VOL-inst 1

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

IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van neerlegging)

NAAM: CAR LOGISTICS BRUSSELS .....

.....

Rechtsvorm[1]: Naamloze vennootschap .....

Adres: Skaldenstraat .....Nr.: 142..... Bus: .....

Postnummer: 9042 ..... Gemeente: Sint-Kruis-Winkel.....

Land: België .....

Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van Gent, afdeling Gent .....

Internetadres[2]: http://www. . .....

E-mailadres[2]: .....

Ondernemingsnummer 0464.430.654

DATUM 25 / 01 / 2018 van de neerlegging van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

JAARREKENING in EURO[3] goedgekeurd door de algemene vergadering van 30 / 06 / 2023

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

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

De bedragen van het vorige boekjaar **zijn / zijn niet[4]** identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.
Model van jaarrekening dat afwijkt van datgene wat voorzien is door het K.B. van 29 april 2019 op grond van[5]:

.....

Zijn gevoegd bij deze jaarrekening[2]:

Totaal aantal neergelegde bladen: 48.....

Handtekening (naam en hoedanigheid)

Handtekening (naam en hoedanigheid)

1 In voorkomend geval wordt na de rechtsvorm ”in vereffening” vermeld.
2 Facultatieve vermelding.
3 Indien nodig, aanpassen van de eenheid en munt waarin de bedragen zijn uitgedrukt.
4 Schrappen wat niet van toepassing is.
5 Vermelding van de wettelijke of reglementaire basis die het gebruik van een afwijkend model rechtvaardigt.

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

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN

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

Michielsens Dirk .....
Turnhoutsebaan 137 .....
2400 Mol
België
Begin van het mandaat: 08/06/2020 Einde van het mandaat: 08/06/2026 bestuurder .....
.....
Connecton BV .....
BE0524873136.....
Arthur Boelstraat 55.....
2990 Wuustwezel .....
België .....
Begin van het mandaat: 08/06/2020 Einde van het mandaat: 08/06/2026 bestuurder .....
Direct of indirect vertegenwoordigd door .....
Van den Bergh Joris.....
Arthur Boelstraat 55.....
2990 Wuustwezel .....
België .....
.....
Katoen Natie Nederland BV .....
Savoyaardsweg 1 Haven 101.....
4542PM Hoek.....
Nederland.....
Begin van het mandaat: 01/04/2021 Einde van het mandaat: 08/06/2026 bestuurder .....
.....
Quintuplex Engineering NV .....
BE0455127364.....
Groeningenlei 1 .....
2630 Aartselaar .....
België .....
Begin van het mandaat: 08/06/2020 Einde van het mandaat: 08/06/2026 bestuurder .....
Direct of indirect vertegenwoordigd door .....
Leroy Fabian .....
Groeningenlei 1 .....
2630 Aartselaar .....
België .....
.....
EY Bedrijfsrevisoren BV (B160) .....
BE0446334711.....
De Kleetlaan 2.....
1831 Diegem .....
België .....
Begin van het mandaat: 11/06/2020 Einde van het mandaat: 30/06/2023 commissaris .....
Direct of indirect vertegenwoordigd door .....
Klaykens Joeri (A02138) .....
De Kleetlaan 2.....
1831 Diegem .....
België .....

Nr.		VOL-inst 2.2

VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE

Het bestuursorgaan verklaart dat geen enkele opdracht voor nazicht of correctie werd gegeven aan iemand die daar wettelijk niet toe gemachtigd is met toepassing van artikel 5 van de wet van 17 maart 2019 betreffende de beroepen van accountant en belastingadviseur.

De jaarrekening **werd** / **werd niet*** geverifieerd of gecorrigeerd door een gecertificeerd accountant of door een bedrijfsrevisor die niet de commissaris is

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

A. Het voeren van de boekhouding van de vennootschap**,
B. Het opstellen van de jaarrekening**,
C. Het verifiëren van de jaarrekening en/of
D. Het corrigeren van de jaarrekening.

Indien taken bedoeld onder A. of onder B. uitgevoerd zijn door accountants of door fiscaal accountants, kunnen hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke accountant of fiscaal accountant en zijn lidmaatschapsnummer bij het Instituut van de Belastingadviseurs en de Accountants (IBA), evenals de aard van zijn opdracht.

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

* Schrappen wat niet van toepassing is.

** Facultatieve vermelding.

GENERAL CHARACTERISTICS

Name of reporting entity

CAR LOGISTICS BRUSSELS NV - GVBF

Accounting period

Opening date of the financial statements	31/12/2021
Closing date of the financial statements	31/12/2022

Presentation currency

EUR

Index

I.	Balans
II.	Resultatenrekening
III.	Eigen vermogen
IV.	Tresaurie

Toelichting

Toelichting 1	Waarderingsregels
Toelichting 2	Risicofactoren
Toelichting 3	Vastgoedbeleggingen
Toelichting 4	Andere materiële vaste activa
Toelichting 5	Activa bestemd voor verkoop
Toelichting 6	Deelnemingen
Toelichting 7	Financiële vlottende activa
Toelichting 8	Belastingvorderingen en andere vlottende activa
Toelichting 9	Kas en kasequivalenten
Toelichting 10	Overlopende rekeningen
Toelichting 11	Eigen vermogen
Toelichting 12	Financiële schulden
Toelichting 13	Handelsschulden en andere schulden
Toelichting 14	Overlopende rekeningen
Toelichting 15	Reel waarde hierarchie
Toelichting 16	Huurinkomsten
Toelichting 17	Overige bedrijfsopbrengsten
Toelichting 18	Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen
Toelichting 19	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen
Toelichting 20	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen
Toelichting 21	Technische kosten
Toelichting 22	Algemene kosten van de onderneming
Toelichting 23	Andere operationele opbrengsten en kosten
Toelichting 24	Wijzigen in de reële waarde van vastgoedbeleggingen
Toelichting 25	Netto interestkosten
Toelichting 26	Overige financiële kosten
Toelichting 27	Huurovereenkomsten
Toelichting 28	Informatie over verbonden ondernemingen
Toelichting 29	Vergoeding van de commissaris
Toelichting 30	Gebeurtenissen na afsluitdatum
Toelichting 31	Resultaatverwerking
Toelichting 32	Verplichting tot uitkering volgens artikel 22 van het Koninklijk Besluit van 9 november 2016 met betrekking tot de GVBF
Toelichting 33	Artikel 7:212 Wetboek van Vennootschappen
Toelichting 34	Verslag van de commisaris aan de algemene vergadering en verslag van de zaakvoerder

I. Balans

Activa

(in EUR)

	Note	31/12/2022	31/12/2021
I. Vaste activa		**191.249.994**	**180.056.071**
Vastgoedbeleggingen	*3*	**189.131.244**	**180.056.071**
II. Vlottende activa		**27.929.549**	**31.749.221**
Handelsvorderingen		**1.446.550**	**1.180.964**
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa		**26.447.824**	**30.566.913**
Kas en kasequivalenten	*9*	**0**	**0**
Overlopende rekeningen	*10*	**35.175**	**1.344**
TOTAAL ACTIVA		**219.179.543**	**211.805.292**

I. Balans

Passiva

(in EUR)

	31/12/2022	31/12/2021
EIGEN VERMOGEN	**212.403.102**	**205.048.578**
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de vennootschap	**212.403.102**	**205.048.578**
Kapitaal	**185.149.746**	**185.149.746**
Uitgiftepremies	**0**	**0**
Reserves	**-356.944**	**246.079**
Wettelijke reserve	1.255.397	243.479
Andere reserves	13.975.843	2.600
Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	**8.387.242**	**-585.607**
Nettoresultaat van het boekjaar	**19.223.059**	**20.238.360**
VERPLICHTINGEN	**6.776.440**	**6.756.714**
I. Langlopende veplichtingen	**5.210.971**	**5.333.886**
Langlopende financiële schulden	**5.210.971**	**5.333.886**
II. Kortlopende verplichtingen	**1.565.469**	**1.422.828**
Kortlopende financiële schulden	**526.009**	**481.544**
Andere kortlopende financiële verplichtingen	**80.000**	**80.000**
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	**74.470**	**256.576**
Andere kortlopende verplichtingen	**198.329**	**227.921**
Overlopende rekeningen	**686.661**	**376.787**
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	**219.179.542**	**211.805.292**

II. Resultatenrekening (in EUR)

	31/12/2022	31/12/2021
I. Huurinkomsten	**11.774.589**	**10.987.122**
Netto huurresultaat	**11.774.589**	**10.987.122**
II. Recuperatie van vastgoedkosten	**0**	**0**
III. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op ve	**116.852**	**114.083**
IV. Kosten van de huurders gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaats	**0**	**0**
V. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op de verhuurde gebouwen	**-1.107.436**	**-1.085.136**
Huurlasten gedragen door de eigenaar	**-154.073**	**-154.782**
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	**-953.364**	**-930.354**
VI. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	**0**	**0**
Vastgoedresultaat	**10.784.005**	**10.016.069**
VII. Technische kosten	**-142.208**	**-61.117**
Recurrente technische kosten	**-142.208**	**-61.117**
Herstellingen	**-142.208**	**-61.117**
IX. Beheerskosten vastgoed	**0**	**0**
X. Andere vastgoedkosten	**0**	**0**
Vastgoedkosten	**-142.208**	**-61.117**
Operationeel vastgoedresultaat	**10.641.797**	**9.954.952**
XI. Algemene kosten van de vennootschap	**-253.173**	**-243.129**
XII. Andere operationele opbrengsten en kosten	**320.210**	**252.760**

II. Resultatenrekening (in EUR)

	31/12/2022	31/12/2021
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	**10.708.834**	**9.964.583**
XIII. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	**0**	**0**
XIV. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	**0**	**0**
XV. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	**8.550.616**	**10.385.637**
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	**12.124.476**	**16.372.890**
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	**-3.573.860**	**-5.987.253**
XVI. Ander portefeuilleresultaat	**0**	**0**
Operationeel resultaat	**19.259.450**	**20.350.220**
XVIII. Netto-intrestkosten	**0**	**0**
XIX. Andere financiële kosten	**-115.996**	**-111.860**
XX. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	**0**	**0**
Financieel resultaat	**-36.391**	**-111.860**
Resultaat voor belastingen	**19.223.059**	**20.238.360**
XXII. Vennootschapsbelasting	**0**	**0**
Belastingen	**0**	**0**
Netto-resultaat	**19.223.059**	**20.238.360**
Globaal resultaat	**19.223.059**	**20.238.360**
Toerekenbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	19.223.059	20.238.360
Toerekenbaar aan de minderheidsbelangen	0	0

III Mutatieoverzicht van het eigen vermogen

(in EUR)

	Kapitaal	Reserves	Wettelijke reserve	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	saldo van de variaties in de reële waarde van financiële vaste activa beschikbaar voor verkoop	Andere reserves	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	netto-resultaat B	Eigen vermogen
31/12/2020	**185.149.746**	**-13.297.750**	**14.930**	**-22.363.086**		**9.050.406**	**8.387.242**	**4.570.979**	**184.810.218**
Verwerking van het netto-resultaat		4.570.979	228.549	-2.512.488		6.854.918		-4.570.979	0
Resultaat van het boekjaar		0						20.238.360	20.238.360
kapitaalverhoging									
Dividenden/coupons									
31/12/2021	**185.149.746**	**-8.726.771**	**243.479**	**-24.875.574**		**15.905.324**	**8.387.242**	**20.238.360**	**205.048.578**
Verwerking van het netto-resultaat		9.468.074	1.011.918	10.385.637		-1.929.481		-9.468.074	0
Resultaat van het boekjaar								19.223.059	19.223.059
kapitaalverhoging									
Dividenden/coupons								-10.770.286	-10.770.286
		-1.098.248			-1.098.248				-1.098.248
31/12/2022	**185.149.746**	**-356.944**	**1.255.397**	**-14.489.937**	**-1.098.248**	**13.975.843**	**8.387.242**	**19.223.059**	**212.403.103**

IV. Kasstroomoverzicht

(in EUR)

	31/12/2022	31/12/2021
Kas en kasequivalenten in het begin van het boekjaar	**0**	**0**
Netto resultaat	**19.223.059**	**20.009.811**
Veranderingen in de vereisten qua werkkapitaal	**3.917.847**	**-7.625.000**
Andere kortlopende passiva	-29.592	305
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	309.874	214.736
Netto kasstroom uit investeringsactiviteiten	**-3.303.062**	**-1.758.387**
Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden	**-516.943**	**-456.746**
Verandering in het eigen vermogen	**-10.770.286**	**228.549**
Toename (+)/Afname (-) van de reserves	0	228.549
Netto financiële kasstroom	**-11.287.229**	**-228.197**
Netto variatie van de kas en kasequivalenten	**-1**	**0**
Kas en kasequivalenten op het einde van het boekjaar	**-1**	**0**

Toelichting 1 : Waarderingsregels

1. Basisprincipes

De vennootschap stelt haar jaarrekening op in overeenstemming met de vereisten van de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals deze door de EU werden goedgekeurd. De financiële staten werden voorbereid en voorgesteld in EUR.
Met het oog op de opstelling van haar financiële staten, is de vennootschap verplicht een aantal belangrijke veronderstellingen te formuleren en dit met betrekking tot de toepassing van waarderingsmethodes. Teneinde deze veronderstellingen te kunnen formuleren, baseert het bestuursorgaan zich niet alleen op haar ervaring terzake, maar ook laat ze zich hierin bijstaan door derden (namelijk vastgoeddeskundigen) en andere pertinente factoren. De werkelijkheid kan echter afwijken van deze inschattingen. In voorkomend geval worden deze laatste herbekeken op regelmatige basis en aangepast indien nodig.
De vennootschap heeft niet geanticipeerd op de toepassing van nieuwe normen en interpretaties waarvan de datum van inwerkingtreding later is dan de afsluitdatum van 31 december 2022 en in die mate dat de nieuwe normen en interpretaties geen impact hebben op de voorstelling van de financiële staten.

2. Waardering van vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen omvatten alle gebouwen en terreinen die verhuurbaar zijn en (geheel of gedeeltelijk) huurinkomsten genereren. In toepassing van IAS 40 worden vastgoedbeleggingen aan reële waarde of 'fair value' gewaardeerd. Externe, onafhankelijke deskundigen maken jaarlijks een waardering van de vastgoedportefeuille op.
Elke winst of verlies, na de acquisitie of inbreng van een grond of gebouw, als gevolg van een wijziging in de reële waarde wordt geboekt in de resultatenrekening. De waardering wordt uitgevoerd in overeenstemming met de kapitalisatiemethode, uitgegeven door het International Valuation Standards Committee.
De reële waarde (zoals gedefinieerd in IFRS 13) is de prijs welke zou ontvangen worden bij een verkoop van een actief of betaald worden om een verplichting over te dragen in een normale transactie tussen marktpartijen op de evaluatiedatum. De reële waarde moet daarbij de lopende huurcontracten, de huidige kasstromen en redelijke veronderstellingen met betrekking tot de verwachte huurinkomsten en
De verkoop van een vastgoedbelegging is gewoonlijk onderhevig aan de betaling aan de publieke overheden van de registratierechten of een belasting op de toegevoegde waarde. Aangaande de omvang van deze registratierechten publiceerde de Belgische Vereniging van Asset Managers (BEAMA) op 8 februari 2006 een mededeling dienaangaande. Na analyse van een groot aantal Belgische transacties werd gekomen tot het besluit dat de impact van de verwervingskosten op belangrijk Belgisch investeringsvastgoed dat een waarde van 2.500.000 EUR overstijgt, beperkt is tot 2,5%. Dit omdat in Belgie een waaier aan methodes van eigendomsoverdracht wordt gebruikt. Dit percentage zal, indien nodig, jaarlijks herzien en aangepast worden per schijf van 0,5%. Eigendommen die onder de drempel van 2.500.000 EUR liggen en de buitenlandse eigendommen, blijven onderhevig aan de gebruikelijke registratieheffing en hun reële waarde stemt dus overeen met de waarde exclusief kosten van registratie, notaris en BTW.
De investeringswaarde in België stemt overeen met de reële waarde verhoogd met 2,5% verwervingskosten (voor investeringsvastgoed dat een waarde van 2.500.000 EUR overstijgt). De reële waarde is dus te berekenen door de waarde vrij op naam te delen door 1,025. Car Logistics Brussels past dit principe toe.

3. Handelsvorderingen en -schulden

De handelsvorderingen en - schulden op korte termijn worden gewaardeerd aan nominale waarde, verminderd met een inschatting van de waardeverminderingen op dubieuze vorderingen indien hun inning op vervaldag onzeker is.

4. KAS-en kasequivalenten

De kas -en kasequivalenten omvatten een positie in rekening-courant, bankrekeningen, geldmiddelen en de beleggingen met een looptijd van maximum 3 maanden waarbij het risico op variatie in de waarde verwaarloosbaar is. Zij worden gewaardeerd aan nominale waarde.

5. financiële vorderingen en schulden

De financiële vorderingen en schulden zijn niet-afgeleide financiele instrumenten die een betaling voorzien op een vaste of voorafbepaalde vervaldag. Ze vertonen een liquide karakter op de markt. De vorderingen en de schulden worden gewaardeerd zoals bedoeld in IFRS 9 - Financiële instrumenten. Alle bewegingen in de werkelijk waarde worden volledig opgenomen in de resultatenrekening onder de rubriek 'Financieel resultaat'.

6. afgeleide instrumenten

De vennootschap maakt op balansdatum van 31/12/2022 geen gebruik van financiële indekkingsinstrumenten van het type IRS om haar risico van een stijging van de variable interestvoeten in te dekken.

7. Voorzieningen

Overeenkomsting IAS 37 - Voorzieningen wordt een voorziening gevormd indien de vennootschap een wettelijke of contractuele verplichting heeft die voortvloeit uit een gebeurtenis uit het verleden waarbij het waarschijnlijk is dat er een uitgaande kasstroom vereist zal zijn om aan de verplichting te voldoen en indien deze op een betrouwbare manier kan geschat worden.

8. Belastingen

De belasting op het resultaat van het boekjaar omvat de courante belastingslasten. De belasting op het resultaat van het boekjaar wordt geboekt in de resultatenrekening, met uitzondering van het gedeelte dat betrekking heeft op de elementen die rechtstreeks in het eigen vermogen worden geboekt. De courante belastingsschulden zijn de verwachte belastingslasten op het belastbaar inkomen van het jaar, gebaseerd op belastingstarieven die gelden op de balansdatum, en elke aanpassing aan belastingsschulden aangaan de voorgaande
Aangezien de onderneming het statuut van gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds (GVBF) heeft verkregen in juli 2019, werden de vastgoedbeleggingen gewaardeerd aan hun reële waarde bij de overgang naar statuut van GVBF. Gezien de reële waarde op dat ogenblik de boekwaarde overeenkomstig Belgian GAAP niet overschreed, was de onderneming geen exit taks verschuldigd. De onderneming is niet meer onderworpen aan de vennootschapsbelasting, maar wel op de belasting op de verworpen uitgaven.

9. Huurinkomsten

De operationele opbrengsten omvatten de huurinkomsten en opbrengsten resulterend uit de vastgoeddiensten. De huurinkomsten worden geboekt in de rubriek 'Huurinkomsten'. Car Logistics Brussels behoudt de belangrijkste risico's en voordelen verbonden aan de eigendom van de vastgoedbeleggingen.
De ontvangen huurgelden zijn geboekt onder de huurinkomsten en dit lineair overeenkomstig de looptijd van de onderliggende

10. Huur-en of concessie-overeenkomsten

De vennootschap als lessee
Bij de aanvang van een contract beoordeelt de vennootschap of een contract een leaseovereenkomst is of bevat. Een leaseovereenkomst wordt gedefinieerd als een contract, of een deel van een contract, dat het recht overbrengt om een actief (het onderliggend actief) gedurende een bepaalde periode te gebruiken in ruil voor een vergoeding. De vennootschao neemt een 'right of use asset' en een overeenkomstige leaseverplichting op met betrekking tot alle leaseovereenkomsten waarin zij de lessee is, met uitzondering van korte termijn lease overeenkomsten (lease overeenkomsten met een lease periode van 12 maanden of minder) en lease overeenkomsten van activa met een lage waarde. Voor deze lease overeenkomsten neemt de vennootschap de leasebetalingen op
De leaseverplichting wordt initieel gewaardeerd tegen de contante waarde van de leasebetalingen die niet betaald zijn op de aanvangsdatum, verdisconteerd aan de 'incremental borrowing rate' van toepassing. De leaseverplichting wordt vervolgens gewaardeerd door de boekwaarde te verhogen om de rente op de leaseverplichting te weerspiegelen en door de boekwaarde te verlagen met de leasebetalingen. De vennootschap herwaardeert de leaseverplichting (en past deze aan door een overeenkomstige aanpassing van de desbetreffende 'right of use asset') om rekening te houden met een eventuele herbeoordeling of lease wijziging (zoals een wijziging in de leasetermijn of een wijziging in de leasebetalingen als gevolg van een wijziging in een index).
De 'right of use assets' omvatten de initiële waardering van de overeenkomstige leaseverplichting, de lease betalingen die voor de aanvangsdatum zijn verricht, verminderd met de ontvangen lease incentives en een schatting van de kosten voor het herstel van de activa in hun oorspronkelijke staat aan het einde van het contract, indien deze niet voorwaardelijk zijn.
De 'right of use asset' wordt – na de initiële waardering - gewaardeerd tegen reële waarde, waarbij het gebruiksrecht van het goed volgens een discounted cashflow model wordt berekend op basis van het toepasselijke huurrendement, zoals gehanteerd voor de waardering van de vastgoedbeleggingen.

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

In het huidige jaar heeft de vennootschap een aantal wijzigingen aan IFRSs toegepast, zoals uitgevaardigd door de *International Accounting Standards Board (IASB)* en overgenomen voor gebruik in de Europese Unie met de verplichting deze toe te passen voor de boekhoudkundige periode die aanvangt op of na 1 januari 2022.

Wijzigingen aan IFRS 3 Referentie naar het conceptueel kader
De vennootschap heeft deze wijzigingen voor het eerst toegepast in het lopende jaar. De wijzigingen vervangen een verwijzing naar een vorige versie van het Conceptueel kader van de IASB door een verwijzing naar de huidige versie die in maart 2018 is uitgegeven, zonder de vereisten ervan significant te wijzigen. De wijzigingen voegen een uitzondering toe op het opnamebeginsel van IFRS 3 Bedrijfscombinaties om de problemen te vermijden van potentiële "dag 2"-winsten of -verliezen die ontstaan voor verplichtingen en voorwaardelijke verplichtingen die binnen het toepassingsgebied van IAS 37 Voorzieningen, voorwaardelijke verplichtingen en voorwaardelijke activa of IFRIC 21 Heffingen zouden vallen, indien zij afzonderlijk zouden zijn ontstaan. De uitzondering vereist dat entiteiten de criteria van respectievelijk IAS 37 of IFRIC 21 toepassen, in plaats van het conceptueel kader, om te bepalen of er op de overnamedatum een bestaande verplichting bestaat. De wijzigingen voegen ook een nieuwe alinea toe aan IFRS 3 om

Wijzigingen aan IAS 16 Materiële vaste activa: inkomsten verkregen voor het beoogde gebruik
De vennootschap heeft deze wijzigingen voor het eerst toegepast in het lopende jaar. De wijzigingen verbieden het aftrekken van de kostprijs van een materieel vast actief van opbrengsten uit de verkoop van zaken die zijn geproduceerd voordat dat actief beschikbaar is voor gebruik, d.w.z. opbrengsten terwijl het actief op de locatie en in de staat wordt gebracht die nodig is om te kunnen functioneren op de door het management beoogde wijze. Bijgevolg neemt een entiteit dergelijke verkoopopbrengsten en gerelateerde kosten op in de winst- en verliesrekening. Deze wijzigingen hadden geen invloed op de jaarrekening van de vennootschap, aangezien er geen verkopen waren van dergelijke items die door materiële vaste activa werden geproduceerd en die voor gebruik beschikbaar werden gesteld op of na het begin van de vroegste gepresenteerde periode.
Wijzigingen aan IAS 37 Verlieslatende contracten: kosten van de uitvoering van een contract
De vennootschap heeft deze wijzigingen voor het eerst toegepast in het lopende jaar. De wijzigingen bepalen dat de kosten voor de uitvoering van een contract de kosten omvatten die rechtstreeks verband houden met het contract. Kosten die rechtstreeks verband houden met een contract bestaan zowel uit de incrementele kosten van de uitvoering van dat contract (bijvoorbeeld directe arbeid of materialen) als uit een toerekening van andere kosten die rechtstreeks verband houden met de uitvoering van contracten (bijvoorbeeld de toerekening van de afschrijvingskosten voor een materieel vast actief dat bij de uitvoering van het contract wordt gebruikt). Deze wijzigingen hadden geen invloed op de jaarrekening van de vennootschap.
Wijziging aan IFRS 1 Eerste toepassing van Internationale Financiële Rapporteringsstandaarden
De wijziging biedt een dochteronderneming die later dan de moedermaatschappij voor het eerste IFRS 1 toepast, extra vrijstelling voor de verwerking van cumulatieve omrekeningsverschillen. Deze wijzigingen hadden geen gevolgen voor de jaarrekening van de
Wijziging aan IFRS 9 Financiële Instrumenten
De vennootschap heeft deze wijziging voor het eerst toegepast in het lopende jaar. De wijziging verduidelijkt dat bij de toepassing van de "10 procent" om te beoordelen of een financiële verplichting niet langer in de balans moet worden opgenomen, een entiteit alleen betaalde of ontvangen vergoedingen tussen de entiteit (de leningnemer) en de leninggever in aanmerking neemt, met inbegrip van vergoedingen betaald of ontvangen door ofwel de leninggever namens de ander. Deze wijzigingen hebben geen impact op de jaarrekening van de vennootschap aangezien er momenteel geen afdekkingsrelaties in voege zijn.
Wijziging aan IAS 41 Landbouw
De wijziging schrapt de vereiste in IAS 41 voor entiteiten om kasstromen voor belastingen buiten beschouwing te laten bij de bepaling van de reële waarde. Hierdoor wordt de waardering tegen reële waarde in IAS 41 in overeenstemming gebracht met de vereisten van IFRS 13 Waardering tegen reële waarde om intern consistente kasstromen en disconteringsvoeten te gebruiken, en kunnen opstellers bepalen of zij kasstromen en disconteringsvoeten vóór of na belastingen gebruiken voor de meest geschikte waardering tegen reële waarde. Deze wijziging had geen gevolg voor de jaarrekening van de vennootschap, aangezien deze op de verslagdatum geen activa had

Nieuwe en verbeterde IFRSs die uitgevaardigd werden maar nog niet effectief zijn
De vennootschap heeft de volgende nieuwe en verbeterde IFRSs niet toegepast omdat ze nog niet effectief zijn:
- Wijzigingen aan IAS 12 Uitgestelde belastingen met betrekking tot activa en verplichtingen die voortvloeien uit één enkele transactie: de wijzingen zijn van toepassing op jaarlijkse rapporteringsperiodes die op of na 1 januari 2023 aanvangen waarbij vervroegde toepassing is toegestaan. De wijzigingen beperken het toepassingsgebied van de vrijstelling voor initiële opname om transacties uit te sluiten die aanleiding geven tot gelijke en verrekenbare tijdelijke verschillen – voorbeelden leases en ontmantelingsverplichtingen. Voor leases en ontmantelingsverplichtingen moeten de gerelateerde uitgestelde belastingsvorderingen en verplichtingen worden opgenomen vanaf het begin van de vroegste vergelijkende periode die wordt gepresenteerd, waarbij alle cumulatieve effecten worden opgenomen als een aanpassing van de ingehouden winsten of andere componenten van het eigen vermogen op die datum. Voor alle andere transacties zijn de wijzigingen van toepassing op transacties die plaatsvinden na het begin van
- IFRS 17 Verzekeringscontracten
- Wijzigingen aan IAS 1 Presentatie van de jaarrekening: classificatie van verplichtingen als kortlopend of langlopend
- Wijzigingen aan IFRS 10 en IAS 28: Verkoop of inbreng van activa tussen een investeerder en zijn geassocieerde deelneming of joint
- Wijzigingen aan IAS 1 en IFRS Praktijkverklaring 2 Informatieverschaffing over grondslagen voor financiële verslaggeving: de Groep zal de impact van de wijzigingen beoordelen om te bepalen welke impact ze zullen hebben op de toelichtingen bij de waarderingsregels
- Wijzigingen aan IAS 8 Definitie van Boekhoudkundige schattingen

De Raad van Bestuur verwacht niet dat de nieuwe en verbeterde IFRSs een significante impact zullen hebben op de jaarrekening van de vennootschap.

Toelichting 2 : Risicofactoren

Omschrijving van het risico	Mogelijke impact	Beheersing van het risico
MARKTRISICO'S		
Risico's verbonden aan de vastgoedmarkt		
Risico's verbonden aan leegstand	Het operationeel resultaat van de vennootschap is rechtstreeks gelinkt aan de bezettingsgraad	Focus op logistieke infrastructuur gesitueerd op toplocaties Geografische spreiding van de vastgoedportefeuille
Concentratierisico's		
	De vennootschap wordt rechtstreeks beïnvloed door de evolutie van de vastgoedmarkt in België	De vastgoedportefeuille bestaat uit kwaliteitsvolle gebouwen, verdeeld over verschillende sectoren van de vastgoedmarkt in België
Risico's verbonden aan de reële waarde van de gebouwen		
		De vennootschap vraagt een extern waarderingsverslag op voorafgaand aan de verwerving. Deze waardering wordt ten minste één keer per jaar geactualiseerd
FINANCIELE RISICO'S		
Liquiditeitsrisico's en schuldstructuur		
Risico om niet langer in staat te zijn om aan haar verplichtingen te voldoen en haar schulden te betalen	De venootschap zou gedwongen worden om alle of een deel van haar activa te verkopen	Het uitbouwen van solide langetermijnrelaties met investeerders en kredietinstellingen. Actieve opvolging van de cashflows, het huurbestand en incasso
Risico's verbonden aan de reële waarde van de gebouwen		
Wijzigingen in de reële waarde van de gebouwen	Directe invloed op de waarde van de activa in de balans	Proactief beheer van onroerende goederen
Risico's verbonden aan de evolutie van de interestvoet		
	Hogere of onvoorziene financiële kosten	Indekking met rentedekkingsinstrumenten - indekking stijgende interestvoet door middel van afdekkingsinstrumenten
Inflatierisico		
Risico verbonden aan een duurzame en algemene toename van de prijzen van goederen en diensten.	Verslechtering van het bedrijfsresultaat.	Alle huurcontracten voorzien een clausule voor de indexatie van de huurprijzen.
Wisselkoersrisico		
		De vennootschap investeert uitsluitend in België.
RISICO'S VERBONDEN AAN DE WETGEVING		
Risico's op wijziging van de wetgeving		
Wijziging van de internationale boekhoudregels en de IFRS normen, evolutie van het wettelijk kader en regelgevingen.	De wijzigingen hebben een directe invloed op de waardering van activa en passiva op de rapportering en op de wijze van het beheer van de vennootschap.	Permanente evaluatie van de veranderingen met betrekking tot wettelijke standaarden, boekhoudregels en IFRS-normen
OPERATIONELE RISICO'S		
Risico's verbonden aan het falen van de huurders		
Risico's verbonden aan het falen van de huurders	Het operationeel resultaat van de vennootschap is verbonden aan de aard van de huurders.	De vennootschap voert een grondig voorafgaandelijk onderzoek naar de financiële situatie van kandidaat-huurders
Risico op veroudering van de gebouwen		
Risico op de achteruitgang van de gebouwen door een gebrek aan onderhoud of door verouderde of niet-conforme installaties.	Het gebrek aan onderhoud van de vastgoedportefeuille heeft een directe invloed op de bezettingsgraad en bijgevolg ook op de reële waarde van de gebouwen.	Actief beheer van goederen. De gebouwen worden op continue wijze onderhouden

Toelichting 3 : Vastgoedbeleggingen

(in EUR)

	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Boekwaarde bij het begin van het jaar	**180.056.071**	**167.899.457**	**169.946.351**
Verwerving door inbreng in natura	0	0	0
Activering van andere kosten	86.064	1.758.387	465.594
Verkoop			
Fair value adjustment Vastgoedbelegging	9.010.563	10.630.808	-471.819
Wijziging right of use asset (IFRS 16)	438.493	-232.581	-2.040.668
Overige			
Boekwaarde bij het einde van het jaar	**189.131.244**	**180.056.071**	**167.899.457**
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen	**189.131.244**	**180.056.071**	**167.899.457**

Toelichting 7 : Financiële vlottende activa

(in EUR)

	31/12/2022	31/12/2021
Andere	2.118.750	
Totaal	**2.118.750**	**0**

Toelichting 10 : Overlopende rekeningen

(in EUR)

	31/12/2022	31/12/2021
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	0	0
Te bestemmen huurkortingen en huurvoordelen	0	0
Voorafbetaalde vastgoedkosten	0	0
Voorafbetaalde intresten en andere financiële kosten	35.175	1.344
Andere	0	0
Totaal	**35.175**	**1.344**

Toelichting 11 : Eigen vermogen

Het kapitaal bestaat op 31 december 2022 uit 74.640.831 aandelen:

Situatie bij het begin van het vorig boekjaar	**74.640.831**
Situatie bij het einde van het vorig boekjaar	**74.640.831**
Situatie aan het einde van het boekjaar	**74.640.831**

De aandelen hebben geen nominale waarde en hebben allemaal dezelfde stem-en vermogensrechten. De aandelen worden hernomen in het eigen vermogen, op de passiefzijde van de balans.

Dividenden
Overeenkomstig de Programmawet van 3 augustus 2016 en het Koninklijk Besluit van 9 november 2016 met betrekking tot gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen (GVBF), gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 18 november 2016, heeft de vennootschap de verplichting 80% van haar nettoresultaat uit te keren aan de aandeelhouders onder de vorm van een dividend.

IAS1.79(a) (v)
Het maatschappelijk kapitaal is vastgelegd op EUR 185.109.261, vertegenwoordigd door 74.640.831 aandelen zonder vermelding van de nominale waarde, die elk een evenredig deel van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen.

De aandelen dragen geen vermelding van nominale waarde. Ze zijn op naam. De aandelen worden ingeschreven in een register van aandelen op naam.

Toelichting 12 : Financiële schulden en andere langlopende rekeningen

	31/12/2022	31/12/2021
Langlopende financiële schulden	**5.210.971**	**5.333.886**
Andere	5.210.971	5.333.886
Kortlopende financiële schulden	**526.009**	**481.544**
Andere	526.009	481.544
Totaal	**5.736.980**	**5.815.430**

Zowel de langlopende als kortlopende financiële schulden hebben betrekking op huurverplichtingen conform IFRS 16.

Toelichting 13 - Handelsschulden en andere schulden

	31/12/2022	31/12/2021
Handelsschulden en andere kortlopende schulden		
Leveranciers	74.470	256.576
Totaal	**74.470**	**256.576**

Toelichting 14 : Overlopende rekeningen

	31/12/2022	31/12/2021
Overlopende rekeningen		
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	0	0
Gelopen, niet vervallen intresten en andere kosten	686.661	376.787
Totaal	**686.661**	**376.787**

Toelichting 15 : Reële waarde hiërarchie y

	31/12/2022			
	Boekwaarde	Level 1	Level 2	Level 3
ACTIVA				
Vaste activa	**191.249.994**	***2.118.750***	***0***	***189.131.244***
Vastgoedbeleggingen	189.131.244			*189.131.244*
Financiële vaste activa	2.118.750	*2.118.750*		
Vlottende activa	**27.929.549**	***0***	***27.929.549***	***0***
Handelsvorderingen	1.446.550		*1.446.550*	
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	26.447.824		*26.447.824*	
Kas en kasequivalenten	0	0		
Overlopende rekeningen	35.175		*35.175*	
TOTALE ACTIVA	**219.179.543**	***2.118.750***	***27.929.549***	***189.131.244***
EIGEN VERMOGEN				
Eigen vermogen	**212.403.102**	***0***	***212.403.102***	***0***
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de vennootschap	**212.403.102**	***0***	***212.403.102***	***0***
Kapitaal	185.149.746		*185.149.746*	
Reserves	-356.944		*-356.944*	
Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	8.387.242		*8.387.242*	
Nettoresultaat van het boekjaar	19.223.059		*19.223.059*	
Minderheidsbelangen	**0**			
Verplichtingen	**6.776.440**	***0***	***6.776.440***	***0***
I. Langlopende veplichtingen	**5.210.971**		***5.210.971***	
Langlopende financiële schulden	**5.210.971**		***5.210.971***	
a. Kredietinstellingen			*0*	
b. Financiële leasing			*0*	
c. Andere	5.210.971		*5.210.971*	
II. Kortlopende verplichtingen	**1.565.469**	***0***	***1.565.469***	***0***
Kortlopende financiële schulden	**526.009**	***0***	***526.009***	***0***
c. Andere	526.009		*526.009*	
	0			
Andere kortlopende financiële verplichtingen	**80.000**	***0***	***80.000***	***0***
b. Andere	80.000		*80.000*	
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	**74.470**	***0***	***74.470***	***0***
b. Andere	74.470		*74.470*	
Andere kortlopende verplichtingen	**198.329**		***198.329***	
Overlopende rekeningen	**686.661**		***686.661***	
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	**219.179.542**	***0***	***219.179.542***	***0***

Level 1: Waarderingen van de reële waarde zijn bepaald volgens de (niet-aangepaste) marktprijstoelichtingen in actieve markten voor identieke activa en verplichtingen;

Level 2: Waarderingen van de reële waarde worden bepaald op basis van andere gegevens dan toelichte prijzen bedoeld in level 1, die observeerbaar zijn voor het actief of de verplichting, zowel rechtstreeks (d.w.z. als prijzen) als onrechtstreeks (d.w.z. afgeleid uit prijzen);

Level 3: Waarderingen van de reële waarde worden bepaald op basis van waarderingstechnieken die gegevens voor het actief of de verplichting omvatten die niet gebaseerd zijn op observeerbare marktgegevens (niet-observeerbare gegevens)

Vastgoedbeleggingen

De praktische toepassing van de reële waardebepaling bij de waardering van de vastgoedbeleggingen werd gedaan door externe vastgoeddeskundigen. Hiervoor werden markthuurwaardes en marktrendementen voor de individuele locaties bepaald. Op deze markthuurwaardes en marktrendementen worden bepaalde correcties toegevoegd in functie van de specifieke situatie (bijvoorbeeld een inschatting van de toekomstige leegstand).

Tevens wordt gebruik gemaakt van een equivalent yield (netto rendement op basis van gelijkwaardige activa op gelijkaardige locaties).

Inventaris van de investeringsgebouwen en kwantitatieve informatie omtrent de bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen gebaseerd op niet-		
categorie van de activa	Logistieke panden	
aanschaffingswaarde	188.844.283,00	Investment Value
gegarandeerde waarde	135.057.691,00	Gedwongen Verkoopwaarde
fair value per 31/12/2022	184.238.325,00	
waarderingsmethode	DCF	
DCF		
markthuurwaarde (min - max)	131.175 €/yr - 2.945.587	€/yr
markthuurwaarde - gewogen gemiddelde	1.946.585 €/yr	= Gew. Gemiddelde op basis van Investment Value
equivalent yield (min-max)	4,73% - 10,03%	BAR volle eiegendom
equivalent yield - gewogen gemiddelde	6,49%	= Gew. Gemiddelde op basis van Investment Value
gemiddelde inflatie	2,25%	

Er was in de loop van 2022 geen sprake van noemenswaardige leegstand in de ter beschikking gestelde panden.

Toelichting 15 : Reële waarde hiërarchie y-1

31/12/2021

	Boekwaarde	Level 1	Level 2	Level 3
ACTIVA				
Vaste activa	**180.056.071**	**0**	**0**	**180.056.071**
Vastgoedbeleggingen	180.056.071			180.056.071
Vlottende activa	**31.749.221**	**0**	**31.749.221**	**0**
Handelsvorderingen	1.180.964		1.180.964	
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	30.566.913		30.566.913	
Kas en kasequivalenten	0	0		
Overlopende rekeningen	1.344		1.344	
TOTALE ACTIVA	**211.805.292**	**0**	**31.749.221**	**180.056.071**
EIGEN VERMOGEN				
Eigen vermogen	**205.048.578**	**0**	**205.048.578**	**0**
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de vennootschap	**205.048.578**	**0**	**205.048.578**	**0**
Kapitaal	185.149.746		185.149.746	
Reserves	246.079		246.079	
Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	-585.607		-585.607	
Nettoresultaat van het boekjaar	20.238.360		20.238.360	
Minderheidsbelangen	0			
Verplichtingen	**6.756.714**	**0**	**6.756.714**	**0**
I. Langlopende veplichtingen	**5.333.886**		**5.333.886**	
Langlopende financiële schulden	**5.333.886**		**5.333.886**	
a. Kredietinstellingen			0	
b. Financiële leasing			0	
c. Andere	5.333.886		5.333.886	
II. Kortlopende verplichtingen	**1.422.828**	**0**	**1.422.828**	**0**
Kortlopende financiële schulden	**481.544**	**0**	**481.544**	**0**
c. Andere	481.544		481.544	
	0			
Andere kortlopende financiële verplichtingen	**80.000**	**0**	**80.000**	**0**
b. Andere	80.000		80.000	
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	**256.576**	**0**	**256.576**	**0**
b. Andere	256.576		256.576	
Andere kortlopende verplichtingen	**227.921**		**227.921**	
Overlopende rekeningen	**376.787**		**376.787**	
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	**211.805.293**	**0**	**211.805.293**	**0**

Level 1: Waarderingen van de reële waarde zijn bepaald volgens de (niet-aangepaste) marktprijstoelichtingen in actieve markten voor identieke activa en verplichtingen;

Level 2: Waarderingen van de reële waarde worden bepaald op basis van andere gegevens dan toelichte prijzen bedoeld in level 1, die observeerbaar zijn voor het actief of de verplichting, zowel rechtstreeks (d.w.z. als prijzen) als onrechtstreeks (d.w.z. afgeleid uit prijzen);

Level 3: Waarderingen van de reële waarde worden bepaald op basis van waarderingstechnieken die gegevens voor het actief of de verplichting omvatten die niet gebaseerd zijn op observeerbare marktgegevens (niet-observeerbare gegevens)

Vastgoedbeleggingen

De praktische toepassing van de reële waardebepaling bij de waardering van de vastgoedbeleggingen werd gedaan door externe vastgoeddeskundigen. Hiervoor werden markthuurwaardes en marktrendementen voor de individuele locaties bepaald. Op deze markthuurwaardes en marktrendementen worden bepaalde correcties toegevoegd in functie van de specifieke situatie (bijvoorbeeld een inschatting van de toekomstige leegstand).

Tevens wordt gebruik gemaakt van een equivalent yield (netto rendement op basis van gelijkwaardige activa op gelijkaardige locaties).

Inventaris van de investeringsgebouwen en kwantitatieve informatie omtrent de bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen gebaseerd op niet-observeerbare gegevens (Level 3) :

Categorie van de activa	commerciële panden	
Aanschaffingswaarde	177.717.894	Investment Value
Gegarandeerde waarde	127.133.495	Gedwongen Verkoopwaarde
Fair value per 31/12/2021	173.383.312	
waarderingsmethode	DCF	
DCF		
Markthuurwaarde (min - max)	122227 €/yr - 2687631 €/yr	
Markthuurwaarde - gewogen gemiddelde	1771813 €/yr	= Gew. Gemiddelde op basis van Investment Value
Equivalent yield (min-max)	4,68% - 9,68%	BAR volle eigendom
Equivalent yield - gewogen gemiddelde	6,39%	= Gew. Gemiddelde op basis van Investment Value
Gemiddelde inflatie	1,50%	

Er was in de loop van 2021 geen sprake van noemenswaardige leegstand in de ter beschikking gestelde panden.

Toelichting 16 - Huurinkomsten

	31/12/2022	31/12/2021
Huur	11.774.589	10.987.122
Totaal	**11.774.589**	**10.987.122**

Toelichting 19 - Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen

	31/12/2022	31/12/2021
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	116.852	114.083
Totaal	**116.852**	**114.083**

Toelichting 20 : Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen

	31/12/2022	31/12/2021
Huurlasten gedragen voor de eigenaar	154.073	154.782
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	953.364	930.354
Totaal	**1.107.436**	**1.085.136**

Toelichting 21 : Technische kosten

	31/12/2022	31/12/2021
Recurrente technische kosten	**142.208**	**61.117**
Herstellingen	142.208	61.117
Vergoedingen voor totale waarborgen	0	0
Verzekeringspremies	0	0
Niet-recurrente technische kosten	**0**	**0**
Totaal	**142.208**	**61.117**

Toelichting 22 : Algemene kosten van de vennootschap

	31/12/2022	31/12/2021
Concessievergoedingen		
Erfpachtvergoeding		
Huurlasten onroerend goed		
Behandeling derden		
Overige	253.173	243.129
Totaal	**253.173**	**243.129**

Toelichting 23 : Andere operationele kosten en opbrengsten

	31/12/2022	31/12/2021
Andere operationele opbrengsten	**320.210**	**366.843**
- Doorrekening erfpacht	0	0
- Doorrekening recht van opstal	174.923	170.538
-Doorrekening van kosten	145.288	196.306
Totaal	**320.210**	**366.843**

Toelichting 24 : Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

	31/12/2022	31/12/2021
Positieve variaties	**12.124.476**	**16.372.890**
Negatieve variaties	**- 3.573.860**	**- 5.987.253**
Totaal	**8.550.616**	**10.385.637**

Toelichting 26 : Andere financiële kosten

	31/12/2022	31/12/2021
Bankkosten en commissies	3.265	48
Totaal	**3265**	**48,01**

Toelichting 27 : Huurovereenkomsten

Onderstaande tabel geeft een overzicht weer van het geheel van toekomstige, niet-geïndexeerde huren die zullen worden geïnd op hun eerst volgende vervaldag:	
	Huur (EUR)
Op minder dan 1 jaar	13.022.095
Op meer dan 1 jaar maar op ten hoogste 5 jaar	52.088.379
Op meer dan 5 jaar	
Totaal	**65.110.474**

Toelichting 28 : Informatie over verbonden ondernemingen

Onderstaande tabel geeft een overzicht weer, overeenkomstig IAS 24, van het geheel van transacties met ondernemingen die verbonden zijn met Car Logistics Brussels.

Verbonden ondernemingen	Type prestatie	31/12/2022
GHENT HANDLING AND DISTRIBUTION NV	Huur + kosten	6.416.465
KATOEN NATIE BULK TERMINALS NV	Huur + kosten	562.198
POLYMER PROCESSING NV	Huur + kosten	1.904.517
RAPID TANK SERVICES NV	Huur + kosten	64.596
SABEEN NV	Huur + kosten	2.418.325
Totaal		**11.366.100**

Toelichting 29 : Vergoeding van de commissaris

	31/12/2022
Mandaat van de commissaris	10.159
Andere opdrachten	0
Totaal	**10.159**

Toelichting 30 - Gebeurtenissen na afsluitdatum

/

Toelichting 31 - Resultaatverwerking

	31/12/2022	31/12/2021
A. Nettoresultaat	**19.223.059**	**20.238.360**
B. Toevoeging/onttrekking reserves (-/+)	**4.715.500**	**-9.468.074**
Toevoeging aan wettelijke reserves	-961.152,93	-1.011.918,01
Toevoeging aan/onttrekking van de reserves voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)	-8.550.616	-10.385.637
Toevoeging aan/onttrekking van de andere resevers (-/+)	5.840.027	1.929.480,53
Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaat (-/+)	8.387.242	
C. Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig	**8.247.806**	**7.623.833**
D. Vergoeding voor het kapitaal, -andere dan C	**15.690.753**	**3.146.453**
Uit te keren dividend	**23.938.559**	**10.770.286**

Toelichting 32 : Verplichting tot uitkering overeenkomstig artikel 22 van het K.B. van 9 november 2016 met betrekking tot GVBF

	31/12/2022
Nettoresultaat	**19.223.059**
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-8.550.616
Gecorrigeerd resultaat (A)	**10.672.443**
Netto gerealiseerde meerwaarde op de verkoop van gebouwen niet vrijgesteld van de verplichting tot uitkering (B)	**0**
Totaal (A+B) * 80%	**8.537.954**
Nettovermindering van de schuldenlast (-)	**-290.149**
Verplichting tot uitkering	**8.247.806**

Toelichting 33 : Bepaling van het bedrag conform art. 7:212 van het Wetboek van Vennootschappen

	31/12/2022
Netto activa	**212.403.102**
Niet-uitkeerbare elementen van het eigen vermogen voor resultaatverdeling	
Kapitaal	185.149.746
Reserves voor de mutaties in de reële waarde van vastgoed (positief deel)	0
Wettelijk reserve (+)	2.216.550
Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens artikel 7:212 van het Wetboek van Vennootschappen	**188.464.543**
Eigen vermogen	212.403.102
Geplande dividenduitkering	**23.938.559**
Overblijvende reserve in geval van uitkering	188.464.543
Saldo niet gebruikt Eigen Vermogen	0

Toelichting 34 : Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering en verslag van de zaakvoerde

EY Bedrijfsrevisoren
EY Réviseurs d'Entreprises
De Kleetlaan 2
B-1831 Diegem

Tel: +32 (0)2 774 91 11
ey.com

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Car Logistics Brussels nv over het boekjaar afgesloten op 31 december 2022

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van Car Logistics Brussels nv (de "Vennootschap"), brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de balans op 31 december 2022, over de resultatenrekening, het mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het kasstroomoverzicht van het boekjaar afgesloten op 31 december 2022 en over de toelichting (alle stukken gezamenlijk de "Jaarrekening") en omvat tevens ons verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Deze verslagen zijn één en ondeelbaar.

Wij werden als commissaris benoemd door de algemene vergadering op 8 juni 2020, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die zal beraadslagen over de Jaarrekening afgesloten op 31 december 2022. We hebben de wettelijke controle van de Jaarrekening van de Vennootschap uitgevoerd gedurende 17 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de controle van de Jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de Jaarrekening van Car Logistics Brussels nv, die de balans op 31 december 2022 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van € 219.179.543 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 19.223.059.

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

Basis voor ons oordeel zonder voorbehoud

We hebben onze controle uitgevoerd in overeenstemming met de International Standards on Auditing ("ISA's") die van toepassing zijn in België. Wij hebben bovendien de door International Auditing and Assurance Standards Board ("IAASB") goedgekeurde ISA's toegepast die van toepassing zijn op huidige afsluitingsdatum en nog niet goedgekeurd zijn op nationaal niveau. Onze verantwoordelijkheden uit hoofde van die standaarden zijn nader beschreven in het gedeelte "Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de Jaarrekening" van ons verslag.

Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de Jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste opheldering en inlichtingen verkregen.

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

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de Jaarrekening

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

In het kader van de opstelling van de Jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de Vennootschap te vereffenen of om de bedrijfsactiviteiten stop te zetten of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle over de Jaarrekening

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

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader dat van toepassing is op de controle van de Jaarrekening in België na. De wettelijke controle biedt geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Vennootschap, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de Vennootschap ter hand heeft genomen of zal nemen. Onze verantwoordelijkheden inzake de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling staan hieronder beschreven.

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

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de Jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of 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 het systeem van interne beheersing;

- het verkrijgen van inzicht in het systeem van interne beheersing dat 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 het systeem van interne beheersing van de Vennootschap;

- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;

- het concluderen van de aanvaardbaarheid van de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling, en op basis van de verkregen controle-informatie, concluderen of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Vennootschap om de continuïteit te handhaven. Als we besluiten dat er sprake is van een onzekerheid van materieel belang, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de Jaarrekening of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot op de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de continuïteit van de Vennootschap niet langer gehandhaafd kan worden;

- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de Jaarrekening, en of deze Jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

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

Verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

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

Verantwoordelijkheden van de commissaris

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

Aspecten betreffende het jaarverslag over de Jaarrekening

Naar ons oordeel, na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de Jaarrekening, stemt dit jaarverslag over de Jaarrekening overeen met de Jaarrekening voor hetzelfde boekjaar, enerzijds, en is dit jaarverslag over de Jaarrekening opgesteld overeenkomstig artikels 3:5 en 3:6 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, anderzijds.

In de context van onze controle van de Jaarrekening, zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag over de Jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, 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 Jaarrekening en zijn in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Vennootschap.

Er werden geen bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Jaarrekening bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en waarvoor honoraria verschuldigd zijn, verricht.

Andere vermeldingen

- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd overeenkomstig de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.
- De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.
- Wij hebben geen kennis van verrichtingen of beslissingen die in overtreding met de statuten of Wetboek van vennootschappen en verenigingen zijn gedaan of genomen en die in ons verslag zouden moeten vermeld worden.

Brussel, 29 juni 2023

EY Bedrijfsrevisoren BV
Commissaris
Vertegenwoordigd door

Joeri Klaykens (Signature)
Digitally signed by Joeri Klaykens (Signature)
DN: cn=Joeri Klaykens (Signature), c=BE
Date: 2023.06.29 07:54:29 +02'00'

Joeri Klaykens *
Partner
* Handelend in naam van een BV

23JK0419

Verslag van de raad van bestuur aan de gewone algemene vergadering van aandeelhouders van 2023

Mevrouwen
Mijne heren

In uitvoering van de wettelijke en statutaire voorschriften terzake hebben wij de eer u verslag uit te brengen over de uitoefening van ons mandaat gedurende het boekjaar afgesloten op 31 december 2022.

1. Commentaar op de jaarrekening waarbij een getrouw overzicht wordt gegeven van de gang van zaken en van de positie van de vennootschap

Uit de u voorgelegde jaarrekening blijkt dat het afgelopen boekjaar een winst gelaten heeft van € 19.223.058,59 vergeleken met een winst van € 20.238.360,29 in het vorige boekjaar.

Schematisch kan de evolutie van het resultaat als volgt worden voorgesteld :

	jaarrekening 31.12.2022	jaarrekening 31.12.2021	verschil
Netto huurresultaat	11.774.589,34	10.987.121,60	787.467,74
Vastgoedresultaat	10.784.005,22	10.016.069,08	767.936,14
Vastgoedkosten	-142.207,75	-61.116,91	-81.090,84
Operationeel vastgoedresultaat	*10.641.797,47*	*9.954.952,17*	*686.845,30*
Algemene kosten van de vennootschap	-253.173,47	-243.128,97	-10.044,50
Andere operationele opbrengsten en kosten	320.210,40	252.759,96	67.450,44
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	*10.708.834,40*	*9.964.583,16*	*744.251,24*
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0,00	0,00	0,00
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0,00	0,00	0,00
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	8.550.615,56	10.385.636,99	-1.835.021,43
Ander portefeuilleresultaat	0,00	0,00	0,00
Operationeel resultaat	*19.259.449,96*	*20.350.220,15*	*-1.090.770,19*
Financieel resultaat	-36.391,37	-111.859,86	75.468,49
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0,00	0,00	0,00
Resultaat voor belastingen	*19.223.058,59*	*20.238.360,29*	*-1.015.301,70*
Belastingen	0,00	0,00	0,00
Nettoresultaat	*19.223.058,59*	*20.238.360,29*	*-1.015.301,70*

	jaarrekening 31.12.2022	jaarrekening 31.12.2021	verschil
Vaste activa	191.249.993,91	180.056.071,24	11.193.922,67
Vlottende activa	27.929.548,55	31.749.221,38	-3.819.672,83
Totaal activa	*219.179.542,46*	*211.805.292,62*	*7.374.249,84*
Eigen vermogen	212.403.102,26	205.048.578,34	7.354.523,92
Langlopende verplichtingen	5.210.970,87	5.333.886,49	-122.915,62
Kortlopende verplichtingen	1.565.469,33	1.422.827,79	142.641,54
Totaal passiva	*219.179.542,46*	*211.805.292,62*	*7.374.249,84*

2. Bestemming van het resultaat

Ingevolge de wettelijke bepalingen terzake is de u voorgelegde jaarrekening opgesteld nadat er rekening werd gehouden met de door de raad van bestuur voorgestelde resultaatverwerking, zijnde :

Nettoresultaat van het boekjaar	19.223.058,59
	19.223.058,59
Toevoeging aan wettelijke reserves	961.152,93
Toevoeging aan/onttrekking van de reserves voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)	8.550.615,56
Toevoeging aan/onttrekking aan andere reserves (-/+)	-5.840.026,73
Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaat (-/+)	-8.387.242,00
Uit te keren dividend	23.938.558,83
	19.223.058,59

3. Beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden

De raad van bestuur is van oordeel dat het jaarverslag en de jaarrekening een getrouw overzicht geven van de ontwikkeling en positie van de vennootschap en dat er geen significante risico's en onzekerheden - eigen aan de vennootschap - dienen vermeld te worden.

4. Informatie omtrent de belangrijke gebeurtenissen die na het einde van het boekjaar hebben plaatsgevonden

Er hebben zich na de jaarafsluiting geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan die van die aard zijn dat zij het beeld van de onderhavige jaarrekening zouden kunnen beïnvloeden.

5. Omstandigheden die de ontwikkeling van de vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden, inzoverre de bekendmaking ervan geen ernstig nadeel aan de vennootschap zou kunnen berokkenen.

Er deden zich geen omstandigheden voor die de ontwikkeling van de vennootschap aanzienlijk kunnen beïnvloeden.

6. Informatie omtrent de werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling

Er werden geen werkzaamheden verricht of investeringen gedaan op het gebied van onderzoek en ontwikkeling.

7. Belangen van vermogensrechtelijke aard die strijdig zijn met genomen beslissingen

Geen bestuurder heeft een rechtstreeks of onrechtstreeks strijdig belang van vermogensrechtelijke aard gehad met genomen beslissingen of uitgevoerde verrichtingen die behoren tot de bevoegdheid van de raad van bestuur.

8. Gegevens betreffende het bestaan van bijkantoren van de vennootschap

De vennootschap heeft geen bijkantoren.

9. Gebruik door de vennootschap van financiële instrumenten

De vennootschap gebruikt geen financiële instrumenten.

10. U gelieve zich ook uit te spreken over de kwijting te verlenen aan uw bestuurders voor de uitoefening van hun mandaat in verband met het afgelopen boekjaar.

Antwerpen, 30 mei 2023

Dirk Michielsens

Quintuplex Engineering NV
Vast vertegenwoordigd door
Fabian Leroy

Connecton BV
Vast vertegenwoordigd door
Joris Van Den Bergh

Katoen Natie Nederland BV
Vast vertegenwoordigd door
Joseph van Schijndel