



# FINANCIËLE STATEN<sup>1</sup>

- 1 Geconsolideerde resultatenrekening
- 2 Geconsolideerd globaalresultaat
- 3 Geconsolideerde balans
- 4 Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen
- 5 Geconsolideerd kasstroomoverzicht
- 6 Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening
- 7 Verslag van de commissaris
- 8 Enkelvoudige jaarrekening Intervest Offices & Warehouses NV

<sup>1</sup> De jaarlijkse financiële verslagen, de verslagen van de raad van toezicht en de verslagen van de commissaris over de boekjaren 2022, 2021 en 2020 alsook de tussentijdse verklaringen en de halfjaarlijkse financiële verslagen (inclusief verslagen van de commissaris) zijn consulteerbaar op de website van de vennootschap ([www.intervest.eu](http://www.intervest.eu)). Ze zijn eveneens op eenvoudig verzoek op de maatschappelijke zetel verkrijgbaar.

# 1 Geconsolideerde resultatenrekening

in duizenden €	Toelichting	2022	2021
Huurinkomsten	4	71.474	65.056
Met verhuur verbonden kosten	4	-19	-148
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>		<b>71.455</b>	<b>64.908</b>
Recuperatie van vastgoedkosten	4	1.249	696
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4	22.290	13.528
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling		-1.629	-361
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4	-22.290	-13.528
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	4	939	716
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>72.014</b>	<b>65.959</b>
Technische kosten	5	-931	-1.144
Commerciële kosten	5	-432	-547
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	5	-1.086	-893
Beheerskosten van het vastgoed	5	-4.926	-4.792
Andere vastgoedkosten	5	-1.191	-1.007
<b>Vastgoedkosten</b>		<b>-8.566</b>	<b>-8.383</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>63.448</b>	<b>57.576</b>
Algemene kosten	6	-4.387	-3.836
Andere operationele opbrengsten en kosten	8	-475	-310
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>		<b>58.586</b>	<b>53.430</b>
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	9	478	198
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	10	-26.106	66.020
Ander portefeuilleresultaat	11	3.920	-11.205
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>		<b>36.878</b>	<b>108.443</b>
Financiële opbrengsten		69	59
Netto-interestkosten	12	-10.655	-7.094
Andere financiële kosten		-291	-50
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	19	32.257	4.217
<b>Financieel resultaat</b>		<b>21.380</b>	<b>-2.868</b>
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>		<b>58.258</b>	<b>105.575</b>
Belastingen	13	-978	-834
<b>NETTORESULTAAT</b>		<b>57.280</b>	<b>104.741</b>

in duizenden €	Toelichting	2022	2021
<b>NETTORESULTAAT</b>		<b>57.280</b>	<b>104.741</b>
<b>Toewijsbaar aan:</b>			
Aandeelhouders Groep		51.714	98.100
Derden		5.566	6.641
<b>NETTORESULTAAT - Aandeelhouders Groep</b>		<b>51.714</b>	<b>98.100</b>
<b>Uit te sluiten:</b>			
- Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		478	198
- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		-26.106	66.020
- Ander portefeuilleresultaat		3.920	-11.205
- Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		32.257	4.217
- Minderheidsbelangen met betrekking tot bovenstaande		-4.302	-6.306
<b>EPRA RESULTAAT</b>		<b>45.467</b>	<b>45.176</b>

<b>RESULTAAT PER AANDEEL - GROEP</b>	Financieel verslag	2022	2021
Aantal aandelen op jaareinde	8.6	29.235.067	26.300.908
Aantal dividendgerechtigde aandelen op jaareinde	8.6	29.235.067	26.300.908
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	8.6	26.664.878	25.983.006
Nettoresultaat (€)		1,94	3,78
Verwaterd nettoresultaat (€)		1,94	3,78
EPRA resultaat (€)		1,71	1,74

## 2 Geconsolideerd globaalresultaat

in duizenden €		2022	2021
<b>NETTORESULTAAT</b>		<b>57.280</b>	<b>104.741</b>
<b>Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in resultatenrekening)</b>		<b>5.486</b>	<b>970</b>
Herwaardering andere materiële activa		5.486	970
<b>GLOBAALRESULTAAT</b>		<b>62.766</b>	<b>105.711</b>
<b>Toerekenbaar aan:</b>			
Aandeelhouders van de moedermaatschappij		55.448	98.884
Minderheidsbelangen		7.318	6.827

### 3 Geconsolideerde balans<sup>1</sup>

ACTIVA in duizenden €	Toelichting	31.12.2022	31.12.2021
<b>VASTE ACTIVA</b>		<b>1.381.476</b>	<b>1.219.621</b>
Immateriële vaste activa		284	254
Vastgoedbeleggingen	14	1.333.418	1.208.944
Andere materiële vaste activa	14	15.124	5.888
Financiële vaste activa	19	32.608	4.455
Handelsvorderingen en andere vaste activa		41	80
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		<b>47.304</b>	<b>17.336 *</b>
Activa bestemd voor verkoop	15	27.277	0
Financiële vlottende activa		0	97
Handelsvorderingen	15	2.126	2.386 *
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	15	4.937	4.940
Kas en kasequivalenten		3.053	3.537
Overlopende rekeningen	15	9.911	6.376
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>1.428.780</b>	<b>1.236.957 *</b>
<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €</b>	<b>Toelichting</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		<b>721.410</b>	<b>636.535</b>
<b>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij</b>		<b>693.351</b>	<b>622.512</b>
Kapitaal	16	264.026	237.930
Uitgiftepremies	16	219.354	189.818
Reserves	16	158.257	96.664
Nettoresultaat van het boekjaar		51.714	98.100
<b>Minderheidsbelangen</b>	24	<b>28.059</b>	<b>14.023</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>		<b>707.370</b>	<b>600.422 *</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>		<b>564.849</b>	<b>468.409</b>
Langlopende financiële schulden	18	525.116	429.058
<i>Kredietinstellingen</i>		422.734	421.058
<i>Andere</i>		102.382	8.000
Andere langlopende financiële verplichtingen	19	15.162	11.423
Handelsschulden en andere langlopende schulden		2.810	1.503
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	21	21.761	26.425
<b>Kortlopende verplichtingen</b>		<b>142.521</b>	<b>132.013 *</b>
Kortlopende financiële schulden	18	102.646	100.650
<i>Kredietinstellingen</i>		64.646	650
<i>Commercial paper</i>		38.000	100.000
<i>Andere</i>		0	0
Andere kortlopende financiële verplichtingen	19	35	1
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	17	25.680	24.312
Andere kortlopende verplichtingen	17	3.811	1.890
Overlopende rekeningen	17	10.349	5.160 *
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>		<b>1.428.780</b>	<b>1.236.957 *</b>

<sup>1</sup> Vanaf 2022 worden de vooruitgefactureerde 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 \*.

SCHULDGRAAD in %	Toelichting	31.12.2022	31.12.2021
Schuldgraad (max. 65%)	22	48,0%	45,0%

NETTOWAARDE PER AANDEEL in €	31.12.2022	31.12.2021
Nettowaarde	23,72	23,67
EPRA NTA	23,50	24,83



Berchem &gt; Greenhouse Antwerp - meeting room

## 4 Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

In duizenden €
<b>BEGINTOESTAND 1 JANUARI VORIG BOEKJAAR</b>
Globaalresultaat vorig boekjaar
Overboekingen door resultaatverdeling van boekjaar van 2 jaar geleden:
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed</li> <li>▪ Overboeking van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva naar de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding</li> <li>▪ Toevoeging aan de overgedragen resultaten van vorige boekjaren</li> <li>▪ Toevoeging aan de andere reserves</li> </ul>
Aandelenuitgifte naar aanleiding van keuzedividend boekjaar van 2 jaar geleden
Dividenden boekjaar van 2 jaar geleden
<b>BALANS OP 31 DECEMBER VORIG BOEKJAAR</b>
Globaalresultaat huidig boekjaar
Overboekingen door resultaatverdeling vorig boekjaar:
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed</li> <li>▪ Overboeking van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva naar de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding</li> <li>▪ Toevoeging aan de overgedragen resultaten van vorige boekjaren</li> <li>▪ Toevoeging aan de andere reserves</li> </ul>
Dividenden vorig boekjaar
Aandelenuitgifte naar aanleiding van keuzedividend vorig boekjaar
Kapitaalverhoging perimetrovereenkomst Genk Green Logistics
Aandelenuitgifte naar aanleiding van versnelde private plaatsing
<b>BALANS OP 31 DECEMBER HUIDIG BOEKJAAR</b>

	Kapitaal		Uitgifte- premies	Totaal reserves	Netto- resultaat van het boekjaar - Aandeel- houders Groep	Minderheids- belangen	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
	Gestort Kapitaal	Kosten kapitaal- verhoging					
	232.373	-1.735	181.682	91.467	43.431	7.196	554.414
				784	98.100	6.827	105.711
				3.794	-3.794		0
				-2.311	2.311		0
				1.260	-1.260		0
				1.670	-1.670		0
	7.292		8.136				15.428
					-39.017		-39.017
	239.665	-1.735	189.818	96.664	98.100	14.023	636.535
				3.734	51.714	7.318	62.766
				48.510	-48.510		0
				4.217	-4.217		0
				4.935	-4.935		0
				198	-198		0
					-40.240	-277	-40.517
	2.519		4.585				7.104
		-5				6.995	6.990
	24.218	-636	24.950				48.532
	266.402	-2.376	219.354	158.257	51.714	28.059	721.410

## Uitsplitsing van de reserves

In duizenden €
<b>BEGINTOESTAND 1 JANUARI VORIG BOEKJAAR</b>
Globaalresultaat vorig boekjaar
Overboekingen door resultaatverdeling van twee jaar geleden:
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed</li> <li>▪ Overboeking van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva naar de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding</li> <li>▪ Toevoeging aan de overgedragen resultaten van vorige boekjaren</li> <li>▪ Toevoeging aan de andere reserves</li> </ul>
<b>BALANS OP 31 DECEMBER VORIG BOEKJAAR</b>
Globaalresultaat boekjaar
Overboekingen door resultaatverdeling vorig boekjaar:
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed</li> <li>▪ Overboeking van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva naar de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding</li> <li>▪ Toevoeging aan de overgedragen resultaten van vorige boekjaren</li> <li>▪ Toevoeging aan de andere reserves</li> </ul>
<b>BALANS OP 31 DECEMBER BOEKJAAR</b>



	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 afdekkings-boekhouding	Andere reserves	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	TOTAAL RESERVES
	90	46.871	-6.522	17.865	33.163	91.467
				784		784
		3.794				3.794
			-2.311			-2.311
					1.260	1.260
				1.670		1.670
	90	50.665	-8.833	20.319	34.423	96.664
				3.734		3.734
		48.510				48.510
			4.217			4.217
					4.935	4.935
				198		198
	90	99.176	-4.616	24.250	39.357	158.257

## 5 Geconsolideerd kasstroomoverzicht

in duizenden €	Toelichting	2022	2021
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR</b>		3.537	2.682
<b>1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</b>		<b>36.728</b>	<b>46.755</b>
Operationeel resultaat		36.878	108.443
Betaalde interesten		-9.617	-7.923
Andere niet-operationele elementen		-1.200	-825
Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen		22.676	-52.549
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa</li> </ul>		806	803
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen</li> </ul>		9	-198
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen</li> </ul>		10	-66.020
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Spreiding van huurkorting en huurvoordelen toegekend aan huurders</li> </ul>		11	1.550
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ander portefeuilresultaat</li> </ul>		11	-3.285
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal		-12.009	-391
Beweging van activa		-2.557	1.579
Beweging van verplichtingen		-9.453	-1.970
<b>2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		<b>-155.471</b>	<b>-115.536</b>
Investeringsen en uitbreidingen in bestaande vastgoedbeleggingen		14	-2.924
Verwerving van vastgoedbeleggingen		14	-34.849
Verwerving van aandelen van vastgoedvennootschappen		14	-23.974
Investeringsen in projectontwikkelingen			-94.324
Betaalde exit taks (bij overgang naar statuut GVBF)			-3.373
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen			8.561
Aankopen zonnepanelen en EV installaties			-4.110
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa			-478
<b>3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<b>118.259</b>	<b>69.636</b>
Terugbetaling van leningen			-90.038
Opname van leningen			191.872
Kapitaalverhoging			48.531
Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg			1.306
Betaling van dividenden			-33.412
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR</b>		<b>3.053</b>	<b>3.537</b>

Intervest heeft in 2022 een kasstroom van € 37 miljoen uit **bedrijfsactiviteiten** gegenereerd ten opzichte van € 47 miljoen in 2021.

De kasstroom uit **investeringsactiviteiten** bedraagt € -155 miljoen en omvat voornamelijk de acquisities en investeringen en uitbreidingen in de bestaande vastgoedportefeuille en projectontwikkelingen. Het bedrag in 2022 opgenomen onder de verwerving van aandelen van vastgoedvennootschappen van € 24 miljoen heeft betrekking op de verwerving van de aandelen van Zeebrugge Green Logistics (voorheen Lingang Overseas Zeebrugge Modern Industrial Park Development Company) in april 2022 (zie ook Toelichting 14). Naar aanleiding van de omvorming van deze vennootschap tot GVBF werd een voorafbetaling voor de exit taks betaald. Ook de effectieve exit taks voor Greenhouse Singel NV is betaald in 2022.

De kasstroom uit **financieringsactiviteiten** van de groep bedraagt € 118 miljoen en bestaat in 2022 uit een toename in de opname van kredieten voor € 102 miljoen, de kapitaalverhoging voor € 49 miljoen en de uitbetaling van dividenden ten belope van € 33 miljoen.

## Index: 6 Toelichtingen

<b>Toelichting 1.</b> Jaarrekeningschema voor gereguleerde vastgoedvennootschappen	174	<b>Toelichting 15.</b> Vlottende activa	206
<b>Toelichting 2.</b> Grondslagen voor de financiële verslaggeving	174	<b>Toelichting 16.</b> Eigen vermogen	208
<b>Toelichting 3.</b> Gesegmenteerde informatie	184	<b>Toelichting 17.</b> Kortlopende verplichtingen	211
<b>Toelichting 4.</b> Vastgoedresultaat	187	<b>Toelichting 18.</b> Langlopende en kortlopende financiële schulden	213
<b>Toelichting 5.</b> Vastgoedkosten	190	<b>Toelichting 19.</b> Financiële instrumenten	215
<b>Toelichting 6.</b> Algemene kosten	192	<b>Toelichting 20.</b> Andere langlopende en kortlopende financiële verplichtingen	218
<b>Toelichting 7.</b> Personeelsbeloningen	193	<b>Toelichting 21.</b> Uitgestelde belastingen - verplichtingen	219
<b>Toelichting 8.</b> Andere operationele opbrengsten en kosten	194	<b>Toelichting 22.</b> Berekening schuldgraad	219
<b>Toelichting 9.</b> Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	194	<b>Toelichting 23.</b> Verbonden partijen	220
<b>Toelichting 10.</b> Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	195	<b>Toelichting 24.</b> Lijst van de geconsolideerde ondernemingen	221
<b>Toelichting 11.</b> Ander portefeuilleresultaat	195	<b>Toelichting 25.</b> Honorarium aan de commissaris en met de commissaris verbonden entiteiten	222
<b>Toelichting 12.</b> Netto-interestkosten	196	<b>Toelichting 26.</b> Voorwaardelijke rechten en verplichtingen	223
<b>Toelichting 13.</b> Belastingen	197	<b>Toelichting 27.</b> Gebeurtenissen na balansdatum	224
<b>Toelichting 14.</b> Vaste activa	198		

## 6 Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening

### Toelichting 1. Jaarrekening-schema voor gereguleerde vastgoedvennootschappen

Intervest Offices & Warehouses NV heeft als beursgenoteerde openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht haar geconsolideerde 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 gereguleerde vastgoedvennootschappen is als Bijlage C een schema voor zowel de enkelvoudige als de 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 gereguleerde vastgoedvennootschap met maatschappelijke zetel in België. De geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap op 31 december 2022 omvat de vennootschap en haar perimetervenootschappen (de "Groep"). De jaarrekening van Intervest is opgesteld en vrijgegeven voor publicatie door de raad van toezicht op 20 maart 2023 en zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 26 april 2023.

De geconsolideerde jaarrekening wordt opgesteld in op basis van de grondslagen voor financiële verslaggeving 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 Groep 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

- › Aanpassingen van IFRS 16 - Huurcontracten: verlening 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.

#### Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties, die nog niet van kracht 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 geconsolideerde jaarrekening van 2022 en verder. Onderstaande standaarden werden nog niet bekrachtigd binnen de EU.

- › Aanpassingen aan IFRS 4 - Verzekeringscontracten: 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: 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 van IAS 1 - Presentatie van de jaarrekening en IFRS Practice Statement 2: classificatie van verplichtingen als kortlopend of langlopend en classificatie van schulden met covenanten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2024) en wijzigingen in de Toelichting van grondslagen voor financiële verslaggeving (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023)
  - › Aanpassingen van IAS 8 - Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten: Definitie van schattingen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023)
  - › Aanpassingen aan IAS 12 - Inkomstenbelastingen: latente belastingen op huurcontracten en ontmantelverplichtingen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023)

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

## Voorstellingsbasis

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

De boekhoudprincipes worden consistent toegepast.

## Consolidatieprincipes

### Perimetervennootschappen

Een perimetervennootschap is een entiteit waarover een andere entiteit de zeggenschap (exclusief of gezamenlijk) heeft. Zeggenschap is de macht hebben over de entiteit, de rechten hebben op de veranderlijke opbrengsten uit hoofde van de betrokkenheid bij de entiteit en over de mogelijkheid beschikken de macht over de entiteit te gebruiken om de omvang van de opbrengsten te beïnvloeden. De jaarrekening van een perimetervennootschap wordt opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening volgens de integrale consolidatiemethode vanaf het ontstaan tot het verdwijnen van de zeggenschap. Indien nodig worden de grondslagen voor financiële verslaggeving van de perimetervennootschappen gewijzigd om te komen tot consistente grondslagen binnen de Groep. De verslagperiode van de perimetervennootschap komt overeen met deze van de moedermaatschappij.

## Geëlimineerde transacties

Alle transacties tussen de groepsondernemingen, saldi en niet-gerealiseerde winsten en verliezen op transacties tussen ondernemingen van de Groep worden bij opmaak van de geconsolideerde jaarrekening geëlimineerd. De lijst van perimetervennootschappen is in Toelichting 24 opgenomen.

## Bedrijfscombinaties en goodwill

Wanneer de Groep zeggenschap verkrijgt over een geïntegreerde combinatie van activiteiten en activa die overeenstemmen met de definitie van bedrijf overeenkomstig IFRS 3 – Bedrijfscombinaties, worden activa, verplichtingen en alle voorwaardelijke verplichtingen van het aangeschafte bedrijf, apart opgenomen aan reële waarde op de aanschaffingsdatum. De goodwill vertegenwoordigt de positieve variatie tussen enerzijds de som van de aanschaffingswaarde, het voormalig aangehouden belang in de entiteit die voorheen niet gecontroleerd was (indien van toepassing) en de erkende minderheidsbelangen (indien van toepassing) en anderzijds de reële waarde van de aangeschafte netto-activa. Indien dit verschil negatief is ("negatieve goodwill"), wordt het onmiddellijk opgenomen in het resultaat na bevestiging van de waarden. Alle transactiekosten worden onmiddellijk ten laste genomen en vormen geen onderdeel van de bepaling van de aanschaffingswaarde.

Overeenkomstig IFRS 3, kan de goodwill bepaald worden op voorlopige basis op de aanschaffingsdatum en aangepast worden binnen de 12 volgende maanden.

Na de eerste opname, wordt de goodwill niet afgeschreven maar onderworpen aan een waardeverminderingstest (impairment test) die ten minste elk jaar wordt uitgevoerd voor kasstroomgenererende entiteiten waaraan de goodwill was toegekend. Indien de boekwaarde van een kasstroomgenererende entiteit haar gebruikswaarde overschrijdt, wordt de daaruit voortvloeiende waardevermindering opgenomen in het resultaat en eerst toegewezen als vermindering van de eventuele goodwill en dan toegewezen aan de andere activa van de entiteit, in verhouding tot hun boekwaarde. Een waardeverminderingverlies geboekt op goodwill wordt niet teruggeboekt tijdens een volgende jaar.

In het geval van de verkoop of in het geval van verlies van controle bij een gedeeltelijke verkoop van een perimetervennootschap, wordt het bedrag van de goodwill dat is toegekend aan deze entiteit inbegrepen in de bepaling van het resultaat op de verkoop.

Wanneer de Groep een bijkomend belang verwerft in een perimetervennootschap die voorheen reeds gecontroleerd werd of wanneer de Groep een deel van een belang in een perimetervennootschap koopt zonder de controle te verliezen, wordt de goodwill, erkend op het moment van het verwerven van controle, niet beïnvloed. De transactie met de minderheidsbelangen beïnvloedt de overgedragen resultaten van de Groep.

## 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 goedgunstige voordelen. Op de winst die voortvloeit uit verhuringen en gerealiseerde meerwaarden, wordt geen vennootschapsbelasting betaald.

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

De belastingen vinden hun oorsprong voornamelijk uit de Nederlandse perimetervennootschappen van Intervest in Nederland en België die onderworpen zijn aan het reguliere vennootschapstarief. Meer toelichting welke perimetervennootschappen hieronder vallen is te vinden in Toelichting 13 - Belastingen. 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.

## 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 rapporteringsdoeleinden 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 die Intervest rapporteerd betreft voorzieningen voor belastingen op niet gerealiseerde meerwaarden op de vastgoedbeleggingen die eigendom zijn van de perimetervennootschappen in Nederland en België en worden in de resultatenrekening opgenomen onder de rubriek "Ander portefeuilleresultaat".

## Het gewoon en het verwaterd nettoresultaat per aandeel

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

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

## Vastgoedbeleggingen (inclusief mutatierechten)

### 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 het via recht-van-gebruik gehouden vastgoed.

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

### Eerste opname en waardering

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

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

Indien de aankoop gebeurt via de verwerving van de aandelen van een vastgoedvennootschap, via de inbreng in natura van een gebouw tegen uitgifte van nieuwe aandelen of via de fusie door overname van een vastgoedvennootschap, worden de aktekosten, audit- en 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.

### Waardering na initiële opname

Na initiële opname worden vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur 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 (zie [www.beama.be](http://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 12,0% tot 12,5% naargelang het gewest waar deze goederen zich bevinden. Voor transacties m.b.t. gebouwen met een globale waarde hoger dan € 2,5 miljoen en gezien de waaier van methodes van eigendomsoverdracht die in België worden gebruikt, hebben diezelfde deskundigen - op basis van een representatief staal van 220 transacties die in de markt tussen 2002 en 2005 werden gerealiseerd en die in totaal € 6,0 miljard

vertegenwoordigen - het gewogen gemiddelde van de rechten gewaardeerd op 2,5%.

Op dat moment werd eveneens beslist dat dit percentage per schijf van 0,5% zou herzien worden. In de loop van 2016 heeft een panel van vastgoeddeskundigen<sup>1</sup> en de BE-REIT vereniging<sup>2</sup> gezamenlijk beslist om deze berekening te actualiseren in overeenstemming met de methodologie die toegepast werd in 2006. Het werkelijke globale effect van transacties uitgevoerd door institutionele partijen en vennootschappen is berekend. 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 vijf 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 in België gelegen vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur gelijk is aan de investeringswaarde gedeeld door 1,025 (voor gebouwen met een waarde hoger dan € 2,5 miljoen) of de investeringswaarde gedeeld door 1,12 tot 1,125 (voor gebouwen met een waarde lager dan € 2,5 miljoen).

De overdrachtsrechten voor logistiek vastgoed in Nederland bedragen op 31 december 2022 8,0%. Per 1 januari 2023 is het overdrachtsbelastingtarief voor de verkrijging van niet-residentieel vastgoed verhoogd van 8 procent naar 10,4 procent. Het 10,4 procent-tarief geldt zowel voor de verkrijging van onroerende zaken, niet zijnde woningen, als voor belaste verkrijgingen van aandelen in vastgoedvennootschappen (onroerendezaakrechtspersonen). De externe vastgoeddeskundige neemt deze verhoging nog niet mee in het taxatieverslag van 31 december 2022. De Groep heeft er voor geopteerd om deze belastingverhoging reeds te verwerken in de cijfers van 31 december 2022. Voor de overige kosten (zoals notariskosten) neemt de vastgoeddeskundige steeds 1% extra in rekening. Voor de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur die gelegen zijn in Nederland en aangehouden worden via Nederlandse perimetervennootschappen betekent dit bijgevolg dat vanaf boekjaar 2022 de reële waarde van de vastgoedbeleggingen gelijk is aan de investeringswaarde gedeeld door 1,114.

## Projectontwikkelingen

Vastgoed dat wordt gebouwd of ontwikkeld voor toekomstig gebruik als een vastgoedbelegging wordt tevens opgenomen in de rubriek 'Vastgoedbeleggingen'. Na initiële opname aan aanschaffingswaarde, worden de projecten gewaardeerd aan reële waarde.

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). Zolang deze voorwaarden niet voldaan zijn en dus de reële waarde van de projectontwikkeling niet betrouwbaar kan worden ingeschat of de kostprijs de reële waarde nog steeds benadert, wordt de projectontwikkeling conform IAS 40 §53 en §53A op rapporteringsdatum aangehouden aan de investeringskost. Van zodra de reële waarde van de projectontwikkeling betrouwbaar kan worden ingeschat wordt de projectontwikkeling opgenomen aan reële waarde.

De reële waarde houdt rekening met de substantiële ontwikkelingsrisico's. 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 zij de 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.

- 1 Bestaande uit Pieter Paepen (CBRE), Pierre van der Vaeren (CBRE), Christophe Ackermans (Cushman & Wakefield), Kris Peetermans (Cushman & Wakefield), Rod Scrivener (Jones Lang LaSalle), Jean-Paul Ducarme (PwC), Celine Janssens (Stadim), Philippe Janssens (Stadim), Luk van Meenen (Troostwijk-Roux Expertises) en Guibert de Crombrugge (de Crombrugge & Partners).
- 2 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.



## 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 factor 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".

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

## 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

### Definitie

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

## Zonnepanelen en laadpalen onder IAS 16

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

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

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

## 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.

## Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingverliezen

Andere materiële vaste activa worden afgeschreven op basis van de lineaire afschrijvingsmethode. De afschrijving vangt aan op het moment dat het actief klaar is voor gebruik zoals voorzien door het management.

De volgende percentages zijn van toepassing op jaarbasis:

› installaties, machines en uitrusting	20%
› meubilair en rollend materieel	25%
› informaticamaterieel	33%
› vastgoed voor eigen gebruik	
› terreinen	0%
› gebouwen	5%
› andere materiële vaste activa	16%

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

## 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 20 - Andere langlopende en kortlopende financiële verplichtingen.

## 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.

De realiseerbare waarde is de hoogste van de bedrijfswaarde en de reële waarde minus de verkoopkosten. De bedrijfswaarde is de geactualiseerde waarde van de verwachte toekomstige kasstromen van het voortgezet

verbruik van en actief en zijn vervreemding op het einde van zijn verbruiksduur, op basis van een discontovoet die rekening houdt met de huidige marktbeoordelingen voor de tijdswaarde van geld en de risico's die inherent zijn aan het actief. De reële waarde minus de verkoopkosten, is het bedrag dat kan worden verkregen uit de verkoop van een actief in een zakelijke, objectieve transactie tussen goed ingelichte partijen waartussen wilsovereenstemming bestaat, na aftrek van de vervreemdingskosten.

## Financiële instrumenten

### 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 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.

### 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 geconsolideerde jaarrekening beperkt.

## 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 Groep 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.

## 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).

## Eigen aandelen

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

## Derivaten

De Groep gebruikt derivaten teneinde risico's te beperken met betrekking tot ongunstige schommelingen van interestvoeten die voortvloeien uit de operationele, financiële en investeringsactiviteiten. De Groep 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.

## Handelsschulden

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

## 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. Deze verplichting voortvloeiend uit pensioentoezeggingen wordt bepaald volgens de intrinsieke waardemethode.

## Dividuitkering

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

## Gebeurtenissen na balansdatum

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

## Significante schattingen en belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden

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 schattingsonzekerheden op balansdatum die een aanmerkelijk risico in zich dragen van een mate-

riële 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 14 - Vaste Activa en de “Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen” in het Vastgoedverslag.

## 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 CO<sub>2</sub>-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 zal 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.

Meer toelichting rond het beheer van klimaatgerelateerde risico's en ESG in het algemeen is te vinden in de Risicofactoren en Toelichting 14 - Vaste activa.

## Andere belangrijke schattingen en bronnen van schattingsonzekerheden

### Reële waarde van zonnepanelen

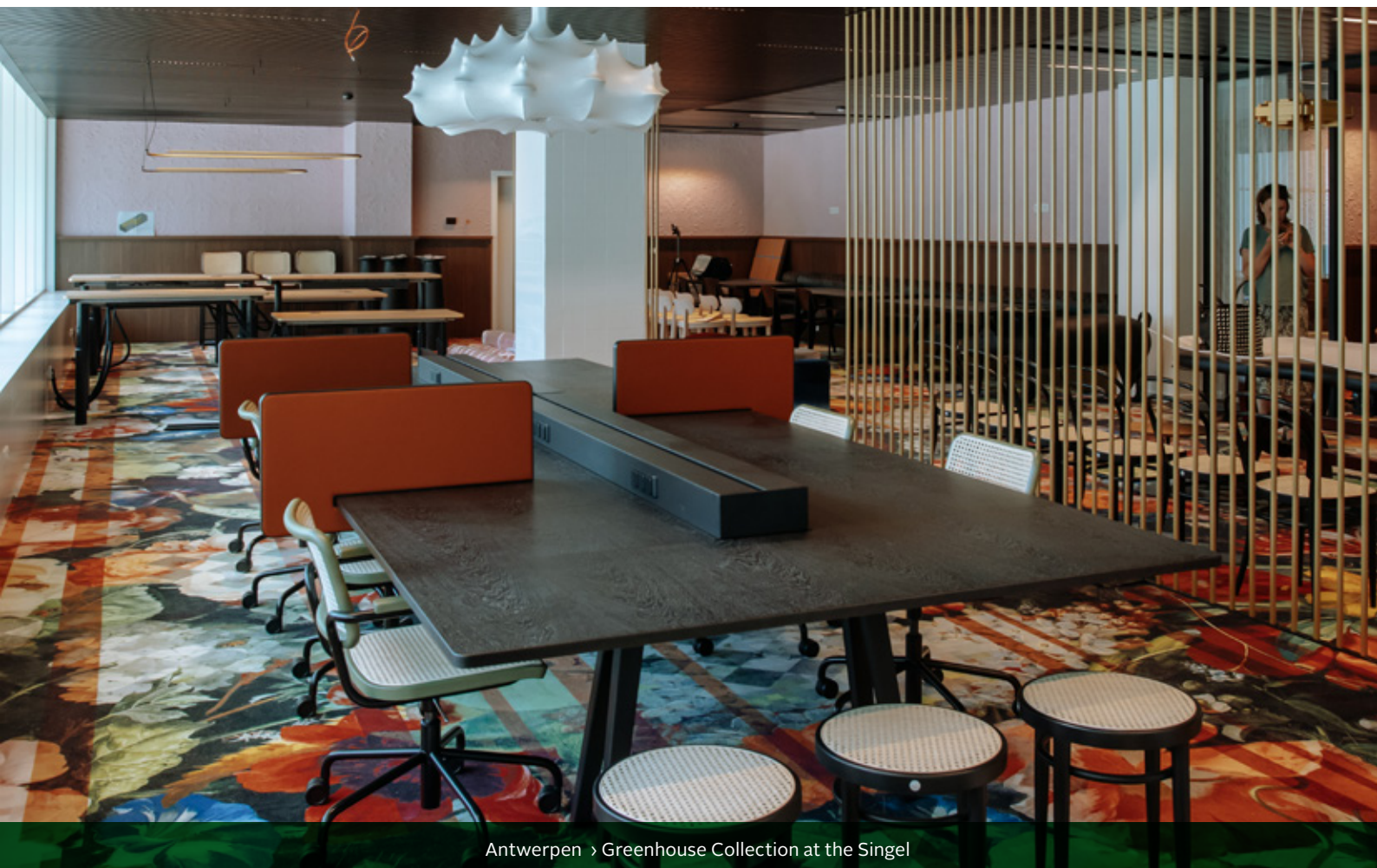
Er bestaat geen best practice inzake de waarderingmethode voor de Andere materiële activa als zonnepanelen. De reële waarde van de installaties wordt berekend aan de hand van een waarderingmodel op basis van de toekomstige kasstromen (Zie toelichting 14 Vaste Activa). We verwachten echter geen materiële 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. Voor verdere toelichting wordt verwezen naar Toelichting 19 - Financiële instrumenten.

## Geschillen

De vennootschap is op heden verwickeld, en kan in de toekomst verwickeld zijn, in gerechtelijke procedures. Intervest was in 2022 betrokken bij een procedure voor het Hof van Beroep te Antwerpen, fiscale kamer, alsmede in bezwaarprocedures voor de gewestelijke directeur van het controlecentrum grote ondernemingen met betrekking tot aanrekening van de exit taks aanslagjaar 1999 speciaal. In haar arrest dd. 25 april 2017 heeft het Hof van Beroep te Antwerpen het beroep van Intervest evenwel ongegrond verklaard. Het arrest werd op 10 november 2017 betekend. Intervest heeft op 29 januari 2018 cassatieberoep aangetekend tegen voormeld arrest van het Hof van Beroep te Antwerpen dd. 25 april 2017. Het Hof van Cassatie heeft op 28 november 2019 Intervest in het gelijk gesteld en het arrest van het Hof van Beroep verbroken. De zaak is vervolgens verwezen naar het Hof van Beroep van Gent, welke uitspraak gedaan heeft op 4 augustus 2022 in het voordeel van Intervest. De Belgische Staat gaat niet in cassatieberoep. De administratieve afwikkeling van dit dossier wordt grotendeels verwacht in de loop van 2023. (zie "Toelichting 26. Voorwaardelijke rechten en verplichtingen" in de Financiële staten).



## Toelichting 3. Gesegmenteerde informatie

### Segmentering per bedrijfssegment

De drie bedrijfssegmenten omvatten de volgende activiteiten.

- › De categorie “kantoren” omvat het vastgoed dat voor professionele doeleinden verhuurd wordt aan bedrijven als kantoorruimte of als flex-werkplekken.
- › De categorie “logistiek vastgoed België” betreft de panden met een logistieke functie, de opslagruimten en hightech gebouwen in België
- › De categorie “logistiek vastgoed Nederland” betreft de panden met een logistieke functie, de opslagruimten en hightech gebouwen in Nederland.

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

De categorie “corporate” omvat alle niet aan een segment toewijsbare vaste kosten die op groepsniveau gedragen worden.

Intervest acht het niet opportuun om een tweede segmenteringsbasis te hanteren, vermits de primaire segmentering namelijk Kantoren, Logistiek België en Logistiek Nederland de belangrijkste aspecten van de vennootschap omvat.

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

### Resultatenrekening 2022

<b>BEDRIJFSSEGMENTERING</b>	Kantoren	Logistiek België	Logistiek Nederland	Corporate	<b>TOTAAL</b>
in duizenden €	2022	2022	2022	2022	2022
Huurinkomsten	25.223	27.933	18.318	0	71.474
Met verhuur verbonden kosten	18	-37	0	0	-19
<i>Nettohuurresultaat</i>	<i>25.241</i>	<i>27.896</i>	<i>18.318</i>	<i>0</i>	<i>71.455</i>
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	-925	1.279	205	0	559
<i>Vastgoedresultaat</i>	<i>24.316</i>	<i>29.175</i>	<i>18.523</i>	<i>0</i>	<i>72.014</i>
Vastgoedkosten	-5.111	-2.291	-1.164	0	-8.566
Algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten	-5	-277	-77	-4.503	-4.862
<b>Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille</b>	<b>19.200</b>	<b>26.607</b>	<b>17.282</b>	<b>-4.503</b>	<b>58.586</b>
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	478	0	0	478
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-8.828	14.274	-31.552	0	-26.106
Ander portefeuilleresultaat	247	-993	4.666	0	3.920
<b>Operationeel resultaat van het segment</b>	<b>10.619</b>	<b>40.366</b>	<b>-9.604</b>	<b>-4.503</b>	<b>36.878</b>
Financieel resultaat	0	0	0	21.380	21.380
Belastingen	0	0	-756	-222	-978
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>10.619</b>	<b>40.366</b>	<b>-10.360</b>	<b>16.655</b>	<b>57.280</b>

## Resultatenrekening 2021

<b>BEDRIJFSSEGMENTERING</b>	Kantoren	Logistiek België	Logistiek Nederland	Corporate	<b>TOTAAL</b>
in duizenden €	2021	2021	2021	2021	2021
Huurinkomsten	26.174	22.099	16.783	0	65.056
Met verhuur verbonden kosten	-132	-16	0	0	-148
<i>Nettohuurresultaat</i>	<i>26.042</i>	<i>22.083</i>	<i>16.783</i>	<i>0</i>	<i>64.908</i>
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	404	546	101	0	1.051
<i>Vastgoedresultaat</i>	<i>26.446</i>	<i>22.630</i>	<i>16.884</i>	<i>0</i>	<i>65.959</i>
Vastgoedkosten	-4.972	-1.928	-1.483	0	-8.383
Algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten		-215	-31	-3.900	-4.146
<b>Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille</b>	<b>21.474</b>	<b>20.487</b>	<b>15.369</b>	<b>-3.900</b>	<b>53.430</b>
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	198	0	0	198
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-11.170	36.351	40.839	0	66.020
Ander portefeuilleresultaat	677	341	-12.223	0	-11.205
<b>Operationeel resultaat van het segment</b>	<b>10.981</b>	<b>57.377</b>	<b>43.985</b>	<b>-3.900</b>	<b>108.443</b>
Financieel resultaat	0	0	0	-2.868	-2.868
Belastingen	0	0	-676	-158	-834
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>10.981</b>	<b>57.377</b>	<b>43.309</b>	<b>-6.926</b>	<b>104.741</b>

## De kantorenportefeuille

Het operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille is voor de kantoren gedaald met € 2,3 miljoen, dit als gevolg van een daling in de huurinkomsten, voornamelijk het gevolg van het vertrek van huurder PwC uit Woluwe Garden eind 2021 en een toename van de leegstand en wederinstandstellingskosten.

Het operationeel resultaat van het kantorensegment daalt licht met € 0,4 miljoen. In 2021 was er een daling in de reële waarde van de kantorenportefeuille van circa € 11,2 miljoen. Dit jaar was er eveneens een daling in de reële waarde maar deze bleef beperkt tot € 8,8 miljoen of circa 2%. 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 in België

Het operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille is bij de Belgische logistieke portefeuille met € 6,1 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 € 17 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 in Nederland

In Nederland kent het operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille een stijging van € 1,9 miljoen. Dit voornamelijk dankzij de huurinkomsten ontstaan uit de nieuwe cash-flow genererende acquisities gedaan in 2021 en 2022. Het operationeel resultaat van het Nederlandse logistiek segment daalt echter met € 53,6 miljoen. Voor verdere toelichting rond de evolutie in de reële waarde wordt verwezen naar Toelichting 10 "Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen".

## Kerncijfers 2022

BEDRIJFSSEGMENTERING	Kantoren	Logistiek België	Logistiek Nederland	TOTAAL
	in duizenden €	2022	2022	2022
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen	357.691	628.450	347.277	1.333.418
Reële waarde van de vastgoed beschikbaar voor verhuur	330.686	565.502	337.611	1.233.799
Investerings- en uitbreidingen tijdens het boekjaar (reële waarde)	935	1.414	575	2.924
Verwerving van vastgoedbeleggingen	0	4.627	30.222	34.849
Investerings- en uitbreidingen in projectontwikkelingen	6.666	75.426	5.749	87.841
Verwerving van vastgoed via aandelen van vastgoedvennootschappen	0	60.566	0	60.566
Desinvestering/overboeking van vastgoedbeleggingen	-27.504	-8.095	0	-35.599
Investeringswaarde van het vastgoed	366.633	643.558	386.496	1.396.687
Brutohuurrendement op vastgoed beschikbaar voor verhuur (%)	6,8%	5,8%	5,7%	6,0%
Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten (tot eerste vervaldag) (in jaren)	2,9	5,3	6,5	4,9
Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten (tot einde contract) (in jaren)	4,3	6,8	8,2	6,4
Totaal verhuurbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )	208.295	697.737	352.772	1.258.804
Bezettingsgraad (%)	76%	96%	100%	90%

## Kerncijfers 2021

BEDRIJFSSEGMENTERING	Kantoren	Logistiek België	Logistiek Nederland	TOTAAL
	in duizenden €	2021	2021	2021
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen	386.423	480.239	342.282	1.208.944
Reële waarde van de vastgoed beschikbaar voor verhuur	339.620	422.400	336.800	1.098.820
Investerings- en uitbreidingen tijdens het boekjaar (reële waarde)	2.422	3.896	1.414	7.732
Verwerving van vastgoedbeleggingen	0	32.354	16.615	48.969
Investerings- en uitbreidingen in projectontwikkelingen	13.516	39.759	515	53.790
Verwerving van vastgoed via aandelen van vastgoedvennootschappen	0	14.474	0	14.474
Desinvestering/overboeking van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0
Investeringswaarde van het vastgoed	394.913	491.668	372.594	1.259.175
Brutohuurrendement op vastgoed beschikbaar voor verhuur (%)	8,2%	6,0%	5,2%	6,4%
Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten (tot eerste vervaldag) (in jaren)	2,6	4,4	6,6	4,3
Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten (tot einde contract) (in jaren)	3,8	5,6	8,0	5,5
Totaal verhuurbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )	245.538	552.520	313.420	1.111.478
Bezettingsgraad (%)	87%	99%	100%	94%



## Toelichting 4. Vastgoedresultaat

### Huurinkomsten

in duizenden €	2022	2021
Huur	70.453	67.067
Huurkortingen	-1.771	-2.435
Huurvoordelen ('incentives')	-428	-374
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	3.220	798
<b>TOTAAL HUURINKOMSTEN</b>	<b>71.474</b>	<b>65.056</b>

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 212 verschillende huurders wat het debiteurenrisico beperkt en de stabiliteit van de inkomsten bevordert. De tien belangrijkste huurders maken 27% (29% in 2021) van de jaarhuur uit, zijn vaak vooraanstaande bedrijven in hun sector en maken vaak deel uit van internationale concerns. In 2022 is er geen enkele huurder waarvan de jaarhuur op individuele basis 5% vertegenwoordigt van de totale jaarhuur van Intervest (één huurder in 2021). Voor meer toelichting van de belangrijkste huurders wordt verwezen naar het Vastgoedverslag - Risicospreiding naar huurders.

Voor boekjaar 2022 bedragen de huurinkomsten van Intervest € 71,5 miljoen (€ 65,1 miljoen). Deze stijging met € 6,4 miljoen of 10% ten opzichte van 2021 wordt voornamelijk veroorzaakt door een verbrekingsvergoeding, ontvangen van huurder Enterprise Services Belgium voor een bedrag van € 2,9 miljoen, naar aanleiding van het vroegtijdig teruggeven van een deel van hun gehuurde oppervlakte in Mechelen Business Tower. De verbrekingsvergoeding omvat de volledige huur voor de verdere looptijd van het contract, verhoogd met de gemeenschappelijke lasten voor één jaar. Naast deze ontvangen verbrekingsvergoeding nemen de huurinkomsten toe met € 3,5 miljoen ten opzichte van vorig jaar. Hier zorgen de extra huurinkomsten uit acquisities en opgeleverde project-ontwikkelingen in het logistieke segment in de loop van 2021 en 2022 in combinatie met de huurinkomsten uit nieuw afgesloten huurcontracten, dat het verlies aan huurinkomsten van de in 2021 vertrokken huurders zoals Nike Europe Holding (in Herentals), Pharma Logistics (in Huizingen) en PwC (in Woluwe) meer dan gecompenseerd wordt.

Meer informatie over de gesegmenteerde huurinkomsten is te vinden in Toelichting 3 - Gesegmenteerde informatie.

Bij het afsluiten van de huurovereenkomsten in het boekjaar 2022 is gewogen bij 53% van de vernieuwde contractwaarde (30 contracten) een huurkorting toegekend (42% of 20 contracten in 2021). Gemiddeld werd op deze contracten met korting 7% huurkorting gegeven, gespreid over de looptijd van het contract (9% in 2021). Het gespreide effect van de in 2022 gegeven huurkortingen bedraagt 1% op de totale contractuele jaarhuur eind 2021 (1% in 2021 op de contractuele jaarhuur eind 2020).

Het geven van een huurvrije periode aan de start van een huurcontract is marktconform en staat Intervest toe de servicekosten te recuperen tijdens de periode die gebruikt wordt door de huurder om zijn intrek te nemen en de ruimte verhuurklaar te maken. Veelal wordt bedongen dat de huurder de huurkortingen geheel of gedeeltelijk dient terug te betalen indien hij het contract zou verbreken bij de eerstvolgende break van de overeenkomst.

## Overzicht van de toekomstige minimum huurinkomsten

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

in duizenden €	2022	2021
Vorderingen met een resterende looptijd van:		
Hoogstens één jaar	74.166	63.751
Tussen één en vijf jaar	185.495	152.545
Meer dan vijf jaar	113.657	92.600
<b>TOTAAL VAN DE TOEKOMSTIGE MINIMUM HUURINKOMSTEN</b>	<b>373.318</b>	<b>308.896</b>

De stijging van de toekomstige minimum huurinkomsten met € 64 miljoen of 20% ten opzichte van 31 december 2021 is grotendeels het gevolg van de verhuring van Zeebrugge (€ 18 miljoen), de nieuwe verhuringen in Genk Green Logistics (€ 25 miljoen) en de verlenging van ASML in Nederland (€ 11 miljoen).

## Met verhuur verbonden kosten

in duizenden €	2022	2021
Te betalen huur op gehuurde activa	-9	-8
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-92	-141
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	82	1
<b>TOTAAL MET VERHUUR VERBONDEN KOSTEN</b>	<b>-19</b>	<b>-148</b>

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 van o.a. bankwaarborgen) 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 en contracten te sluiten met degelijke, betrouwbare huurders. Het eventuele faillissement van een belangrijke huurder kan voor de vennootschap een aanzienlijk verlies vertegenwoordigen, evenals een onverwachte huurleegstand en zelfs een hervhuring 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 met zich meebrengt loopt de inning van huurvorderingen in lijn met het normaal betalingspatroon, wat de kwaliteit van het huurdersbestand aantoont.

## Recuperatie van vastgoedkosten

in duizenden €	2022	2021
Verkregen vergoedingen op huurschade	518	32
Andere	731	664
Ontvangen beheersvergoedingen van huurders	731	664
<b>TOTAAL RECUPERATIE VAN VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>1.249</b>	<b>696</b>

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

in duizenden €	2022	2021
Recuperatie van huurlasten gedragen door de eigenaar	14.106	7.996
Recuperatie van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	8.184	5.532
<b>TOTAAL RECUPERATIE VAN HUURLASTEN EN BELASTINGEN NORMAAL GEDRAGEN DOOR DE HUURDER OP VERHUURDE GEBOUWEN</b>	<b>22.290</b>	<b>13.528</b>

### Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen

in duizenden €	2022	2021
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-14.106	-7.996
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-8.184	-5.532
<b>TOTAAL HUURLASTEN EN BELASTINGEN NORMAAL GEDRAGEN DOOR DE HUURDER OP VERHUURDE GEBOUWEN</b>	<b>-22.290</b>	<b>-13.528</b>
<b>TOTAAL SALDO VAN GERECUPEREEERDE HUURLASTEN EN BELASTINGEN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

in duizenden €	2022	2021
Inkomsten uit groene stroom (andere dan opstalvergoedingen)	1.166	454
Ontvangen coördinatievergoedingen turnkey solutions	1	11
Kosten en opbrengsten m.b.t. uitbating Greenhouse Flex	-461	-437
Enmalig ontvangen bijdragen voor met verhuur verbonden kosten	0	0
Andere	233	688
<b>TOTAAL ANDERE MET VERHUUR VERBONDEN OPBRENGSTEN EN KOSTEN</b>	<b>939</b>	<b>716</b>

De inkomsten uit groene stroom zijn met € 0,7 miljoen gestegen, onder andere door nieuwe installaties in Genk, 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 verhuring van de vergaderzalen van Greenhouse coworking zijn opgenomen onder de rubriek huurinkomsten en bedragen € 0,8 miljoen (€ 0,5 miljoen voor 2021).

## Toelichting 5. Vastgoedkosten

### Technische kosten

in duizenden €	2022	2021
<b>Recurrente technische kosten</b>	<b>-965</b>	<b>-1.065</b>
Onderhoud en herstellingen	-670	-789
Verzekeringspremies	-295	-276
<b>Niet-recurrente technische kosten</b>	<b>34</b>	<b>-79</b>
Schadegevallen	34	-79
Schadegevallen (kosten)	-288	-296
Schadegevallen (opbrengsten)	322	217
<b>TOTAAL TECHNISCHE KOSTEN</b>	<b>-931</b>	<b>-1.144</b>

De technische kosten omvatten onder meer onderhoud en herstellingskosten en verzekeringspremies. Onderhouds- 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

in duizenden €	2022	2021
Makelaarscommissies	-203	-176
Publiciteit	-207	-83
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-22	-288
<b>TOTAAL COMMERCIELE KOSTEN</b>	<b>-432</b>	<b>-547</b>

Commerciële kosten omvatten onder meer makelaarscommissies. De commissies betaald aan makelaars na een periode van leegstand of ontwikkeling worden geactiveerd aangezien de vastgoeddeskundigen, bij een periode van leegstand of ontwikkeling, geschatte commissies in mindering brengen van de geschatte waarde van het vastgoed. De commissies betaald aan makelaars na een onmiddellijkeerverhuuring, 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

in duizenden €	2022	2021
Leegstandslasten van het boekjaar	-932	-793
Onroerende voorheffing leegstand	-2.683	-2.687
Recuperatie onroerende voorheffing leegstand	2.628	2.596
Leegstandsheffing Genk Green Logistics	-171	-2.954
Recuperatie leegstandsheffing Genk Green Logistics	171	2.954
Recuperatie onroerende voorheffing leegstand vorig boekjaar	-99	-9
<b>TOTAAL KOSTEN EN TAKSEN VAN NIET-VERHUURDE GEBOUWEN</b>	<b>-1.086</b>	<b>-893</b>

De kosten en taken van niet-verhuurde gebouwen zijn tijdens het boekjaar 2022 met € 0,2 miljoen of 22% gestegen tegenover boekjaar 2021. Ten opzichte van de huurinkomsten blijft het niveau van de leegstandskosten echter stabiel, de leegstandskosten maken voor het boekjaar 2022 circa 1,5% van de totale huurinkomsten van de vennootschap uit net zoals in 2021 het geval was.

Interinvest recupereert grotendeels de onroerende voorheffing die aangerekend wordt op leegstaande delen van gebouwen via bezwaarschriften ingediend bij de Vlaamse Belastingdienst. Een groot aandeel van de onroerende voorheffing heeft betrekking op Genk Green Logistics, verwacht wordt dat Interinvest deze onroerende voorheffing en de leegstandsheffing integraal kan recupereren, zoals dit de vorige jaren ook het geval is geweest.

## Beheerskosten van het vastgoed

in duizenden €	2022	2021
Externe beheersvergoedingen	-21	-331
Kosten van het (intern) beheer van het patrimonium	-4.905	-4.461
<i>Personeelsbeloningen en vergoedingen betaald aan directieleden en zelfstandige medewerkers</i>	-3.156	-2.650
<i>Vastgoeddeskundige</i>	-204	-183
<i>Overige kosten die aan het vastgoed kunnen worden toegewezen</i>	-1.545	-1.628
<b>TOTAAL BEHEERSKOSTEN VAN HET VASTGOED</b>	<b>-4.926</b>	<b>-4.792</b>

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

De beheerskosten van het vastgoed zijn met € 0,1 miljoen toegenomen tijdens boekjaar 2022. Dit is enerzijds het gevolg van het wegvallen van een externe beheerder voor de Nederlandse portefeuille, goed voor een daling van de externe beheersvergoedingen met € 0,3 miljoen. Daartegenover staat echter een stijging van de interne beheerskost dit als gevolg van een uitbreiding van het personeelsbestand, onder meer voor het beheer van de Nederlandse panden intern op te vangen.

## Andere vastgoedkosten

in duizenden €	2022	2021
Kosten ten laste van de eigenaar	-414	-271
Onroerende voorheffing contractueel ten last van eigenaar	-695	-677
Overige andere vastgoedkosten	-82	-59
<b>TOTAAL ANDERE VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>-1.191</b>	<b>-1.007</b>

De andere vastgoedkosten betreffen vaak uitgaven die op basis van contractuele of commerciële afspraken met huurders ten laste van de Groep vallen. Het zijn veelal beperkingen op de betaling van de gemeenschappelijke lasten of onroerende voorheffing. In Nederland is een deel van de onroerende voorheffing bovendien steeds ten laste van de eigenaar. Voor het boekjaar 2022 bedragen deze commerciële tussenkomsten circa € 1,2 miljoen op jaarbasis of 1,7% van de totale huurinkomsten van de Groep (€ 1 miljoen of 1,5% in boekjaar 2021).

## Toelichting 6. Algemene kosten

in duizenden €	2022	2021
Abonnemententaks	-607	-509
Ereloon commissaris	-184	-158
Bezoldigingen leden van de raad van toezicht	-127	-123
Liquidity provider	-37	-37
Financiële dienst	-35	-42
Personeelsbeloningen en vergoedingen betaald aan directieleden en zelfstandige medewerkers	-1.824	-1.925
Advieskosten	-848	-153
Overige kosten	-725	-889
<b>TOTAAL ALGEMENE KOSTEN</b>	<b>-4.387</b>	<b>-3.836</b>

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 vaste activa die gebruikt worden voor dit beheer en andere bedrijfskosten.

De algemene kosten belopen € 4,3 miljoen en zijn met circa € 0,6 miljoen toegenomen ten opzichte van 2021, voornamelijk een gevolg van hogere 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 de Corporate Governance Verklaring - 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 (opgenomen onder de overige kosten die aan het vastgoed kunnen worden toegewezen).

## Toelichting 7. Personeelsbeloningen

in duizenden €	2022			2021		
	Kosten van het intern beheer van het vastgoed	Kosten verbonden aan het beheer van de vennootschap	TOTAAL	Kosten van het intern beheer van het vastgoed	Kosten verbonden aan het beheer van de vennootschap	TOTAAL
<b>Vergoedingen werknemers en zelfstandige medewerkers</b>	<b>2.214</b>	<b>1.046</b>	<b>3.260</b>	<b>1.754</b>	<b>1.176</b>	<b>2.930</b>
Kortetermijnpersoneelsbeloningen	2.120	1.012	3.132	1.671	1.133	2.804
Vergoedingen na uitdiensttreding	0	0	0	0	0	0
Andere langetermijnpersoneelsbeloningen	94	34	128	83	43	126
Ontslagvergoedingen	0	0	0	0	0	0
<b>Vergoedingen directieraad</b>	<b>942</b>	<b>778</b>	<b>1.720</b>	<b>895</b>	<b>746</b>	<b>1.641</b>
<b>Voorzitter directieraad</b>	<b>306</b>	<b>306</b>	<b>612</b>	<b>292</b>	<b>292</b>	<b>584</b>
Beloningen op korte termijn						
<i>Vaste vergoeding</i>	160	160	320	154	154	308
<i>Variabele vergoeding op korte termijn</i>	51	51	102	66	66	132
Beloningen op lange termijn						
<i>Variabele vergoeding op lange termijn</i>	71	71	142	44	44	88
<i>Pensioenverplichtingen</i>	24	24	48	28	28	56
<b>Andere leden directieraad</b>	<b>636</b>	<b>472</b>	<b>1.108</b>	<b>603</b>	<b>454</b>	<b>1.057</b>
Beloningen op korte termijn						
<i>Vaste vergoeding</i>	403	286	689	388	264	652
<i>Variabele vergoeding op korte termijn</i>	103	78	181	111	118	229
Beloningen op lange termijn						
<i>Variabele vergoeding op lange termijn</i>	98	75	173	74	48	122
<i>Pensioenverplichtingen</i>	32	33	65	31	23	54
<b>TOTAAL PERSONEELSELONINGEN</b>	<b>3.156</b>	<b>1.824</b>	<b>4.980</b>	<b>2.649</b>	<b>1.922</b>	<b>4.571</b>

Het aantal werknemers en zelfstandige medewerkers op jaareinde 2022, uitgedrukt in voltijdse equivalenten bedraagt 38 personeelsleden voor het intern beheer van het patrimonium (35 in 2021) en 13 personeelsleden voor het beheer van de vennootschap (13 in 2021). Het aantal leden van de directieraad bedraagt vier personen op 31 december 2022 (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" of een 'defined contribution' plan 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 aan 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 € 241.000 (€ 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.

<b>VERPLICHTING VOORTVLOEIEND UIT PENSIOENTOEZEGGINGEN</b>		<b>2022</b>	<b>2021</b>
in duizenden €			
Som van de gewaarborgde minimum reserves (art.24 van de WAP)		716	624
Som van de wiskundige reserves	A	741	645
Som van het maximum tussen de wiskundige reserves en de minimumwaarborg	B	758	659
<i>Bedrag van de onderfinanciering</i>	B-A	17	14

De vergoedingen van de directieraad worden toegelicht in de Corporate Governance Verklaring - Remuneratieverslag.

## Toelichting 8. Andere operationele opbrengsten en kosten

in duizenden €	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Afschrijving zonnepanelen	-358	-246
Verzekeringspremies	-119	-43
Andere	2	-21
<b>TOTAAL ANDERE OPERATIONELE OPBRENGSTEN EN KOSTEN</b>	<b>-475</b>	<b>-310</b>

De zonnepanelen worden opgenomen op de balans onder de andere materiële vaste activa en gewaardeerd op basis van het herwaarderingsmodel in overeenstemming met IAS 16 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 Genk, Aartselaar, Herentals en Merchtem.

## Toelichting 9. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen

in duizenden €	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Aanschaffingswaarde gecumuleerd met investeringen	7.738	0
Geaccumuleerde meerwaarden en bijzondere waardevermindervingsverliezen	357	0
<b>Boekwaarde (reële waarde)</b>	<b>8.095</b>	<b>0</b>
Verkoopprijs	8.575	0
Verkoopkosten	-2	0
<i>Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen</i>	<i>8.573</i>	<i>0</i>
Voorziening huurgaranties uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	0	198
<b>Netto verkoopopbrengst</b>	<b>8.573</b>	<b>198</b>
<b>TOTAAL RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDBELEGGINGEN</b>	<b>478</b>	<b>198</b>

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

in duizenden €	2022	2021
Positieve variaties op vastgoedbeleggingen	40.115	81.639
Negatieve variaties op vastgoedbeleggingen	-58.646	-15.619
Negatieve variaties op vastgoedbelegging tgv aanpassing transfer tax Nederland	-7.575	0
<b>TOTAAL VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN</b>	<b>-26.106</b>	<b>66.020</b>

De variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen bedragen in 2022 € -26,1 miljoen (€ 66 miljoen in 2021). De negatieve variaties in de reële waarde zijn het gevolg van:

- › Waardedaling in de reële waarde van de logistieke portefeuille in Nederland voor € 32 miljoen of 9%. De afname is hoofdzakelijk een gevolg van een algemene yield decompressie ingecijferd door de externe adviseur en het effect van de verhoging in transfer tax in Nederland vanaf 1 januari 2023 van 8% naar 10,4%, gedeeltelijk gecompenseerd door verhoging in ERV en de getekende huurverlenging van ASML voor Silverforum in Eindhoven.
- › Waardestijging in de reële waarde van de logistieke portefeuille van België voor € 14 miljoen of 3%. De toename is een gevolg van de voorverhuur van de projecten in aanbouw in Herentals en Genk, 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 yeldaanpassingen ingeschat door de externe adviseur in de huidige economische context, deels gecompenseerd door ERV verhogingen, een gevolg van het huidige indexniveau.
- › Waardedaling in de kantorenportefeuille voor € 9 miljoen of 2% hoofdzakelijk te verklaren door het inrekenen van leegstandsperiodes door de vastgoeddeskundigen als gevolg van nieuwe of toekomstige leegstand.
  - › De waardedaling in de kantorenportefeuille beschikbaar voor verhuur bedraagt € 5 miljoen en is hoofdzakelijk een gevolg van nieuwe leegstand door het vroegtijdige vertrek van huurder Enterprise Services Belgium in Mechelen Business Tower waarbij een verbrekkingsvergoeding voor de resterende huurperiode ontvangen is en de vertraagde oplevering en commercialisatie van Greenhouse Collection als gevolg van de huidige economische conjunctuur. Daarnaast is de waardedaling te verklaren door het herbekijken van de verhuurbare oppervlakte van de archiefruimte in de kantorenportefeuille. Door de toenemende digitalisering bij bedrijven is de nood aan archiefruimte immers verminderd. Om het effect hiervan te bepalen is een grondige analyse van de verhuurbaarheid op de beschikbare archiefruimte uitgevoerd.
  - › De waardedaling op de projectontwikkelingen in de kantorenportefeuille bedraagt € 4 miljoen, 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

in duizenden €	2022	2021
Uitgestelde belastingen	4.664	-12.437
Overige	-744	1.232
<i>Variaties spreiding huurkortingen en tegemoetkomingen aan huurders</i>	-473	1.550
<i>Variaties in de reële waarde op vastgoed bestemd voor verkoop</i>	-239	0
<i>Andere</i>	-32	-318
<b>TOTAAL ANDER PORTEFEUILLERESULTAAT</b>	<b>3.920</b>	<b>-11.205</b>

Het ander portefeuilleresultaat bedraagt in 2022 € 3,9 miljoen (€ -11,2 miljoen in 2021) en omvat voornamelijk de voorziening voor uitgestelde belastingen op niet-gerealiseerde meerwaarden op de vastgoedbeleggingen die eigendom zijn van de perimervennootschappen van Intervest in Nederland en België. Door de daling in de reële waarde van vastgoedbeleggingen in Nederland dalen ook de uitgestelde belastingen.

1 Zie ook Toelichting 2 - Grondslagen voor de financiële verslaggeving - Vastgoedbeleggingen (inclusief mutatierechten)

## Toelichting 12. Netto-interestkosten

in duizenden €	2022	2021
<b>Nominale interestlasten op leningen</b>	<b>-9.554</b>	<b>-5.450</b>
Leningen bij financiële instellingen	-7.228	-4.473
<i>Vastrentend</i>	-1.386	-1.180
<i>Variabel</i>	-5.842	-3.293
USPP en Green Bond	-1.886	-354
Interestkosten op niet-opgenomen kredieten en back up-lijnen commercial paper	-439	-623
<b>Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten</b>	<b>-1.081</b>	<b>-1.395</b>
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-1.081	-1.395
<b>Inkomsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten</b>	<b>454</b>	<b>13</b>
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	454	13
<b>Andere interestkosten</b>	<b>-474</b>	<b>-262</b>
<b>TOTAAL NETTO-INTERESTKOSTEN</b>	<b>-10.655</b>	<b>-7.094</b>

De netto-interestkosten bedragen in 2022 € -10,7 miljoen ten opzichte van € -7,1 miljoen in 2021. De stijging van de netto-interestkosten met € 3,6 miljoen is hoofdzakelijk het gevolg van een hogere gemiddelde opname van € 160 miljoen en een significante stijging van de Euribor-tarieven. De gemiddelde rentevoet in 2022 bedroeg 2% in vergelijking met 1,8% in 2021. De totale gemiddelde interestvoet vóór impact van de renteafdekkingsinstrumenten bedraagt in 2022 1,9% (1,5% in 2021).

### Netto-interestkosten opgedeeld volgens de vervaldatum van de kredietlijn

in duizenden €	2022	2021
Netto-interestkosten op langlopende financiële schulden	-9.539	-6.254
Netto-interestkosten op kortlopende financiële schulden	-1.116	-840
<b>TOTAAL NETTO-INTERESTKOSTEN</b>	<b>-10.655</b>	<b>-7.094</b>

De gemiddelde interestvoet van de langlopende financiële schulden is voor 2022 2,1% inclusief bankmarges (2,1% in 2021). De gemiddelde interestvoet van de kortlopende financiële schulden is voor 2022 1,1% inclusief bankmarges (0,7% in 2021). De stijging op korte termijn is enerzijds te wijten aan de stijging van de Euribor, waardoor de tarieven voor de commercial paper ook gestegen zijn en anderzijds de hogere opname via de R/C JM Construct en Hino Invest, minderheidsaandeelhouders van Genk Green Logistics, ter financiering van de verdere constructie van de units gedurende boekjaar 2022 aan een at arm's length rentevoet van 3%.

Voor het boekjaar 2022 bedraagt het effect op het EPRA resultaat en nettoresultaat van een (hypothetische) stijging van de rentetarieven met 1% ongeveer € -1,7 miljoen (€ -1 miljoen in 2021) of € 0,07 per aandeel. Bij een (hypothetische) stijging van de rentetarieven met 0,5% nemen de interestkosten toe met € 0,9 miljoen (-€ 0,3 miljoen in 2021) of € 0,03 per aandeel.

De (hypothetische) toekomstige cash-outflow voor 2023 van de interestlasten van de op 31 december 2022 opgenomen leningen bedraagt € 15,9 miljoen (€ 8,5 miljoen in 2021).

## Opdeling toekomstige cash-outflow van de interestkosten op basis van de huidige contracten

Hypothetische rente	2022					2021				
	Schulden met een resterende looptijd van				Procentueel aandeel	Schulden met een resterende looptijd van				Procentueel aandeel
	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar	TOTAAL		< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar	TOTAAL	
Kredietinstellingen en institutionele partijen: opgenomen kredieten	16.093	33.717	610	50.420	92%	6.142	16.540	1.680	24.362	64%
Green Bond en USPP	3.035	11.272	6.069	20.376	37%	0	0	0	0	0%
Commercial paper	475	585	243	1.303	2%	317	585	390	1.292	3%
Niet opgenomen kredietlijnen	434	526	0	960	2%	284	467	0	751	2%
IRSSen/Floors	-4.138	-13.190	-660	-17.989	-33%	1.719	8.195	1.848	11.762	31%
<b>TOTAAL</b>	<b>15.899</b>	<b>32.910</b>	<b>6.262</b>	<b>55.070</b>	<b>100%</b>	<b>8.462</b>	<b>25.787</b>	<b>3.918</b>	<b>38.167</b>	<b>100%</b>
<b>Procentueel aandeel</b>	<b>29%</b>	<b>60%</b>	<b>11%</b>	<b>100%</b>		<b>22%</b>	<b>68%</b>	<b>10%</b>	<b>100%</b>	

Bovenstaande tabel geeft een overzicht van de te betalen interesten op basis van de huidige kredietcontracten. Er wordt uitgegaan van een gelijkblijvende opname als per 31 december 2022 en een Euribor-tarief van 2,132% (3-maand Euribor per 30 december 2022).

## Toelichting 13. Belastingen

in duizenden €	2022	2021
Belasting aan het tarief van 25% (op resultaat verbonden met de verworpen uitgaven)	-100	-90
Regularisatie vorige boekjaren	-16	-43
<b>Belasting met betrekking tot Intervest enkelvoudig (openbare GVV)</b>	<b>-116</b>	<b>-133</b>
Perimetervennootschappen België	-106	-21
Perimetervennootschappen Nederland	-756	-680
<b>VENNOOTSCHAPSBELASTING</b>	<b>-978</b>	<b>-834</b>

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 eenmalige 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 door Intervest.

Perimetervennootschappen Genk Green Logistics (iGVV), Greenhouse Singel (GVBF), Puurs Green Logistics (GVBF) en Zeebrugge Green Logistics (GVBF) genieten ook van een transparant fiscaal statuut. De overige Belgische perimetervennootschappen zijn onderworpen aan het gewone stelsel van de Belgische vennootschapsbelasting en ook de Nederlandse perimetervennootschappen genieten niet van dit fiscaal statuut. Voor de berekening van de belasting op de fiscale winst van het jaar worden de op de balansdatum geldende belastingtarieven gebruikt.

## Toelichting 14. Vaste activa

### Onderzoek en ontwikkeling, octrooien en licenties

Op gebied van research en ontwikkeling werden door de vennootschap geen eigen activiteiten ontwikkeld.

### Investerings- en herwaarderingstabel vastgoedbeleggingen

in duizenden €	2022				2021			
	Kantoren	Logistiek vastgoed BE	Logistiek vastgoed NL	Totaal	Kantoren	Logistiek vastgoed BE	Logistiek vastgoed NL	Totaal
<b>BALANS OP 1 JANUARI</b>	<b>386.423</b>	<b>480.239</b>	<b>342.282</b>	<b>1.208.944</b>	<b>381.656</b>	<b>353.405</b>	<b>282.897</b>	<b>1.017.958</b>
▪ Verwerving van vastgoedbeleggingen	0	4.627	30.222	34.849	0	32.355	16.615	48.970
▪ Verwerving van vastgoed via aandelen in vastgoedvennootschappen	0	60.566	0	60.566	0	14.474	0	14.474
▪ Investerings in projectontwikkelingen	6.666	75.426	5.749	87.841	13.516	39.759	515	53.790
▪ Investerings en uitbreidingen in bestaande vastgoedbeleggingen	935	1.414	575	2.924	2.421	3.896	1.415	7.732
▪ Desinvestering van vastgoedbeleggingen	0	-8.095	0	-8.095	0	0	0	0
▪ Overboeking naar vastgoed bestemd voor verkoop	-27.504	0	0	-27.504	0	0	0	0
▪ Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-8.828	14.273	-31.551	-26.106	-11.170	36.350	40.840	66.020
<b>BALANS OP 31 DECEMBER</b>	<b>357.691</b>	<b>628.450</b>	<b>347.277</b>	<b>1.333.418</b>	<b>386.423</b>	<b>480.239</b>	<b>342.282</b>	<b>1.208.944</b>
<b>OVERIGE INFORMATIE</b>								
Investeringswaarde van het vastgoed	366.633	643.558	386.496	1.396.687	394.913	491.668	372.594	1.259.175

Voor verdere toelichting rond de evolutie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen wordt verwezen naar het Activiteitenverslag - Vastgoedportefeuille op 31 december 2022 en Toelichting 10 - Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen.

### Uitsplitsing van de vastgoedbeleggingen naar soort

in duizenden €	2022	2021
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	1.233.799	1.098.820
Projectontwikkelingen	99.619	110.124
<i>Projectontwikkelingen in aanbouw</i>	<i>72.209</i>	<i>81.569</i>
<i>Grondreserves</i>	<i>27.410</i>	<i>28.555</i>
<b>TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN</b>	<b>1.333.418</b>	<b>1.208.944</b>

De projectontwikkelingen omvatten naast de ontwikkelingen in aanbouw Den Bosch, Unit 1B in Herentals Green Logistics, Genk Green Logistics, Woluwe Garden en Zellik, ook grondreserves aangehouden voor toekomstige ontwikkelingen. Zo heeft de vennootschap meerdere grondreserves in haar bezit, waarvan de circa 133.000 resterende onbebouwde m<sup>2</sup> op de voormalige Ford-site in Genk de voornaamste is.

	(Potentiële) GLA in m <sup>2</sup>	Reële waarde 31/12/2022	Capex tot 31/12/2022	Toekomstige capex
Projecten in aanbouw	95.400	72.209	22.309	62.862
Grondreserves	187.500	27.410	507	119.300
<b>TOTAAL PROJECTEN</b>	<b>282.900</b>	<b>99.619</b>	<b>22.816</b>	<b>182.162</b>

In totaal beschikt de vennootschap hierdoor nog over circa 283.000 m<sup>2</sup> potentieel bebouwbare of in aanbouw zijnde oppervlakte. Op basis van de huidige vastgoedmarktgegevens verwacht Intervest voor het totaal van deze projecten, hoofdzakelijk in de logistieke segmenten van Nederland en België, een mogelijke waarde van circa € 315 miljoen. Ten opzichte van de waarde van de totale vastgoedbeleggingen per 31 december 2022 betekent dit een toekomstige mogelijke waardestijging van de vastgoedportefeuille over een periode 2022 - 2025 van circa € 218 miljoen. Hiertegenover staat een nog te spenderen capex van € 182 miljoen. Meer info over de projectontwikkelingen in aanbouw en het ontwikkelingspotentieel is terug te vinden in het Activiteitenverslag - Projectontwikkelingen in aanbouw en ontwikkelingspotentieel.

Intervest heeft op 31 december 2022 geen activa voor eigen gebruik, met uitzondering van de ruimte in Greenhouse Antwerp waar de maatschappelijke zetel van Intervest gevestigd is. Conform IAS 40.10 wordt deze ruimte opgenomen als een vastgoedbelegging.

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

	2022	2021
<b>Gemiddelde contractuele huur verhoogd met de geschatte huurwaarde op leegstand per m<sup>2</sup> (€)</b>		
▪ Kantoren	152	131
▪ Logistiek vastgoed in België	49	46
▪ Logistiek vastgoed in Nederland	54	56
<b>Gemiddeld brutorendement (%)</b>	<b>6,0%</b>	<b>6,4%</b>
▪ Kantoren	6,8%	8,2%
▪ Logistiek vastgoed in België	5,8%	6,0%
▪ Logistiek vastgoed in Nederland	5,7%	5,2%
<b>Gemiddeld brutorendement bij volledige verhuring (%)</b>	<b>6,7%</b>	<b>6,8%</b>
▪ Kantoren	8,9%	9,5%
▪ Logistiek vastgoed in België	6,0%	6,1%
▪ Logistiek vastgoed in Nederland	5,7%	5,2%
<b>Gemiddeld nettorendement bij volledige verhuring (%)</b>	<b>5,9%</b>	<b>6,0%</b>
▪ Kantoren	7,1%	7,7%
▪ Logistiek vastgoed in België	5,5%	5,5%
▪ Logistiek vastgoed in Nederland	5,3%	4,7%
<b>Leegstandspercentage (%)</b>	<b>10%</b>	<b>6%</b>

\* De gemiddelde contractuele huur is berekend per type gebouw of gebouwencomplex, en bevat verschillende soorten oppervlakten.

Voor de definities van de verschillende rendementen, de contractuele huren en de geschatte huurwaarde wordt verwezen naar de Bijlagen.

## Verwerving van aandelen in vastgoedvennootschappen

In april 2022 heeft Intervest 100% van de aandelen van de vastgoedvennootschap Zeebrugge Green Logistics NV (voorheen Lingang Overseas Zeebrugge Modern Industrial Park Development Company NV) verworven. De vastgoedvennootschap is eigenaar van een op dat moment in aanbouw zijnde projectontwikkeling in de haven van Zeebrugge. De verwerving is geclassificeerd niet onder IFRS 3 als een business combinatie.

Op het moment van overname werd € 24 miljoen betaald voor de aandelen. In de loop van 2023 zal nog een finale prijsafwikkeling gebeuren van maximum € 3,6 miljoen, waardoor de totale prijs voor de aandelen maximaal circa € 28 miljoen zal bedragen. Deze maximale nog te betalen schuld is opgenomen in de balans van 31 december 2022. De finale prijs van de aandelen zal bepaald worden op basis van het eigen vermogen in de vennootschap op het moment van de overname (€ 7 miljoen), verhoogd met de geschatte reële waarde van het afgewerkte vastgoed (€ 78 miljoen), verminderd met de boekwaarde in de balans op het moment van overname (€ 29 miljoen), een te spenderen capex tot voltooiing (circa € 25 miljoen) en een te betalen exit taks van circa € 3 miljoen. De overgenomen vennootschap bevatte op het moment van overname op het actief een projectontwikkeling van 73.000 m<sup>2</sup> in aanbouw, met een boekwaarde van circa € 29,2 miljoen, € 0,1 miljoen liquide middelen en handelsvorderingen ten belope van € 0,1 miljoen. Het passief bevatte naast het eigen vermogen van € 7 miljoen, € 22 miljoen schulden, waarvan € 7,7 miljoen handelsschulden en € 2 miljoen schulden die aan de vorige eigenaar op het moment van overname werden terugbetaald en € 0,1 miljoen overlopende rekeningen. Deze bedragen zijn gebaseerd op de closingbalans op het moment van overname, opgesteld onder BE GAAP.

De projectontwikkeling werd in het vierde kwartaal van 2022 naar BREEAM 'Excellent'-normen opgeleverd. Op jaareinde was ruim 70% van de site verhuurd en heeft de acquisitie een bijdrage van € 0,7 miljoen op de huurinkomsten van 2022 betekend. De geschatte huurwaarde bij volledige verhuring bedraagt circa € 4,5 miljoen.

## 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 waardebepaling 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%. Voor Nederland bedraagt het door de taxateur toegepaste percentage op 31 december 2022 in totaliteit (inclusief overige kosten) 9% zoals beschreven in de "Grondslagen voor de financiële verslaggeving - Vastgoedbeleggingen" - zie supra. De groep heeft geopteerd om de tariefaanpassing van de overdrachtsbelasting in Nederland die ingaat op 1 januari 2023 van 8% naar 10,4% reeds te verwerken in de balans op 31 december 2022, gezien op het moment de verkoop van de vastgoedbelegging het verhoogde tarief van toepassing zal zijn. Deze verhoging in overdrachtsbelasting zorgt voor een negatief effect op de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen van € 7,6 miljoen op 31 december 2022.

## 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 Activiteitsverslag - 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 schattings-

verslag 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 waarderingen 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 hewaardering 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 huurcontacten 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. Voor de logistieke sites in België bedraagt dit 2%, voor Nederland varieert dit tussen de 0% en 13% omwille van de aard van de huurovereenkomsten (triple net versus panden waar ook de onroerende zaak belasting ten laste van de eigenaar is).

Een overzicht van de toegepaste niet-observeerbareparameters, 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 (op 31 december)	Bandbreedte		Gewogen gemiddelde	
	2022	2021	2022	2021
<b>Geschatte huurwaarde (in €/m<sup>2</sup>)*</b>				
▪ Kantorenportefeuille	52 - 203 €/m <sup>2</sup>	52 - 203 €/m <sup>2</sup>	133 €/m <sup>2</sup>	133 €/m <sup>2</sup>
▪ Logistiek vastgoed in België	37 - 79 €/m <sup>2</sup>	34 - 78 €/m <sup>2</sup>	46 €/m <sup>2</sup>	43 €/m <sup>2</sup>
▪ Logistiek vastgoed in Nederland	36 - 95 €/m <sup>2</sup>	36 - 96 €/m <sup>2</sup>	58 €/m <sup>2</sup>	55 €/m <sup>2</sup>
<b>Kapitalisatiefactor of vereist rendement (in %)</b>				
▪ Kantorenportefeuille	5,8% - 10,0%	6,5% - 10,5%	8,0%	8,0%
▪ Logistiek vastgoed België	4,4% - 6,9%	3,9% - 7,4%	5,3%	5,4%
▪ Logistiek vastgoed Nederland	4,6% - 9,6%	3,5% - 9,1%	5,7%	4,8%

\* Voor de geschatte huurwaarde toont de tabel enkel de gegevens met betrekking tot de portefeuille beschikbaar voor verhuur. De bandbreedte voor de geschatte huurwaarde in de kantorenportefeuille is ruim als gevolg van het atypisch gebruikskarakter van sommige kantoorgebouwen (Inrichting labo en logistieke ruimte).

Voor de definities van de geschatte huurwaarde en de kapitalisatiefactor wordt verwezen naar de Bijlagen.

Voor de herwaardering van projectontwikkelingen houdt de taxateur bovendien ook rekening met bijkomende parameters als de toekomstige capex en, wanneer nodig, een hogere leegstandsverwachting die marktconform is en rekening houdt met de resterende constructieperiode. Meer toelichting over de projecten in aanbouw is terug te vinden in het Activiteitenverslag - 1.1.3 Projecten en ontwikkelingspotentieel.

Het verschil tussen de geschatte huurwaarde in bovenstaande tabel en de gemiddelde contractuele huur verhoogd met de geschatte huurwaarde op leegstand opgenomen in de tabel met betrekking tot de performance van het vastgoed beschikbaar voor verhuur betreft de meer- of minderprijs uit de afgesloten huurcontracten. De geschatte huurwaarde is enkel de waarde die de externe vastgoeddeskundige bepaald heeft in zijn taxatieverslagen. De contractuele huur verhoogd met de geschatte huurwaarde houdt voor de verhuurde oppervlakte rekening met de werkelijke huurinkomsten afgesproken in het huurcontract.

De kapitalisatiefactor is het vereist rendement door de vastgoedkundige bepaald in zijn taxatieverslag. Het verschil met het gemiddeld bruto- en nettohuurrendement bij volledige verhuring, opgenomen in de tabel met betrekking tot de performance van het vastgoed beschikbaar voor verhuur is dat bij het gemiddeld bruto- en nettorendement bij volledige verhuring wordt rekening gehouden met de contractuele afspraken voor de verhuurde ruimtes.

Een overzicht van de andere niet-observeerbare inputs zoals het bouwjaar, de bezettingsgraad, de verhuurbare oppervlakte en de resterende looptijd van de huurcontracten is terug te vinden in het Activiteitenverslag 1.2.1 Vastgoedportefeuille op 31 december 2022 en 1.2.6 Verhuuractiviteiten en bezettingsgraad naar 1.9 Looptijd huurcontracten in portefeuille.



Antwerpen > Greenhouse Collection at the Singel



## Sensitiviteit van de waarderingen

	Impact op de reële waarde bij	
	Daling	Stijging
Geschatte huurwaarde (in € / m <sup>2</sup> )	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%-punt (van 6,0% naar 7,0% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed verminderen met € 175 miljoen of 14%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap stijgen met 7%-punten tot circa 55%.

In het omgekeerde geval van een hypothetische positieve aanpassing van dit gebruikte rendement met 1%-punt (van 6,0% naar 5,0% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 244 miljoen of 20%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap dalen met 7%-punten tot circa 41%.

In geval van een hypothetische daling van de contractuele huren van de vennootschap (bij gelijkblijvend rendement) met € 1 miljoen (van € 74,6 miljoen naar € 73,6 miljoen), zou de reële waarde van het vastgoed verminderen met € 16,5 miljoen of 1%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap stijgen met 1%-punt tot circa 49%. In het omgekeerde geval van een hypothetische stijging van de lopende huren van de vennootschap (bij gelijkblijvend rendement) met € 1 miljoen (van € 74,6 miljoen naar € 75,6 miljoen), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 16,5 miljoen of 1%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap dalen met 1%-punt tot circa 47%.

Er bestaat een correlatie tussen de evoluties van de contractuele 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 CO<sub>2</sub> 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.

## Andere materiële vaste activa

in duizenden €	2022	2021
<b>Zonnepanelen</b>		
België	11.194	4.197
Nederland	1.521	1.097
<b>TOTAAL ZONNEPANELEN</b>	<b>12.715</b>	<b>5.294</b>
Laadpalen	1.877	60
Materiële vaste activa voor eigen gebruik	532	534
<b>TOTAAL ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA</b>	<b>15.124</b>	<b>5.888</b>

## Evolutie zonnepanelen

in duizenden €	2022	2021
<b>BALANS OP 1 JANUARI</b>	<b>5.294</b>	<b>3.580</b>
▪ Investerings in nieuwe installaties	2.385	990
▪ Afschrijvingen	-358	-246
▪ Herwaardering naar reële waarde van nieuwe installaties	4.099	759
▪ Herwaardering reële waarde van bestaande installaties	1.295	211
<b>BALANS OP 31 DECEMBER</b>	<b>12.715</b>	<b>5.294</b>

## Evolutie laadpalen

in duizenden €	2022	2021
<b>BALANS OP 1 JANUARI</b>	<b>60</b>	<b>0</b>
▪ Investerings in nieuwe installaties	1.725	60
▪ Afschrijvingen (van operationele installaties)	0	0
▪ Herwaardering naar reële waarde (van operationele installaties)	92	0
<b>BALANS OP 31 DECEMBER</b>	<b>1.877</b>	<b>60</b>

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

## Sensitiviteit van 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

	<b>België</b>	<b>Nederland</b>
	Discounted cash flow	Discounted cash flow
<b>Niveau (IFRS)</b>	3	3
<b>Impliciete zonnenschijnduur / opgewekt vermogen</b>	In het model wordt uitgegaan van een impliciete zonnenschijnduur bepaald op basis van de gegevens voor handen uit het verleden voor de verschillende installaties.	In het model wordt geen rekening gehouden met een impliciete zonnenschijnduur maar wordt het maximale vermogen genomen dat de RVO (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland) neemt in de bepaling van de subsidie.
<b>Groenestroomcertificaten en subsidies</b>	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 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.	De subsidie wordt door de RVO toegekend voor ieder project voor een periode van vijftien jaar. De bijdrage wordt jaarlijks herbekeken op basis van de dan geldende energieprijzen. De subsidie wordt in die mate meegenomen in de berekening.
<b>Bandingsfactor</b>	Voor de installaties waarbij een bandingsfactor wordt toegepast, wordt met de meest recente gegevens gewerkt en wordt de bandingsfactor gelijk gehouden in de toekomst.	Niet van toepassing voor de zonnepanelen in Nederland
<b>Energieprijs</b>	De energieprijs wordt bepaald als de gemiddelde prijs geselecteerd van de Belgische forwardmarkt voor elektriciteit (ICE Endex Power BE - zie <a href="http://www.theice.com/marketdata/reports">www.theice.com/marketdata/reports</a> ) voor de toekomstige drie jaar en de historische energieprijzen van de voorbije twee jaar, tenzij in het injectiecontract anders bepaald. De energieprijs voor lokale afname wordt steeds contractueel vastgelegd met de huurder. Voor de waardering wordt gebruik gemaakt van deze contractuele afspraken.	De energieprijs wordt bepaald als de gemiddelde prijs geselecteerd van de Belgische forwardmarkt voor elektriciteit (ICE Endex Power BE - zie <a href="http://www.theice.com/marketdata/reports">www.theice.com/marketdata/reports</a> ) voor de toekomstige drie jaar en de historische energieprijzen van de voorbije twee jaar, tenzij in het injectiecontract anders bepaald.
<b>Verdisconteringsvoet</b>	De rendementsvereiste wordt berekend als een gewogen gemiddelde kost van het kapitaal in functie van de langetermijnrente, de marktrisicopremie en het landspecifieke risico.	De rendementsvereiste wordt berekend als een gewogen gemiddelde kost van het kapitaal in functie van de langetermijnrente, de marktrisicopremie en het landspecifieke risico
<b>Rendementsdaling</b>	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.	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.
<b>Onderhoud en capex</b>	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.	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.

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. Het model wordt jaarlijks geüpdatet waarbij ook de belangrijkste assumpties met

betrekking tot de significant niet-observeerbare parameters worden gerationaliseerd. De data met betrekking tot de verwachte toekomstige kasstromen worden op regelmatige basis geverifieerd met de beschikbare statistieken over de zonnepanelen, terwijl er een consistente, vergelijkbare analyse wordt gemaakt van de financiële rendementsvereisten van investeerders.

## Toelichting 15. Vlottende activa

### Activa bestemd voor verkoop

in duizenden €	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	-8.083	0
<b>TOTAAL ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP</b>	<b>27.277</b>	<b>0</b>

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

in duizenden €	2022	2021
Handelsvorderingen	1.292	952
Nog niet vervallen vooruitfacturaties 2021		11.893
Op te stellen facturen	527	1.281
Dubieuze debiteuren	549	539
Voorziening dubieuze debiteuren	-549	-539
Andere handelsvorderingen	307	153
<b>TOTAAL HANDELSVORDERINGEN GERAPPORTEERD 2021</b>		<b>14.279</b>
Aanpassing niet vervallen vooruitfacturaties in functie van vergelijkbaarheid*		-11.893*
<b>TOTAAL HANDELSVORDERINGEN</b>	<b>2.126</b>	<b>2.386</b>

\* 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.

Voor het bepalen van de aan te leggen voorziening voor dubieuze debiteuren wordt op kwartaalbasis een inschatting gemaakt van de verwachte verliezen op de openstaande handelsvorderingen en worden overeenkomstig waardeverminderingen aangelegd. Op deze manier benadert de boekwaarde van de handelsvorderingen de reële waarde ervan.

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). Voor de logistieke portefeuille op 31 december 2022 bedraagt de effectieve gewogen gemiddelde looptijd van de huurwaarborgen en bankgaranties eveneens ongeveer 5 maanden (of circa € 22,6 miljoen). De verliezen op huurvorderingen (met recuperatie) vertegenwoordigen voor de periode 2013-2022 slechts 0,1% van de totale omzet. Ondanks de huidige macro-economische situatie loopt de inning van huurvorderingen in lijn met het normaal betalingspatroon, wat de kwaliteit van het huurdersbestand aantoonst. 99% van de huurgelden van 2022 werden ontvangen. Intervest verwacht op 31 december 2022 dan ook geen toekomstige materiële kredietverliezen.

## Ouderdomsanalyse van de handelsvorderingen

in duizenden €	2022	2021
Vorderingen < 30 dagen	832	428
Vorderingen 30-90 dagen	402	332
Vorderingen > 90 dagen	58	192
<b>TOTAAL HANDELSVORDERINGEN</b>	<b>1.292</b>	<b>952</b>

Intervest hanteert voor haar uitgaande facturatie een standaard betaaltermijn van 30 kalenderdagen. Het merendeel van de openstaande handelsvorderingen (64%) is dus niet vervallen op jaareinde 2022.

De stijging op de vorderingen op korte termijn is het gevolg van een grote doorrekening, die eind december op vervalddag kwam. Deze werd begin januari betaald. Voor de opvolging van het debiteurenrisico dat Intervest hanteert, wordt verwezen naar de beschrijving van het hoofdstuk "Risicofactoren" (Operationele risico's - risico's verbonden aan wanbetaling door huurders).

## Belastingsvorderingen en andere vlottende activa

in duizenden €	2022	2021
Belastingen terug te vorderen	121	142
<i>Terug te vorderen BTW</i>	69	105
<i>Terug te vorderen vennootschapsbelasting Nederland</i>	52	37
Belastingen (ingehouden ten gevolge van de fiscale situatie van de Groep)	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
Andere	1.347	1.343
<b>TOTAAL BELASTINGSVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>4.937</b>	<b>4.940</b>

Voor de toelichting bij de fiscale situatie van de Groep wordt verwezen naar "Toelichting 26. Voorwaardelijke rechten en verplichtingen".

## Overlopende rekeningen

in duizenden €	2022	2021
Gelopen, niet-vervallen vastgoedopbrengsten	7.027	6.104
<i>Te recupereren onroerende voorheffing</i>	6.930	3.111
<i>Te recupereren leegstandsheffing Genk Green Logistics</i>	0	2.953
<i>Te recupereren "andere"</i>	97	40
Voorafbetaalde vastgoedkosten	1.979	95
<i>Over te dragen kosten lopende investeringsdossiers</i>	809	61
<i>Voorafbetalingen en aankoopbeloften in investeringsdossiers</i>	896	0
<i>Andere over te dragen vastgoedkosten</i>	274	34
Andere	905	177
<b>TOTAAL OVERLOPENDE REKENINGEN</b>	<b>9.911</b>	<b>6.376</b>

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

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

## Toelichting 16. Eigen vermogen

### Kapitaal

Het gestort kapitaal bedraagt op 31 december 2022 € 266.402.236,24 en is verdeeld in 29.235.067 volgestorte aandelen zonder vermelding van nominale waarde.

De rubriek kapitaal op de balans bevat eveneens € 2.376.239 kosten voor de kapitaalverhoging van november 2018, december 2022 en de kapitaalverhoging van perimetervenootschap Genk Green Logistics in december 2020 en december 2022.

in duizenden €	2022	2021
Gestort kapitaal	266.402	239.665
Kosten kapitaalverhoging	-2.376	-1.735
<b>TOTAAL KAPITAAL</b>	<b>264.026</b>	<b>237.930</b>

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 GESTORT KAPITAAL		Kapitaal- beweging	Totaal uitstaand kapitaal na de verrichting	Aantal gecreëerde aandelen	Totaal aantal aandelen
Datum	Verrichting	in duizenden €		in eenheden	
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 uitgifte- premies 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 vennoot- schappen 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 vennoot- schappen 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 vennoot- schappen 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 vennoot- schappen 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 boekjaar 2011	2.666	129.395	292.591	14.199.858
23.05.2013	Kapitaalverhoging door keuzedividend boekjaar 2012	2.051	131.447	225.124	14.424.982
28.05.2014	Kapitaalverhoging door keuzedividend boekjaar 2013	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)	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	26.577.344
05.12.2022	Kapitaalverhoging door privaatieve plaatsing	24.218	266.402	2.657.733	29.235.067

## Uitgiftepremies

<b>EVOLUTIE UITGIFTEPREMIES</b> in duizenden €		Kapitaal- verhoging	Opleg in geld	Waarde inbreng	Uitgifte- premies
<b>Datum</b>	<b>Verrichting</b>				
05.02.1999	Kapitaalverhoging door inbreng in speciën	1.039	0	20.501	19.462
21.12.2001	Aanzuivering van boekhoudkundige verliezen naar aanleiding van de fusie door opslorping van vennootschappen die behoorden tot VastNed Groep	0	0	0	-13.747
31.01.2002	Inbreng van 575.395 aandelen Siref	10.231	1.104	27.422	16.087
08.05.2002	Inbreng van max 1.396.110 aandelen Siref in het kader van het bod	24.824	2.678	66.533	39.031
25.05.2012	Kapitaalverhoging door keuzedividend	2.666	0	5.211	2.545
23.05.2013	Kapitaalverhoging door keuzedividend	2.051	0	3.863	1.812
28.05.2014	Kapitaalverhoging door keuzedividend	3.211	0	7.075	3.864
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)	12.453	0	26.183	13.730
28.05.2015	Kapitaalverhoging door keuzedividend	870	0	2.305	1.436
25.05.2016	Kapitaalverhoging door keuzedividend	4.968	0	11.569	6.601
05.05.2017	Kapitaalverhoging door inbreng in natura van vastgoed gelegen in Aarschot	1.969	0	5.150	3.181
05.05.2017	Kapitaalverhoging door inbreng in natura van vastgoed gelegen in Oevel	2.906	0	7.600	4.694
22.05.2017	Kapitaalverhoging door keuzedividend	3.835	0	9.074	5.238
22.12.2017	Kapitaalverhoging door inbreng in natura van vastgoed gelegen in Zellik	6.062	0	13.770	7.708
22.05.2018	Kapitaalverhoging door keuzedividend	4.427	0	9.998	5.571
30.11.2018	Kapitaalverhoging met onherleidbare toewijzingsrechten	49.185	0	99.855	50.670
20.05.2019	Kapitaalverhoging door keuzedividend	3.353	0	8.575	5.221
26.05.2020	Kapitaalverhoging door keuzedividend	7.688	0	16.266	8.578
26.05.2021	Kapitaalverhoging door keuzedividend	7.292	0	15.429	8.136
25.05.2022	Kapitaalverhoging door keuzedividend	2.519	0	7.104	4.585
05.12.2022	Kapitaalverhoging door privatieve plaatsing	24.218	0	49.168	24.950
<b>TOTAAL UITGIFTEPREMIES</b>					<b>219.354</b>

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 geconsolideerde eigen vermogen.

De reserves zijn als volgt samengesteld.

in duizenden €	2022	2021
Wettelijke reserves	90	90
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	99.176	50.665
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	24.250	20.319
Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	39.357	34.423
<b>TOTAAL RESERVES</b>	<b>158.257</b>	<b>96.664</b>

## Toelichting 17. Kortlopende verplichtingen

### Handelsschulden en andere kortlopende schulden

in duizenden €	2022	2021
Exit taks	14	1.028
Andere	25.666	23.284
<i>Leveranciers</i>	<i>22.922</i>	<i>20.286</i>
<i>Huurders</i>	<i>682</i>	<i>652</i>
<i>Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten</i>	<i>2.062</i>	<i>2.346</i>
<b>TOTAAL HANDELSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN</b>	<b>25.680</b>	<b>24.312</b>

De hoge leveranciersschulden zijn te wijten aan de vele lopende projectontwikkelingen. De werken uitgevoerd in december 2022 werden veelal pas gefactureerd in januari 2023, anderzijds worden sommige kosten ook pas gefactureerd aan het einde van het project. Voor Genk Green Logistics bevat de balans ook nog een voorziening voor te ontvangen onroerende voorheffing (€ 1,3 miljoen) van 2022, waarvoor de factuur nog niet ontvangen is.

### Andere kortlopende verplichtingen

in duizenden €	2022	2021
Te betalen dividenden over vorige boekjaren	177	177
Kortlopende verplichtingen aan verbonden partijen	0	1.713
Overige schulden	3.634	0
<b>TOTAAL ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>	<b>3.811</b>	<b>1.890</b>

De in 2021 kortlopende verplichtingen aan verbonden partijen bevatten de rekening-courant met JM Construct NV en Hino Invest NV, minderheidsaandeelhouders in perimervenootschap Genk Green Logistics NV. De schulden, ontstaan als financiering van de verdere constructie van de units in aanbouw in Genk Green Logistics vanuit beide aandeelhouders A (Intervest) en B (JM Construct en Hino Invest) werden via een kapitaalverhoging via inbreng in natura in december 2022 omgezet naar eigen vermogen. Het resterend saldo van de schulden werd na opname bij externe kredietinstellingen aan de aandeelhouders terugbetaald.

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

## Overlopende rekeningen

in duizenden €	2022	2021
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	3.771	13.991
<i>Vooruitgefactureerde huurinkomsten</i>	3.065	11.755
<i>Vooruitgefactureerde provisies</i>	11	1.415
<i>Vooruitgefactureerd - andere</i>	46	223
<i>Overige over te dragen opbrengsten</i>	649	598
Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	5.541	2.209
<i>Interesten USPP en Green Bond</i>	1.179	0
<i>Andere interesten en financiële kosten</i>	1.700	1.083
<i>Toe te rekenen kosten m.b.t. vastgoed</i>	2.662	1.126
Andere	1.037	853
<i>Overige toe te rekenen kosten</i>	1.037	853
<b>TOTAAL OVERLOPENDE REKENINGEN GERAPPORTEERD BOEKJAAR 2021</b>		<b>17.053</b>
Reclass nog niet vervallen vooruitfacturaties 2021 in functie van vergelijkbaarheid*	0	-11.893
<b>TOTAAL OVERLOPENDE REKENINGEN</b>	<b>10.349</b>	<b>5.160</b>

\* 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 zijn de vergelijkende cijfers van 2021 op dezelfde wijze aangepast. Deze nog niet vervallen vooruitfacturaties betreffen facturaties met betrekking tot het eerste kwartaal van 2023. Intervest hanteert voor al haar uitgaande facturen een standaard vervaldag van 30 dagen na facturatedatum.

De gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten bedragen in 2022 € 5,5 miljoen, de stijging van € 3,3 miljoen is ondermeer te wijten aan de uitgifte van de Green Bond en USPP in de loop van 2022 welke slechts jaarlijks of halfjaarlijks worden afgerekend evenals de gestegen intrestkosten op bankleningen.

## Toelichting 18. Langlopende en kortlopende financiële schulden

Voor de beschrijving van de Financiële structuur van de vennootschap wordt verwezen naar het Verslag van de directieraad.

### Opdeling volgens de vervaldag van de opgenomen kredieten

in duizenden €	2022					2021				
	Schulden met een resterende looptijd van			Totaal	Procentueel aandeel	Schulden met een resterende looptijd van			Totaal	Procentueel aandeel
< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar	< 1 jaar			> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar			
Kredietinstellingen en institutionele partijen: opgenomen kredieten	64.646	357.787	64.947	<b>487.380</b>	<b>78%</b>	650	296.119	124.939	<b>421.708</b>	<b>80%</b>
USPP en Green Bond	0	44.630	49.752	<b>94.382</b>	<b>15%</b>	0	0	0	<b>0</b>	<b>0%</b>
Commercial paper	38.000	0	8.000	<b>46.000</b>	<b>7%</b>	100.000	0	8.000	<b>108.000</b>	<b>20%</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>102.646</b>	<b>402.417</b>	<b>122.698</b>	<b>627.762</b>	<b>100%</b>	<b>100.650</b>	<b>296.119</b>	<b>132.939</b>	<b>529.708</b>	<b>100%</b>
<b>Procentueel aandeel</b>	<b>16%</b>	<b>64%</b>	<b>20%</b>	<b>100%</b>		<b>19%</b>	<b>56%</b>	<b>25%</b>	<b>100%</b>	

### 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 hypothekeren 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

	2022					2021				
	Schulden met een resterende looptijd van				Procentueel aandeel	Schulden met een resterende looptijd van			Procentueel aandeel	
	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal		< 1 jaar	> 1 jaar < 5 jaar	> 5 jaar		Totaal
Kredietinstellingen en institutionele partijen: opgenomen kredieten	64.646	357.787	64.947	<b>487.380</b>	<b>59%</b>	650	296.119	124.939	<b>421.708</b>	<b>65%</b>
USPP en Green Bond	0	44.630	49.752	<b>94.382</b>	<b>11%</b>	0	0	0	<b>0</b>	<b>0%</b>
Commercial paper: opgenomen	38.000	0	8.000	<b>46.000</b>	<b>6%</b>	100.000	0	8.000	<b>108.000</b>	<b>17%</b>
Niet opgenomen kredietlijnen	50.979	134.218	15.000	<b>200.197</b>	<b>24%</b>	7.479	110.215	0	<b>117.694</b>	<b>18%</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>153.625</b>	<b>536.635</b>	<b>137.698</b>	<b>827.958</b>	<b>100%</b>	<b>108.129</b>	<b>406.334</b>	<b>132.939</b>	<b>647.402</b>	<b>100%</b>
<b>Procentueel aandeel</b>	<b>19%</b>	<b>65%</b>	<b>16%</b>	<b>100%</b>		<b>17%</b>	<b>63%</b>	<b>20%</b>	<b>100%</b>	

Bovenstaande tabel bevat een bedrag van € 200 miljoen aan niet-opgenomen kredietlijnen (€ 118 miljoen op 31 december 2021). De opname via het commercial-paperprogramma is per 31 december 2022 onder het niveau van de afgesloten back-up lijnen waardoor de volledige opname ingedeekt is. Bijgevolg heeft Intervest op 31 december 2022 € 200 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

	2022		2021	
	Totaal	Procentueel aandeel	Totaal	Procentueel aandeel
Kredieten met variabele rentevoet	172.762	27%	199.708	38%
Kredieten ingedeekt door interest rate swaps en/of floors	280.000	45%	250.000	47%
Kredieten met vaste rentevoet	175.000	28%	80.000	15%
<b>TOTAAL</b>	<b>627.762</b>	<b>100%</b>	<b>529.708</b>	<b>100%</b>

In bovenstaande tabel "Opdeling volgens het variabel of vastrentend karakter van de opgenomen kredieten bij kredietinstellingen en het commercial paper programma" 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 uitgiften 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 19. Financiële instrumenten

De belangrijkste financiële instrumenten van Intervest 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				2022		2021	
in duizenden €	Categorieën	Niveau	Boek-waarde	Reële waarde	Boek-waarde	Reële waarde	
<b>FINANCIËLE INSTRUMENTEN OP ACTIEF</b>							
<b>Vaste activa</b>							
Financiële vaste activa		C	2	32.608	32.608	4.455	4.455
Handelsvorderingen en andere vaste activa		A	2	41	41	80	80
<b>Vlottende activa</b>							
Financiële vlottende activa		C	2	0	0	97	97
Handelsvorderingen <sup>1</sup>		A	2	2.126	2.126	2.386*	2.386*
Kas en kasequivalenten		B	2	3.053	3.053	3.537	3.537
<b>FINANCIËLE INSTRUMENTEN OP PASSIEF</b>							
<b>Langlopende verplichtingen</b>							
Langlopende financiële schulden (rentedragend)		A	2	525.116	504.942	429.058	429.871
Andere langlopende financiële verplichtingen							
<i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>		C	2	4.793	4.793	9.041	9.041
<i>Andere langlopende financiële verplichtingen</i>		A	3	10.368	10.368	2.382	2.382
Andere langlopende verplichtingen		A	2	2.810	2.810	1.503	1.503
<b>Kortlopende verplichtingen</b>							
Kortlopende financiële schulden		A	2	102.646	102.646	100.650	100.650
Andere kortlopende financiële verplichtingen		A	3	35	35	1	1
Handelsschulden en andere kortlopende schulden		A	2	25.680	25.680	24.312	24.312
Andere kortlopende verplichtingen		A	2	3.811	3.811	1.890	1.890

1 Vanaf 2022 worden de vooruitgefactureerde 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 vast activa", "Andere langlopende financiële verplichtingen" en "Andere kortlopende financiële verplichtingen" die de interest rate swaps en de floors 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 korte termijn Euribor). De interest rate swaps en floors worden als derivaat geclassificeerd als financieel instrument aan reële waarde via het resultaat. 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.

## 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.

## Reële waarde van de financiële derivaten

Op 31 december 2022 bezit de vennootschap de volgende financiële derivaten. De floors in de tabel hebben betrekking op het variabele tarief van de IRS.

	Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Contractueel notioneel bedrag	Hedge accounting	Reële waarde		
in duizenden €					Ja/Nee	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	01.04.2021	03.04.2028	0,6770%	10.000	Nee	0	-247
8	IRS	06.04.2021	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
<b>Opgenomen onder Andere langlopende financiële verplichtingen</b>							<b>-4.793</b>	<b>-9.041</b>
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
<b>Financiële vlottende activa</b>							<b>0</b>	<b>97</b>
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	IRS	13.05.2019	13.05.2026	0,2870%	10.000	Nee	917	0
4	IRS	24.06.2019	22.06.2026	0,6425%	10.000	Nee	822	0
5	IRS	15.06.2020	15.01.2027	0,5850%	15.000	Nee	1.439	0
6	IRS	15.06.2020	15.06.2026	0,5200%	10.000	Nee	859	0
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	Floor*	30.06.2021	30.06.2028	-1,0500%	25.000	Nee	5.258	1.912
10	Floor*	30.06.2021	30.06.2027	-1,0000%	35.000	Nee	6.054	2.044
11	Floor*	18.08.2021	18.08.2024	0,0000%	20.000	Nee	7	217
12	IRS	18.08.2021	18.08.2028	0,2366%	20.000	Nee	2.935	0
13	Floor*	01.02.2021	01.02.2023	0,0000%	30.000	Nee	0	168
14	IRS	01.02.2021	01.02.2028	0,0030%	30.000	Nee	4.365	70
15	IRS	20.12.2021	18.06.2027	0,7975%	15.000	Nee	1.440	0
16	IRS	14.12.2022	14.12.2025	1,1800%	35.000	Nee	1.977	0
17	IRS	16.11.2022	16.11.2028	1,9080%	25.000	Nee	1.541	0
<b>Financiële vaste activa</b>							<b>32.608</b>	<b>4.455</b>
<b>TOTAAL REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE DERIVATEN</b>							<b>27.815</b>	<b>-4.489</b>
Boekhoudkundige verwerking op 31 december 2022								
<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>							-4.489	-8.751
<ul style="list-style-type: none"> <li>In resultatenrekening: Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva</li> </ul>							32.304	4.262
<b>TOTAAL REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE DERIVATEN</b>							<b>27.815</b>	<b>-4.489</b>

De interest rate swaps hebben op 31 december 2022 een positieve marktwaarde van € 28 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

in duizenden €	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
<b>TOTAAL</b>	<b>32.257</b>	<b>4.217</b>

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 vertegenwoordigt en dus ook niet mee opgenomen is in het EPRA resultaat.

## Sensitiviteit in de reële waarde van financiële derivaten

Een stijging van de rentevoeten van 20 basispunten zou een impact van € 2,2 miljoen hebben op de mark-to-market waarde van de financiële indekkingsinstrumenten in de resultatenrekening. Een daling van de rentevoeten van 20 basispunten zou een negatief effect hebben op de resultatenrekening van dezelfde grootteorde.

## Toelichting 20. 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:

in duizenden €	2022	2021
<b>Totaal afdekkingsinstrumenten</b>	<b>4.793</b>	<b>9.041</b>
Te betalen erfpachtvergoeding Oevel	374	376
Te betalen concessievergoeding Gent	1.749	1.677
Te betalen concessievergoeding Zeebrugge	7.807	0
Te betalen leaseverplichtingen wagens	438	329
<b>Totaal Andere</b>	<b>10.368</b>	<b>2.382</b>
<b>TOTAAL ANDERE LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>	<b>15.162</b>	<b>11.423</b>
Te betalen erfpachtvergoeding Oevel	1	1
Te betalen concessievergoeding Zeebrugge	34	0
<b>TOTAAL ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>	<b>35</b>	<b>1</b>

Voor sommige investeringen houdt Intervest niet de volledige eigendom aan, maar enkel het vruchtgebruik via een concessie, erfpacht of dergelijke. Conform IFRS 16 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.



Indien de incrementele rentevoet zou verhogen (dalen) met 50 basispunten, zou dit aanleiding geven tot een daling (stijging) van de financiële verplichting inclusief de verplichting voor Gent van € 0,8 miljoen, met een impact op de schuldgraad van 0,1%. De verplichting wordt echter bepaald bij aanvang van de leaseperiode, en enkel bij eventuele contractuele aanpassingen dient de discount rate herbekeken te worden.

In totaliteit heeft Intervest per 31 december 2022 € 10,4 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.

## Toelichting 21. Uitgestelde belastingen - verplichtingen

in duizenden €	2022	2021
Voorziening voor uitgestelde belastingen m.b.t. België	1.225	1.316
Voorziening voor uitgestelde belastingen m.b.t. Nederland	20.536	25.109
<b>TOTAAL UITGESTELDE BELASTINGEN - VERPLICHTINGEN</b>	<b>21.761</b>	<b>26.425</b>

De uitgestelde belastingen bevatten een voorziening voor uitgestelde belastingen op niet-gerealiseerde meerwaarden op de vastgoedbeleggingen eigendom van de perimetervennootschappen van de Groep in België en Nederland. De afname van de uitgestelde belastingen m.b.t. Nederland is een rechtstreeks gevolg van de herwaardering van de vastgoedportefeuille gelegen in Nederland als gevolg van de huidige decompressie in de rendementen.

## Toelichting 22. Berekening schuldgraad

in duizenden €	Toelichting	2022	2021
Langlopende financiële schulden	18	525.116	429.058
Andere langlopende financiële verplichtingen (excl. financiële derivaten)	20	10.368	2.382
Handelsschulden en andere langlopende schulden		2.810	1.503
Kortlopende financiële schulden	18	102.646	100.650
Andere kortlopende financiële verplichtingen (excl. financiële derivaten)	20	35	1
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	17	25.680	24.312
Andere kortlopende verplichtingen	17	3.811	1.890
<b>Totaal verplichtingen voor schuldgraadberekening</b>		<b>670.466</b>	<b>559.796</b>
<b>Totaal activa (excl. financiële derivaten)</b>		<b>1.396.173</b>	<b>1.244.298</b>
<b>SCHULDGRAAD</b>		<b>48,0%</b>	<b>45,0%</b>

Voor de verdere toelichting over de evolutie van de schuldgraad wordt verwezen naar de bespreking van de "Financiële structuur" in het Activiteitenverslag - Financieel verslag.

## 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

in duizenden €	2022	2021
<b>JM Construct nv</b>		
<i>Minderheidsaandeelhouder Genk Green Logistics</i>		
Kortlopende verplichtingen (rekening courant) aan JM Construct	0	478
Interest aangerekend op R/C JM Construct	50	11
<b>Hino Invest nv</b>		
<i>Minderheidsaandeelhouder Genk Green Logistics</i>		
Kortlopende verplichtingen (rekening courant) aan Hino Invest	0	1.234
Interest aangerekend op R/C Hino Invest	177	23

in duizenden €	2022	2021
<b>Minderheidsaandeelhouders Genk Green Logistics (JM Construct en Hino Invest)</b>		
Projectfee in verband met de bouw van nieuwe units op de site Genk Green Logistics (betaald of voorzien als "te ontvangen factuur")	1.110	465

### 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" en het Remuneratieverslag in de Corporate Governance verklaring.

in duizenden €	2022	2021
Leden van de raad van toezicht	254	245
Leden van de directieraad	1.720	1.641
<b>TOTAAL</b>	<b>1.974</b>	<b>1.886</b>

## Toelichting 24. Lijst van de geconsolideerde ondernemingen

Onderstaande ondernemingen worden opgenomen in de consolidatie volgens de methode van de integrale consolidatie.

Naam vennootschap	Adres	Ondernemings- nummer	Gehouden deel van het kapi- taal (in %)	Waarde van de deelname in enkelvoudige jaarrekening	Minderheids- belangen (in duizenden €)	
					2022	2021
					(in duizenden €)	
Aartselaar Business Center NV	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem België	BE 0466.516.748	100%	€ -429	0	0
Mechelen Business Center NV	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem België	BE 0467.009.765	100%	€ 3.625	0	0
Mechelen Research Park NV	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem België	BE 0465.087.680	100%	€ 6.256	0	0
Genk Green Logistics NV	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem België	BE 0701.944.557	50%	€ 28.059	28.059	14.023
Puurs Green Logistics NV	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem België	BE 0882.088.997	100%	€ 11.817	0	0
Greenhouse Singel NV (voorheen Tervueren Invest)	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem België	BE 0476.212.986	100%	€ 0	0	0
Zeebrugge Green Logistics NV (voor- heen Lingang)	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem België	BE 0721.550.336	100%	€ 22.323	0	0
Intervest Nederland Coöperatief U.A.	Lichttoren 32 5611 BJ Eindhoven Nederland	NL857537349B01	100%	€ 141.889	0	0
<b>Perimetervennootschappen van Intervest Nederland Coöperatief U.A.*</b>						
Intervest Tilburg 1 BV		NL857541122B01	100%			
Intervest Tilburg 2 BV		NL859485869B01	100%			
Intervest Raamsdonksveer 1 BV		NL857780001B01	100%			
Intervest Raamsdonksveer 2 BV		NL858924900B01	100%			
Intervest Raamsdonksveer 3 BV		NL859446013B01	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%			
<b>TOTAAL MINDERHEIDSBELANGEN</b>					<b>28.059</b>	<b>14.023</b>

\* 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.

Op 31 december 2022 bezit Intervest de volledige controle over perimetervennootschap Genk Green Logistics NV, bijgevolg wordt de vennootschap integraal geconsolideerd. Het minderheidsbelang met betrekking tot Genk Green Logistics bedraagt op 31 december 2022 € 28,0 miljoen (€ 14 miljoen op 31 december 2021). De toename van € 14 miljoen is het gevolg van de kapitaalverhoging door inbreng van de schuldvorderingen op de aandeelhouders in december 2022 (€ 7,0 miljoen voor de minderheidsaandeelhouder) en de resultaatgeneratie van 2022 (€ 7,3 miljoen voor de minderheidsaandeelhouder) verminderd met de dividenduitbetaling over boekjaar 2021 in 2022 (€ -0,3 miljoen voor de minderheidsaandeelhouder).

De belangrijkste balans- en resultaatgegevens van Genk Green Logistics zijn:

in duizenden €	2022	2021
Vastgoedbeleggingen	105.057	56.673
Eigen vermogen	56.117	28.046
Langlopende verplichtingen	40.265	15.896
Kortlopende verplichtingen	21.210	19.175
Huurinkomsten	3.028	613
Nettoresultaat	11.132	13.282
EPRA resultaat	2.528	670

## Toelichting 25. Honorarium aan de commissaris en met de commissaris verbonden entiteiten

in duizenden € - excl. BTW	2022	2021
Bezoldiging van de commissaris	135	113
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris		
Andere controleopdrachten	65	18
Belastingadviesopdrachten	0	0
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	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 opdrachten	0	12
<b>TOTAAL HONORARIUM COMMISSARIS EN MET DE COMMISSARIS VERBONDEN ENTITEITEN</b>	<b>340</b>	<b>220</b>

## Toelichting 26. Voorwaardelijke rechten en verplichtingen

### Betwiste belastingaanslagen

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 cassatieberoep 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 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 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 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 (GGL), 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 ook, samen met JM Construct, ten aanzien van De Vlaamse Waterweg hoofdelijk en ondeelbaar borg gesteld voor de betaling door GGL van kosten van 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 en circa € 4,4 miljoen voor de projectontwikkeling in 's-Hertogenbosch.

## 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 het Jaarverslag.

## 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<sup>1</sup>. Het terrein van 56.000 m<sup>2</sup>, strategisch gelegen aan de Skaldenstraat in de Gentse Zeehaven, omvat een productiesite van 22.200 m<sup>2</sup> waarop Plasman haar operationele activiteiten uitvoert. Meer info is te vinden in het Activiteitenverslag - 1. Vastgoedverslag - 1.1 Transacties en ontwikkelingen in 2022 - 1.1.2.Acquisitie na balansdatum

1 Zie persbericht 11 januari 2023: "Intervest verwerft strategische site in Gentse zeehaven via sale-and-lease-back".



Diegem ) Greenhouse BXL

## 7 Verslag van de commissaris<sup>1</sup>

### **Deloitte.**

#### **Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Intervest Offices & Warehouses NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2022 - Geconsolideerde jaarrekening**

In het kader van de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Intervest Offices & Warehouses NV (de “vennootschap”) en haar filialen (samen “de groep”), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de geconsolideerde jaarrekening alsook de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt één geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 27 april 2022, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2023. Wij hebben de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Intervest Offices & Warehouses NV Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht uitgevoerd gedurende 22 opeenvolgende boekjaren.

#### **Verslag over de geconsolideerde jaarrekening**

##### **Oordeel zonder voorbehoud**

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van de groep, die de geconsolideerde balans op 31 december 2022 omvat, alsook de geconsolideerde resultatenrekening, het geconsolideerd globaalresultaat, het mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht over het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige informatievervalsing, waarvan het totaal van de geconsolideerde balans 1 428 780 (000) EUR bedraagt en waarvan de geconsolideerde resultatenrekening afsluit met een nettoresultaat van 57 280 (000) EUR.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de groep op 31 december 2022 alsook van zijn geconsolideerde resultaten en van zijn geconsolideerde kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de *International Financial Reporting Standards* (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

##### **Basis voor het oordeel zonder voorbehoud**

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

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

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

<sup>1</sup> De commissaris heeft ingestemd met de opname van zijn verslag in dit Jaarverslag. De informatie is correct weergegeven en, in zoverre Intervest weet en heeft kunnen opmaken uit door de commissaris gepubliceerde informatie, zijn geen feiten weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden.



### Kernpunten van de controle

Kernpunten van onze controle betreffen die aangelegenheden die naar ons professioneel oordeel het meest significant waren bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode. Deze aangelegenheden zijn behandeld in de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover, en wij verschaffen geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheden.

Kernpunten van de controle	Hoe onze controle de kernpunten van de controle behandelde
<p><b>Waardering van vastgoedbeleggingen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vastgoedbeleggingen (1 333 418 (000) EUR) vertegenwoordigen 93% procent van het geconsolideerde balanstotaal op 31 december 2022. Veranderingen in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen hebben een significante impact op het geconsolideerde nettoresultaat van de periode en het eigen vermogen.</li> <li>• De vastgoedportefeuille omvat voltooide investeringen en vastgoed in aanbouw.</li> <li>• Acquisities en desinvesteringen van vastgoedbeleggingen zijn afzonderlijke significante transacties.</li> <li>• De groep gebruikt professioneel gekwalificeerde externe taxateurs om de vastgoedportefeuille elk kwartaal te waarderen aan reële waarde. De taxateurs worden door de bestuurders aangesteld en voeren hun werk uit in overeenstemming volgens de professionele taxatienormen van het 'Royal Institute of Chartered Surveyors' ('RICS'). De taxateurs die door de Groep worden gebruikt, hebben aanzienlijke ervaring in de markten waarin de groep actief is.</li> <li>• De portefeuille wordt gewaardeerd op basis van de beleggingsmethode voor vastgoedbeleggingen. Projectontwikkelingen worden gewaardeerd volgens dezelfde methode, met aftrek van alle kosten die nodig zijn om de ontwikkeling af te ronden, samen met een resterende voorziening voor risico's. De belangrijkste input voor de waarderingsoefening zijn de rendementen en de huidige markthuur, die worden beïnvloed door de evolutie van de markt, vergelijkbare transacties en de specifieke kenmerken van elk onroerend goed in de portefeuille.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• We hebben de interne beheersingmaatregelen van het management beoordeeld en het ontwerp en de implementatie van controles rond vastgoedbeleggingen getest.</li> <li>• We hebben de competentie, onafhankelijkheid en integriteit van de externe taxateurs beoordeeld.</li> <li>• We analyseerden en beoordeelden het waarderingproces, de prestaties van de portefeuille en belangrijke aannames en kritische assumpties, waaronder bezettingsgraden, rendementen en mijlpalen in de ontwikkeling.</li> <li>• We hebben de belangrijkste aannames die bij de waardering werden gebruikt vergeleken met externe industriegegevens en vergelijkbare vastgoedtransacties, met specifieke aandacht voor het rendement.</li> <li>• Wij hebben controlewerkzaamheden uitgevoerd om de integriteit en volledigheid te beoordelen van de informatie die aan de onafhankelijke taxateurs werd verstrekt met betrekking tot huurinkomsten, essentiële huurkarakteristieken en bezettingsgraad.</li> <li>• We hebben de bedragen uit de waarderingsverslagen afgestemd met de boekhoudkundige administratie en van daaruit hebben we de gerelateerde saldi met de jaarrekening aangesloten.</li> <li>• Als onderdeel van onze controlewerkzaamheden die werden uitgevoerd op acquisities en desinvesteringen van vastgoedbeleggingen, onderzochten we de belangrijkste contracten en documentatie over de toegepaste boekhoudkundige verwerking van deze transacties.</li> </ul>

- Het auditrisico vloeit daarom voort uit de assumpties en belangrijke inschattingen gekoppeld aan deze sleutelinputs.

#### Verwijzing naar toelichtingen

We verwijzen naar de geconsolideerde jaarrekening, inclusief de toelichtingen: Toelichting 2 Grondslagen voor de financiële verslaggeving en Toelichting 14 Vaste activa.

- Verder hebben we de geschiktheid van de toelichtingen met betrekking tot de waardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen beoordeeld.

### Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de *International Financial Reporting Standards* (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

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

### Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening

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

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

Intervest Offices & Warehouses NV, Openbare geregelende vastgoedvennootschap naar Belgisch recht | 31 december 2022

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

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

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

Wij verschaffen aan het auditcomité tevens een verklaring dat wij de relevante deontologische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd, en wij communiceren met hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en, waar van toepassing, over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Uit de aangelegenheden die aan het auditcomité zijn gecommuniceerd bepalen wij die zaken die het meest significant waren bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode, en die derhalve de kernpunten van onze controle uitmaken. Wij beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving.

## Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

### Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in de jaarlijkse financiële staten en het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening.

### Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheid uit te brengen.

### Aspecten betreffende het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en andere informatie opgenomen in het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de geconsolideerde jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig het artikel 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

In de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening, zijnde: Risicofactoren, Corporate Governance Verklaring, Vastgoedverslag – 1.1 Transacties en ontwikkelingen in 2022, Activiteitenverslag – 2.1. Financiële resultaten 2022, en Activiteitenverslag – 2.2 Financiële structuur een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden.

### Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

- Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de groep.
- De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening.

### Europees uniform elektronisch formaat (ESEF)

Wij hebben ook, overeenkomstig de ontwerpnorm inzake de controle van de overeenstemming van de financiële overzichten met het Europees uniform elektronisch formaat ("ESEF"), de controle uitgevoerd van de overeenstemming van het ESEF-formaat en de markeertaal met de technische reguleringsnormen vastgelegd door de Europese Gedelegeerde Verordening nr. 2019/815 van 17 december 2018 ("Gedelegeerde Verordening").

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen, in overeenstemming met de ESEF vereisten, van de geconsolideerde financiële overzichten in de vorm van een elektronisch bestand in ESEF-formaat ("digitale geconsolideerde financiële overzichten") opgenomen in het jaarlijks financieel verslag.

Intervest Offices & Warehouses NV, Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht | 31 december 2022

Het is onze verantwoordelijkheid voldoende en geschikte onderbouwende informatie te verkrijgen om te concluderen dat het formaat en de markeertaal van de digitale geconsolideerde financiële overzichten in alle van materieel belang zijnde opzichten voldoen aan de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

De werkzaamheden op het formaat en de markering van de informatie in de officiële nederlandstalige versie van de digitale geconsolideerde financiële overzichten werden op de datum van onderhavig verslag nog niet vervolledigd.

#### Andere vermeldingen

- Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Getekend te Antwerpen.

**De commissaris**

---

**Deloitte Bedrijfsrevisoren BV**

Vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander

## Deloitte.

Deloitte Bedrijfsrevisoren/Réviseurs d'Entreprises BV/SRL

Registered Office: Gateway building, Luchthaven Brussel Nationaal 1 J, B-1930 Zaventem

VAT BE 0429.053.863 - RPR Brussel/RPM Bruxelles - IBAN BE86 5523 2431 0050 - BIC GKCCBEBB

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

## 8 Verkorte enkelvoudige jaarrekening Intervest Offices & Warehouses NV

De enkelvoudige jaarrekening van Intervest Offices & Warehouses NV is opgesteld op basis van de IFRS-normen en conform het GVV-KB van 13 juli 2014. De volledige versie van de enkelvoudige jaarrekening van Intervest Offices & Warehouses NV zal, samen met het Jaarverslag en het Verslag van de commissaris, binnen de wettelijke termijn bij de Nationale Bank van België neergelegd worden en kan gratis verkregen worden via de website van de vennootschap ([www.intervest.eu](http://www.intervest.eu)) of op aanvraag bij de maatschappelijke zetel.

De commissaris heeft een goedkeurende verklaring zonder voorbehoud gegeven op de enkelvoudige jaarrekening van Intervest Offices & Warehouses NV.

### 8.1 Resultatenrekening

in duizenden €	2022	2021
Huurinkomsten	49.344	47.126
Met verhuur verbonden kosten	-19	-148
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>	<b>49.325</b>	<b>46.978</b>
Recuperatie van vastgoedkosten	1.183	658
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	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	-15.472	-12.569
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	654	449
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>49.533</b>	<b>47.732</b>
Technische kosten	-645	-875
Commerciële kosten	-319	-499
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-1.048	-873
Beheerskosten van het vastgoed	-2.862	-3.115
Andere vastgoedkosten	-762	-588
<b>Vastgoedkosten</b>	<b>-5.636</b>	<b>-5.950</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>43.897</b>	<b>41.782</b>
Algemene kosten	-4.051	-3.626
Andere operationele opbrengsten en kosten	-334	-251
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>39.512</b>	<b>37.905</b>
Resultaat verkoop van vastgoedbeleggingen	478	198
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	6.673	12.049
Ander portefeuilleresultaat	-35	1.446
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>46.628</b>	<b>51.598</b>

in duizenden €	2022	2021
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>46.628</b>	<b>51.598</b>
Financiële opbrengsten	8.683	6.776
Netto-interestkosten	-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
<b>Financieel resultaat</b>	<b>5.202</b>	<b>46.635</b>
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>	<b>51.830</b>	<b>98.223</b>
Belastingen	-116	-133
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>51.714</b>	<b>98.100</b>
<b>Uit te sluiten:</b>		
- 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
<b>EPRA RESULTAAT</b>	<b>44.762</b>	<b>44.840</b>
<b>RESULTAAT PER AANDEEL</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Aantal aandelen op jaareinde	29.235.067	26.300.908
Aantal dividendgerechtigde aandelen	29.235.067	26.300.908
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	26.664.878	25.983.006
Nettoresultaat (€)	1,94	3,78
Verwaterd nettoresultaat (€)	1,94	3,78
EPRA resultaat op basis van gewogen gemiddeld aantal aandelen (€)	1,68	1,73

## 8.2 Globaalresultaat

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

## 8.3 Balans<sup>1</sup>

ACTIVA in duizenden €	Toelichting	31.12.2022	31.12.2021
<b>VASTE ACTIVA</b>		<b>1.212.882</b>	<b>1.114.824</b>
Immateriële vaste activa		280	249
Vastgoedbeleggingen	8.6	779.889	741.659
Andere materiële vaste activa		8.169	3.970
Financiële vaste activa	8.6	210.972	168.652
Investeringen die administratief verwerkt worden volgens de equity methode	8.6	213.541	200.219
Handelsvorderingen en andere vaste activa		31	75
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		<b>101.711</b>	<b>53.013*</b>
Activa bestemd voor verkoop		27.277	0
Financiële vlottende activa		0	97
Handelsvorderingen		2.220	2.392*
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa		66.531	47.668
Kas en kasequivalenten		1.368	1.618
Overlopende rekeningen		4.315	1.238
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>1.314.593</b>	<b>1.167.837*</b>
<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b> in duizenden €		<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		<b>696.625</b>	<b>625.785</b>
Kapitaal		264.038	237.937
Uitgiftepremies		219.354	189.819
Reserves		161.519	99.929
Nettoresultaat van het boekjaar		51.714	98.100
<b>VERPLICHTINGEN</b>		<b>617.968</b>	<b>542.052*</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>		<b>497.965</b>	<b>430.648</b>
Langlopende financiële schulden		484.850	413.162
<i>Kredietinstellingen</i>		382.468	405.162
<i>Andere</i>		102.382	8.000
Andere langlopende financiële verplichtingen		11.940	16.232
Handelsschulden en andere langlopende schulden		1.174	1.254
<b>Kortlopende verplichtingen</b>		<b>120.003</b>	<b>111.404*</b>
Kortlopende financiële schulden		101.599	100.650
<i>Kredietinstellingen</i>		63.599	650
<i>Commercial Paper</i>		38.000	100.000
Andere kortlopende financiële verplichtingen		179	174
Handelsschulden en andere kortlopende schulden		6.118	5.630

<sup>1</sup> Vanaf 2022 worden de vooruitgefactureerde 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 werden gemarkeerd met \*.



<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b> in duizenden €	31.12.2022	31.12.2021
Andere kortlopende verplichtingen	3.811	177
Overlopende rekeningen	8.296	4.773*
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>1.314.593</b>	<b>1.167.837*</b>

<b>SCHULDGRAAD</b> in %	2022	2021
Schuldgraad (max. 65%)	47,2%	45,1%

<b>NETTOWAARDE PER AANDEEL</b> 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

## 8.4 Resultaatverwerking

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

in duizenden €	2022	2021
<b>A. NETTORESULTAAT</b>	<b>51.714</b>	<b>98.100</b>
<b>B. TOEVOEGING/ONTTREKKING RESERVES</b>	<b>-6.984</b>	<b>-57.860</b>
1. Toevoeging aan/onttrekking van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+):		
▪ Boekjaar	31.072	-42.141
▪ Vorige boekjaren	836	198
▪ Realisatie vastgoed	-478	-198
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
<b>C. VERGOEDING VAN HET KAPITAAL overeenkomstig artikel 13, §1, lid 1 van het GVV-KB</b>	<b>36.507</b>	<b>37.731</b>
<b>D. VERGOEDING VAN HET KAPITAAL, andere dan C</b>	<b>8.223</b>	<b>2.509</b>

## 8.5 Mutatieoverzicht van het enkelvoudig eigen vermogen

In duizenden €	
<b>BEGINTOESTAND 1 JANUARI VORIG BOEKJAAR</b>	
Globaalresultaat vorig boekjaar	
Overboekingen door resultaatverdeling boekjaar van 2 jaar geleden	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed</li> <li>▪ Overboeking van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva naar de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding</li> <li>▪ Toevoeging aan de overgedragen resultaten van vorige boekjaren</li> <li>▪ Toevoeging aan de andere reserves</li> <li>▪ 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</li> </ul>	
Aandelenuitgifte naar aanleiding van keuzedividend boekjaar van 2 jaar geleden	
Dividenden boekjaar van 2 jaar geleden	
<b>BALANS OP 31 DECEMBER VORIG BOEKJAAR</b>	
Globaalresultaat boekjaar	
Overboekingen door resultaatverdeling vorig boekjaar	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed</li> <li>▪ Overboeking van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva naar de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding</li> <li>▪ Toevoeging aan de overgedragen resultaten van vorige boekjaren</li> <li>▪ Toevoeging aan de andere reserves</li> <li>▪ 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</li> </ul>	
Aandelenuitgifte naar aanleiding van keuzedividend vorig boekjaar	
Aandelenuitgifte naar aanleiding van versnelde private plaatsing	
Dividenden vorig boekjaar	
<b>BALANS OP 31 DECEMBER BOEKJAAR</b>	

	Kapitaal		Uitgiftepremies	Totaal reserves	Nettoresultaat van het boekjaar	<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>
	Gestort kapitaal	Kosten kapitaalverhoging				
	<b>232.373</b>	<b>-1.727</b>	<b>181.682</b>	<b>94.588</b>	<b>43.431</b>	<b>550.346</b>
				928	98.100	99.028
				1.140	-1.140	0
				-2.311	2.311	0
				1.425	-1.425	0
				1.670	-1.670	0
				2.490	-2.490	0
	7.292		8.136			15.428
					-39.017	-39.017
	<b>239.665</b>	<b>-1.727</b>	<b>189.818</b>	<b>99.929</b>	<b>98.100</b>	<b>625.785</b>
				3.729	51.714	55.443
				42.141	-42.141	0
				4.217	-4.217	0
				4.600	-4.600	0
				198	-198	0
				6.704	-6.704	0
	2.519		4.585			7.104
	24.218	-636	24.950			48.532
					-40.240	-40.240
	<b>266402</b>	<b>-2.364</b>	<b>219.354</b>	<b>161.519</b>	<b>51.714</b>	<b>696.625</b>

## Uitsplitsing van de reserves

In duizenden €

### BEGINTOESTAND 1 JANUARI VORIG BOEKJAAR

Globaal resultaat boekjaar

Overboekingen door resultaatverdeling boekjaar van 2 jaar geleden

- Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed
- Overboeking van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva naar de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding
- Toevoeging aan de overgedragen resultaten van vorige boekjaren
- Toevoeging aan de andere reserves
- Toevoeging aan/onttrekking van de reserves voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gereali-seerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de equity-methode

### BALANS OP 31 DECEMBER VORIG BOEKJAAR

Globaal resultaat boekjaar

Overboekingen door resultaatverdeling vorig boekjaar

- Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed
- Overboeking van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva naar de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding
- Toevoeging aan de overgedragen resultaten van vorige boekjaren
- Toevoeging aan de andere reserves
- Toevoeging aan/onttrekking van de reserves voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gereali-seerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de equity-methode

### BALANS OP 31 DECEMBER BOEKJAAR

	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 afdekkingsinstrumenten 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
	<b>90</b>	<b>49.712</b>	<b>-6.522</b>	<b>0</b>	<b>17.492</b>	<b>33.816</b>	<b>94.588</b>
					928		928
		1.140					1.140
			-2.311				-2.311
						1.425	1.425
					1.670		1.670
				2.490			2.490
	<b>90</b>	<b>50.852</b>	<b>-8.833</b>	<b>2.490</b>	<b>20.090</b>	<b>35.241</b>	<b>99.929</b>
				1.747	1.982		3.729
		42.141					42.141
			4.217				4.217
						4.600	4.600
					198		198
				6.704			6.704
	<b>90</b>	<b>92.994</b>	<b>-4.616</b>	<b>10.941</b>	<b>22.268</b>	<b>39.842</b>	<b>161.519</b>

## 8.6 Bijlagen bij de enkelvoudige jaarrekening

### 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 aandelen bij versnelde private plaatsing (ABB)	2.657.733	0
<b>Aantal aandelen op jaareinde</b>	<b>29.235.067</b>	<b>26.300.908</b>
Aanpassingen voor de berekening van het gewogen gemiddeld aantal aandelen	-2.570.189	-317.902
<b>Gewogen gemiddeld aantal aandelen</b>	<b>26.664.878</b>	<b>25.983.006</b>

### Vastgoedbeleggingen

in duizenden €	2022			2021		
	Kantoren	Logistiek vastgoed	TOTAAL	Kantoren	Logistiek vastgoed	TOTAAL
<b>BALANS OP 1 JANUARI</b>	<b>332.573</b>	<b>409.086</b>	<b>741.659</b>	<b>329.538</b>	<b>327.526</b>	<b>657.064</b>
▪ Fusie met Gencor NV op 08 september 2021	0	0	0	12.335	0	12.335
▪ Fusie met Greenhouse Singel NV op 30 november 2022	46.977	0	46.977	0	0	0
▪ Aankoop van vastgoedbeleggingen	0	4.627	4.627	0	32.355	32.355
▪ Investerings in projectontwikkelingen	2.275	10.929	13.204	0	23.433	23.433
▪ Investerings en uitbreidingen in bestaande vastgoedbeleggingen	935	1.413	2.348	2.390	2.033	4.423
▪ Overboeking naar activa bestemd voor verkoop	-27.504	-8.095	-35.599	0	0	0
▪ Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-4.229	10.902	6.673	-11.690	23.739	12.049
<b>BALANS OP 31 DECEMBER</b>	<b>351.027</b>	<b>428.862</b>	<b>779.889</b>	<b>332.573</b>	<b>409.086</b>	<b>741.659</b>

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen van Intervest is in 2022 toegenomen 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 € 11 miljoen en de bestaande vastgoedbeleggingen voor € 1 miljoen. Anderzijds door de aankoop van een pand in Herstal voor € 5 miljoen en de desinvestering van de logistieke site in Huizingen met een reële waarde van € 8 miljoen. De toename van de reële waarde van de bestaande logistieke portefeuille bedraagt € 11 miljoen in 2022.

De reële waarde van de kantorenportefeuille is ten opzichte van jaareinde 2021 toegenomen met € 18 miljoen. De toename is een gevolg van de fusie met Greenhouse Singel op 30 november 2022, vastgoedvennootschap met een onderliggende vastgoedwaarde van € 47 miljoen, de overboeking van drie kantoorgebouwen naar vastgoed beschikbaar voor verkoop voor een bedrag van € -28 miljoen, investeringen in projectontwikkelingen voor € 2 miljoen en duurzame investeringen ter verbetering van de bestaande portefeuille voor € 1 miljoen. De toename wordt

gedeeltelijk gecompenseerd door de negatieve variaties in de reële waarde van de bestaande kantorenportefeuille van € -4 miljoen, hoofdzakelijk als gevolg van nieuwe geplande leegstand die kadert in op te starten projecten en het vroegtijdige vertrek van huurder Enterprise Services Belgium in Mechelen Business Tower waarbij een verbredingsvergoeding voor de resterende huurperiode ontvangen is. Daarnaast is de waardedaling te verklaren door het herbekijken van de verhuurbare oppervlakte van de archiefruimte in de kantorenportefeuille. Door de toenemende digitalisering bij bedrijven is de nood aan archiefruimte immers verminderd. Om het effect hiervan te bepalen is een grondige analyse van de verhuurbaarheid op de beschikbare archiefruimte uitgevoerd.

Intervest heeft op 31 december 2022 geen activa voor eigen gebruik, met uitzondering van de ruimte in Greenhouse Antwerp waar de maatschappelijke zetel van Intervest gevestigd is. Conform IAS 40.10 wordt deze ruimte opgenomen als een vastgoedbelegging.

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

De vastgoedbeleggingen kunnen verder opgedeeld worden in:

in duizenden €	2022	2021
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	733.713	725.730
Projectontwikkelingen en grondreserves	46.176	15.929
<b>TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN</b>	<b>779.889</b>	<b>741.659</b>

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.

## Financiële vaste activa

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

	2022	2021
Reële waarde financiële derivaten	32.608	4.455
Vorderingen op verbonden ondernemingen	178.364	164.197
<b>TOTAAL FINANCIËLE VASTE ACTIVA</b>	<b>210.972</b>	<b>168.652</b>

## Investerings die administratief verwerkt worden volgens de equity methode

	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 (voorheen Tervueren Invest)	0	13.954
Deelneming Puurs Green Logistics	11.817	11.765
Deelneming Zeebrugge Green Logistics	22.323	0
<b>TOTAAL INVESTERINGEN VERWERKT VOLGENS DE EQUITY METHODE</b>	<b>213.541</b>	<b>200.219</b>

De investeringen die administratief verwerkt werden volgens de equity methode bevatten op 31 december 2022 de waarde van de deelnemingen in de perimetervennootschappen 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.

## 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.

in duizenden €	2022	2021
Nettoresultaat	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
<b>Gecorrigeerd resultaat (A)</b>	<b>45.635</b>	<b>47.164</b>
+ Tijdens het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarden* 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
<b>Netto meerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van de verplichte uitkering (B)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totaal (A + B)</b>	<b>45.635</b>	<b>47.164</b>
<b>Totaal (A + B) x 80%</b>	<b>36.507</b>	<b>37.731</b>
<b>Schuldvermindering (-)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>UITKERINGSPLICHT</b>	<b>36.507</b>	<b>37.731</b>

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

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).

Intervest heeft voor boekjaar 2022 een minimale uitkeringsplicht van € 36,5 miljoen.



## Berekening van het enkelvoudig resultaat per aandeel

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

## Voorgesteld dividend per aandeel

Aan de aandeelhouders zal voor het boekjaar 2022 een brutodividend aangeboden worden van € 1,53. 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
Geconsolideerd EPRA resultaat per aandeel (€)	1,71	1,73
Enkelvoudig EPRA resultaat per aandeel (€)	1,68	1,73
Aantal dividendgerechtigde aandelen	29.235.067	26.300.908
EPRA resultaat per aandeel (€) op basis van aantal dividendgerechtigde aandelen	1,53	1,70
<b>Brutodividend per aandeel (€)</b>	<b>1,53</b>	<b>1,53</b>
Dividenduitkering uitgedrukt in procent van het enkelvoudig EPRA resultaat per aandeel op basis van aantal dividendgerechtigde aandelen (%)	100%	90%
<b>Vergoeding van het kapitaal (€ 000)</b>	<b>44.730</b>	<b>40.240</b>

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 (voorheen artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen), van het gestort kapitaal of als dit bedrag hoger ligt, van het opgevraagd kapitaal, verhoogd met al de reserves die volgens de wet of de statuten niet verdeeld mogen worden, is bepaald in Hoofdstuk IV van bijlage C van het GVV-KB.

in duizenden €	2022	2021
<b>Niet-uitkeerbare elementen van het eigen vermogen voor resultaatverdeling</b>		
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
<b>Resultaatverdeling dat conform Hoofdstuk I van bijlage C van het KB van 13 juli 2014 aan de niet-uitkeerbare reserves dient toegewezen te worden</b>		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-31.430	42.142
<i>Boekjaar</i>	-31.072	42.142
<i>Vorige boekjaren</i>	-836	-198
<i>Realisatie van vastgoed</i>	478	198
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)	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
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN DAT NIET UITKEERBAAR IS</b>	<b>595.751</b>	<b>529.633</b>
<b>Eigen vermogen enkelvoudig</b>	<b>696.625</b>	<b>625.785</b>
Geplande dividenduitkering	44.730	40.240
Aantal dividendgerechtigde aandelen	29.235.067	26.300.908
Brutodividend per aandeel (€)	<b>1,53</b>	<b>1,53</b>
<b>EIGEN VERMOGEN NA DIVIDENDUITKERING</b>	<b>651.895</b>	<b>585.545</b>
<b>OVERBLIJVENDE RESERVE NA UITKERING</b>	<b>56.146</b>	<b>55.912</b>

De variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen opgenomen bij de bepaling van 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 portefeuilleresultaat € 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 standaard in zijn geheel ondergebracht in de onbeschikbare reserverubriek 'Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de equitymethode', en zijn bijgevolg onbeschikbaar voor uitkering in het jaar waarin de deelnemingen deze resultaten realiseren.

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

Het toepassen van een doorkijkbenadering houdt bepaalde financiële risico's in voor de moeder vennootschap GVV en zou tot situaties kunnen leiden waarbij de deelneming moet helpen de dividenden die de moeder vennootschap GVV uitkeert te financieren (bijvoorbeeld door het 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 perimetervennootschappen 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 vennootschap 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 perimetervennootschappen 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.



Antwerpen ) Greenhouse Collection at the Singel