerd door de extra inkomsten na de fusie met Gencor in september 2021.

Het operationeel resultaat van het kantorensegment stijgt met € 5,7 miljoen. In 2021 was er een daling in de reële waarde van de kantorenportefeuille van circa € 11,7 miljoen. Dit jaar was er eveneens een daling in de reële waarde maar deze bleef beperkt tot € 4,2 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 €3,3 miljoen gestegen. Dit dankzij de huurinkomsten ontstaan uit de nieuwe cash-flow genererende acquisities en de oplevering van projectontwikkelingen in 2021 en 2022. Het operationeel resultaat van het Belgische logistiek segment daalt met € 10,2 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	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Reële waarde van vastgoedbeleggingen	351.027	332.573	428.862	409.086	779.889	741.659
Fusie met Gencor nv op 07 september 2021	0	12.335	0	0	0	12.335
Fusie met GH Singel nv op 30 november 2022	46.979	0	0	0	46.979	0
Investerings en uitbreidingen tijdens het boekjaar (reële waarde)	3.208	2.390	12.342	25.466	15.550	27.856
Verwerving van vastgoedbeleggingen	0	0	4.627	32.355	4.627	32.355
Desinvestering van vastgoedbeleggingen	0	0	-8.095	0	-8.095	0
Overboeking naar bestemd voor verkoop	-27.504	0	0	0	-27.504	0
Totaal verhuurbare oppervlakte (m ²)	208.295	245.538	500.713	517.885	709.008	763.423
Bezettingsgraad (%)	76%	87%	100%	99%	87%	92%

TOELICHTING 4. VASTGOEDRESULTAAT**Huurinkomsten**

<i>in duizenden €</i>	2022	2021
Huur	48.160	49.018
Huurkortingen	-1.608	-2.312
Huurvoordelen ('incentives')	-428	-374
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	3.220	794
Totaal huurinkomsten	49.344	47.126

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 181 verschillende huurders wat het debiteurenrisico beperkt en de stabiliteit van de inkomsten bevordert. De tien belangrijkste huurders maken 36% 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 2022 6% van de jaarhuur. In 2022 zijn er 2 huurders waarvan de jaarhuur op individuele basis 5% vertegenwoordigt van de totale jaarhuur van de Vennootschap.

Voor het boekjaar 2022 bedragen de huurinkomsten van Intervest € 49,3 miljoen, wat een stijging is van € 2,2 miljoen ten opzichte van boekjaar 2021 (€ 47,1 miljoen). In het kantorensegment is er een lichte daling van de huurinkomsten, deze werd gecompenseerd door de stijging in de logistieke portefeuille.

Bij het afsluiten van de huurovereenkomsten in het boekjaar 2022 is gewogen bij 51% van de vernieuwde contractwaarde (27 contracten) een huurkorting toegekend (76% of 18 contracten in 2021). Gemiddeld werd op deze contracten met korting, 9% huurkorting gegeven, gespreid over de looptijd van het contract. (10% in 2021). Het gespreide effect van de in 2022, gegeven huurkortingen bedraagt 1% op de totale contractuele jaarhuur einde 2021 (1% in 2021 op de contractuele jaarhuur eind 2020).

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:

<i>in duizenden €</i>	2022	2021
Vorderingen met een resterende looptijd van:		
Hoogstens één jaar	46.423	42.523
Tussen één en vijf jaar	100.263	94.649
Meer dan vijf jaar	47.057	44.498
Totaal van de toekomstige minimum huurinkomsten	193.743	181.670

De stijging van de toekomstige minimum huurinkomsten met € 12 miljoen of 6,7% ten opzichte van 31 december 2021 is enerzijds het gevolg van het afsluiten van nieuwe huurcontracten zoals in Puurs (+ € 8,7 miljoen) en Herentals en anderzijds het voortschrijden van de bestaande contracten.

Met verhuur verbonden kosten

<i>in duizenden €</i>	2022	2021
Te betalen huur op gehuurde activa en erfpachtvergoedingen	-9	-8
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-92	-141
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	82	1
Totaal met verhuur verbonden kosten	-19	-148

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 verhuring aan haar huurders.

De verliezen op huurvorderingen (met recuperatie) vertegenwoordigen voor de periode 2013-2022 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 herverhuring 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>	2022	2021
Verkregen vergoedingen op huurschade en bij einde huur	518	32
Andere	665	626
<i>Ontvangen beheersvergoedingen van huurders</i>	<i>665</i>	<i>626</i>
Totaal recuperatie van vastgoedkosten	1.183	658

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>	2022	2021
Recuperatie van huurlasten gedragen door de eigenaar	9.642	7.263
Recuperatie van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	5.830	5.305
Totaal recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	15.472	12.569

Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen

<i>in duizenden €</i>	2022	2021
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-9.642	-7.263
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-5.830	-5.305
Totaal huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-15.472	-12.569
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>	2022	2021
Inkomsten uit groene stroom (andere dan opstalvergoedingen)	585	313
Ontvangen coördinatievergoedingen turn-key solutions	1	11
Kosten en opbrengsten m.b.t. uitbating Greenhouse flex	-447	-437
Eénmalig ontvangen bijdragen voor met verhuur verbonden kosten	0	0
Andere	515	562
Totaal andere met verhuur verbonden opbrengsten en kosten	654	449

De inkomsten uit groene stroom zijn met € 0,3 miljoen gestegen, onder andere door nieuwe installaties in Aartselaar, Herentals en Merchtem.

De kosten en opbrengsten met betrekking tot de uitbating van de Greenhouse-hubs omvatten alle werkingskosten 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 verhuur van de vergaderzalen van Greenhouse Flex zijn opgenomen onder de rubriek huurinkomsten en bedragen € 0,8 miljoen (€ 0,5 miljoen voor 2021).

TOELICHTING 5. VASTGOEDKOSTEN**Technische kosten**

<i>in duizenden €</i>	2022	2021
Recurrente technische kosten	-671	-797
Onderhoud en herstellingen	-568	-698
Verzekeringspremies	-103	-99
Niet-recurrente technische kosten	26	-78
Schadegevallen	-283	-293
Vergoedingen van schadegevallen door de verzekeraars	309	215
Totaal technische kosten	-645	-875

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>	2022	2021
Makelaarscommissies	-203	-115
Publiciteit	-100	-105
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-16	-279
Totaal commerciële kosten	-319	-499

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 herverhuur, 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 taken van niet-verhuurde gebouwen

<i>in duizenden €</i>	2022	2021
Leegstandslasten van het boekjaar	-891	-775
Onroerende voorheffing leegstand	-1.191	-600
Recuperatie onroerende voorheffing leegstand	1.028	510
Recuperatie onroerende voorheffing leegstand vorig boekjaar	6	-9
Totaal kosten en taken van niet-verhuurde gebouwen	-1.048	-873

De kosten en taken van niet-verhuurde gebouwen zijn tijdens het boekjaar 2022 gestegen ten opzichte van boekjaar 2021. De leegstandskosten maken voor het boekjaar 2022 circa 2,1% van de totale huurinkomsten van de vennootschap uit (1,9% in 2021).

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>	2022	2021
Externe beheersvergoedingen	-8	-20
Kosten van het intern beheer van het patrimonium	-2.854	-3.095
<i>Personeelsbeloningen en zelfstandige medewerkers</i>	<i>-2.851</i>	<i>-2.630</i>
<i>Vastgoeddeskundige</i>	<i>-146</i>	<i>-134</i>
<i>Overige kosten en opbrengsten</i>	<i>143</i>	<i>-331</i>
Totaal beheerskosten van het vastgoed	-2.862	-3.115

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>	2022	2021
Kosten ten laste van de eigenaar	-331	-194
Onroerende voorheffing contractueel ten laste van eigenaar	-351	-335
Overige andere vastgoedkosten	-80	-59
Totaal andere vastgoedkosten	-762	-588

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 2022 bedragen deze commerciële tussenkomsten circa € 0,8 miljoen op jaarbasis of circa 1,5% van de totale huurinkomsten van de vennootschap.

TOELICHTING 6. ALGEMENE KOSTEN

<i>in duizenden €</i>	2022	2021
Belasting ICB	-579	-509
Ereloon commissaris	-134	-113
Bezoldigingen leden raad van toezicht	-127	-123
Liquidity provider	-37	-37
Financiële dienst	-35	-42
Personeelskosten	-1.649	-1.925
Advieskosten	-791	-122
Overige kosten	-699	-755
Totaal algemene kosten	-4.051	-3.626

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 € 4,1 miljoen en zijn met 0,4 miljoen gestegen ten opzichte van 2021. De stijging is voornamelijk het gevolg van een stijging van de advieskosten.

Voor verdere details van het ereloon van de commissaris wordt verwezen naar toelichting 25.

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. 50% van de bezoldigingen aan de leden van de raad van toezicht wordt opgenomen onder de algemene kosten, de overige 50% van hun werkzaamheden worden beschouwd als beheerskosten van het vastgoed.

TOELICHTING 7. PERSONEELSBELONINGEN

<i>in duizenden €</i>	2022			2021		
	Kosten			Kosten		
	Kosten	verbonden		Kosten	verbonden	
	van het	aan het		van het	aan het	
	intern	beheer van		intern	beheer van	
	beheer	de		beheer	de	
	van het	vennootsc		van het	vennootsc	
	vastgoed	hap	TOTAAL	vastgoed	hap	TOTAAL
Vergoedingen werknemers en zelfstandige medewerkers	1.909	871	2.780	1.734	1.176	2.910
Kortetermijnpersoneelsbeloningen	1.835	845	2.680	1.651	1.133	2.784
Andere langetermijnpersoneelsbeloningen	74	26	100	83	43	126
Vergoedingen directieraad	942	778	1.720	895	746	1.641
Voorzitter directieraad	306	306	612	292	292	584
<i>Vaste vergoeding</i>	<i>160</i>	<i>160</i>	<i>320</i>	<i>154</i>	<i>154</i>	<i>308</i>
<i>Variabele vergoeding</i>	<i>122</i>	<i>122</i>	<i>244</i>	<i>110</i>	<i>110</i>	<i>220</i>
<i>Pensioenverplichtingen</i>	<i>24</i>	<i>24</i>	<i>48</i>	<i>28</i>	<i>28</i>	<i>56</i>
Andere leden directieraad	636	472	1.108	603	454	1.057
<i>Vaste vergoeding</i>	<i>403</i>	<i>286</i>	<i>689</i>	<i>388</i>	<i>264</i>	<i>652</i>
<i>Variabele vergoeding</i>	<i>201</i>	<i>153</i>	<i>354</i>	<i>184</i>	<i>167</i>	<i>351</i>
<i>Pensioenverplichtingen</i>	<i>32</i>	<i>33</i>	<i>65</i>	<i>31</i>	<i>23</i>	<i>54</i>
Totaal personeelsbeloningen	2.851	1.649	4.500	2.629	1.922	4.551

Het aantal werknemers en zelfstandige medewerkers op jaareinde 2022, uitgedrukt in voltijdse equivalenten bedraagt 35 personeelsleden voor het intern beheer van het patrimonium (35 in 2021) en 12 personeelsleden voor het beheer van de vennootschap (13 in 2021). Het aantal leden van de directieraad bedraagt vier personen op 31 december 2021 (vier personen op jaareinde 2021).

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 2022 bedragen deze bijdragen € 215.000 (€ 236.000 in 2021). De verzekeringsmaatschappij heeft op 31 december 2022 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.

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>	2022	2021
Afschrijving zonnepanelen	-221	-191
Verzekeringspremies	-119	-43
Andere	6	-17
Totaal andere operationele opbrengsten en kosten	-334	-251

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. De stijging tijdens boekjaar 2022 is het gevolg van nieuwe installaties in Aartselaar, Herentals en Merchtem.

TOELICHTING 9. RESULTAAT OP VERKOPEN VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

<i>in duizenden €</i>	2022	2021
Aanschaffingswaarde	7.738	0
Geaccumuleerde meerwaarden en bijzondere waardevermindingsverliezen	357	0
Boekwaarde (reële waarde)	8.095	0
<i>Verkoopprijs</i>	<i>8.575</i>	<i>0</i>
<i>Verkoopkosten</i>	<i>-2</i>	<i>198</i>
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	8.573	0
Voorziening huurgaranties uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	0	0
Netto verkoopopbrengst	478	198
Totaal resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	478	198

In 2022 heeft Intervest de site in Huizingen verkocht, hier werd een meerwaarde gerealiseerd van € 0,5 miljoen ten opzichte van de boekwaarde op 31 december 2021. Het verschil tussen de verkoopprijs en de aanschafwaarde (€ 0,8 miljoen) zal via de resultaatverwerking van boekjaar 2022 toegewezen worden aan de beschikbare reserves, gezien dit resultaat gerealiseerd is.

TOELICHTING 10. VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

<i>in duizenden €</i>	2022	2021
Positieve variaties op vastgoedbeleggingen	26.048	27.710
Negatieve variaties op vastgoedbeleggingen	-19.376	-15.661
Totaal variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	6.673	12.049

De variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in 2022 bedragen € 6,7 miljoen.

- De stijging van de reële waarde van de logistieke portefeuille (€ 10,9 miljoen), deze toename is een gevolg van de voorverhuring van de projecten in aanbouw in Herentals, het toekomstig ontwikkelingspotentieel ontstaan in Herstal als gevolg van de bijkomende, aanpalende site en enkele belangrijke lange termijn verhuurtransacties onder andere in Puurs en Duffel. Deze waardeverhogingen in de portefeuille worden gedeeltelijk gecompenseerd door enkele yieldaanpassingen ingeschat door de externe adviseur in de huidige economische context, deels gecompenseerd door ERV verhogingen, een gevolg van het huidige indexniveau.
- De daling in de reële waarde van de kantoorportefeuille (€ -4,2 miljoen), situeert zich voornamelijk op de projectontwikkelingen, en is enerzijds een gevolg van nieuwe, geplande leegstand die kadert in op te starten toekomstige projecten en anderzijds de vertraagde vordering van lopende projecten als gevolg van de huidige conjunctuur.

TOELICHTING 11. ANDER PORTEFEUILLERESULTAAT

<i>in duizenden €</i>	2022	2021
Overige	-35	1.446
<i>Variaties met betrekking tot vastgoed beschikbaar voor verhuur</i>	<i>-239</i>	<i>1.446</i>
<i>Variaties spreiding huurkortingen en tegemoetkomingen aan huurders</i>	<i>204</i>	<i>1.446</i>
Totaal ander portefeuilleresultaat	-35	1.446

Het ander portefeuilleresultaat bedraagt in 2022 € 0,0 miljoen (€1,4 miljoen in 2021). Het ander portefeuilleresultaat omvat de variatie in huurkortingen en tegemoetkomingen aan huurders.

TOELICHTING 12. NETTO INTERESTKOSTEN

<i>in duizenden €</i>	2022	2021
Nominale interestlasten op leningen	-10.189	-6.214
Leningen bij financiële instellingen	-7.897	-5.253
<i>Vastrentend</i>	-1.627	-1.459
<i>Variabel</i>	-6.270	-3.794
USPP en Green Bond	-1.886	-354
Interestkosten op niet opgenomen kredieten en backup-lijnen commercial paper	-406	-607
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-1.081	-1.395
<i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	-1.081	-1.395
Inkomsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten	454	13
<i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	454	13
Andere interestkosten	-242	-228
Totaal netto interestkosten	-11.058	-7.824

De netto-interestkosten bedragen in 2022 € -11,1 miljoen ten opzichte van € -7,8 miljoen in 2021. De stijging van de netto-intrestkosten met € 3,3 miljoen is hoofdzakelijk het gevolg van een hogere gemiddelde opname gecombineerd met een stijging van de Euribortarieven. De gemiddelde rentevoet van de financieringen is in 2022 gestegen met 0,1% tot 1,9% (1,8% voor 2021).

Netto interestkosten opgedeeld volgens de vervaldatum van de kredietlijn

<i>in duizenden €</i>	2022	2021
Netto interestkosten op langlopende financiële schulden	-10.173	-7.025
Netto interestkosten op kortlopende financiële schulden	-885	-799
Totaal netto interestkosten	-11.058	-7.824

De totale gemiddelde interestvoet bedraagt in 2022 1,9% inclusief bankmarges en renteafdekkingsinstrumenten vergeleken met 1,8% in 2021. De totale gemiddelde interestvoet vóór impact van de renteafdekkingsinstrumenten bedraagt in 2022 1,8% (1,5% in 2021).

De gemiddelde interestvoet van de langlopende financiële schulden is voor 2022 ongewijzigd gebleven op 2,1% inclusief bankmarges. De gemiddelde interestvoet van de kortlopende financiële schulden is voor 2022 0,9% inclusief bankmarges (0,7% in 2021).

Voor het boekjaar 2022 bedraagt het effect op het EPRA resultaat en nettoresultaat van een (hypothetische) stijging van de rentetarieven met 1% ongeveer € -1,3 miljoen (€ -1 miljoen in 2021). Bij een (hypothetische) stijging van de rentetarieven met 0,5% daalt het nettoresultaat met € 0,7 miljoen.

De (hypothetische) toekomstige cash outflow voor 2022 van de interestlasten van de op 31 december 2022 opgenomen leningen aan vaste rentevoet of aan een variabele rentevoet op 31 december 2022 bedraagt € 14,3 miljoen (€ 8,1 miljoen in 2021).

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

<i>in duizenden €</i>	2022					2021				
	Schulden met een resterende looptijd van				Totaal	% aandeel	Schulden met een resterende looptijd van			Totaal
< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar		< 1 jaar			> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar		
Kredietinst. en institutionele partijen: opgenomen krediet	14.537	30.501	610	45.648	91%	5.876	15.743	1.680	23.299	63%
Green Bond/USPP	3.035	11.271	6.069	20.375	41%	0	0	0	0	0%
Commercial Paper: opgenomen	475	585	243	1.303	3%	317	585	390	1.292	3%
Niet-opgenomen kredietlijnen	381	418	0	799	1%	236	325	0	561	2%
IRSsen/Floors:	-4.138	-13.190	-660	-17.988	-36%	1.719	8.195	1.848	11.762	32%
TOTAAL	14.290	29.585	6.262	50.137	100%	8.149	24.848	3.917	36.914	100%
Procentueel aand.	29%	59%	12%	100%		22%	67%	11%	100%	

Er wordt uitgegaan van een gelijkblijvende opname als per 31 december 2022 en een Euribor-tarief van 2,132% (3-maand Euribor per 31 december 2022).

TOELICHTING 13. BELASTINGEN

<i>in duizenden €</i>	2022	2021
Vennootschapsbelasting	-116	-133
Totaal belastingen	-116	-133

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**

	2022	2021
Aantal aandelen bij het begin van het boekjaar	26.300.908	25.500.672
Aantal uitgegeven aandelen bij keuzedividend	276.426	800.236
Aantal uitgegeven bij kapitaalsverhoging	2.657.733	0
Aantal aandelen op jaareinde	29.235.067	26.300.908
Aanpassingen voor de berekening van het gewogen gemiddeld aantal aandelen	-2.570.189	-317.902
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	26.664.878	25.983.006

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>	2022	2021
Nettoresultaat volgens enkelvoudige jaarrekening	51.714	98.100
Aan te passen niet-kasstroomverrichtingen begrepen in het nettoresultaat:		
✓ Afschrijvingen	658	740
✓ Waardeverminderingen	92	141
✓ Terugnemingen van waardeverminderingen	-82	-1
✓ Andere niet-monetaire bestanddelen	404	-39.569
✓ Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-478	-198
✓ Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-6.673	-12.049
Gecorrigeerd resultaat (A)	45.635	47.164
+ Tijdens het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarde ⁸ op vastgoed	836	198
- Tijdens het boekjaar gerealiseerde meerwaarden op vastgoed vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van 4 jaar	-836	-198
Netto meerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van de verplichte uitkering (B)	-0	-0
Totaal (A + B)	45.635	47.164
Totaal (A + B) x 80%	36.507	37.731
schuldvermindering (-)	0	0
Uitkeringsplicht	36.507	37.731

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 (€ -5,2 miljoen), de variatie in de reële waarde van het vastgoed aangehouden in 100% perimetervennootschappen waarbij de doorkijkbenadering wel toegepast wordt (€ 37,7 miljoen), het ander portefeuilleresultaat (€ 0 miljoen), de niet kasstroomelementen huurkortingen en huurvoordelen toegekend aan huurders (€ 0,2 miljoen) en de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (€ -32,3 miljoen).

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

Intervest heeft voor boekjaar 2021 een minimale uitkeringsplicht van € 36,5 miljoen.

Berekening van het resultaat per aandeel

<i>in €</i>	2022	2021
Nettoresultaat (<i>in € 000</i>)	51.714	98.100
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	26.664.878	25.983.006
Nettoresultaat per aandeel (<i>in €</i>)	1,94	3,78
Verwaterd nettoresultaat per aandeel (<i>in €</i>)	1,94	3,78
EPRA resultaat (<i>in € 000</i>)	44.762	44.840
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	26.664.878	25.983.006
EPRA resultaat per aandeel (<i>in €</i>)	1,68	1,73

Voorgesteld dividend per aandeel

Aan de aandeelhouders zal voor het boekjaar 2022 een brutodividend aangeboden worden van € 1,53 per aandeel. Dit brutodividend biedt de aandeelhouders een brutodividendrendement van 8,0% op basis van de slotkoers van het aandeel op 31 december 2022 (€ 19,24).

	2022	2021
EPRA resultaat per gewogen gemiddeld aandeel (€)	1,68	1,73
Dividenduitkering uitgedrukt in procent van het enkelvoudig EPRA resultaat (%)	91%	88%
Brutodividend per aandeel (€)	1,53	1,53
Aantal dividendgerechtigde aandelen	29.235.067	26.300.908
Vergoeding van het kapitaal (€ 000)	44.730	40.240

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 26 april 2023. 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>	2022	2021
Niet-uitkeerbare elementen van het eigen vermogen voor resultaatverdeling		
Gestort kapitaal	266.402	239.665
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies	219.354	189.818
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	92.994	50.851
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-4.616	-8.833
Andere reserves niet beschikbaar voor uitkering	15.411	4.977
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	-31.430	42.141
<i>Boekjaar</i>	-31.072	42.141
<i>Vorige boekjaren</i>	-836	-198
<i>Realisatie vastgoed</i>	478	198
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges – IAS 39)	32.257	4.217
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.	5.289	6.704
Totaal eigen vermogen dat niet uitkeerbaar is	595.751	529.633
Eigen vermogen enkelvoudig	696.625	625.785
Geplande dividenduitkering	44.730	40.240
Aantal dividendgerechtigde aandelen	29.235.067	26.300.908
Brutodividend per aandeel (€)	1,53	1,53
Eigen vermogen na dividenduitkering	651.895	585.545
Overblijvende reserve na uitkering	56.146	55.912

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 2022 € -31,4 miljoen (€ 42,1 miljoen voor 2021). Dit bedrag omvat:

- Met betrekking tot het boekjaar: de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen € 6,7 miljoen (€ 12,0 miljoen voor 2021), het ander portefeuilresultaat € 0 (€ 1,4 miljoen voor 2021) en de niet-gerealiseerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity' methode en waarop de doorkijkbenadering wordt toegepast € -37,8 miljoen (€ 28,7 miljoen in 2021).

- 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) € -0,8 miljoen (€ 0,2 miljoen voor 2021).
- Met betrekking tot de realisatie van vastgoed het resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen € 0,5 miljoen (€ 0,2 miljoen voor 2021).

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 moederverenootschap GVV en zou tot situaties kunnen leiden waarbij de deelneming moet helpen de dividenden die de moederverenootschap GVV uitkeert te financieren (bijvoorbeeld door het opstomen 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 2022, met uitzondering van de iGVV Genk Green Logistics, waarvan Intervest slechts 50% aandeelhouder is. Op deze verenootschap wordt de doorkijkbenadering niet toegepast en worden de resultaten van de deelneming als onbeschikbaar behandeld.

In 2022 werd door de toepassing van de doorkijkbenadering € 7,9 miljoen EPRA resultaat gerealiseerd in de perimetervenootschappen als beschikbaar resultaat verwerkt (€ 8,2 miljoen in 2021). Intervest beschikt op 31 december 2022 over € 56 miljoen beschikbare reserves om tijdsverschuivingen in dividendopstroming en tijdelijke cash traps op te vangen.

Voor het boekjaar 2022 wordt € 1,53 per aandeel uitgekeerd. De overblijvende reserve na uitkering neemt toe met € 0,2 miljoen ten opzichte van het vorig boekjaar, een gevolg van het gerealiseerde resultaat op de verkoop van Huizingen ten opzichte van de initiële aanschafwaarde verhoogd met alle investeringen, verminderd met de kosten betaald in het kader van de private plaatsing van nieuwe aandelen in het vierde kwartaal van 2022. Als gevolg van deze private plaatsing neemt het aantal dividendgerechtigde aandelen toe tot 29.235.067.

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

<i>in duizenden €</i>	2022			2021		
	Kantoren	Logistiek vastgoed	Totaal	Kantoren	Logistiek vastgoed	Totaal
Balans op 1 januari	332.573	409.086	741.659	329.538	327.526	329.538
✓ Fusie met Gencor nv op 07 september 2021	0	0	0	12.335	0	12.335
✓ Fusie met GH Singel nv op 30 november 2022	46.979	0	46.979	0	0	0
✓ Aankopen	0	4.627	4.627	0	32.355	32.355
✓ Investerings in projectontwikkelingen	2.273	10.929	13.202	0	23.433	23.433
✓ Investerings en uitbreidingen in bestaande vastgoedbeleggingen	935	1.413	2.348	2.390	2.033	4.423
✓ Desinvestering van vastgoedbeleggingen	0	-8.095	-8.095	0	0	0
✓ Overboeking naar vastgoed bestemd voor verkoop	-27.504	0	-27.504	0	0	0
✓ Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-4.229	10.902	6.673	-11.690	23.739	12.049
✓ Balans op 31 december	351.027	428.862	779.889	332.573	409.086	741.659

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen van Intervest is in 2022 gestegen met € 38 miljoen en bedraagt op 31 december 2022 € 780 miljoen (€ 742 miljoen op 31 december 2021).

De reële waarde van de logistieke portefeuille is in 2022 toegenomen met circa € 20 miljoen. Enerzijds door investeringen in projectontwikkelingen voor € 10,9 miljoen en de bestaande vastgoedbeleggingen voor € 1,4 miljoen. Anderzijds door de aankoop van het pand in Herstal voor € 3,7 miljoen en € 11 miljoen door de toename van de reële waarde van de bestaande portefeuille door aanscherping van de rendementen. In 2022 werd ook het pand in Huizingen met een boekwaarde van € 8,1 miljoen verkocht.

De reële waarde van de kantorenportefeuille is ten opzichte van jaareinde 2021 toegenomen met € 18 miljoen. Enerzijds werden er 4 panden in de etalage gezet ter waarde van € 27,5 miljoen. Anderzijds werd het pand Greenhouse Collection verworven via de fusie met Greenhouse Singel NV, voor een waarde van € 47 miljoen. In 2022 werden bovendien investeringen in de bestaande portefeuille uitgevoerd voor € 0,9 miljoen. De variaties in de reële waarde van de bestaande kantorenportefeuille bedragen € -4,2 miljoen in 2022.

Intervest heeft op 31 december 2022 geen activa voor eigen gebruik, met uitzondering van de ruimte in Greenhouse Antwerpen 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>	2022	2021
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	733.713	725.730
Projectontwikkelingen	46.176	15.929
<i>Projectontwikkelingen in aanbouw</i>	<i>46.176</i>	<i>14.901</i>
<i>Grondreserves</i>	<i>0</i>	<i>1.028</i>
Totaal vastgoedbeleggingen	779.889	741.659

De projectontwikkelingen in aanbouw bevatten de project Woluwe Garden, MCF, Zellik en het laatste gedeelte van Herentals Green Logistics (unit 1B) welke reeds voorverhuurd is aan Fox International Group (Rather Outdoors).

Op 31 december 2022 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. Voor de beschrijving van de wettelijke hypotheek gevestigd ter waarborging van de openstaande fiscale schuld op het logistiek pand gelegen te Aarschot, Nieuwlandlaan wordt verwezen naar Toelichting 26. Voorwaardelijke rechten en verplichtingen.

Performance van het vastgoed beschikbaar voor verhuur

	31.12.2022	31.12.2021
Gemiddelde contractuele huur verhoogd met de geschatte huurwaarde op leegstand per m² (in €)		
✓ Kantoren	141	131
✓ Logistiek vastgoed	51	47
Gemiddeld brutorendement (in %)	6,5%	7,1%
✓ Kantoren	7,0%	8,3%
✓ Logistiek vastgoed	6,2%	6,1%
Gemiddeld brutorendement bij volledige verhuring (in %)	7,5%	7,8%
✓ Kantoren	9,0%	9,7%
✓ Logistiek vastgoed	6,2%	6,2%
Gemiddeld nettorendement (in %)	6,6%	6,8%
✓ Kantoren	7,6%	7,7%
✓ Logistiek vastgoed	5,8%	6,0%
Leegstandspercentage (%)	13%	8%

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 2022 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 2022 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 2022 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 2%.

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 2022:

Niet observeerbare parameters (Input op 31 december)	Bandbreedte		Gewogen gemiddelde	
	2022	2021	2022	2021
Geschatte huurwaarde (in € / m²)				
✓ Kantoren	52 – 203 € /m ²	100 - 157 € /m ²	133 € /m ²	133 € /m ²
✓ Logistiek vastgoed	37 – 79 € /m ²	38 - 53 € /m ²	48 € /m ²	43 € /m ²
Rendement gehanteerd door de vastgoeddeskundigen (in %)				
✓ Kantoren	5,75% - 10,0%	7,7% - 11,3%	7,8%	9,6%
✓ Logistiek vastgoed	4,7% - 6,9%	4,4% - 8,5%	5,4%	5,7%

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 6,5% naar 7,5% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed verminderen met € 97 miljoen of 13%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap toenemen tot 51%.

In het omgekeerde geval van een hypothetische positieve aanpassing van dit gebruikte rendement met 1% (van 6,5% naar 5,5% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 132 miljoen of 18%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap dalen tot 42,8%.

In geval van een hypothetische daling van de contractuele huren van de vennootschap (bij gelijkblijvend rendement) met € 1 miljoen (van € 48 miljoen naar € 47 miljoen), zou de reële waarde van het vastgoed verminderen met € 15 miljoen of 2%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap stijgen tot 47,8%. In het omgekeerde geval van een hypothetische stijging van de lopende huren van de vennootschap (bij gelijkblijvend rendement) met € 1 miljoen (van € 48 miljoen naar € 49 miljoen), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 15 miljoen of 2%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap dalen tot 46,6%.

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 2022.

Andere materiële vaste activa

<i>in duizenden €</i>	2022	2021
Zonnepanelen	6.036	3.383
Laadpalen	1.651	60
Materiële vaste activa voor eigen gebruik	482	527
Totaal Andere materiële vaste activa	8.169	3.970

Evolutie zonnepanelen

<i>in duizenden €</i>	2022	2021
Balans op 1 januari	3.383	2.660
✓ Investerings in nieuwe installaties	1.394	771
✓ Afschrijvingen (van operationele installaties)	-221	-190
✓ Herwaardering naar reële waarde (van operationele installaties)	1.480	142
Balans op 31 december	6.036	3.383

Evolutie laadpalen

<i>in duizenden €</i>	2022	2021
Balans op 1 januari	60	0
✓ Investerings in nieuwe installaties	1.590	771
✓ Afschrijvingen (van operationele installaties)	0	0
✓ Herwaardering naar reële waarde (van operationele installaties)	0	0
Balans op 31 december	1.651	60

Wat betreft de laadpalen wordt de gebruiksduur geschat op 10 jaar. In de bovenstaande tabel zijn geen afschrijvingen of herwaarderingen opgenomen. Dit is een gevolg van de timing van de oplevering van de installaties.

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 waardeverminderingverliezen. 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 wallonne 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 energierisico's van de voorbije twee jaar, tenzij in het injectiecontract anders bepaald. De energieprijzen voor lokale afname worden 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>	2022	2021
Reële waarde financiële derivaten	32.608	4.455
Vorderingen op verbonden ondernemingen	178.364	164.197
Totaal financiële vaste activa	210.972	168.652

De financiële vaste activa bevatten op 31 december 2022 de positieve reële waarde van financiële derivaten voor € 33 miljoen en een lening met perimetervenootschap Intervest Nederland Cooperatief U.A van € 178 miljoen, voornamelijk ter financiering van de verwervingen van het vastgoed aangehouden in de Nederlandse perimetervenootschappen.

INVESTERINGEN DIE ADMINISTRATIE VERWERKT WORDEN VOLGENS DE EQUITY METHODE

<i>in duizenden €</i>	2022	2021
Deelneming Aartselaar Business Center	-429	-161
Deelneming Mechelen Research Park	6.256	5.990
Deelneming Mechelen Business Center	3.626	4.104
Deelneming Intervest Nederland Coöperatief u.a.	141.889	150.544
Deelneming Genk Green Logistics	28.059	14.023
Deelneming Greenhouse Singel NV (fusie 30/11/2022)	0	13.954
Deelneming Puurs Green Logistics nv	11.817	11.765
Deelneming Zeebrugge Green Logistics nv	22.323	0
Totaal Investerings verwerkt volgens de equity methode	213.541	200.219

Intervest heeft op 30/11/2022 Greenhouse Singel nv, een vennootschap met een kantoorgebouw in Antwerpen gefusioneerd waardoor de deelneming is vervallen.

De investeringen die administratief verwerkt werden volgens de equity methode bevatten op 31 december 2022 de waarde van de deelnemingen in de perimetervenootschappen van Intervest voor een bedrag van € 214 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 deelneming Genk Green Logistics waar Intervest niet 100% van de aandelen bezit.

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

<i>in duizenden €</i>	2022	2021
Overboeking van vastgoedbeleggingen naar vastgoed beschikbaar voor verkoop	35.599	0
Variaties in de reële waarde op vastgoed bestemd voor verkoop	-239	0
Desinvesteringen	-8.093	0
Totaal activa bestemd voor verkoop	27.277	0

Tijdens boekjaar 2022 werd het verkooptraject van drie kantoorgebouwen en één logistieke site opgestart. Bijgevolg werd het vastgoed overgeboekt naar de activa bestemd voor verkoop. Ondertussen werd de logistieke site in Huizingen ook effectief gedesinvesteerd.

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>	2022	2021
Handelsvorderingen	311	953
Nog niet vervallen vooruitfacturaties 2021		8.665
Op te stellen facturen	1.645	1.331
Dubieuze debiteuren	549	539
Voorziening dubieuze debiteuren	-549	-539
Andere handelsvorderingen	264	108
Totaal handelsvorderingen gerapporteerd 2021		11.057
<i>Aanpassing niet vervallen vooruitfacturaties in functie van vergelijkbaarheid*</i>		<i>-8.665</i>
Totaal handelsvorderingen	2.220	2.392

* Vanaf 2022 worden de vooruitgefactureerde openstaande handelsvorderingen op de actiefzijde van de balans gecompenseerd met de overgedragen opbrengst op de passiefzijde van de balans. Om de vergelijkbaarheid te verhogen werden de vergelijkende cijfers van 2021 op dezelfde wijze aangepast.

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 2022 bedraagt de effectieve gewogen gemiddelde looptijd van de huurwaarborgen en bankgaranties voor kantoren ongeveer 5 maanden (of circa € 9 miljoen). Ook voor de logistieke portefeuille bedraagt de effectieve gewogen gemiddelde looptijd van de huurwaarborgen en bankgaranties ongeveer 5 maanden (of circa € 10,5 miljoen) per 31 december 2022. Intervest verwacht hier dan ook geen materiële kredietverliezen.

De nog niet vervallen vooruitfacturaties betreffen facturaties met betrekking tot het eerste kwartaal van 2023. Intervest hanteert voor al haar uitgaande facturen een standaard vervalddag van 30 dagen na factuurdatum. Het innen van de huur- en huurlastenvorderingen volgt, ondanks de coronacrisis, nog steeds een regulier en consistent patroon.

Ouderdomsanalyse van de handelsvorderingen

<i>in duizenden €</i>	2022	2021
Vorderingen < 30 dagen	68	428
Vorderingen 30-90 dagen	218	333
Vorderingen > 90 dagen	25	192
Totaal openstaande handelsvorderingen	311	953

Voor de opvolging van het debiteurenrisico dat Intervest Offices & Warehouses hanteert, wordt verwezen naar de beschrijving van het hoofdstuk Risicofactoren in het Jaarverslag van 2022 - Operationele risico's - debiteurenrisico's.

Belastingvorderingen en andere vlottende activa

<i>in duizenden €</i>	2022	2021
Belastingen terug te vorderen	32	0
<i>BTW – raming regularisaties</i>	0	0
<i>Terug te vorderen BTW</i>	32	0
Belastingen (ingehouden ten gevolge van de fiscale situatie van de Vennootschap)	3.469	3.455
<i>Terug te vorderen vennootschapsbelasting</i>	185	185
<i>Terug te vorderen exit taks</i>	459	459
<i>Terug te vorderen roerende voorheffing op uitgekeerde dividenden en op liquidatieboni</i>	2.825	2.811
Intercompany rekening courants	63.030	44.213
Andere	0	0
Totaal belastingvorderingen en andere vlottende activa	66.531	47.668

Voor de toelichting bij de fiscale situatie van de Vennootschap wordt verwezen naar Toelichting 26.

Overlopende rekeningen

<i>in duizenden €</i>	2022	2021
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	2.307	1.039
<i>Te recupereren onroerende voorheffing</i>	2.307	1.039
<i>Te recupereren schadegevallen</i>	0	0
Vooraf betaalde vastgoedkosten	1.449	73
Vooraf betaalde interesten en andere financiële kosten	0	0
Andere	559	127
Totaal overlopende rekeningen	4.315	1.238

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 2022 € 266.402.236,24 en is verdeeld in 29.235.067 volstorte aandelen zonder vermelding van nominale waarde.

De rubriek kapitaal bevat eveneens € 2.376.239 kosten voor de kapitaalverhoging.

In boekjaar 2022 heeft een kapitaalverhoging plaatsgevonden op 25 mei 2022 onder de vorm van een keuzedividend over boekjaar 2021 met de uitgifte van 276.426 nieuwe aandelen voor een bedrag van € 7,1 miljoen, meer bepaald € 2,5 miljoen in kapitaal en € 4,6 miljoen in uitgiftepremie. De gecreëerde aandelen zijn dividendgerechtigd met ingang van 1 januari 2022.

Op 5 december 2022 realiseerde Intervest een kapitaalverhoging via versnelde privatieve plaatsing. Hierbij werden 2.657.733 nieuwe aandelen gecreëerd, voor een bedrag van € 24,2 miljoen in kapitaal en € 24,9 miljoen in uitgiftepremie. Deze nieuwe aandelen zijn dividendgerechtigd met ingang van 1 januari 2022.

Het kapitaal op de balans per 31 december 2022 bedraagt € 264 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 opslorping 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 opslorping 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

Uitgiftepremies

Evolutie uitgiftepremies <i>in duizenden</i>		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 privaatieve plaatsing	24.218	0	49.168	24.950
Totaal uitgiftepremies					219.354

De uitgiftepremies bedragen op 31 december 2022 € 219 miljoen.

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>	2022	2021
Wettelijke reserves	90	90
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	92.994	50.852
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	-4.616	-8.833
Andere reserves	33.209	22.579
Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	39.842	35.241
Totaal reserves	161.519	99.929

Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen

<i>in duizenden €</i>	2022	2021
Saldo per einde van het vorige boekjaar	-41.859	-30.210
Variaties in de investeringswaarde van vastgoedbeleggingen	-1.194	51
Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa	-3.867	-11.700
Aankopen van vastgoedbeleggingen vorig boekjaar	-787	0
Verkopen van vastgoedbeleggingen vorig boekjaar	0	0
Impact overboeking zonnepanelen van vastgoedbeleggingen naar MV	0	0
Totaal reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-47.707	-41.859

Het verschil tussen de reële waarde van het vastgoed (conform IAS40) en de investeringswaarde van het vastgoed zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen, wordt opgenomen in deze post.

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

<i>in duizenden €</i>	2022	2021
Exit taks	0	0
Andere	6.118	5.630
<i>Leveranciers</i>	<i>4.084</i>	<i>3.816</i>
<i>Huurders</i>	<i>568</i>	<i>367</i>
<i>Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten</i>	<i>1.466</i>	<i>1.447</i>
Totaal handelsschulden en andere kortlopende schulden	6.118	5.630

Andere kortlopende verplichtingen

<i>in duizenden €</i>	2022	2021
Te betalen dividenden	177	177
Overige schulden	3.634	0
Totaal andere kortlopende verplichtingen	3.811	177

De overige schulden ten bedrage van €3,6 miljoen betreffen een voorziening voor de eindafrekening met betrekking tot de overdracht van de aandelen van Zeebrugge Green Logistics in april 2022.

Overlopende rekeningen

<i>in duizenden €</i>	2022	2021
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	3.528	10.393
<i>Verplichtingen verbonden aan vergoedingen voor vroegtijdige verbroken huurcontracten</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Reclass onbetaalde vooruitfacturaties (passief)</i>	<i>-6.791</i>	<i>0</i>
<i>Vooruit gefactureerde huurinkomsten</i>	<i>8.714</i>	<i>8.334</i>
<i>Vooruit gefactureerde provisies</i>	<i>748</i>	<i>1.310</i>
<i>Vooruit gefactureerde – andere</i>	<i>248</i>	<i>220</i>
<i>Overige over te dragen vastgoedopbrengsten</i>	<i>609</i>	<i>529</i>
Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	4.768	3.045
<i>Intresten m.b.t obligatieleningen</i>	<i>1.179</i>	<i>0</i>
<i>Andere intresten en financiële kosten</i>	<i>1.651</i>	<i>1.068</i>
<i>Toe te rekenen kosten mbt vastgoed</i>	<i>913</i>	<i>1.126</i>
<i>Overige toe te rekenen kosten</i>	<i>1.025</i>	<i>851</i>
Totaal overlopende rekeningen gerapporteerd boekjaar 2021		13.438
<i>Reclass nog niet vervallen vooruitfacturaties 2021 in functie van vergelijkbaarheid*</i>		<i>-8.665</i>
Totaal overlopende rekeningen	8.296	4.773

De overlopende rekeningen omvatten op 31 december 2022 voor € 3,5 miljoen vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten. Dit betreft voornamelijk vooruitfacturaties van huurinkomsten en provisies voor het eerste kwartaal van het volgend boekjaar die samen € 9,4 miljoen bedragen.

De gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten bedragen in 2022 € 4,8 miljoen.

TOELICHTING 20. LANGLOPENDE EN KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN

Voor de beschrijving van de financiële structuur van de vennootschap wordt verwezen naar het Jaarverslag van 2022 - Verslag van de directieraad.

Opdeling volgens de vervaldag van de opgenomen kredieten

<i>in duizenden €</i>	2022					2021				
	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.	63.599	317.522	64.946	446.067	76%	650	280.222	124.939	405.811	79%
Greenbond/USPP	0	44.630	49.752	94.382	16%	0	0	0	0	0%
Commercial Paper	38.000	0	8.000	46.000	8%	100.000	0	8.000	108.000	21%
TOTAAL	101.599	362.152	122.698	586.449	100%	100.650	280.222	132.939	513.811	100%
Procentueel aand.	17%	62%	21%	100%		20%	54%	26%	100%	

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 2022 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 2022. 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>	2022					2021				
	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	63.599	317.522	64.946	446.067	58%	650	280.222	124.939	405.811	65%
Obligatielening	0	44.630	49.752	94.382	12%	0	0	0	0	0%
Commercial Paper: opgenomen	38.000	0	8.000	46.000	6%	100.000	0	8.000	108.000	18%
Niet-opgenomen kredietlijnen	50.979	112.250	15.000	178.229	23%	7.479	94.600	0	102.079	17%
TOTAAL	152.578	474.402	137.698	764.678	100%	108.129	374.822	132.939	615.890	100%
Procentueel aand.	20%	62%	18%	100%		18%	61%	21%	100%	

Bovenstaande tabel bevat een bedrag van € 178 miljoen aan niet-opgenomen kredietlijnen. De opname via het commercial-paperprogramma is per 31 december 2022 onder het niveau van de afgesloten back-up lijnen waardoor de volledige opname ingedekt is. Bijgevolg heeft Intervest op 31 december 2022 € 178 miljoen niet-opgenomen kredietlijnen beschikbaar voor de financiering van haar lopende projectontwikkelingen, toekomstige acquisities en de dividendbetaling in mei 2023.

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>	2022		2021	
	Totaal	Procentueel aandeel	Totaal	Procentueel aandeel
Kredieten met variabele rentevoet	131.449	22%	183.811	36%
Kredieten met vaste rentevoet	175.000	30%	80.000	15%
Kredieten ingedekt door interest rate swaps en/of floors	280.000	48%	250.000	49%
TOTAAL	586.449	100%	513.811	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 2022 was er € 38 miljoen uitgegeven op korte termijn en € 8 miljoen op lange termijn, namelijk met een vervaldag in 2028 en 2031. De opname per 31 december 2022 is volledig ingedekt door backuplijnen (€60 miljoen) 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. 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 (in duizenden €)	Categorieën	Niveau	2022		2021		
			Boek- waarde	Reële waarde	Boek- waarde	Reële waarde	
FINANCIËLE INSTRUMENTEN OP ACTIEF							
Vaste activa							
Financiële vaste activa	C	2	424.513	424.513	388.871	388.871	
Handelsvorderingen en andere vaste activa	A	2	31	31	75	75	
Vlottende activa							
Handelsvorderingen	A	2	2.220	2.220	2.392*	2.392*	
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	A	2	66.531	66.531	47.668	47.668	
Kas en kasequivalenten	B	2	1.368	1.368	1.618	1.618	
FINANCIËLE INSTRUMENTEN OP PASSIEF							
Langlopende verplichtingen							
Langlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	484.850	464.676	413.162	413.975	
Andere langlopende financiële verplichtingen	C	2	11.940	11.940	16.232	16.232	
Andere langlopende verplichtingen	A	2	1.174	1.174	1.254	1.254	
Kortlopende verplichtingen							
Kortlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	101.599	101.599	100.650	100.650	
Andere kortlopende financiële verplichtingen	C	2	179	179	174	174	
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	A	2	6.118	6.118	5.630	5.630	
Andere kortlopende verplichtingen	A	2	3.811	3.811	177	177	

*Vanaf 2022 worden de vooruitgefactuurde openstaande handelsvorderingen op de actiefzijde gecompenseerd met de overgedragen opbrengst op de passiefzijde. Om de vergelijkbaarheid te verhogen werden de vergelijkende cijfers van 2021 op dezelfde wijze aangepast. Aangepaste bedragen worden gemarkeerd met *.*

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 2022 bezit de vennootschap de volgende financiële derivaten:

	In duizenden €	Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Contractueel notioneel bedrag	Hedge accounting Ja/Nee	Reële waarde	
							2022	2021
1	IRS	18.06.2019	18.06.2025	0,6675%	15.000	Nee	0	-387
2	IRS	24.06.2019	22.06.2026	0,6425%	10.000	Nee	0	-292
3	IRS	13.05.2019	13.05.2026	0,2870%	10.000	Nee	0	-155
4	IRS	15.06.2020	15.01.2027	0,5850%	15.000	Nee	0	-428
5	IRS	15.06.2020	15.06.2026	0,5200%	10.000	Nee	0	-237
6	IRS	14.12.2020	14.12.2027	0,3800%	15.000	Nee	0	-318
7	IRS	01.10.2018	03.04.2028	0,6770%	10.000	Nee	0	-247
8	IRS	02.01.2019	03.04.2028	0,6120%	25.000	Nee	0	-488
9	IRS	18.08.2021	18.08.2028	0,2366%	20.000	Nee	0	-227
10	IRS	30.06.2021	30.06.2028	0,7200%	25.000	Nee	-2.273	-2.939
11	IRS	30.06.2021	30.06.2027	0,6900%	35.000	Nee	-2.520	-3.323
<i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>							<i>-4.793</i>	<i>-9.041</i>
Andere langlopende financiële verplichtingen							-4.793	-9.041
1	IRS	26.06.2019	26.06.2025	-0,1770%	15.000	Nee	0	25
2	IRS	10.07.2019	10.07.2024	-0,2975%	15.000	Nee	797	19
3	Floor	25.01.2021	01.02.2023	0,0000%	30.000	Nee	0	168
4	IRS	01.02.2021	01.02.2028	0,0030%	30.000	Nee	4.365	70
5	Floor	30.06.2021	30.06.2027	-1,000%	35.000	Nee	6.054	2.044
6	Floor	30.06.2021	30.06.2028	-1,050%	25.000	Nee	5.258	1.912
7	IRS	06.04.2021	03.04.2028	0,6120%	25.000	Nee	3.022	0
8	IRS	01.04.2021	03.04.2028	0,6770%	10.000	Nee	1.175	0
9	IRS	24.06.2019	22.06.2026	0,6425%	10.000	Nee	822	0
10	IRS	20.12.2021	18.06.2027	0,7975%	15.000	Nee	1.440	0
11	IRS	15.06.2020	15.01.2027	0,5850%	15.000	Nee	1.439	0
12	IRS	15.06.2020	15.06.2026	0,5200%	10.000	Nee	859	0
13	IRS	16.11.2022	16.11.2028	1,9080%	25.000	Nee	1.541	0
14	IRS	14.12.2022	14.12.2025	1,1800%	35.000	Nee	1.977	0
15	IRS	13.05.2019	13.05.2026	0,2870%	10.000	Nee	917	0
16	IRS	18.08.2021	30.06.2028	0,2366%	20.000	Nee	2.935	0
17	Floor	18.08.2021	18.08.2024	0,0000%	20.000	Nee	7	217
Financiële vaste activa							32.608	4.455
1	Floor	13.05.2019	13.05.2022	0,2870%	10.000	Nee	0	21
2	Floor	14.12.2020	14.12.2022	0,3800%	15.000	Nee	0	76
Financiële vlottende activa							0	97
Totaal reële waarde van de financiële derivaten							27.815	-4.489
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							-4.489	-8.751
- In resultatenrekening: Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva							32.304	4.262
Totaal reële waarde van de financiële derivaten							27.815	-4.489

De interest rate swaps hebben op 31 december 2022 een positieve marktwaarde van € 27,8 miljoen (contractueel notioneel bedrag € 280 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>	2022	2021
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	32.304	4.262
Recupereerbare rente op concessievergoeding (verschuiving in de tijd ifv IFRS 16)	-47	-45
Totaal variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva	32.257	4.217

De concessievergoeding die Intervest dient te betalen aan de Gentse Zeehaven wordt volledig 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.

Andere langlopende en kortlopende financiële verplichtingen

De andere langlopende en kortlopende financiële verplichtingen bevatten naast de toegelaten afdekkingsinstrumenten eerder toegelicht ook andere langlopende financiële verplichtingen:

<i>In duizenden €</i>	2022	2021
Totaal afdekkingsinstrumenten	4.793	9.041
<i>Te betalen erfpachtvergoeding Oevel</i>	<i>374</i>	<i>375</i>
<i>Te betalen erfpachtvergoeding perimetervenootschappen (ABC/MBC/MRP)</i>	<i>4.632</i>	<i>4.810</i>
<i>Te betalen concessievergoeding Gent</i>	<i>1.749</i>	<i>1.677</i>
<i>Te betalen leaseverplichtingen wagens</i>	<i>392</i>	<i>329</i>
Totaal Andere	7.147	7.191
Totaal andere langlopende financiële verplichtingen	11.940	16.232
<i>Te betalen erfpachtvergoeding Oevel</i>	<i>1</i>	<i>1</i>
<i>Te betalen erfpachtvergoeding perimetervenootschappen (ABC/MBC/MRP)</i>	<i>178</i>	<i>173</i>
Totaal andere kortlopende financiële verplichtingen	179	174

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 waardebepaling 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 2022 € 11,9 miljoen op de balans als te betalen leasevergoedingen aan derden. Zoals hierboven aangegeven wordt de te betalen concessievergoeding aan de Gentse Zeehaven volledig gerecupereerd van de huurder.

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 2022 een geconsolideerde schuldgraad van 48%. 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 2022 heeft Intervest een schuldcapaciteit € 675 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 2022 zou een daling van de reële waarde van de vastgoedportefeuille ten belope van € 365 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 2022 kredieten voor een bedrag van € 766 miljoen waarvan € 178 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 22. BEREKENING SCHULDGRAAD

<i>in duizenden €</i>	Toelichting	2022	2021
Langlopende financiële schulden	20	484.850	413.162
Andere langlopende financiële verplichtingen (excl. financiële derivaten)		7.147	7.191
Handelsschulden en andere langlopende schulden		1.174	1.254
Kortlopende financiële schulden	20	101.599	100.650
Andere kortlopende financiële verplichtingen (excl. financiële derivaten)		179	174
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	19	6.118	5.630
Andere kortlopende verplichtingen	19	3.811	177
Totaal verplichtingen voor schuldgraadberekening		604.879	528.238
Totaal activa voor schuldgraadberekening		1.281.985	1.171.950
Schuldgraad		47,2%	45,1%

TOELICHTING 23. VERBONDEN PARTIJEN

De verbonden partijen waarmee de vennootschap handelt zijn haar aandeelhouders, en de daarmee verbonden ondernemingen, alsook haar perimetervenootschappen (zie Toelichting 24) en haar leden van de raad van toezicht en de directieraad.

Relatie met verbonden ondernemingen

<i>in duizenden €</i>	2022	2021
Interest/commitment fee's aangerekend op rekening courant dochters	8.402	6.766
Beheersfee aangerekend aan perimetervenootschappen	1.584	1.366
Totaal	9.986	8.132

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>	2022	2021
Leden van de raad van toezicht	254	245
Leden van de directieraad	1.720	1.641
Totaal	1.974	1.886

TOELICHTING 24. 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)	
					2022	2021
Aartselaar Business Center nv	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem	BE 0466.516.748	100%	-429		0
Mechelen Business Center nv	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem	BE 0467.009.765	100%	3.625		0
Mechelen Research Park nv	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem	BE 0465.087.680	100%	6.256		0
Genk Green Logistics nv	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem	BE 0701.944.557	50%	28.059	28.059	14.023
Puurs Green Logistics nv (ex De Tafelberg)	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem	BE 0882 088 997	100%	11.817		0
Zeebrugge Green Logistics nv (voorheen Lingang)	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem	BE 0721 550 336	100%	22.323		0
Intervest Nederland Coöperatief U.A	Lichttoren 32 5611 BJ Eindhoven Nederland	NL857537349B01	100%	141.889		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 25. HONORARIUM AAN DE COMMISSARIS EN MET DE COMMISSARIS VERBONDEN ENTITEITEN

<i>in duizenden €</i>	2022	2021
Excl BTW		
Bezoldiging van de commissaris	92	89
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris m.b.t.		
• Andere controleopdrachten	57	18
• Belastingadviesopdrachten	0	0
• Andere opdrachten buiten de revisorale opdracht	101	11
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris verbonden is		
• Andere controleopdrachten	39	66
• Belastingadviesopdrachten	0	0
• Andere opdrachten buiten de revisorale opdracht	0	12
Totaal honorarium commissaris en met de commissaris verbonden entiteiten	289	196

TOELICHTING 26. 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 wordt grotendeels verwacht in de loop van 2023.

Voorwaardelijke verplichtingen

Op 31 december 2022 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.
- Intervest heeft zich verder ook, samen met JM Construct, ten aanzien van de Vlaamse Waterweg hoofdelijk en ondeelbaar borg gesteld voor de betaling door GGL van kosten van bodemsanering en aanleg van infrastructuur ten belope van een bedrag van € 4 miljoen.
- Verder heeft Intervest een investeringsverplichting van circa € 1 miljoen voor de verdere afwerking van het project Herentals Green Logistics, unit 1B.

Belangenconflicten

Er hebben zich geen specifieke belangenconflicten voorgedaan in de loop van 2022 die overeenkomstig het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen en/of de GVV-Wetgeving dienen te worden toegelicht in de jaarrekening.

TOELICHTING 27. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

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

Begin 2023 heeft Intervest een sale-and-lease-backoperatie met Plasman Belgium nv afgesloten op concessie-eigendom voor een investeringswaarde van € 14,25 miljoen. Het terrein van 56.000m² strategisch gelegen aan de Skaldenstraat in de Gentse Zeehaven, omvat een productiesite van 22.200m² waarop Plasman haar operationele activiteiten uitvoert.

TOELICHTING 28. 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	37,2	13,8	23,4
Deeltijds	1002	9,2	0,7	8,5
Totaal in voltijdsequivalenten (VTE)	1003	42,8	14,2	28,6
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren				
Voltijds	1011	57.250	22.617	34.633
Deeltijds	1012	7.216	578	6.638
Totaal	1013	64.467	23.196	41.271
Personeelskosten				
Voltijds	1021	3.089.946	1.372.438	1.665.487
Deeltijds	1022	367.670	20.417	357.253
Totaal	1023	3.465.427	1.392.855	2.012.740
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	57.622	20.104	37.518

Tijdens het vorige boekjaar	Codes	P. Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers in VTE	1003	42,7	13,4	29,3
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1013	67.025	21.850	45.175
Personeelskosten	1023	3.306.193	1.252.315	1.997.206
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	62.190	19.908	42.282

Op de afsluitingsdatum van het boekjaar	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers	105	38	11	45,2
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	38	11	45,2
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	1	0	1,0
Hoger niet-universitair onderwijs	1202	2	0	2,0
Universitair onderwijs	1203	9	0	9,0
Vrouwen	121	23	11	30,2
Lager onderwijs	1210	2		2,0
Secundair onderwijs	1211	3		3,0
Hoger niet-universitair onderwijs	1212	15	8	20,2
Universitair onderwijs	1213	3	3	5,0
Volgens de beroepscategorie				
Directiepersoneel	130			
Bedienden	134	38	11	45,2
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	1,82	
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	151	3.475	
Kosten voor de onderneming	152	149.736	

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	9	2	10,6
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	210	9	2	10,6
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	7	1	7,4
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	310	7	1	7,4
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	7	1	7,4
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	31.715	5813	28.477
Waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031	31.715	58131	28.477
Waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen	58032		58132	
Waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)	58033		58133	
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	