

BEYOND
REAL
ESTATE

2021

JAARVERSLAG



INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES

Foto voorzijde cover:	Antwerpen - Greenhouse Collection at the Singel
Foto achterzijde cover:	Antwerpen - Greenhouse Collection at the Singel
Foto inhoud:	Diegem - Greenhouse BXL - coworking

Alternatieve prestatimaatstaven

Alternatieve prestatimaatstaven zijn maatstaven die Intervest hanteert om haar operationele performantie te meten en op te volgen. De maatstaven worden gebruikt in dit Jaarverslag 2021 maar zijn niet gedefinieerd in een wet of in algemeen aanvaarde boekhoudprincipes (GAAP). De European Securities and Markets Authority (ESMA) heeft richtlijnen uitgevaardigd die van toepassing zijn vanaf 3 juli 2016 voor het gebruik en de toelichting van de alternatieve prestatimaatstaven. De begrippen die Intervest beschouwt als een alternatieve prestatimaatstaf zijn opgenomen in het laatste hoofdstuk van dit Jaarverslag 2021, genaamd "Begrippenlijst en alternatieve prestatimaatstaven". De alternatieve prestatimaatstaven zijn gemarkeerd met  en voorzien van een definitie, doelstelling en reconciliatie zoals vereist volgens de ESMA-richtlijn.

INHOUD

Brief aan de aandeelhouders 4

Intervest in een oogopslag 8

Wie is Intervest?	9
Missie en visie	9
Strategie	11
Sterktes	12
Kerncijfers 2021	13
Activiteiten 2021	15
Geconsolideerde kerncijfers over 2 jaar	18
Financiële kalender 2022	19
Geschiedenis en mijlpalen	20

Strategie #connect2022 22

Groeistrategie	23
Investeringsstrategie	26
Environmental-Social-Governance (ESG)	29

Activiteitenverslag 33

Vastgoedverslag	34
Transacties en ontwikkelingen in 2021	36
Samenstelling van de portefeuille	42
Overzicht van de portefeuille	61
Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen	63
De markt van logistiek vastgoed en kantoren	65
Financieel verslag	70
Financiële resultaten 2021	71
Financiële structuur	76
Winstbestemming 2021	84
EPRA Best Practices	85
Vooruitzichten 2022	95
Investerings- en ontwikkelingspotentieel	95
EPRA resultaat en brutodividend	97
Financiële kalender 2022	98
Intervest op de beurs	99
Beursgegevens	99
Dividend en aandelen	103
Aandeelhouders	104



Corporate governance verklaring 106

Algemeen	107
Bestuursorganen	109
Diversiteitsbeleid	123
Remuneratieverslag	124
Belangenconflicten en overige regelgeving	136
Andere betrokken partijen	139

Financiële staten 143

Geconsolideerde resultatenrekening	144
Geconsolideerd globaalresultaat	145
Geconsolideerde balans	146
Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen	148
Geconsolideerd kasstroomoverzicht	152
Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening	154
Verslag van de commissaris	201
Enkelvoudige jaarrekening Intervest Offices & Warehouses nv	206

Risicofactoren 219

Algemene inlichtingen 236

Identificatie	237
Uittreksel uit de statuten	241
Commissaris	244
Liquidity provider	244
Vastgoeddeskundigen	244
Vastgoedbeheerders	244
Wettelijk kader en fiscale stelsels	245
Informatie m.b.t. het jaarlijks financieel verslag 2020 en 2019	248
Vereiste onderdelen van het jaarverslag	248
Verantwoordelijkheden voor de inhoud van het jaarverslag	248

Begrippenlijst en alternatieve prestatiemaatstaven 249



BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

Geachte aandeelhouders

Als nieuw benoemde voorzitter van de raad van toezicht ben ik oprecht trots dat ik met u kan terugkijken op een bijzonder succesvol jaar, maar ook een jaar dat getekend werd door onvoorspelbare omstandigheden en onzekerheden op verscheidene domeinen.

Allereerst wil ik #TeamIntervest bedanken voor het uitbouwen van een organisatie die aangetoond heeft sterk en wendbaar te zijn. Dit team is er in geslaagd om zichzelf te heroriënteren van het kopen van verhuurde gebouwen naar het zelf realiseren van vastgoedprojecten van grondpositie tot verhuurde gebouwen op strategische locaties aan gerenommeerde huurders. In vaak moeilijke omstandigheden bleef het team gemotiveerd samenwerken aan het realiseren van de #connect2022-strategie, met voortdurende aandacht voor de wijzigende noden van onze huurders.

Ik dank al onze stakeholders, huurders, partners, leveranciers en financierders voor hun voortdurend vertrouwen in Intervest, resultierend in onder meer de hernieuwing van een aantal belangrijke huurcontracten, de stijging in de bezettingsgraad, het realiseren van een aantal strategische ontwikkelingsprojecten en het verder verbeteren van de financiële structuur.

Uiteraard een woord van dank aan de aandeelhouders die de #connect2022-strategie en turnaround mee hebben ondersteund. De uitoefening door een belangrijk aantal aandeelhouders van het keuzedividend en de stijging van het aandeel over de voorbije maanden zijn voor mij belangrijke indicatoren van het vertrouwen in de strategie en in de realisaties van Intervest over het voorbije jaar.

Met #connect2022 concretiseert Intervest haar verdere ontwikkeling en groei en beoogt een referentie te zijn voor duurzame waardecreatie

Met #connect2022 heeft Intervest in juni 2020 haar strategie uitgetekend, gebaseerd op vier interactief verbonden pijlers: waardecreatie, klantgerichtheid, duurzaamheid en #TeamIntervest. Intervest heeft over het voorbije jaar verdere stappen gerealiseerd in de uitvoering van deze strategie, meer bepaald op het niveau van de verdere groei van de reële waarde van de vastgoedportefeuille, in het realiseren van gestelde duurzaamheidsobjectieven en het in eigen beheer uitvoeren van de (her)ontwikkeling van vastgoedprojecten, gefocust op duurzame waardecreatie vanuit het perspectief van investering evenals financiering.

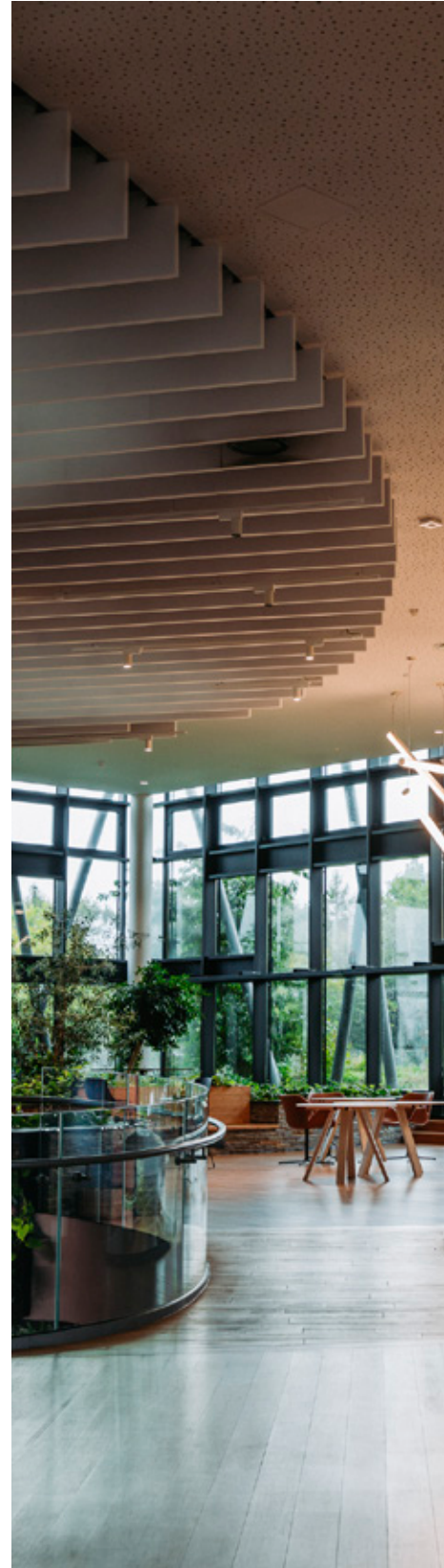
2021 laat zich samenvatten als een jaar met succesvolle realisaties in het groeiplan #connect2022 en sterke financiële resultaten, door strategische verhuringen en duurzame waardecreatie met eigen ontwikkelingsprojecten

De strategie van Intervest bestaat erin om te investeren in projecten die waarde creëren, meer bepaald in twee vastgoedsegmenten, waarbij logistiek vastgoed op jaareinde 2021 respectievelijk 68% en kantoren 32% vertegenwoordigen van de vastgoedportefeuille.

Dit komt neer op een toename van 5%-punten van het aandeel logistiek vastgoed ten opzichte van 2020, met 42% van de logistieke vastgoedportefeuille gelegen in Nederland.

De vastgoedportefeuille heeft op jaareinde 2021 een reële waarde van € 1.209 miljoen. Deze totale waarde omvat naast het vastgoed beschikbaar voor verhuur ten bedrage van circa € 1.099 miljoen eveneens € 110 miljoen projectontwikkelingen en grondreserves.

Deze projectontwikkelingen betreffen projecten waarvan de bouw reeds gestart is zoals de herontwikkeling van het kantoorgebouw Greenhouse Collection at the Singel in Antwerpen en de logistieke (her)ontwikkelingen in Herentals (Herentals Green Logistics) en in Genk (Genk Green Logistics).





Het succes van het ontwikkelingsproject Genk Green Logistics, een joint venture met Group Machiels, wordt aangetoond door een (voor) verhuur van reeds 35% van de beschikbare 250.000 m².

In aanvulling op deze reeds opgestarte projectontwikkelingen, beschikt Intervest bijkomend over strategisch gelegen grondreserves in Puurs, Genk, Herentals, 's-Hertogenbosch (NL) en Venlo (NL), beschikbaar voor toekomstige ontwikkelingen.

In beide vastgoedsegmenten zijn enkele belangrijke verhuurtransacties gerealiseerd, waardoor de gemiddelde looptijd van de huurcontracten tot de eerste vervaldag van 4,0 jaar vorig jaar stijgt naar 4,3 jaar voor de totale portefeuille en voor het logistiek vastgoed van 4,8 jaar vorig jaar naar 5,3 jaar.

De gedreven aanpak in het verhuurbeleid zorgt eveneens voor een toename in de bezettingsgraad ten opzichte van jaareinde 2020. Voor de totale vastgoedportefeuille neemt de bezettingsgraad toe met 1%-punt tot 94%. In de logistieke portefeuille noteren we een stijging met 4%-punten, wat leidt tot een volledige bezetting eind 2021.

2021 sluit Intervest af met een EPRA resultaat per aandeel van € 1,74, meer bepaald een toename van 9% in vergelijking met 2020 en kan een brutodividend voorstellen van € 1,53 op hetzelfde peil als voor 2020. Dit komt neer op een brutodividendrendement van 5,4% (op basis van de slotkoers van 31 december 2021).

Door haar investeringen in twee vastgoedsegmenten met een eigen cyclische dynamiek, een basis van kredietwaardige en gediversifieerde huurders, voldoende financieringscapaciteit, een sterke balans en het realiseren van belangrijke mijlpalen in het strategisch groeiplan #connect2022, heeft Intervest een solide basis gecreëerd voor de toekomst

Voortbouwend op haar strategische realisaties en de uitgetekende strategie, kijkt Intervest met vertrouwen naar de toekomst.

Intervest beschikt over 350.000 m² met een waarde van € 425 miljoen aan projecten in aanbouw en toekomstig ontwikkelingspotentieel waarvan slechts € 135 miljoen op jaareinde 2021 reeds geïnvesteerd is.

De financieringsstructuur van Intervest is in 2021 verder op punt gesteld met de aanscherping van de gemiddelde rentevoet tot 1,8%, voldoende beschikbare kredietlijnen en geen vervaldatum tot 2023. De gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnkredietlijnen is toegenomen tot 4,1 jaar ten opzichte van 3,8 jaar eind 2020.

Duurzaam ondernemen is verweven in het DNA van Intervest en zal de leidraad zijn bij de opmaak van een gedetailleerde roadmap om het ESG-beleid op lange termijn uit te tekenen.

Vooruitkijkend naar 2022 verwacht Intervest een met 2021 vergelijkbaar EPRA resultaat te behalen en heeft het eveneens de intentie een brutodividend per aandeel van minimaal € 1,53 voorop te stellen.

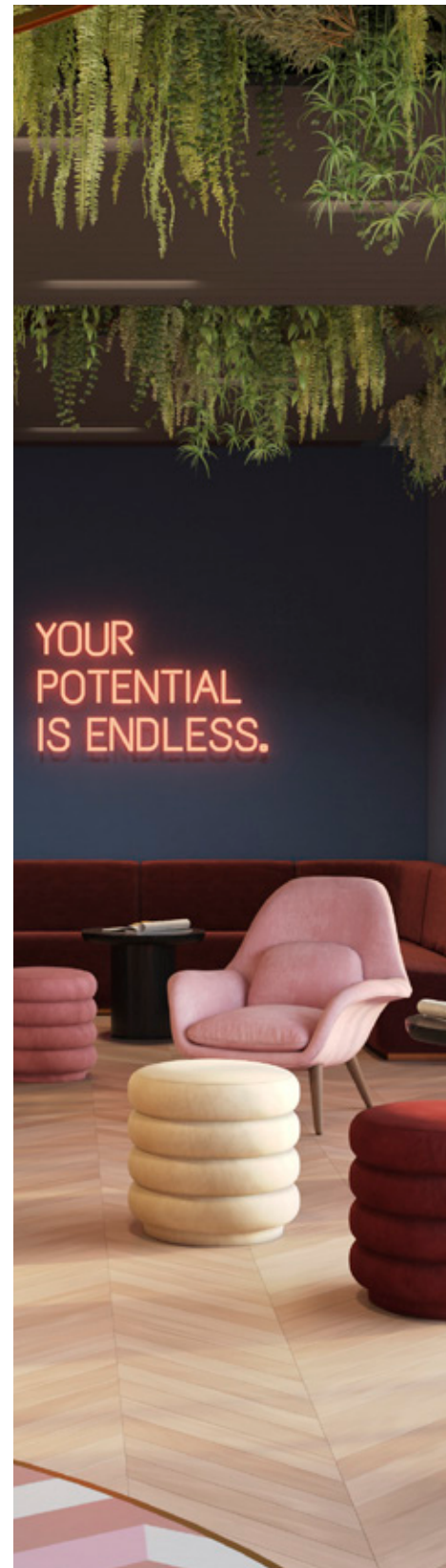
Een verdere groei van het EPRA resultaat, gebaseerd op het bestaande ontwikkelingspotentieel en geënt op waardecreatie resulterend uit de in eigen beheer uitgevoerde projectontwikkelingen, wordt verwacht zich ten volle te realiseren vanaf 2023.

Met mij staat een team klaar waarop u kan rekenen om Intervest op het uitgestippelde pad te leiden en haar groei te realiseren. Het vertrouwen van u en onze stakeholders zijn van bijzonder belang evenals de onafgebroken inzet van #TeamIntervest. Ik maak graag nogmaals van de gelegenheid gebruik om aan iedereen mijn oprechte waardering en dank hiervoor te betuigen.

Ann Smolders

Voorzitster raad van toezicht

Vooruitzichten zijn gebaseerd op de huidige kennis en inschatting van renteschommelingen, het strategisch groeiplan #connect2022 en behoudens onvoorziene omstandigheden (zoals mogelijke effecten van de coronacrisis en van de verdere evolutie van de geopolitieke situatie in Oost-Europa).





INTERVEST IN EEN OOGOPSLAG

- 1 Wie is Intervest?
- 2 Missie en visie
- 3 Strategie
- 4 Sterktes
- 5 Kerncijfers 2021
- 6 Activiteiten 2021
- 7 Geconsolideerde kerncijfers over 2 jaar
- 8 Financiële kalender 2022
- 9 Geschiedenis en mijlpalen

1 Wie is Intervest?

Intervest Offices & Warehouses nv, een openbaar gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV), actief in de markt van logistieke gebouwen en kantoren, met een stevig groeiplan, gestoeld op een heroriëntering in de kantorenportefeuille en een uitbreiding in de logistieke portefeuille in België en Nederland.

Intervest Offices & Warehouses (hierna Intervest) investeert in logistieke panden en in kantoorgebouwen van prima kwaliteit, die verhuurd worden aan eersterangshuurders. Het onroerend goed waarin geïnvesteerd wordt, betreft vooral up-to-date gebouwen, gelegen op strategische locaties vaak in clusters en richt zich ook op duurzame (her)ontwikkelingsprojecten.

De **logistieke portefeuille** (68%) is in België gelegen op belangrijke verkeersassen: Antwerpen - Brussel – Nijvel, Antwerpen - Limburg - Luik, en Antwerpen - Gent – Rijsel. 42% van het logistiek vastgoed concretiseert zich in Zuid-Nederland.

Het **kantoorgedeelte** (32%) van de vastgoedportefeuille concentreert zich in en rond centrumsteden zoals Antwerpen, Mechelen, Brussel en Leuven.

De totale vastgoedportefeuille heeft een waarde van € 1,2 miljard en een verhuurbare oppervlakte van 1,1 miljoen m² op jaareinde 2021.

De aandelen van Intervest zijn sinds 1999 genoteerd op Euronext Brussel (INTO). Op 31 december 2021 bedraagt de beurswaarde € 742 miljoen.

2 Missie & visie

Waar staat Intervest voor?

Intervest is een real-estatepartner die verder gaat dan het louter verwerven en verhuren van vierkante meters kantoren of logistieke ruimte, *beyond real estate*. Waardecreatie door het genereren van solide en recurrente cash flows, op een goed-gediversifieerde vastgoedportefeuille met respect voor ESG-criteria en dit voor alle stakeholders is de kern van de missie.

Gestoeld op een robuust groeiplan staat Intervest voor inspirerende en innovatieve kantoren en klantgedreven performant logistiek vastgoed.

Door te luisteren naar de wensen van de klanten, mee te denken en vooruit te denken, werkt Intervest aan het '**ontzorgen**' van de klanten en kan ze hen meerwaarde bieden. Van flexibele werkplekken voor individuele coworkers tot corporate HQ, van oplossingen voor de startende kmo tot grote logistieke centra, alle klanten kunnen rekenen op een uitgebreide dienstverlening en flexibele oplossingen waardoor ze zich kunnen focussen op wat voor hen echt belangrijk is.

Voor #TeamIntervest wil Intervest een betrouwbare werkgever zijn die een zorgzame omgeving creëert waar ze ten volle hun potentieel kunnen ontwikkelen.

Wat is de toekomstvisie van Intervest?

Intervest wil een gewaardeerde en erkende vastgoedpartner zijn en wil samen met klanten, ontwikkelaars en makelaars groeien door naar win-winsituaties te streven.

In **logistiek vastgoed** heeft Intervest de ambitie om prominent aanwezig te zijn langs belangrijke logistieke assen. Door het uitbouwen van een sterke marktpositie langsheen deze assen, bouwt Intervest aan clusters om haar klanten optimaal bij te staan als vastgoedpartner, zowel met bestaande gebouwen als door de realisatie van gebouwen op maat.

In de **kantorenmarkt** anticipeert Intervest op evoluties in de veranderende visies op werken en de ermee gepaard gaande nood aan een gemengde werkomgeving, uitgebreide dienstverlening en community building in inspirerende omgevingen. Het welzijn van de medewerker staat hierbij centraal.

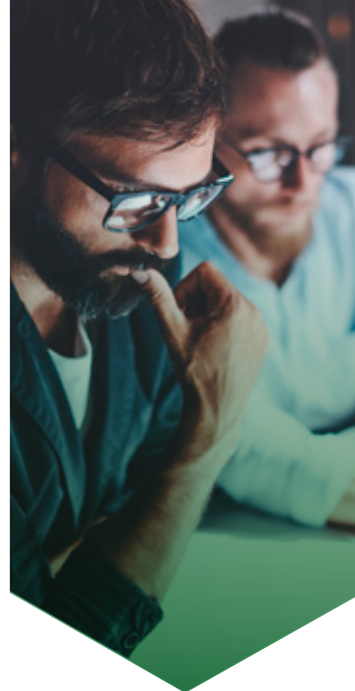
ACHIEVING MORE TOGETHER #TeamIntervest

“De kern van de #connect2022-strategie is #TeamIntervest. Aan de slag gaan met de aanwezige competenties en aspiraties, meer autonomie geven binnen de afgesproken operationele targets en initiatieven van ondernemerschap aanmoedigen. Gedeeld leiderschap dus, met mezelf als ceo ook ten dienste van het geheel. Het gaat om het creëren van een toekomstbestendige omgeving waar mensen elkaar vertrouwen, trots zijn op wat ze doen en voldoening halen uit wat ze samen realiseren. #TeamIntervest: achieving more together.

GUNTHER GIELEN, CEO INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES

A portrait of Gunther Gielen, CEO of Intervest Offices & Warehouses. He is a middle-aged man with short brown hair, wearing a dark grey plaid suit jacket over a light blue shirt and a purple tie. He is sitting at a wooden table, leaning forward with his arms crossed, and looking directly at the camera with a slight smile. The background is a bright, modern office interior with large windows and a green plant on the left.

Gunther Gielen > ceo Intervest Offices & Warehouses



3 Strategie

#CONNECT2022

Als team duurzaam waarde creëren voor de klanten

De vier pijlers van de strategie (waardecreatie, duurzaamheid, klantgerichtheid en #TeamIntervest) zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Deze nauwe verbondenheid komt tot uiting in de concrete doelstellingen vastgelegd voor de periode 2020 - 2022.

WAARDECREATIE

- › 30% groei van de reële waarde van de vastgoedportefeuille
- › 10% groei van het EPRA-resultaat per aandeel
- › Toename in gemiddelde huurperiode: > 5 jaar
- › Looptijd schulden verlengen
- › Actief asset en liability management
- › Gebalanceerde kredietportefeuille

DUURZAAMHEID

- › 100% van het elektriciteitsverbruik komt uit duurzame bronnen
- › 80% van het logistiek vastgoed is uitgerust met zonnepanelen
- › 80% van de vastgoedportefeuille is uitgerust met slimme meters
- › 30% van de vastgoedportefeuille is minstens BREEAM 'Very Good'-gecertificeerd

KLANTGERICHTHEID

- › Het verbeteren van klantentrouw door het verhogen van het totaal aantal jaren als huurder
- › Het opstarten van het meten van de NPS (Net Promotor Score), een indicatie van tevredenheid en loyaliteit

#TEAMINTERVEST

- › Het streven naar duurzame motivatie bij de medewerkers
- › Het aantrekken en behouden van professionele medewerkers

4 Sterktes



GEDIVERSIFIEERDE GVV

STERKE RISICOSPREADING

- › Strategisch aanwezig in twee segmenten: logistiek vastgoed (68%) en kantoren (32%)
- › Gediversifieerde vastgoedportefeuille en huurders



BEYOND REAL ESTATE

DYNAMISCH INHOUSE ASSET MANAGEMENT

- › Future proof kantoren
- › Flexibiliteit in logistiek segment
- › “Ontzorgen” van de klanten met #TeamIntervest



SOLIDE BALANS & STERKE RESULTATEN

AANTREKKELIJK RENDEMENT & EVENWICHTIGE FINANCIERING

- › 5,4% brutodividendrendement
- › 45,0% schuldgraad
- › Actief asset en liability management



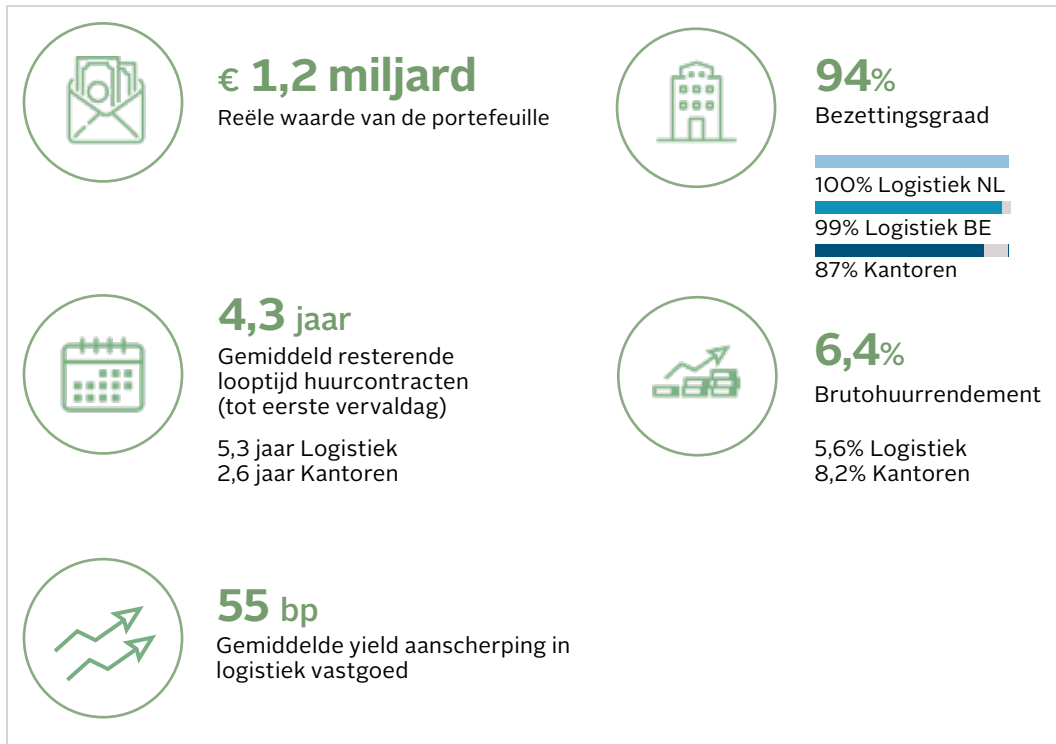
#CONNECT2022

SOLIDE STRATEGISCH GROEIPLAN

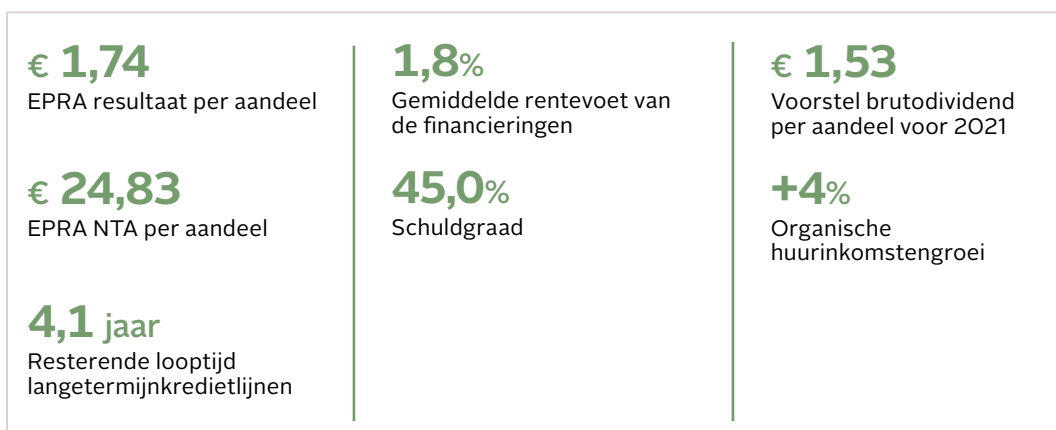
- › Waardecreatie
- › Duurzaamheid
- › Klantgerichtheid
- › #TeamIntervest

5 Kerncijfers 2021

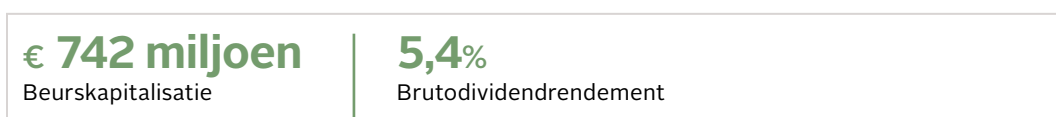
FASTGOED



FINANCIEEL



BEURS



DUURZAAMHEID

25%

van de vastgoedportefeuille
minstens BREEAM 'Very Good'

100%

elektriciteit uit duurzame bronnen

62%

van de logistieke vastgoedportefeuille met zonnepanelen:
30 MWp

56%

van de vastgoedportefeuille
uitgerust met slimme meters

TEAM

59

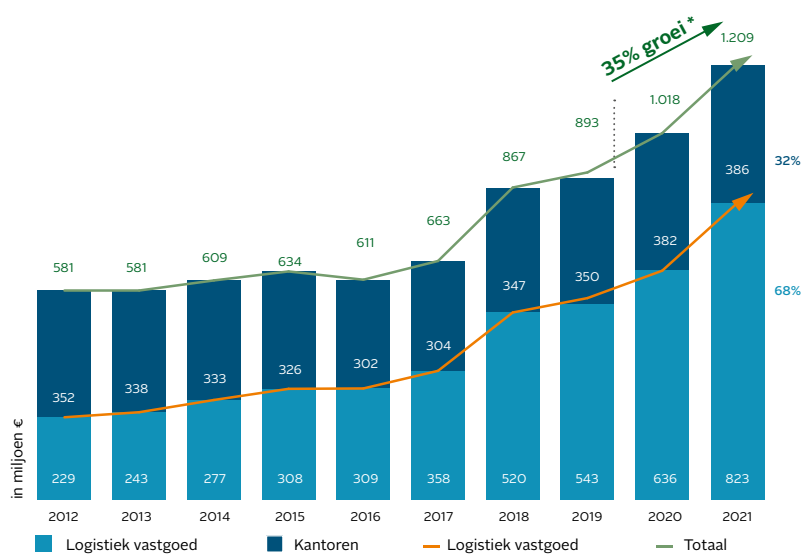


M 41%



V 59%

Reële waarde van de vastgoedportefeuille



6 Activiteiten 2021

Succesvolle realisaties in groeiplan #connect2022 door strategische verhuringen en duurzame waardecreatie met eigen ontwikkelingsprojecten

Sterke financiële resultaten en kerncijfers

- › EPRA resultaat per aandeel bedraagt € 1,74 voor 2021, een toename met 9% in vergelijking met 2020 en een verhoging van de initieel gestelde verwachtingen voor 2021
- › Voorstel brutodividend van € 1,53 voor 2021 -op hetzelfde peil als voor 2020- of een brutodividendrendement van 5,4%¹
- › Toename operationele marge met 2%-punten tot 82% tegenover dezelfde periode vorig jaar
- › Een organische groei² van de huurinkomsten met 4% tegenover vorig jaar
- › Toename in de reële waarde van vastgoedbeleggingen met € 191 miljoen of 19% ten opzichte van 31 december 2020 door:
 - › € 54 miljoen investeringen in duurzame projectontwikkelingen: Herentals Green Logistics, Genk Green Logistics en Greenhouse Collection at the Singel
 - › € 66 miljoen positieve variatie in reële waarde, gecombineerd resultaat van waardestijging in logistieke portefeuille met € 77 miljoen of 12% en waardedaling in kantorenportefeuille met € 11 miljoen of 3%
 - › € 63 miljoen acquisities in logistieke sites, waarvan € 47 miljoen in België (site in Tessenderlo en grondreserve in Puurs) en € 16 miljoen in Nederland (site in Breda en grondpositie in Venlo)
 - › € 8 miljoen duurzame investeringen om de bestaande portefeuille toekomstbestendig te houden
- › Realisatie van weldoordachte groei van 35% van de vastgoedportefeuille sinds begin 2020, waarvan 27% als gevolg van acquisities en projectontwikkelingen
- › Een toename in de bezettingsgraad ten opzichte van jaareinde 2020:
 - › Van de totale vastgoedportefeuille met 1%-punt tot 94%
 - › Van de logistieke portefeuille met 4%-punten tot 100%
- › Toename WALB van 4,0 jaar vorig jaar naar 4,3 jaar voor de totale portefeuille en voor logistiek van 4,8 jaar vorig jaar naar 5,3 jaar
- › Genk Green Logistics: reeds 35% van de beschikbare 250.000 m² (voor)verhuurd:
 - › Eddie Stobart Logistics Europe: 4 units voor in totaal 45.000 m² waarvan 25.000 m² reeds in gebruik
 - › P&O Ferrymasters: een warehouse van 10.000 m² in gebruik sinds eind 2021
 - › Neovia Logistics: een warehouse van 10.000 m² met geplande oplevering in Q2 2022
 - › Nippon Express Belgium: een warehouse van 21.000 m² met geplande oplevering in Q2 2022
 - › Vergevoerder onderhandelingen lopen voor verschillende overige units
- › Belangrijke verhuurtransacties in de logistieke portefeuille:
 - › In Herentals twee nieuwe huurders (Biscuiterie Thijs voor 5 jaar en 3 maanden; Transport Van de Poel voor 10 jaar en 4 maanden), volgend op het vertrek van Nike Europe Holding en een overeenkomst met STG voor 13,5 jaar in het ontwikkelingsproject Herentals Green Logistics
 - › Huurverlenging in Herstal van Vincent Logistics met 3 jaar tot 2027
 - › Verhuring met PostNL Pakketten België in Oevel voor 3,5 jaar volgend op het vroegtijdig vertrek van de vorige huurder



¹ Op basis van de slotkoers van het aandeel op 31 december 2021, die € 28,20 bedraagt.

² Dit betreft de huurinkomstengroei van de bestaande portefeuille, inclusief de opgeleverde en verhuurde projecten, exclusief de acquisities.

Nederland - Breda > Nouwens Transport



Strategische realisaties team Nederland

- › Een sale-and-lease-backovereenkomst met Nouwens Transport Breda voor 17,7 jaar, eerste logistieke site in Breda
- › Verlenging belangrijke huurovereenkomsten in de logistieke portefeuille:
 - › In Eindhoven (Gold Forum) met OneMed een overeenkomst van 13 jaar met twee breakmomenten
 - › In Eindhoven (Silver Forum) met ASML tot eind 2023
 - › In Roosendaal met een Duitse keten van supermarkten voor 9 jaar

Solide basis voor recurrente toekomstige waardecreatie

- › Focus in beide segmenten op zowel toekomstig ontwikkelingspotentieel als toekomst-bestendig moderniseren van de bestaande portefeuille
- › Strategisch aanwezig in twee vastgoedsegmenten: logistiek vastgoed (68%) en kantoren (32%);
 - › 5% punten toename van aandeel logistiek vastgoed ten opzichte van 2020
 - › 42% van de logistieke vastgoedportefeuille is gelegen in Nederland
- › Gediversifieerde, solide huurders
- › Volgende stappen in succesvolle (her)ontwikkelingsaanpak door en met #TeamIntervest:
 - › Het herontwikkelingsproject in het kantorensegment: Greenhouse Woluwe Garden
 - › Eigen ontwikkelingsprojecten in het logistiek segment: Genk Green Logistics, Herentals Green Logistics, Puurs, Venlo en 's-Hertogenbosch
- › 350.000 m² met een vastgoedwaarde van € 425 miljoen aan projecten in aanbouw en toekomstig ontwikkelingspotentieel waarvan € 135 miljoen op jaareinde 2021 geïnvesteerd is
- › Verdere optimalisatie financieringsstructuur:
 - › Aanscherping van de gemiddelde rentevoet tot 1,8%
 - › Tot 2023 geen financieringen meer op vervaldatum
 - › Toename gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnkredietlijnen tot 4,1 jaar ten opzichte van 3,8 jaar eind 2020
- › Voldoende investeringsruimte door € 78 miljoen niet-gebruikte kredietlijnen (na afdekking van het uitgegeven handelspapier)

ESG

- › Duurzaam ondernemerschap bekroond met UNITAR 'SDG Pioneer'-certificaat
- › Succesvolle #connect2022-strategie legt fundamenten bij de opmaak van een gedetailleerde roadmap om het ESG-beleid op lange termijn uit te tekenen
- › Strategische analyse maakt duidelijk welke panden aan toekomstige verwachtingen en wijzigende noden van gebruikers kunnen voldoen qua duurzaamheid en welzijn; circa 86% van totale portefeuille toekomstbestendig

Vooruitzichten

- › Voor 2022 verwacht Intervest een vergelijkbaar EPRA resultaat met 2021
- › De groei gekoppeld aan strategische focus op eigen (her) ontwikkelingen zal beginnen renderen vanaf 2023 met een verwachte toename van het EPRA resultaat ten opzichte van 2022
- › Intervest heeft de intentie een brutodividend per aandeel van minimaal € 1,53 voor boekjaar 2022 voorop te stellen

Vooruitzichten zijn gebaseerd op de huidige kennis en inschatting van renteschommelingen, het strategisch groeiplan #connect2022 en behoudens onvoorziene omstandigheden (zoals mogelijke effecten van de coronacrisis en van de verdere evolutie van de geopolitieke situatie in Oost-Europa).



7 Geconsolideerde kerncijfers over 2 jaar

in duizenden €

31.12.2021

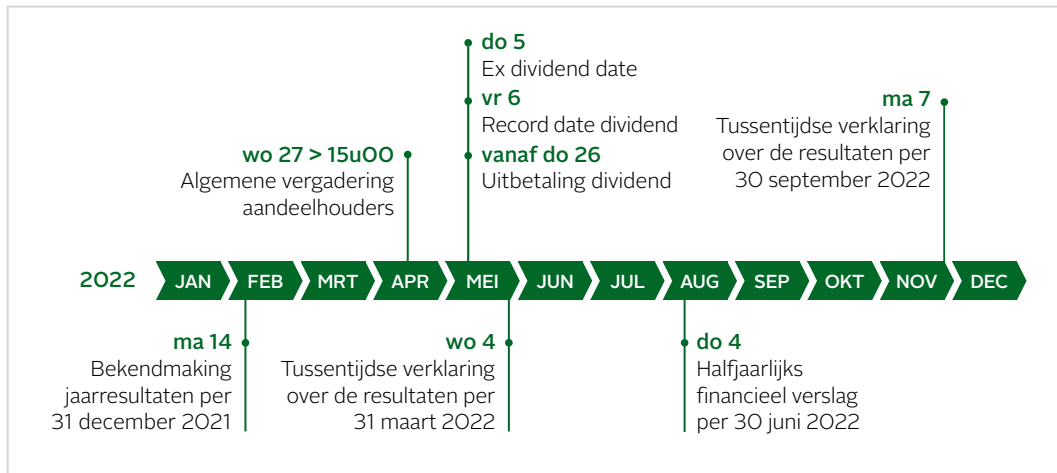
31.12.2020

Vastgoedkerncijfers		
Reële waarde vastgoed	1.208.944	1.017.958
Reële waarde vastgoed beschikbaar voor verhuur	1.098.820	965.796
Brutohuurrendement op vastgoed beschikbaar voor verhuur (in %)	6,4%	6,9%
Brutohuurrendement op vastgoed beschikbaar voor verhuur bij 100% verhuring (in %)	6,8%	7,4%
Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten (tot eerste vervaldag) (in jaren)	4,3	4,0
Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten logistieke portefeuille (tot eerste vervaldag) (in jaren)	5,3	4,8
Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten kantoren (tot eerste vervaldag) (in jaren)	2,6	2,9
Bezettingsgraad totale portefeuille (in %)	94%	93%
Bezettingsgraad logistieke portefeuille (in %)	100%	96%
Bezettingsgraad logistieke portefeuille NL (in %)	100%	98%
Bezettingsgraad logistieke portefeuille BE (in %)	99%	95%
Bezettingsgraad kantoren (in %)	87%	88%
Bruto verhuurbare oppervlakte (in duizenden m ²)	1.111	1.046
Financiële kerncijfers		
EPRA resultaat	45.176	40.355
Portefeuilleresultaat	48.707	5.387
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	4.217	- 2.311
NETTORESULTAAT - AANDEEL GROEP	98.100	43.431
Aantal dividendgerechtigde aandelen	26.300.908	25.500.672
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	25.983.006	25.164.126
Beurskoers op afsluitingsdatum (in €/aandeel)	28,20	22,55
Nettowaarde (reële waarde) (in €/aandeel)	23,67	21,46
Nettowaarde (investeringswaarde) (in €/aandeel)	25,27	22,64
Premie t.o.v. reële nettowaarde (in %)	19%	5%
Marktkapitalisatie (in miljoen €)	742	575
Brutodividend (in €)	1,53 ¹	1,53
Brutodividendrendement (in %)	5,4%	6,8%
Schuldgraad (max. 65%)	45,0%	43,0%
Gemiddelde rentevoet van de financieringen (in %)	1,8%	2,0%
Gemiddelde looptijd van de langetermijnkredietlijnen (in jaren)	4,1	3,8
EPRA kerncijfers		
EPRA resultaat (in €/aandeel) (aandeel Groep)	1,74	1,60
EPRA NTA (in €/aandeel) ²	24,83	22,40
EPRA NRV (in €/aandeel) ²	26,76	24,08
EPRA NDV (in €/aandeel) ²	23,64	21,37
EPRA NIR (Netto Initieel Rendement) (in %)	5,3%	5,7%
EPRA aangepast NIR (in %)	5,4%	5,8%
EPRA huurleegstandspercentage (in %)	6,2%	7,3%
EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten) (in %)	17,9%	20,2%
EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten) (in %)	16,5%	18,7%

¹ Onder voorbehoud van goedkeuring van de jaarlijkse algemene vergadering te houden in 2022.

² In oktober 2019 publiceerde EPRA de nieuwe Best Practice Recommendations voor financiële disclosures van beursgenoteerde vastgoedvennootschappen. EPRA NAV en EPRA NNNNAV worden vervangen door drie nieuwe Net Asset Valuation indicatoren namelijk, EPRA NRV (Net Reinstatement Value), EPRA NTA (Net Tangible Assets) en EPRA NDV (Net Disposal Value). De EPRA NTA sluit grotendeels aan bij de 'oude' EPRA NAV.

8 Financiële kalender 2022¹



¹ Eventuele wijzigingen in de financiële kalender zullen bekend gemaakt worden via een persbericht, dat desgevallend te raadplegen zal zijn op de website van de vennootschap, www.intervest.be.



9 Geschiedenis en mijlpalen



Notering op Euronext Brussel (INTO)

Erkenning als vastgoedbevak naar Belgisch recht
Verwerving kantoorgebouwen in Brusselse periferie

Eerste investeringen in logistiek vastgoed: 20 panden
Uitbreiding kantorenportefeuille in Brusselse periferie en op Mechelen Campus (fase 1)

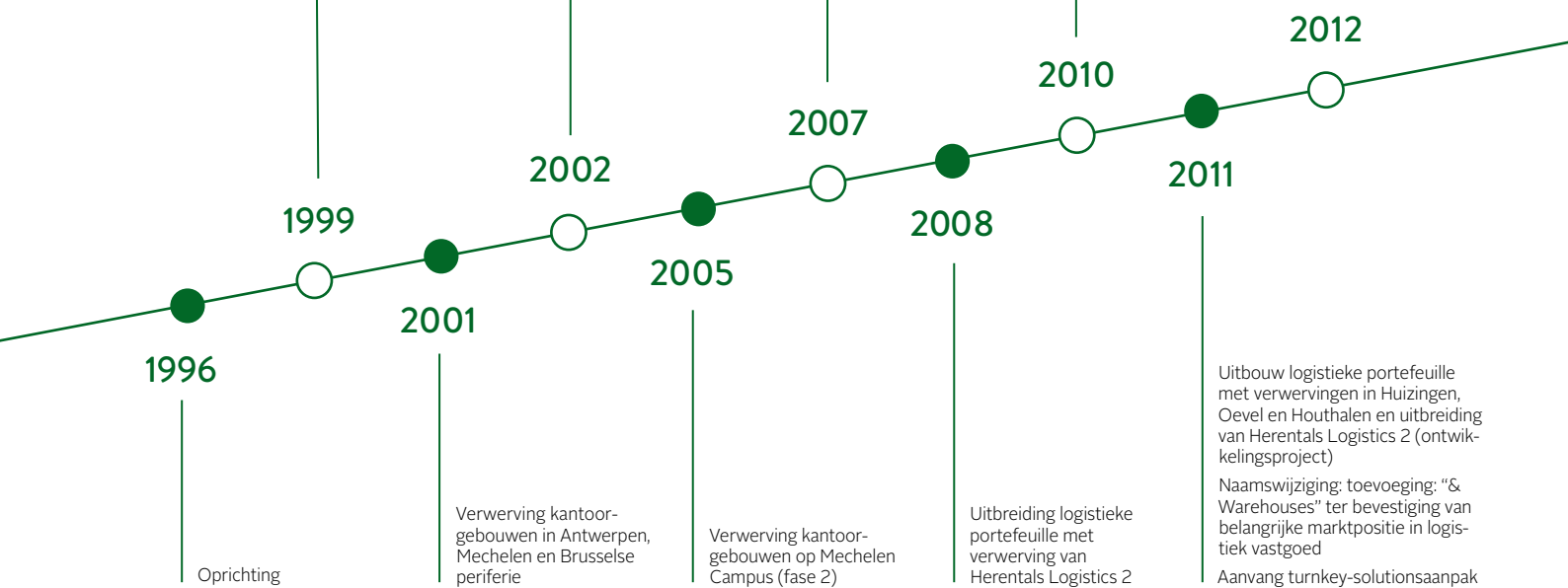
Verwerving kantoorgebouwen op Mechelen Campus (fase 3), in Brusselse periferie, Exiten
Uitbreiding logistieke portefeuille met site Herentals Logistics 1

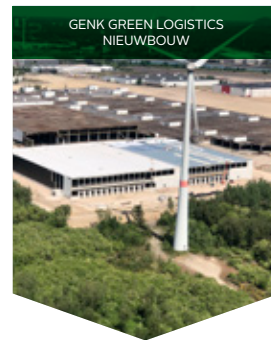
Succesvolle eerste private plaatsing van obligatielening

Uitbreiding positie in logistiek vastgoed met verwerving tweede logistieke site in Oevel

Verdere profilering met turnkey-solutionsaanpak

Opening eerste Greenhouse
coworking in Mechelen





Succesvolle private plaatsing van obligaties

Omvorming naar statuut van gereguleerde vastgoedvennootschap (GJV)

Inbreng in natura van de logistieke site in Oudsbergen

Herschikking in vastgoedportefeuille door desinvestering van vijf niet-strategische panden in Brusselse periferie

Opening tweede Greenhouse coworking in Greenhouse Antwerp

Uitbreiding kantorenportefeuille met Intercity Business Park in Mechelen

Succesvolle kapitaalverhoging met onherleidbaar toewijzingsrecht van € 99,9 miljoen

Zes logistieke sites in Nederland, één in België en één kantoorgebouw in België) en herontwikkeling van kantoorgebouw Diegem tot Greenhouse BXL met derde Greenhouse coworking

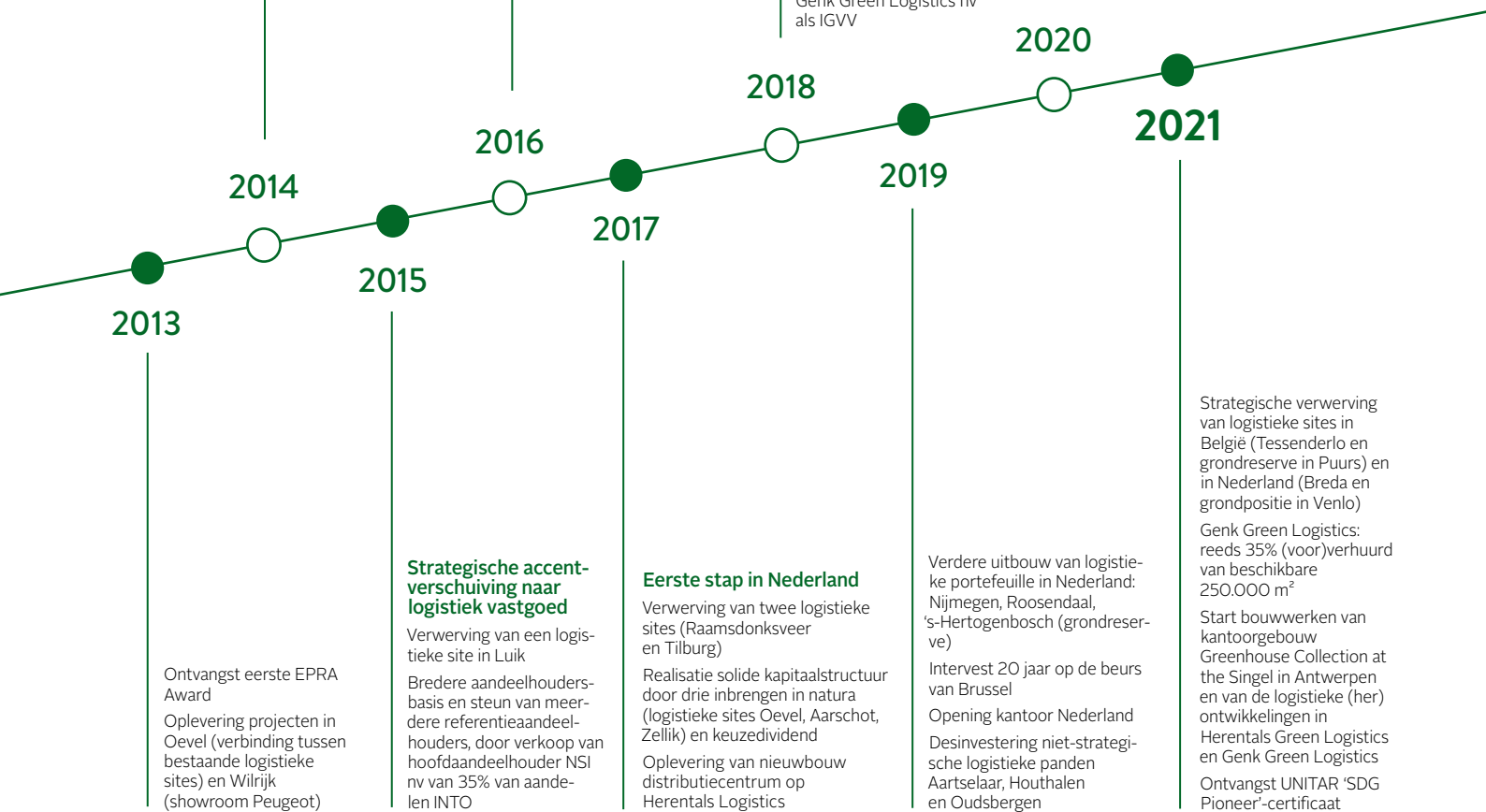
Substantieel ontwikkelingspotentieel door aankoop zone B van de voormalige Ford-site Genk: 250.000 m² en oprichting perimervenootschap Genk Green Logistics nv als IGJV

Strategisch groeiplan #connect2022

Reële waarde meer dan € 1 miljard

Realisaties duurzame logistieke sites (Eindhoven, Roosendaal en Merchtem) en vastgoed met toekomstig ontwikkelingspotentieel (Venlo, 's-Hertogenbosch, Herentals, Genk en Antwerpen)

Genk Green Logistics: oplevering eerste nieuwbouw van 25.000 m²
Corporate governance: omvorming naar dual bestuur





STRATEGIE #CONNECT2022

- 1 Groeistrategie #connect2022
- 2 Investeringsstrategie
- 3 Environmental-Social-Governance (ESG)

1 Groeistrategie

#CONNECT2022

Als team duurzaam waarde creëren voor de klanten

De vier pijlers van de strategie (waardecreatie, duurzaamheid, klantgerichtheid en #TeamIntervest) zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Deze nauwe verbondenheid komt tot uiting in de concrete doelstellingen vastgelegd voor de periode 2020 - 2022.

- › 30% groei van de reële waarde van de vastgoedportefeuille
- › 10% groei van het EPRA-resultaat per aandeel
- › Toename in gemiddelde huurperiode: > 5 jaar
- › Looptijd schulden verlengen
- › Actief asset en liability management
- › Gebalanceerde kredietportefeuille

WAARDECREATIE

- › 100% van het elektriciteitsverbruik komt uit duurzame bronnen
- › 80% van het logistiek vastgoed is uitgerust met zonnepanelen
- › 80% van de vastgoedportefeuille is uitgerust met slimme meters
- › 30% van de vastgoedportefeuille is minstens BREEAM 'Very Good'-gecertificeerd

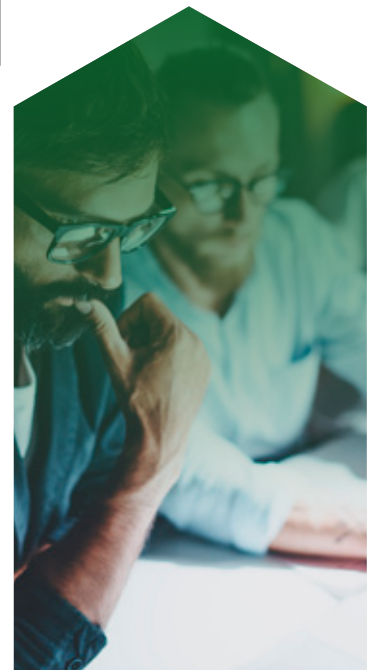
DUURZAAMHEID

- › Het verbeteren van klantentrouw door het verhogen van het totaal aantal jaren als huurder
- › Het opstarten van het meten van de NPS (Net Promotor Score), een indicatie van tevredenheid en loyaliteit

KLANTGERICHTHEID

- › Het streven naar duurzame motivatie bij de medewerkers
- › Het aantrekken en behouden van professionele medewerkers

#TEAMINTERVEST



Duurzame waardecreatie, klantgericht met een gemotiveerd team: #connect2022

De strategie #connect2022 is gebaseerd op vier interactief verbonden pijlers: waardecreatie, klantgerichtheid, duurzaamheid en #TeamIntervest.

Met #connect2022 heeft Intervest de lijnen uit gezet voor de komende jaren: realiseren van een wel-doordachte groei van 30% van de reële waarde van de vastgoedportefeuille tegen eind 2022, verbeteren van de kwaliteit van de vastgoedportefeuille door assetrotatie, de volledige waardeketen van (terrein) aankoop tot oplevering van het pand realiseren met een inhouse toegewijd en gemotiveerd team en dit met oog voor duurzaamheid zowel aan investerings- als aan financieringszijde.

Vandaar #connect2022: waardecreatie voor alle stakeholders met inachtneming van duurzaamheid op verschillende vlakken, gedragen door een krachtig, klantgericht team, zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden.

“Niet groeien om te groeien is belangrijk, wel assetrotatie met het oog op het verbeteren van het risicoprofiel en de totale kwaliteit van de vastgoedportefeuille waarbij we de volledige waardeketen in huis houden.

GUNTHER GIELEN, CEO INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES



Intervest engageert zich om waarde te creëren voor haar stakeholders door het genereren van solide en terugkerende kasstromen op een goed gediversifieerde vastgoedportefeuille en dit met respect voor duurzaamheid, sociale aspecten en goed bestuur.

Daarbij wil de vennootschap wendbaar voordeel halen uit de respectievelijke investeringscycli en onderliggende huurmarkt in kantoren en logistiek, de twee segmenten van de vastgoedportefeuille.

WAARDECREATIE

Intervest wil zowel aan investerings- als aan financieringszijde de hoogste normen qua duurzaamheid nastreven. De vastgoedvennootschap hanteert een zeer brede kijk op duurzaamheid en houdt vast aan het uitbouwen van een langetermijnrelatie met al haar stakeholders. Bijvoorbeeld door transparant te communiceren met investeerders en door het nastreven van een reputatie als langetermijnaandeel met een recurrente opbrengst en een laag risicoprofiel.

Maar duurzaamheid gaat ook over het welzijn van de eigen medewerkers, van de klanten en hun medewerkers. Intervest gaat bijvoorbeeld niet louter voor 'quick wins' op BREEAM-vlak en zal bij nieuwe investeringen of ontwikkelingen steeds vertrekken van het welzijn van de gebruiker.

DUURZAAMHEID

Klantgerichtheid is cruciaal, extern en intern. Intervest is een vastgoedpartner die verder gaat dan louter het verhuren van vierkante meters kantoorruimte of logistieke ruimte, 'beyond real estate'. Met andere woorden, luisteren naar de noden van de klanten, meedenken en vooruitdenken om zo de klanten te "ontzorgen" en meerwaarde te bieden. Dat vertaalt zich in uitgebreide dienstverlening en flexibele oplossingen en vraagt de toewijding van een sterk en gemotiveerd team waarin medewerkers ook voor en met mekaar klantgericht werken.

Een proactieve klantgerichtheid weerspiegelt zich in feite in de volledige organisatie. Alle cruciale functies nodig voor het beheer van vastgoedklanten en vastgoed zijn inhouse voorzien: verhuur, financiën en administratie, operationele dienstverlening en facility management.

KLANTGERICHTHEID

Intervest wil een betrouwbare werkgever zijn die haar medewerkers een zorgzame werkomgeving biedt waar ze zich ten volle kunnen ontplooiën. De waarden van de vennootschap (professioneel en ondernemend, gedreven en enthousiast, eerlijk en respectvol, samen en in teamverband) en de bedrijfscultuur zijn hierbij een belangrijke leidraad om het klantgerichte denken te integreren in de dagdagelijkse werking.

De volledige waardeketen afdekken van grondaankoop tot langetermijnverhuur met eigen kennis en ervaring, betekent ook het creëren van een werkomgeving die het verder uitbouwen van een gemotiveerd en toegewijd team van medewerkers faciliteert. Een omgeving waar mensen vertrouwen hebben in mekaar, trots zijn op wat ze doen en samen plezier beleven.

#TEAMINTERVEST

2 Investeringsstrategie

Logistiek

Logistieke vastgoedportefeuille: groei in logistieke corridors in België en Nederland

België en haar buurlanden zijn geografisch optimaal gelegen als **logistieke uitvalsbasis in Europa**, gezien de aanwezigheid van de grote Europese mainports in de Rijndelta en de nabijheid van een koopkrachtig verzorgingsgebied binnen een straal van 500 km. Hierdoor is ook de logistieke vastgoedmarkt sterk ontwikkeld. De vraag naar logistiek vastgoed zal in de toekomst verder sterk toenemen door de algemene groei van de Europese economie en, in het bijzonder, de groei van e-commerce.

In het logistiek segment evolueert de portfolio van Intervest mee met de veranderende noden die bij alle betrokken partijen, mede door de coronacrisis, des te explicieter zijn geworden. Een wijzigend consumptiepatroon, het algemeen belang van de distributiesector, e-commerce, de lokale verankering e.d. doen een grotere nood aan opslagruimte ontstaan en vereisen flexibiliteit om duurzaam in te spelen op een supply-chainomgeving in beweging.

Intervest streeft naar **gebouwenclusters**, verschillende locaties in elkaars nabijheid, om klanten een efficiënte en optimale dienstverlening te kunnen aanbieden. Deze clustering geldt niet enkel voor de bestaande locaties, maar zal ook een rol spelen bij een geografische groei van de portefeuille als logische aanvulling op de bestaande kerngebieden.

De **groei** van Intervest in dit segment zal gerealiseerd worden door de verwerving van hoog kwalitatief vastgoed, ontwikkelingen op grondposities op bij voorkeur multimodaal bereikbare locaties en door ontwikkelingen binnen de eigen portefeuille. Om deze ontwikkelingen te realiseren legt Intervest grondreserves aan in de buurt van haar reeds bestaande clusters in België en Nederland eveneens met oog voor de nabijheid van de stedelijke omgeving, gegeven de evoluties op het vlak van last-mile-stadsdistributie en de zorg voor het klimaat.

Voor nieuwe acquisities of ontwikkelingen zal Intervest in **België** prioritair blijven focussen op de **belangrijkste logistieke assen** van België: Antwerpen - Brussel - Nijvel, Antwerpen - Limburg - Luik en Antwerpen - Gent - Rijsel. In **Nederland** concretiseert de portefeuille zich op de assen Moerdijk - 's Hertogenbosch - Nijmegen (A59), Bergen-op-Zoom - Eindhoven - Venlo (A58/A67) en Rotterdam - Gorinchem - Nijmegen (A15).

Intervest heeft reeds een uitgesproken aanwezigheid op deze assen, waardoor ze voor deze deelmarkten een belangrijke gesprekspartner is voor haar klanten. Door de posities op deze assen verder uit te bouwen, kan optimaal ingespeeld worden op de wijzigende behoeften van de bestaande en nieuwe klanten inzake oppervlakte of locatie.

“ Waardecreatie op een duurzame manier, met oog voor continue kwaliteitsverbetering van de gebouwen en dit voor klanten in twee segmenten: kantoren en logistiek, dat is de kern van de strategie #connect2022. Daarbij is het verwerven van gebouwen die op korte termijn cash flow genereren ondergeschikt aan het (her)ontwikkelen van gebouwen en sites om op langere termijn cash flow te genereren.

GUNTHER GIELEN, CEO INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES

Kantoren

Efficiënt inspelen op een wijzigende huurmarkt en heroriëntering van gebouwen met verder uitrollen van Greenhouse-concept

In het sterk competitieve klimaat van de kantorenmarkt onderscheidt Intervest zich door aandacht te besteden aan de voortdurend **evoluerende noden** van de klant. Bedrijven zijn niet louter meer op zoek naar ruimte. Ze zijn eerder vragende partij voor een **totaaloplossing** waarbij **dienstverlening en bijkomende functionaliteiten** het verschil maken: gemeenschappelijke vergaderzalen, eventmogelijkheden, restaurant, fitness, een algemeen kader voor beleving en dergelijke meer. Dit aanbod sluit logischerwijze aan bij de evoluerende manieren van werken en technologie en de hiermee gepaard gaande toenemende nood aan flexibiliteit en mobiliteit om **plaats- en tijdsafhankelijk** te werken. Mede door de recente coronapandemie is het kantorenlandschap geëvolueerd naar een gemengde werkomgeving. Telewerken heeft definitief ingang gevonden en kantoren worden ook ontmoetingsplaatsen. Het ziet er naar uit dat het nieuwe normaal een **gemengd kantoor** is - een kantoor dat sociale afstandsmaatregelen combineert met flexibele werktijden en misschien zelfs werken op afstand.

Intervest speelt ook actief in op de evolutie in de arbeidsmarkt met **Greenhouse**, een inspirerend kantoorconcept voor **mobiel en flexibel werken**, te vinden in Antwerpen, Brussel en Mechelen. Elke Greenhouse-locatie heeft haar eigen karakter en biedt de Greenhouse-community een gastvrije, zakelijke en inspirerende omgeving, met horeca, met aandacht voor het community-gebeuren en tal van

evenementen. Ook in een professionele context blijft de nood aan sociaal contact en menselijke interactie. Met kantoren op maat, serviced offices en coworking ruimtes, oplossingen voor vergaderen en organiseren van evenementen en overal een brede waaier aan diensten, geeft Intervest met **Greenhouse-kantooromgevingen** verder invulling aan het **'ontzorgen'** van de klant. De ultieme uitwerking van dit inspirerend kantoorconcept is vanaf midden 2022 te vinden in Antwerpen als Greenhouse Collection at the Singel.

Greenhouse Collection wil mensen inspireren en laten samenwerken. Door een specifiek interieurconcept met voldoende private ruimtes in combinatie met gedeelde zones, en door volop te gaan voor duurzaamheid en technologie, wordt een next level-kantoorervaring geboden.

Bij de **heroriëntering** van de **kantorenportefeuille** desinvesteert Intervest geleidelijk ook de kantoren die onvoldoende beantwoorden aan de verwachtingen in de toekomst. De focus blijft gericht op kwaliteitsvolle panden, op aantrekkelijke locaties met goede bereikbaarheid, in steden met economische groei en een belangrijke studentenpopulatie. Herinvesteringen gebeuren in gebouwen met een bijzonder karakter zowel op vlak van multifunctionaliteit, architectuur, duurzaamheid als kwaliteit, waar werken een beleving is en het Greenhouse-concept kan geïmplementeerd worden.

De strategie van Intervest in de kantorenmarkt is gericht op de heroriëntering van de kantoorgebouwen naar multitenant gebouwen met servicegerichte, inspirerende werkomgevingen, op goed bereikbare plaatsen in en rond centrumsteden in Vlaanderen met een belangrijke studentenpopulatie.

Portefeuillekarakteristieken

Intervest heeft een **gemengde vastgoedportefeuille** van € 1.209 miljoen, bestaande uit 68% logistiek vastgoed en 32% kantoorgebouwen (per 31 december 2021).

Een omvangrijke portefeuille biedt onmiskenbaar een aantal voordelen.

- › Het draagt bij tot de risicospreiding voor de aandeelhouders. Door te investeren in vastgoed in verschillende gebieden, kunnen immers mogelijke geografische schommelingen in de markt worden opgevangen.
- › Er is minder afhankelijkheid van één of enkele grote huurder(s) of project(en) en risicospreiding over een groot aantal huurders en panden. Ook zijn de huurders actief in sterk uiteenlopende economische sectoren, zoals onder meer farmaceutische industrie, computerindustrie, media, adviesverlening, telecommunicatie, reis- en voedingsindustrie.
- › Door de schaalvoordelen die zich voordoen, kan de vastgoedportefeuille op een kostenefficiëntere manier beheerd worden. Het betreft hier o.a. de kosten voor onderhoud en herstelling, de (langetermijn)renovatiekosten, advieskosten, publiciteitskosten enz.
- › De toename van de omvang van de totale portefeuille versterkt de onderhandelingspositie van Intervest bij het bespreken van nieuwe huurvoorwaarden, het aanbieden van nieuwe diensten, alternatieve locaties enz.
- › Het geeft een gespecialiseerde directieraad de mogelijkheid om, door haar knowhow van de markt, een innovatieve en creatieve strategie te voeren, wat resulteert in toenemende aandeelhouderswaarde. Het laat niet enkel toe om een groei te verwezenlijken in de huurstroom, maar tevens in de waarde van de portefeuille. Een dergelijk actief management kan zich vertalen in het renoveren en optimaliseren van de portefeuille, het onderhandelen over nieuwe huurvoorwaarden, het verbeteren van de kwaliteit van de huurders, het aanbieden van nieuwe diensten enz.

Elke acquisitie dient getoetst te worden aan vastgoed- en financiële criteria.

Vastgoedcriteria:

- › kwaliteit van de gebouwen (constructie, afwerking, aantal parkings, en/of laadkades, duurzaamheidsaspecten)
- › ligging, toegankelijkheid, zichtbaarheid, mobiliteit
- › kwaliteit van de huurders
- › naleving van wettelijke en reglementaire bepalingen (vergunningen, bodemverontreiniging, enz.)
- › herverhuispotentieel.

Financiële criteria:

- › duurzame bijdrage aan het resultaat per aandeel
- › ruilverhouding gebaseerd op investeringswaarde bij aandelentransacties.

De free float van het aandeel van Intervest bedraagt 85% op 31 december 2021.

Liquiditeit van het aandeel

De liquiditeit wordt bepaald door de mate waarin de aandelen verhandeld kunnen worden op de beurs. Bedrijven met een hoge liquiditeit trekken sneller grote investeerders aan, wat de groeimogelijkheid bevordert.

Een goede liquiditeit vergemakkelijkt de uitgifte van nieuwe aandelen (bij kapitaalverhogingen, inbrengen of fusies), wat eveneens van groot belang is om te kunnen groeien. Om haar liquiditeit te verbeteren, heeft Intervest een liquiditeitsovereenkomst afgesloten met KBC Securities en Bank Degroof Petercam.

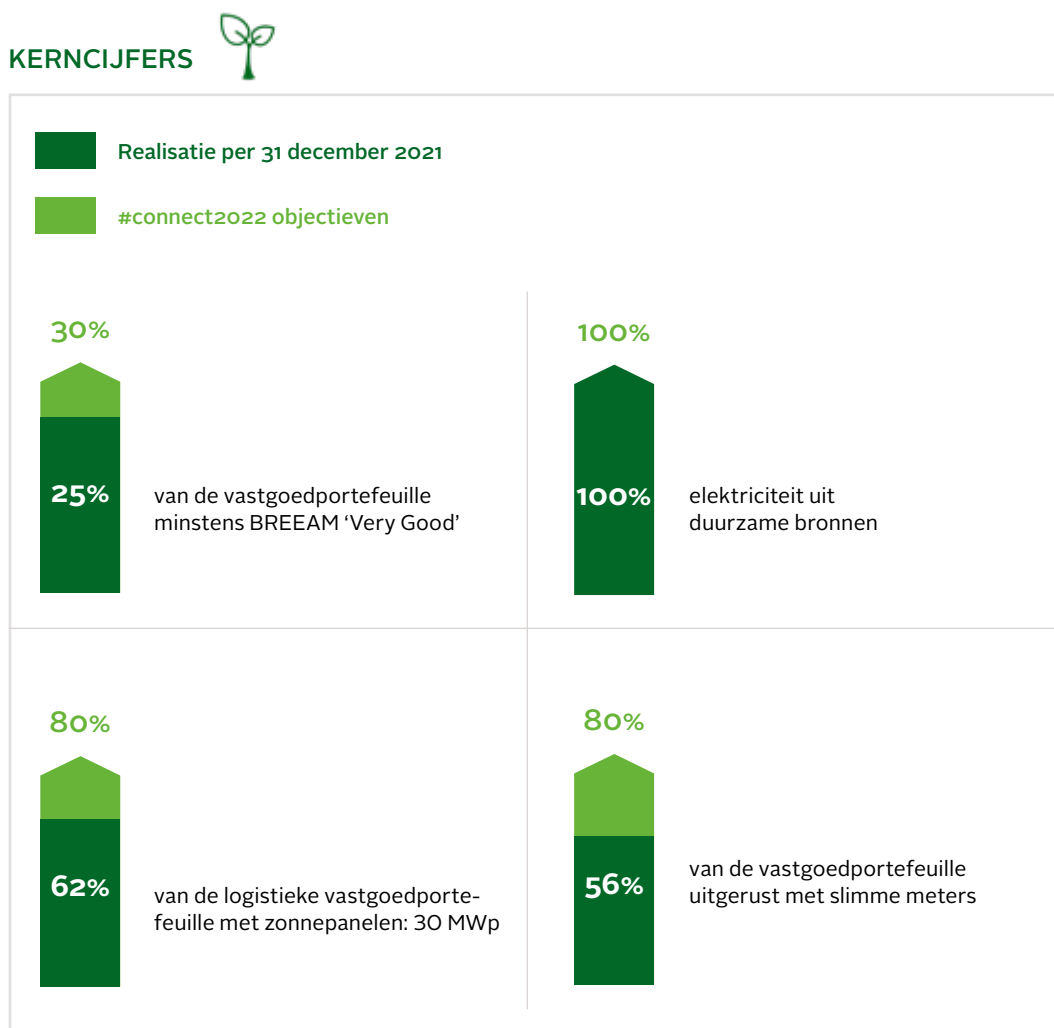
3 Environmental-Social-Governance (ESG)

Succesvolle #connect2022-strategie legt fundamenteën bij de opmaak van een gedetailleerde roadmap om het ESG-beleid op lange termijn uit te tekenen

Intervest wil zowel op het vlak van de portfolio als aan de financieringszijde de hoogste normen qua duurzaamheid nastreven. Immers, Intervest hanteert een zeer brede kijk op duurzaamheid en houdt vast aan het uitbouwen van een langetermijnrelatie met al haar stakeholders. Dit komt neer op een vastberaden streven naar het opmaken en uitrollen van een gedegen ESG-beleid.

Naast de concrete, meetbare doelstellingen van de #connect2022-strategie aangaande duurzame gebouwen, vertaalt deze brede kijk zich ook in een transparante en integere beleidsvoering waarin ook aandacht is voor gezondheid en welzijn van de klanten en de medewerkers.

Duurzame gebouwen



In 2021 zet Intervest ook verder actief in op duurzame waardecreatie in en rond de gebouwen van de vastgoedportefeuille.

- › Het is de bedoeling om 30% van de vastgoedportefeuille BREEAM minstens 'Very Good' gecertificeerd te hebben. Op 31 december 2021 is 25% van de gebouwen minstens BREEAM 'Very Good' gecertificeerd.
- › Intervest wil 80% van het logistiek vastgoed uitgerust hebben met fotovoltaïsche installaties. Op 31 december 2021 zijn 62% van de panden in de logistieke portefeuille uitgerust, goed voor 30 MWp installatie of energiebehoefte van 7.730 gezinnen, het equivalent van de CO₂-opname van 974 hectare bos en het vermijden van circa 9.740 ton CO₂-uitstoot.
- › Onder het motto 'meten is weten' is het streven geformuleerd om 80% van de vastgoedportefeuille uit te rusten met slimme meters. Op 31 december 2021 is een energiemonitoringssysteem geïnstalleerd in 56% van de vastgoedportefeuille.
- › Intervest engageert zich om uitsluitend elektriciteit aan te kopen opgewekt uit duurzame bronnen. Intervest heeft al verschillende jaren een elektriciteitscontract met Engie dat voorziet in elektriciteit uit duurzame bronnen.

Fotovoltaïsche installaties, gasloze verwarming, intelligente LED-verlichting, aangename akoestiek, hoge ventilatiedebieten met luchtgroep voorzien van warmteterugwinning, waterzuinige sanitaire toestellen, doorgedreven isolatie van wanden, dak- en buitenschrijnwerk, organisatie van een vijfjaarlijkse conditiemeting van het gebouw, ... het zijn maar enkele van de vele manieren om in duurzame gebouwen te voorzien.

In 2021 is het project opgestart om de parkeerruimtes van elke site uit de portefeuille te analyseren qua mogelijkheden voor het plaatsen van laadinfrastructuur voor elektrische wagens (PHEV en FEV). Eind 2021 is de aanbesteding gebeurd. De plaatsing van de eerste laadpalen is voorzien in het tweede kwartaal van 2022.

Duurzaamheid bouwt eveneens voort op digitalisering. Intervest integreert nieuwe digitale technologieën om de operationele processen te stroomlijnen en om de communicatie met de stakeholders te optimaliseren. Een voorbeeld hiervan is te vinden in de doorgedreven digitalisering die toegepast wordt in het iconische kantoorproject Greenhouse Collection at the Singel in Antwerpen. Gebouwgebruikers kunnen met hun smartphone het gebouw betreden, vergaderzalen boeken, gasten binnenlaten en de temperatuur op hun werkplek aanpassen. De parking is voorzien van een smart-parkingsysteem. Deze digitale oplossingen verhogen het welzijn en dragen bij tot een optimaal gebruik van de beschikbare ruimten en het energieverbruik.

Health & Well-being

Duurzaamheid in de brede betekenis van het woord, is tevens bij investeringsbeslissingen een belangrijk criterium. Voorzieningen die het welzijn van de medewerkers in het gebouw bevorderen zijn van doorslaggevende aard. Hoeveel daglicht is er mogelijk? Welke ontspanningsruimtes zijn voorzien voor bijvoorbeeld werknemers? Zo scoorde het kantoorgedeelte bij de recente acquisitie van het gebouw van Nouwens Logistics Breda zeer hoog omdat het voorziet in ontspanningsruimtes met douches, biljart e.d.

Dergelijke bijkomende voorzieningen voor de klanten (douches, lockers, laadinfrastructuur voor fietsen, ...), natuurlijk daglicht in het warehouse, een aangename groene -en biodiverse buitenomgeving, doeltreffende zonnewering, ... passen specifiek in de gezondheids- en welzijnsaspecten van het duurzaamheidsbeleid, en tevens ook in de algemene positionering van de vennootschap om de klanten te 'ontzorgen' en *beyond real estate* te gaan.

In 2021 vertaalt de beyond-real-estate-missie van Intervest zich opnieuw in een aantal unieke turnkey-solutionsprojecten met de nodige aandacht voor duurzaamheid. Zo is met het oog op een aangename beleving voor de huurders van Mechelen Business Tower de imposante inkomhal van het kantoorgebouw in Mechelen-Noord onder handen genomen. De inkomhal is onder meer gevuld met extra groen waardoor de ruimte veel levendiger en frisser oogt, maar ook een aangename plek geworden is om even van een koffie te genieten of een bezoeker te verwelkomen. In Greenhouse Mechelen zorgt de recente aanpassing met een combinatie van hout-elementen en planten, eveneens voor een fris en aangenaam vertoeven.

In 2020 zijn, na de lancering van de #connect2022strategie, de voorbereidingen getroffen om de klantentevredenheid te gaan meten aan de hand van de NPS (Net Promotor Score)-methodiek. Er is gepeild naar verschillende elementen van tevredenheid: gaande van de tevredenheid met de gebouwen waarin klanten gevestigd zijn tot de tevredenheid met de dienstverlening van Intervest, evenals de verwachtingen van de klanten. Over het algemeen zijn de resultaten bevredigend te noemen, veelal betreffende de basisfaciliteiten die aangeboden worden. Er zijn een aantal verbeterpunten naar voor gekomen en er is een duidelijke

inzage in wat klanten verwachten van een gebouweigenaar die *beyond real estate* wil gaan en klanten wil 'ontzorgen'. Intervest gaat met deze inzichten in de loop van 2022 verder aan de slag.

Intervest heeft ook oog voor het welzijn van de lokale gemeenschap daar waar sites gevestigd zijn. Zo zijn er vijf bouwdrogers geschonken aan de provincie Luik die in juli zwaar werd getroffen door het noodweer. De schade in het rampgebied was enorm en door de overstromingen waren vele huizen zo goed als onbewoonbaar. Met de bouwdrogers heeft Maison sociale de l'Energie (behorend tot CPAS de Verviers) ongeveer 25 gezinswoningen kunnen drogen.

Corporate governance

In het eerste semester van 2021 hebben zich in de vennootschap een aantal organisatorische wijzigingen voorgedaan. Tijdens de algemene vergadering van aandeelhouders van 28 april 2021 is Ann Smolders benoemd tot lid van de raad van toezicht. De raad van toezicht van Intervest van 5 mei 2021 heeft Ann Smolders vervolgens benoemd tot voorzitter van de raad van toezicht. Nog in de raad van toezicht is Marc Peeters, na goedkeuring door de FSMA, gecoöpteerd als lid, een benoeming die op de eerstvolgende algemene vergadering van Intervest voorgedragen wordt. In de directieraad zijn Joël Gorsele als cio en Vincent Macharis als cfo benoemd. Beiden zijn tevens benoemd als effectief leider.

Deze wijzigingen in de raad van toezicht en de directieraad zorgen voor een vernieuwde ploeg die samen met het volledige #TeamIntervest klaar staat om duurzame waarde te creëren voor alle stakeholders.

Samenvattend

In de loop van 2021 is op **strategisch niveau** een duurzaamheidsteam opgericht. Dit team brengt de deskundigheid uit de verschillende bedrijfsactiviteiten -vastgoedbeheer en project(her)ontwikkeling- samen. Het duurzaamheidsteam is verantwoordelijk voor de ontwikkeling en opvolging van de ESG-strategie.

Op **operationeel niveau** streeft Intervest ernaar om iedereen binnen het bedrijf te betrekken bij de visie op duurzaamheid. In de afgelopen jaren zijn al veel duurzaamheidsacties uitgevoerd. Met de ontwikkeling van het ESG-beleid wil Intervest nog meer structuur en systematiek brengen in de processen.

“Het verbeteren van de ESG-prestaties is een integraal onderdeel van de langetermijnstrategie voor waardecreatie en zit verankerd in het DNA van Intervest.

GUNTHER GIELEN, CEO INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES



Mechelen > Mechelen Campus - laadpaal voor elektrische wagens

In lijn hiermee is tevens een **Innovatie- en digitaliseringswerkgroep** aan de slag gegaan met enerzijds als doel na te gaan welke ICT-projecten en -applicaties opgezet kunnen worden om bedrijfsprocessen en samenwerking efficiënter te maken en anderzijds impactvolle projecten te realiseren die waarde en klantentevredenheid creëren.

Intervest toetst continu de mate waarin haar investerings- en beheerprocessen in lijn zijn met de volgende internationale normatieve **standaarden**:

- > De 17 duurzame ontwikkelingsdoelstellingen (SDG's) van de Verenigde Naties¹
- > De 10 United Nations Global Compact principes²
- > De European Public Real Estate sustainable Best Practices Recommendations (EPRA sBPR)³
- > De EU Taxonomy Regulation.⁴

Eind 2020 zijn alle 17 SDGs (Sustainable Development Goals van de United Nations) aan bod gekomen in het duurzaamheidsbeleid van Intervest. In oktober 2021 heeft Intervest hiervoor het internationaal erkende SDG Pioneer-certificaat ontvangen van Alex Mejia, division director van UNITAR.

Intervest is duidelijk op koers voor het behalen van de concrete duurzame doelstellingen die opgenomen zijn in haar #connect2022-strategie.

Het Duurzaamheidsverslag rapporteert over de bredere duurzaamheidsdoelstellingen van de VN en de vastgoedspecifieke EPRA performance measures in een afzonderlijk rapport en is te vinden op www.intervest.eu.

Verder bouwend op de reeds gelegde fundamenten van deze succesvolle #connect2022-strategie is de opmaak van een gedetailleerde roadmap opgestart om het ESG-beleid in Intervest op lange termijn uit te tekenen. Zo werkt Intervest in 2022 verder aan het opstellen van een ESG-charter met concrete doelstellingen zoals bijvoorbeeld het terugdringen van de CO₂-uitstoot. Dit charter zal duurzaamheid integreren in alle activiteiten van de vennootschap en zorgen voor een continue optimalisering van duurzaam ondernemen binnenin Intervest en met betrekking tot externe stakeholders.

De ESG-strategie van Intervest zal opgebouwd worden rond vier aandachtsgebieden die de meest relevante trends op het gebied van milieu, maatschappij en ondernemingsbestuur aanpakken om waarde te creëren voor alle stakeholders.

- > Toekomstbestendige gebouwen
- > Energietransitie
- > Gezondheid & welzijn
- > Transparantie

¹ <https://sdgs.un.org/goals>

² <https://www.unglobalcompact.org/>

³ <https://www.epra.com/sustainability/sustainability-reporting/guidelines>

⁴ https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/banking-and-finance/sustainable-finance/eu-taxonomy-sustainable-activities_en



Overhandiging SDG Pioneer-certificaat > Gunther Gielen, ceo Intervest (links), Alex Mejia, division director UNITAR (rechts)



ACTIVITEITENVERSLAG

1 Vastgoedverslag

- 1.1. Transacties en ontwikkelingen in 2021
- 1.2. Samenstelling van de portefeuille
- 1.3. Overzicht van de portefeuille
- 1.4. Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen
- 1.5. De markt van logistiek vastgoed en kantoren

2 Financieel verslag

- 2.1. Financiële resultaten 2021
- 2.2. Financiële structuur
- 2.3. Winstbestemming 2021

3 EPRA Best Practices

4 Vooruitzichten 2022

- 4.1. Investerings en ontwikkelingspotentieel
- 4.2. EPRA resultaat en brutodividend
- 4.3. Financiële kalender 2022

5 Intervest op de beurs

- 5.1. Beursgegevens
- 5.2. Dividend en aandelen
- 5.3. Aandeelhouders

1 Vastgoedverslag

Actief verhuurbeleid leidt tot toename logistieke bezettingsgraad en toekomstige huurinkomsten, stabiele resterende looptijd en verbeteren van de kwaliteit van de portefeuille. Investerings als fundament voor toekomstige waardecreatie.

KERNCIJFERS



€ 1,2 miljard

Reële waarde van de portefeuille
+35% sinds begin 2020



94%

Bezettingsgraad

100% Logistiek NL

99% Logistiek BE

87% Kantoren



4,3 jaar

Gemiddeld resterende
looptijd huurcontracten
(tot eerste vervaldag)

5,3 jaar Logistiek
2,6 jaar Kantoren



6,4%

Brutohuurrendement

5,6% Logistiek
8,2% Kantoren



55 bp

Gemiddelde yield aanscher-
ping in logistiek vastgoed



68% logistiek

32% kantoren

+5%-punten aandeel
logistiek vastgoed sinds
eind 2020

Intervest heeft in 2021 verder de focus gelegd op duurzame waardecreatie in de projecten in aanbouw, zowel in België als in Nederland en in beide segmenten. Daarnaast resulteert het gedreven en actief verhuurbeleid, met aandacht voor de verwachtingen van de (potentiële) huurders, in sterke KPI's, voor zowel de bestaande portefeuille als voor de projecten. #TeamIntervest realiseert hierdoor belangrijke mijlpalen in haar strategisch groeiplan #connect2022 en legt een solide basis voor de toekomst.

KERNCIJFERS*	31.12.2021					31.12.2020				
	LOGISTIEK		KANTOREN		TOTAAL	LOGISTIEK		KANTOREN		TOTAAL
	België	Nederland	Totaal logistiek	Totaal kantoren		België	Nederland	Totaal logistiek	Totaal kantoren	
Reële waarde vastgoed-beleggingen (in duizenden €)	480.239	342.282	822.521	386.423	1.208.944	353.405	282.897	636.302	381.656	1.017.958
Reële waarde vastgoed beschikbaar voor verhuur (in duizenden €)	422.400	336.800	759.200	339.620	1.098.820	336.654	280.774	617.428	348.368	965.796
Contractuele huren (in duizenden €)	27.850	17.401	45.251	27.767	73.018	22.175	16.091	38.266	28.490	66.756
Brutohuurrendement op vastgoed beschikbaar voor verhuur (in %)	6,0%	5,2%	5,6%	8,2%	6,4%	6,6%	5,7%	6,2%	8,2%	6,9%
Brutohuurrendement (inclusief geschatte huurwaarde op leegstand) op vastgoed beschikbaar voor verhuur (in %)	6,1%	5,2%	5,7%	9,5%	6,8%	6,9%	5,8%	6,4%	9,2%	7,4%
Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten (tot eerste vervaldag) (in jaren)	4,4	6,6	5,3	2,6	4,3	3,4	6,8	4,8	2,9	4,0
Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten (tot einde contract) (in jaren)	5,6	8,0	6,5	3,8	5,5	5,2	7,0	5,9	4,5	5,3
Bezettingsgraad (EPRA) (in %)	99%	100%	100%	87%	94%	95%	98%	96%	88%	93%
Aantal verhuurbare sites	22	15	37	14	51	21	14	35	14	49
Bruto verhuurbare oppervlakte (in duizenden m²)	552	313	865	246	1.111	490	310	800	246	1.046

* Alle begrippen en hun berekening zijn opgenomen in een lexicon op de website www.intervest.be, genaamd "Begrippenlijst en alternatieve prestatie maatstaven" en in dit Jaarverslag.

1.1 Transacties en ontwikkelingen in 2021

1.1.1 Acquisities in 2021

Investerings als fundament voor toekomstige, duurzame waardecreatie met het inhouse #TeamIntervest

Breda (NL) – Hoofdkwartier Nouwens Transport Breda: uitbreiding in Zuid-Nederland via duurzame sale-and-lease-backovereenkomst¹

In het derde kwartaal van 2021 breidt Intervest in Zuid-Nederland verder uit met een eerste logistieke site in Breda via een sale-and-lease-backovereenkomst voor het hoofdkantoor van het Noord-Brabantse transportbedrijf Nouwens Transport Breda.

Dit hedendaagse, duurzame logistieke gebouw van circa 2.500 m² is energieneutraal en beschikt over een PV-installatie. Bij dit gebouw hoort ook een vrijstaand kantoorgebouw van circa 1.000 m² en een parking van 20.000 m².



Nederland - Breda › Nouwens Transport

In de sale-and-leasebackovereenkomst is, palend aan het reeds bestaande warehouse, tevens voorzien in een uitbreiding van 3.650 m² magazijn waardoor in totaal 6.000 m² logistieke ruimte ontstaat naast de kantoorruimte. Deze transactie zal zich concretiseren bij oplevering van de nieuwbouw en is verwacht in het eerste kwartaal van 2022. De uitbreiding zal voldoen aan hoge kwaliteitsnormen.

De volledige site wordt aangekocht voor € 17,3 miljoen wat een bruto aanvangsrendement van 5,22% vertegenwoordigt. In 2021 is reeds € 13,7 miljoen betaald.

Nouwens Transport Breda huurt de volledige site voor een termijn van 17,7 jaar onder triple-netregime.

Puurs - 'Het Ooievaarsnest' (BE): strategische grondpositie voor duurzame ontwikkeling

Met de verwerving van Puurs Green Logistics nv (voorheen De Tafelberg nv) beschikt Intervest over 15,6 hectare, gekend als 'Het Ooievaarsnest', voor de uitbouw van een nieuwe duurzame logistieke site aan de A12 Antwerpen-Brussel.²



Puurs › 'Het Ooievaarsnest'

Het verworven terrein beschikt over twee windmolens, is ideaal gelegen aan de afrit Ruisbroek van de A12 en zal na het doorlopen van de nodige vergunningstrajecten plaats bieden aan ruim 50.000 m² duurzame warehouses.

De aanvang van de infrastructuur- en grondwerken is gepland voor 2023. Verwacht wordt dat het project zal bijdragen aan het EPRA resultaat van 2024. Voor de realisatie van het project zal worden gewerkt met de meest recente en duurzame aangewezen bouwtechnieken. Het project zal bestaan uit een combinatie van grote en kleinere units en zal Intervest in staat stellen flexibel mee te groeien met haar klanten en zo steeds te kunnen optreden als betrouwbare vastgoedpartner.

De transactie wordt gefinancierd uit de bestaande beschikbare kredietlijnen van Intervest bij financiële instellingen.

¹ Zie persbericht dd. 15 juni 2021: "Intervest breidt verder uit in Zuid-Nederland met een eerste logistieke site in Breda".

² Zie persbericht dd. 16 november 2021: "Intervest Offices & Warehouses verworft strategische grondpositie voor een duurzame ontwikkeling aan de A12 Antwerpen-Brussel".

Tessenderlo - Havenlaan (BE): sale-and-lease-backoperatie draagt bij tot clustervorming

Intervest verwerft via een sale-and-lease-backtransactie een terrein van 60.000 m² gelegen aan de Havenlaan in Tessenderlo.¹ Het terrein, ideaal gelegen aan de afrit van de E313 autosnelweg Antwerpen - Luik, omvat een warehouse van ruim 23.000 m² met bijhorende kantoren, in gebruik door Advanced Power Solutions waarmee, aan marktconforme prijzen, een huurovereenkomst van 20 jaar is gesloten.

Op het terrein staat een windturbine waarvan de opgewekte elektriciteit wordt afgenomen door de huurder. De transactie, met een investeringswaarde van circa € 30 miljoen, biedt Intervest toekomstperspectief om de site strategisch en duurzaam op lange termijn te ontwikkelen.

Met deze verwerving breidt Intervest haar logistieke portefeuille verder uit met een site die past in de clusterstrategie van het logistieke segment, gezien de ligging in de nabijheid van overige sites van Intervest in Herentals, Oevel, Tessenderlo en Wommelgem, eveneens gelegen langs de E313. Met de aanwezigheid van een windturbine op de site geeft de vennootschap verder vorm aan haar verduurzaming.

De transactie wordt gefinancierd uit de bestaande beschikbare kredietlijnen van Intervest bij financiële instellingen.

Venlo (NL): versterking cluster door strategische grondpositie

De definitieve verwerving van de grondpositie in Venlo², gelegen naast bestaande gebouwen van Intervest, concretiseert de mogelijkheid tot bijkomende ontwikkeling van een logistiek pand van circa 10.000 m², volgens BREEAM 'Outstanding'-normen.

De grondpositie is gunstig gelegen op het bedrijventerrein Venlo Trade Port dat trimodaal ontsloten is door zijn ligging nabij afritten van snelwegen, quasi naast de ECT-railterminal en op korte afstand van de barge terminal. Wat een unieke troef is ten opzichte van concurrerende locaties.

Gezien de beperkte beschikbaarheid van minder grootschalige oppervlakten in de regio Venlo en de prime locatie van de site wordt het huurpotentieel van de grondpositie positief ingeschat.

¹ Zie persbericht dd. 14 januari 2022: "Intervest verwerft site van 60.000 m² in Tessenderlo".

² Zie persbericht dd. 27 mei 2021: "Intervest zet handtekening onder leveringsakte grondpositie in Venlo".



1.1.2 Projecten in aanbouw en ontwikkelingspotentieel

Naast het vastgoed beschikbaar voor verhuur beschikt Intervest ook over projecten in aanbouw en toekomstig ontwikkelingspotentieel. De totale (potentieel) verhuurbare oppervlakte hiervan bedraagt circa 350.450 m².

Op basis van de huidige vastgoedmarktgegevens verwacht Intervest voor het totaal van deze projecten een mogelijke waarde tussen € 375 miljoen en € 425 miljoen. Ten opzichte van de waarde van de totale vastgoedbeleggingen per 31 december 2021 betekent dit een toekomstige mogelijke waardeinstijging van de vastgoedportefeuille over een periode 2022 - 2025 tussen € 241 miljoen en € 290 miljoen.

	Segment	Type	Land	(Potentiële) GLA in m ²	Verwachte oplevering	BREEAM
Genk Green Logistics	Logistiek	Ontwikkeling	BE	10.000	2022	Excellent
Genk Green Logistics	Logistiek	Ontwikkeling	BE	20.000	2022	Excellent
Genk Green Logistics	Logistiek	Ontwikkeling	BE	21.000	2022	Excellent
Herentals Green Logistics	Logistiek	Ontwikkeling	BE	20.250	2022	Excellent
Greenhouse Collection at the Singel	Kantoren	Herontwikkeling	BE	15.000	2022	Excellent
PROJECTEN IN AANBOUW				86.250		
Genk Green Logistics	Logistiek	Ontwikkeling	BE	164.000	2022-2025	Excellent
Puurs*	Logistiek	Ontwikkeling	BE	50.000	2024	
Herentals Green Logistics	Logistiek	Ontwikkeling	BE	8.000		
's-Hertogenbosch Rietvelden	Logistiek	Ontwikkeling	NL	8.500		Outstanding
Venlo*	Logistiek	Ontwikkeling	NL	10.000		Outstanding
ONTWIKKELINGSPOTENTIEEL				240.500		
Greenhouse Woluwe Garden**	Kantoren	Herontwikkeling	BE	23.700	2023	Outstanding
TOEKOMSTIGE PROJECTONTWIKKELING				23.700		
TOTAAL PROJECTEN				350.450		

* Deze sites zijn verworven in 2021, voor meer detail wordt verwezen naar het onderdeel 'Acquisities in 2021' in dit jaarverslag.

** Woluwe Garden zal herontwikkeld worden tot Greenhouse Woluwe Garden en wordt per 31 december 2021 nog beschouwd als vastgoed beschikbaar voor verhuur.

Genk Green Logistics (BE): herontwikkeling zone B voormalige Ford-site gaat verder

Commercieel succesvol jaar met reeds 35% van de beschikbare 250.000 m² (voor)verhuurd

De verdere uitwerking van het Genk Green Logistics herontwikkelingsproject loopt zoals gepland. Op de zone B van de voormalige Ford-site wordt een logistiek en semi-industrieel complex gebouwd van ongeveer 250.000 m² met BREEAM 'Excellent'-certificering, bestaande uit 21 units tussen 8.000 m² en 20.000 m² in drie blokken. Op de site gaan duurzaamheid en multimodaliteit hand in hand.

In april 2021 heeft Genk Green Logistics voor twee units een huurovereenkomst gesloten met Eddie Stobart Logistics Europe voor een periode van drie jaar¹. Deze logistieke dienstverlener heeft in juni 2021 zijn intrek genomen in deze eerste units van het Galaxy blok. Eind 2021 is er met dezelfde logistieke dienstverlener bijkomend een overeenkomst gesloten voor een nog te bouwen warehouse van in totaal 20.000 m². De oplevering van deze twee nieuwe units is voorzien voor het tweede kwartaal 2022.²

Eerder dit jaar is met P&O Ferrymasters een built-to-suihuurovereenkomst³ afgesloten voor een warehouse van ruim 10.000 m². Eind 2021 is deze nieuwe unit opgeleverd en is de vijfjarige huurovereenkomst gestart.

In september 2021 is met de derde huurder⁴, Neovia Logistics, een langetermijnhuurovereenkomst gesloten voor een nog te bouwen unit van ruim 10.000 m² met 1.000 m² mezzaninefaciliteiten en 500 m² kantoren. De bouwwerkzaamheden zijn ondertussen opgestart en de oplevering van dit warehouse staat gepland voor het tweede kwartaal van 2022.

Voor Genk Green Logistics eindigt 2021 met het aantrekken van Nippon Express Belgium, opnieuw een internationale logistieke speler. Een vijfjarige huurovereenkomst is gesloten voor een nog te bouwen warehouse van in totaal 21.000 m² inclusief kantoorruimte. De oplevering van deze unit is gepland voor het tweede kwartaal 2022.

2021, een commercieel succesvol jaar voor dit duurzaam logistiek project in Logistics Valley Flanders, wordt afgesloten met reeds 35% van de beschikbare 250.000 m² (voor)verhuurd. De commercialisering van Genk Green Logistics loopt verder op volle toeren en er zijn diverse gesprekken met meerdere geïnteresseerde nationale en internationale partijen lopende.

Meer informatie over dit project is te vinden op www.genkgreenlogistics.be.



Genk > Genk Green Logistics

¹ Zie persbericht dd. 20 april 2021: "Genk Green Logistics trekt eerste huurder aan"

² Zie persbericht dd. 21 december 2021: "Genk Green Logistics sluit twee built-to-suihuurovereenkomsten voor in totaal ruim 40.000 m²"

³ Zie persbericht dd. 10 juni 2021: "Genk Green Logistics trekt tweede huurder aan op voormalige Ford-site"

⁴ Zie persbericht dd. 7 september 2021: "Genk Green Logistics trekt opnieuw huurder aan op voormalige Ford-site"

Herentals Green Logistics (BE): duurzame cluster van 45.000 m² kantoren en logistiek¹

Intervest ontwikkelt op de site van 18 hectare in Herentals circa 42.000 m² aan warehouses met een crossdock, circa 3.000 m² kantoorruimte en voorziet eveneens een parkeertoren op vijf niveaus met ruim 400 parkeerplaatsen. Hiermee ontstaat een unieke en duurzame cluster van kantoren en logistiek van in totaal ruim 100.000 m² aan de Atealaan in Herentals.

Onder begeleiding van #TeamIntervest is de bouw van vijf units volgens BREEAM 'Excellent'-normen aangevat. De bouwwerken verlopen volgens planning.

Met STG is reeds een huurovereenkomst gesloten voor 22.000 m² voor een periode van 13,5 jaar. De bouwwerken van deze unit zijn in oktober 2021 opgeleverd. De oplevering van de volgende 14.000 m² is voorzien voor het eerste kwartaal van 2022. De commercialisering van de overige units is volop aan de gang en reeds vergevorderde gesprekken met geïnteresseerde partijen lopen.

Op de bestaande site van 50.912 m² in Herentals zijn in navolging van het reeds eerder aangekondigde vertrek eind 2021 van Nike Europe Holding (33.356 m²) overeenkomsten afgesloten met twee nieuwe huurders, Biscuiterie Thijs en Transport Van de Poel.

Biscuiterie Thijs huurt een unit van ruim 10.000 m² en 2.000 m² mezzanine met tevens kantoorruimte voor in totaal 898 m². De overeenkomst werd afgesloten voor een maximale termijn van 5 jaar en 3 maanden. Het contract met Transport Van de Poel is initieel afgesloten voor 10.000 m² en 2.000 m² mezzanine, en is in het vierde kwartaal van 2021 uitgebreid met nog eens 12.000 m². De contracten zijn gesloten voor een maximale termijn van 10 jaar en 4 maanden. Beide huurders hebben ondertussen hun intrek genomen op de site, waardoor de huurovereenkomst van Nike Europe Holding in het derde kwartaal van 2021 vervroegd is stopgezet en een verbrekingsvergoeding werd ontvangen. De transacties zorgen voor verdere diversiteit op de site in Herentals.

¹ Zie persbericht dd. 30 juni 2021: "Intervest sluit overeenkomst met Schrauwen Sanitair en Verwarming voor 22.000 m² opslag- en kantoorruimte in ontwikkelingsproject Herentals Green Logistics".



Herentals › Herentals Green Logistics - eerste paalzetting

Greenhouse Collection at the Singel (BE): prestigieus kantoorproject op toplocatie

Iconisch gebouw wordt nog iconischer

In november 2020 verwerft Intervest een kantoorrenovatieproject op een uitstekende locatie langs de Singel in Antwerpen¹. Dit state-of-the-art project zal na afloop van het renovatietraject één van de topkantoorgebouwen in Antwerpen zijn.

Intervest streeft er naar om op deze zichtlocatie een vernieuwd, duurzaam en toekomstgericht smart project te realiseren door gebruik te maken van toptechnieken en te voldoen aan de BREEAM 'Excellent'-bouwnormen. Het gebouw telt zes verdiepingen met grote ruimtes, omvat 15.000 m² aan kantoren en 184 parkeerplaatsen.

De commercialisering als Greenhouse Collection at the Singel, een kantoorconcept dat elementen van de bestaande Greenhouse-hubs van Intervest integreert en koppelt aan een exclusieve kantoorbeleving, is gestart. Duurzaamheid, innovatie en beleving zijn de sleutelwoorden die Greenhouse Collection beschrijven. Greenhouse Collection is ontworpen door Intervest om haar filosofie over werkruimten verder uit te breiden en zal de behoeften aan flexibiliteit, kwaliteit, verbinding en ervaring omarmen. Naast een waaier aan kantooroplossingen, zoals privéruimtes, serviced offices en coworking ruimte, zullen een volwaardig vergadercentrum en een luxueus afgewerkte boardroom bijdragen aan het lokale, professionele leven. En om echt *beyond real estate* te gaan, zal Greenhouse Collection ook fijnere elementen van cultuur, kunst en gastronomie integreren.



Antwerpen › Greenhouse Collection at the Singel

Dit project, dat naar verwachting huurinkomsten zal genereren in het tweede semester van 2022, ligt in lijn met de strategie #connect2022 die een heroriëntering beoogt naar meer toekomstgerichte kantoorgebouwen in steden met een studentenpopulatie, zoals Antwerpen. Intervest heeft meteen ook de verdere ontwikkeling in eigen beheer overgenomen en krijgt zo rechtstreeks greep op een groter deel van de waardeketen.

's-Hertogenbosch (NL): nieuwbouwontwikkeling van logistieke site Rietvelden

Het ontwikkelingspotentieel in 's-Hertogenbosch is ontstaan door de uitbouw van een logistieke cluster na de aankoop eerder in juni 2020² van vier gebouwen die grenzen aan de grondpositie die reeds sinds augustus 2019 in het bezit is van Intervest.

Dit built-to-suitproject omvat een warehouse, mezzanine en een kantoor en zorgt voor circa 8.500 m² extra duurzame waardecreatie, naar BREEAM 'Outstanding'-normen.

Gezien de beperkte beschikbaarheid van vergelijkbare vastgoedobjecten en vergelijkbare ontwikkelingslocaties in deze regio, wordt het huurpotentieel positief ingeschat.

¹ Zie persbericht dd. 18 november 2020: "Intervest verwerft prestigieus kantoorproject op toplocatie in Antwerpen".

² Zie persbericht dd. 8 juni 2020: "Intervest Offices & Warehouses verwerft site Rietvelden in 's-Hertogenbosch".

1.2 Samenstelling van de portefeuille

De activiteiten en de resultaten van Intervest hangen voor een deel samen met de evolutie van de algemene economische conjunctuur. Deze wordt gemeten aan de hand van het groei- of dalingsniveau van het bruto binnenlands product van België en heeft een onrechtstreekse invloed op de bezetting van bedrijfsgebouwen door de private sector.

De impact van de conjunctuur op de resultaten van Intervest wordt evenwel getemperd door de samenstelling van de portefeuille, de looptijd van de huurcontracten, de risicospreiding door de aard en kwaliteit van de huurders, de sectorale spreiding van de portefeuille en de locatie en kwaliteit van de gebouwen.

Het operationeel- en vastgoedbeheer van alle gebouwen van Intervest gebeurt volledig intern¹ om een continue relatie met de klanten te waarborgen en zo waarde te creëren. Dankzij de knowhow van de eigen asset en property management teams die exclusief ten dienste staan van de klanten-huurders, worden klanten in beide segmenten van de vastgoedportefeuille 'ontzorgd'. De vennootschap kan verder een beroep doen op interne diensten voor commerciële activiteiten, boekhouding, finance, human resources, legal, ICT, marketing en communicatie.

1.2.1 Vastgoedportefeuille op 31 december 2021

Voor € 54 miljoen investeringen in duurzame projectontwikkelingen door inhouse team

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen bedraagt per 31 december 2021 € 1.209 miljoen (€ 1.018 miljoen op 31 december 2020). Deze totale waarde omvat naast het vastgoed beschikbaar voor verhuur ten bedrage van circa € 1.099 miljoen, circa € 110 miljoen projectontwikkelingen.

Deze projectontwikkelingen bevatten projecten waarvan de bouw reeds gestart is zoals het kantoorgebouw Greenhouse Collection at the Singel in Antwerpen en de logistieke herontwikkelingen in Herentals (Herentals Green Logistics) en in Genk (Genk Green Logistics). Hier zijn naast de constructiewerken van de nieuwe units voor Neovia Logistics (10.000 m²) in het vierde kwartaal, ook de constructiewerken voor de uitbreiding voor Eddie Stobart Logistics Europe (20.000 m²) en Nippon Express Belgium (20.000 m²) opgestart. Net voor jaareinde is de unit voor P&O Ferrymasters (10.000 m²) opgeleverd, waarna de huurder zijn intrek in het pand genomen heeft. De totale waarde van de projectontwikkelingen in aanbouw bedraagt bijgevolg op 31 december 2021 € 82 miljoen.

Naast de projectontwikkelingen in aanbouw bevatten de projectontwikkelingen voor € 28 miljoen grondreserves in Puurs, Genk, Herentals, 's-Hertogenbosch (NL) en Venlo (NL), beschikbaar voor toekomstige ontwikkelingen.

De toename in de reële waarde van vastgoedbeleggingen met € 191 miljoen of 19% ten opzichte van 31 december 2020 is als volgt te verklaren.

In de logistieke portefeuille

- › Investerings in projectontwikkelingen en grondreserves voor € 40 miljoen; voornamelijk de investeringen in de verdere afwerking van Herentals Green Logistics en Genk Green Logistics
- › € 63 miljoen acquisities, waarvan € 47 miljoen in België met de aankoop van een logistieke site in Tessenderlo en een grondreserve in Puurs en € 16 miljoen in Nederland met de logistieke site in Breda en de definitieve verwerving van de grondpositie in Venlo in mei 2021
- › Investerings voor € 5 miljoen ter verbetering van de bestaande logistieke portefeuille
- › Waardestijging in de reële waarde van de logistieke vastgoedportefeuille voor een bedrag van € 77 miljoen of 12% voornamelijk als gevolg van het verder aanscherpen van de rendementen, verhuringen in de bestaande portefeuille en de projecten in aanbouw.

¹ Met uitzondering van het property management van Mechelen Campus dat uitgevoerd wordt door Quares Property and Facility Management, van de Nederlandse portefeuille door Storms International Property Services en voor het kantoorgebouw in Herentals door Zuyderstraete Vastgoed bv.

In de kantorenportefeuille

- › Investerings in projectontwikkelingen en grondreserves voor € 14 miljoen; volledig toewijsbaar aan de verdere afwerking in de herontwikkeling van Greenhouse Collection at the Singel te Antwerpen
- › Investerings voor € 3 miljoen ter verbetering van de bestaande kantorenportefeuille
- › Waardedaling in de reële waarde van de kantorenportefeuille voor € 11 miljoen of 3% hoofdzakelijk als gevolg van de inschatting gehanteerd door de vastgoeddeskundigen op enkele panden in de huidige onzekere economische situatie en het incijferen van enkele geplande duurzame investeringen in de portefeuille die kunnen resulteren in een mogelijke waardestijging in de toekomst.

Vastgoed beschikbaar voor verhuur

De verhuurbare oppervlakte van de vastgoedportefeuille bedraagt 1.111.478 m² op 31 december 2021. Dit is een stijging met 65.541 m² of 6% ten opzichte van jaareinde 2020 enerzijds door de acquisities van twee logistieke sites in Tessenderlo en in Breda (Nederland) en anderzijds door de oplevering van enkele state-of-the-art projecten in Genk en Herentals.

Op 31 december 2021 heeft de vastgoedportefeuille een verhuurbare oppervlakte van 1.111.478 m² (1.045.937 m² op 31 december 2020)



Gebouwen

LOGISTIEK VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR IN BELGIË**Antwerpen - Limburg - Luik**

Aarschot - Nieuwlandlaan 321 - 3200 Aarschot
 Herentals Logistics 1 - Atealaan 34d/f - 2200 Herentals
 Herentals Logistics 2 - Atealaan 34c - 2200 Herentals
 Herentals Logistics 3 - Atealaan 34b - 2200 Herentals
 Luik - Première Avenue 32 - 4040 Luik
 Oevel 1 - Nijverheidsstraat 9 - 2260 Oevel
 Oevel 2 - Nijverheidsstraat 9a-11 - 2260 Oevel
 Oevel 3 - Nijverheidsstraat 8 - 2260 Oevel
 Tessenderlo - Havenlaan 6 - 3980 Tessenderlo
 Wommelgem - Koralehoeve 25 - 2160 Wommelgem
 Genk - Henry Fordlaan 8 + 4 - 3600 Genk

Antwerpen - Gent - Rijsel

Gent - Eddastraat 21 - 9042 Gent

Antwerpen - Brussel - Nijvel

Boom - Industrierweg 18 - 2850 Boom
 Duffel - Stocletlaan 23 - 2570 Duffel
 Mechelen 1 - Oude Baan 12 - 2800 Mechelen
 Mechelen 2 - Dellingsstraat 57 - 2800 Mechelen
 Puurs - Koning Leopoldlaan 5 - 2870 Puurs
 Schelle - Molenberglei 8 - 2627 Schelle
 Wilrijk 1 - Boomsesteenweg 801-803 - 2610 Wilrijk
 Wilrijk 2 - Geleegweg 1-7 - 2610 Wilrijk
 Huizingen - Gustave Demeurslaan 69-71 - 1654 Huizingen
 Merchtem - Preenakker 20 - 1785 Merchtem
 Zellik - Brusselsesteenweg 464 - 1731 Zellik

TOTAAL LOGISTIEK VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR IN BELGIË**LOGISTIEK VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR IN NEDERLAND****A58/A67 Bergen-Op-Zoom - Eindhoven - Venlo**

Breda - Steltbeemd 3 - 4824 AP Breda
 Eindhoven Gold Forum - Flight Forum 1500 - 5657 EA Eindhoven
 Eindhoven Silver Forum - Flight Forum 1800-1950 - 5657 EZ Eindhoven
 Roosendaal 1 - Bosstraat 9-11 - 4704 RL Roosendaal
 Roosendaal 2 - Leemstraat 15 - 4705 RT Roosendaal
 Roosendaal 3 - Blauweheken 2 - 4751 XD Roosendaal
 Tilburg 1 - Kronosstraat 2 - 5048 CE Tilburg
 Tilburg 2 - Belle van Zuylenstraat 10 - 5032 MA Tilburg
 Venlo 1 - Archimedesweg 12 - 5928 PP Venlo
 Venlo 2 - Celsiusweg 25 - 5928 PR Venlo
 Venlo 3 - Celsiusweg 35 - 5928 PR Venlo

A59 Moerdijk - 's Hertogenbosch - Nijmegen

Raamsdonksveer 1 - Zalmweg 37 - 4941 SH Raamsdonksveer
 Raamsdonksveer 2 - Zalmweg 41 - 4941 SH Raamsdonksveer
 Raamsdonksveer 3 - Steurweg 2 - 4941 VR Raamsdonksveer
 's-Hertogenbosch 1 - Rietveldenweg 32, 34-36 - 5222 AR 's-Hertogenbosch
 's-Hertogenbosch 2 - Koenendelseweg 19-23 - 5222 BG 's-Hertogenbosch

A15 Rotterdam - Gorinchem - Nijmegen

Nijmegen - De Vlotkampweg 67-71 - 6545 AE Nijmegen
 Vuren - Hooglandseweg 6 - 4214 KG Vuren

TOTAAL LOGISTIEK VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR IN NEDERLAND**TOTAAL LOGISTIEK VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR**

Bouw-/renovatiejaar en uitbreiding	Jaar van laatste belangrijke investering	Verhuurbare oppervlakte (m²)	Bezettingsgraad* (%)
		301.360	99%
2005	nvt	14.602	100%
2021	nvt	22.333	100%
2008 - 2012	nvt	50.912	92%
2017	nvt	12.123	100%
2000-2017	nvt	55.468	100%
2004	nvt	12.159	100%
2007-2013	nvt	33.955	100%
1995	nvt	11.660	100%
1970-1980	1990	29.332	100%
1998-2018	2019	24.181	100%
2020-2021	2020-2021	34.635	100%
		37.944	100%
2018	nvt	37.944	100%
		213.216	100%
2015	nvt	24.871	100%
1998	nvt	23.386	100%
2004	2019	15.341	100%
1998-2010	nvt	7.046	100%
2001	nvt	43.534	100%
1993-2016	2019	8.317	95%
2013	nvt	5.364	100%
1989-2017	nvt	24.521	100%
1987-1993	nvt	17.548	100%
1992-2020	nvt	16.651	100%
1994-2008	nvt	26.637	100%
		552.520	99%
		190.902	100%
2019	nvt	3.421	100%
2002	2020	20.691	100%
2002	nvt	28.695	100%
2018 - 2020	2020	28.199	100%
1975-2012	nvt	38.162	100%
2019	nvt	18.029	100%
2004-2011	nvt	13.309	100%
1997- 2019	nvt	28.493	100%
2001	nvt	1.446	100%
2012	nvt	3.989	100%
2001	nvt	6.468	100%
		89.339	100%
2010	nvt	20.653	100%
2002	nvt	38.573	100%
1980-2008	nvt	14.581	100%
2018	nvt	5.457	100%
2018	nvt	10.075	100%
		33.179	100%
1988-2002	nvt	19.159	100%
2018	nvt	14.020	100%
		313.420	100%
		865.940	100%

* De bezettingsgraad wordt berekend als de verhouding tussen de geschatte huurwaarde van de verhuurde ruimtes en de geschatte huurwaarde van de totale portefeuille beschikbaar voor verhuur.

Gebouwen

KANTOREN BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR IN BELGIË**Antwerpen**

Aartselaar - Kontichsesteenweg 54 - 2630 Aartselaar

Gateway House - Brusselstraat 59/Montignystraat 80 - 2018 Antwerpen

Greenhouse Antwerp - Uitbreidingstraat 66 - 2600 Berchem

De Arend - Prins Boudewijnlaan 45-49 - 2650 Edegem

Herentals - Atealaan 34A - 2200 Herentals

Brussel

Greenhouse BXL - Berkenlaan 7, 8a en 8b - 1831 Diegem

Inter Access Park - Pontbeekstraat 2 & 4 - 1700 Dilbeek (Groot-Bijgaarden)

Park Rozendal - Terhulpsesteenweg 6A - 1560 Hoeilaart

Woluwe Garden - Woluwedal 18-22 - 1932 Sint-Stevens-Woluwe

Exiten - Zuiderlaan 91 - 1731 Zellik

Mechelen

Intercity Business Park - Generaal De Wittelaan 9-21 - 2800 Mechelen

Mechelen Business Tower - Blarenberglaan 2C - 2800 Mechelen

Mechelen Campus - Schaliënhoevedreef 20 A-J en T - 2800 Mechelen

Leuven

Ubicenter - Philipssite 5 - 3001 Leuven

TOTAAL KANTOREN BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR**TOTAAL VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR**

Bouw-/renovatiejaar en uitbreiding	Jaar van laatste belangrijke investering Intervest	Verhuurbare oppervlakte (m²)	Bezettingsgraad* (%)
		35.807	75%
2000	2016	4.140	100%
2002	2016	11.172	73%
2016	nvt	5.763	91%
1997	nvt	6.931	50%
2008	nvt	7.801	79%
		56.793	93%
2018	nvt	20.262	92%
2000	2014	6.392	65%
1994	2005	2.830	86%
2000	2014	23.681	100%
2002	nvt	3.628	78%
		125.911	83%
1993 - 1999 / 2016	2019	54.190	83%
2001	2014	13.574	78%
2000 - 2005	2012 - 2015	58.147	85%
		27.027	99%
2001	nvt	27.027	99%
		245.538	87%
		1.111.478	94%

* De bezettingsgraad wordt berekend als de verhouding tussen de geschatte huurwaarde van de verhuurde ruimtes en de geschatte huurwaarde van de totale portefeuille beschikbaar voor verhuur.

Toekomstig ontwikkelingspotentieel

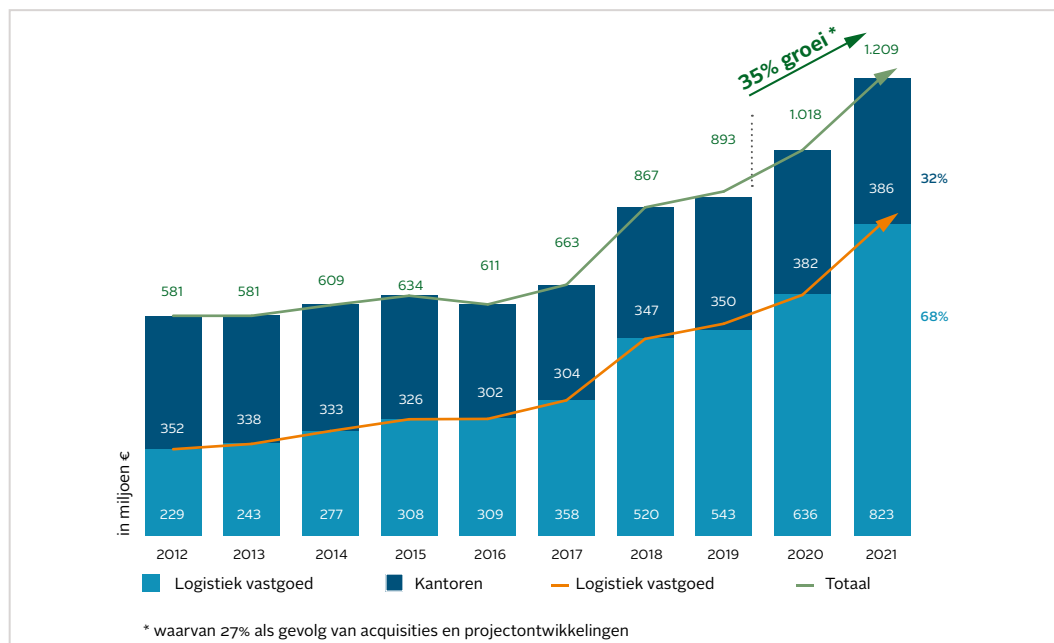
Intervest beschikt naast het vastgoed beschikbaar voor verhuur over een toekomstig ontwikkelingspotentieel, op de balans opgenomen aan kostprijs onder de projectontwikkelingen. De totale (potentieel) verhuurbare oppervlakte hiervan bedraagt circa 350.450 m². Op basis van de huidige vastgoedmarktgegevens verwacht Intervest voor het totaal van deze projecten een mogelijke waarde tussen € 375 miljoen en € 425 miljoen. Ten opzichte van de waarde van de totale vastgoedbeleggingen per 31 december 2021 betekent dit een toekomstige mogelijke waardeinstijging van de vastgoedportefeuille over de periode 2022-2025 tussen € 241 miljoen en € 290 miljoen.

Deze projecten in aanbouw en ontwikkelingspotentieel worden toegelicht in het Vastgoedverslag - 1.1.2 Projecten in aanbouw en ontwikkelingspotentieel van dit Jaarverslag.

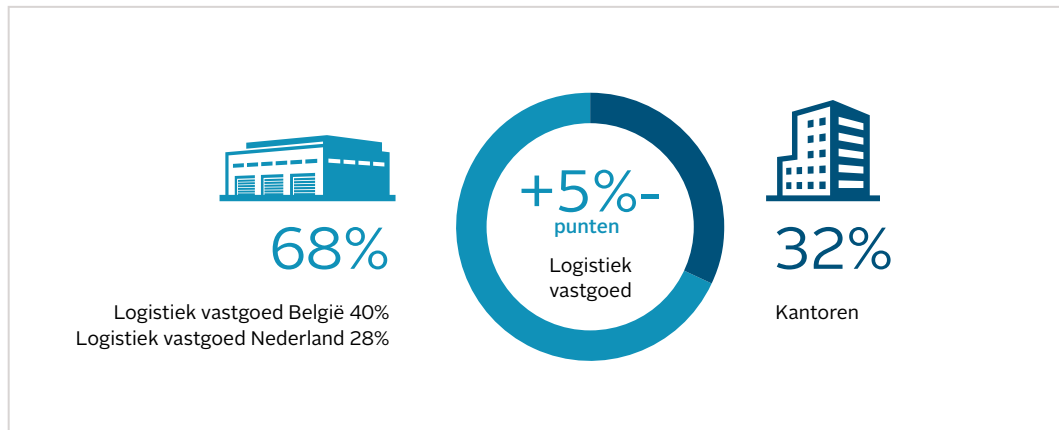
1.2.2 Evolutie van de reële waarde van de vastgoedportefeuille

Op 31 december 2021 bedraagt de reële waarde van de vastgoedportefeuille € 1.209 miljoen, een toename van € 191 miljoen of 19% ten opzichte van 31 december 2020. De verklaring van deze toename wordt uiteengezet in het Vastgoedverslag - 1.2.1 Vastgoedportefeuille op 31 december 2021 van dit jaarverslag.

35% groei in portefeuille sinds begin 2020



1.2.3 Aard van de portefeuille¹



De #connect2022-groeistrategie met focus op uitbreiding in logistiek vastgoed en heroriëntering in de kantorenportefeuille vertaalt zich in de verhouding tussen de twee segmenten van de portefeuille. Het logistiek aandeel in de portefeuille stijgt met 5%-punten tot 68% (63% eind 2020). Intervest wenst evenwel in het kantorensegment steeds een essentieel aandeel te behouden. De kantorenportefeuille is goed voor 32% (37% eind 2020).

Van de logistieke portefeuille is 42% gelegen in Nederland.

Segment	Reële waarde (€ 000)	Contractuele huur (€ 000)	Aandeel in de portefeuille (%)	Aanschaffingswaarde* (€ 000)	Verzekerde waarde (€ 000)
Kantoren beschikbaar voor verhuur	339.620	27.767	28%	361.178	465.918
Logistiek vastgoed beschikbaar voor verhuur in België	422.400	25.481	35%	354.930	289.921
Logistiek vastgoed beschikbaar voor verhuur in Nederland	336.800	17.401	28%	256.014	200.762
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	1.098.820	70.649	91%	972.122	956.601
Grondreserves logistiek	28.555	nvt	2%	28.555	nvt
Projecten in aanbouw	81.569	2.369	7%	66.230	nvt
Projectontwikkelingen	110.124	2.369	9%	94.785	nvt
TOTAAL	1.208.944	73.018	100%	1.066.907	956.601

* Inclusief geactiveerde investeringen.

¹ Percentages op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op jaareinde.

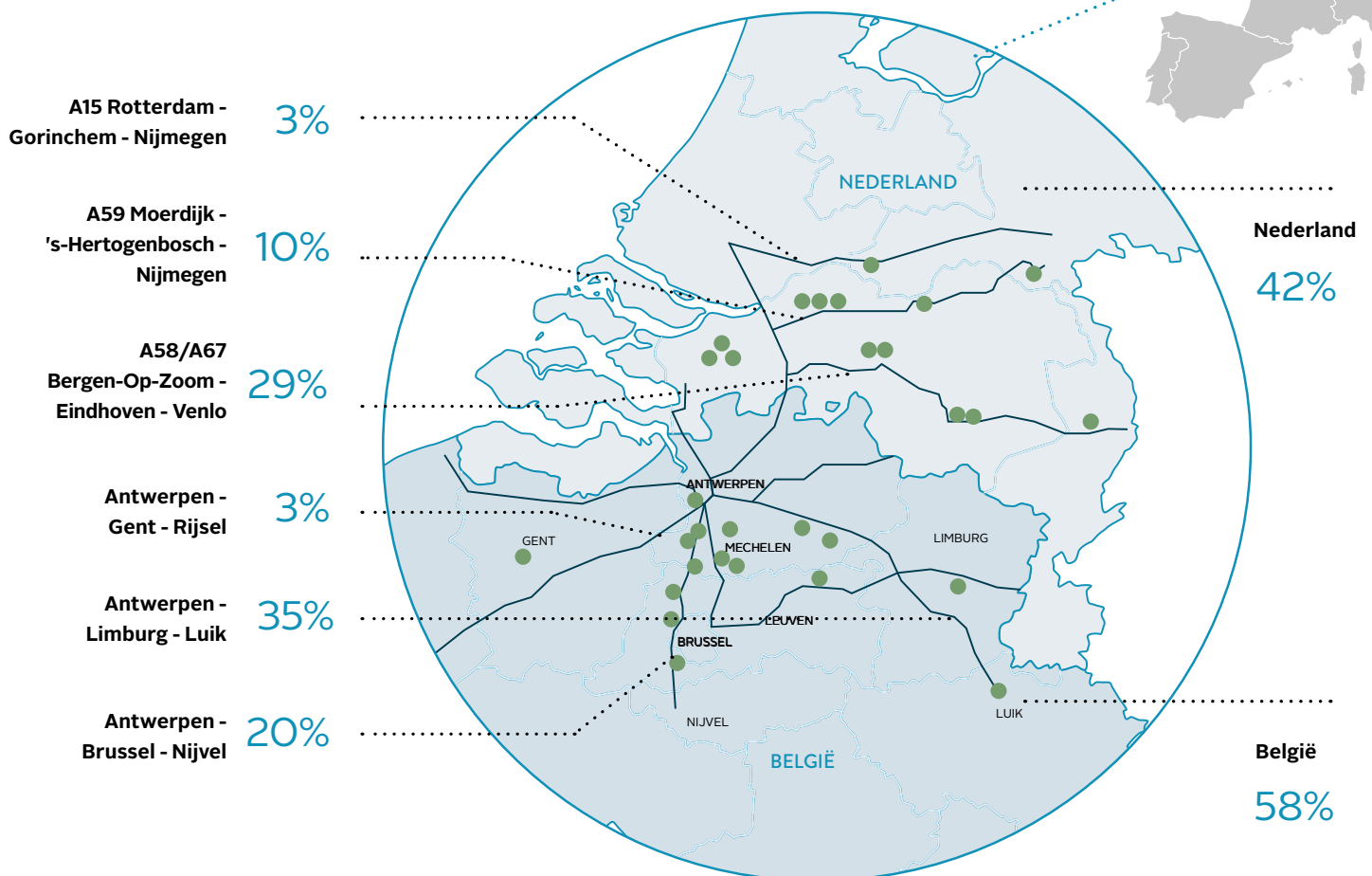
1.2.4 Geografische spreiding van de portefeuille¹

Intervest investeert in kantoorgebouwen in België en in logistieke panden in België en Nederland, gebouwen van prima kwaliteit, die verhuurd worden aan eersterangshuurders. Het onroerend goed waarin geïnvesteerd wordt, betreft voornamelijk moderne gebouwen, gelegen op strategische locaties, vaak in clusters.

Logistiek vastgoed

In het **logistiek vastgoed** heeft Intervest voornamelijk sites in haar portefeuille op multimodale locaties met kritische omvang (> 25.000 m²). Deze sites bevinden zich op de belangrijkste logistieke assen in België en in Nederland.

58% van de logistieke portefeuille is in België gelegen en bevindt zich op de assen Antwerpen - Brussel - Nijvel, Antwerpen - Limburg - Luik en Antwerpen - Gent - Rijsel. 42% van de logistieke portefeuille is gelegen in Nederland en bevindt zich op de logistieke corridors in het zuiden van Nederland.



¹ Percentages op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2021.

Kantoren

De strategische focus voor de **kantorenportefeuille** ligt op de as Antwerpen - Mechelen - Brussel, die nog steeds de belangrijkste en meest liquide kantoorregio van België is.

Intervest streeft naar kwaliteitsvolle kantoorpanden op aantrekkelijke en goed bereikbare plaatsen met een belangrijke studentenpopulatie, zoals Antwerpen (25%), Mechelen (44%), Brussel (21%) en Leuven (10%).

Antwerpen 25%

Mechelen 44%

Brussel 21%

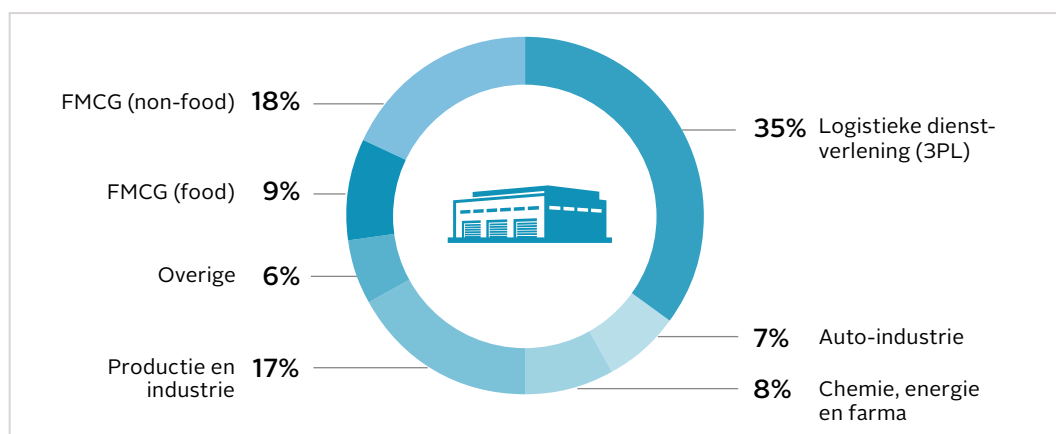
Leuven 10%



1.2.5 Sectorale spreiding van de portefeuille¹

Logistiek vastgoed

Ongeveer 38% van de logistieke portefeuille is verhuurd aan bedrijven buiten de logistieke sector wat de stabiliteit van de huurinkomsten bevordert, met name in periodes van minder gunstige conjunctuur.



Kantoren

De huurders zijn goed verspreid over een groot aantal verschillende economische sectoren, wat het risico op aanzienlijke leegstand reduceert in geval van lagere conjunctuur die sommige sectoren harder zou kunnen treffen.



¹ Percentages op basis van de contractuele huren.

1.2.6 Verhuuractiviteiten en bezettingsgraad

Actief verhuurbeleid leidt tot toename logistieke bezettingsgraad en toekomstige huurinkomsten, toename in de resterende looptijd en verbeteren van de kwaliteit van de portefeuille

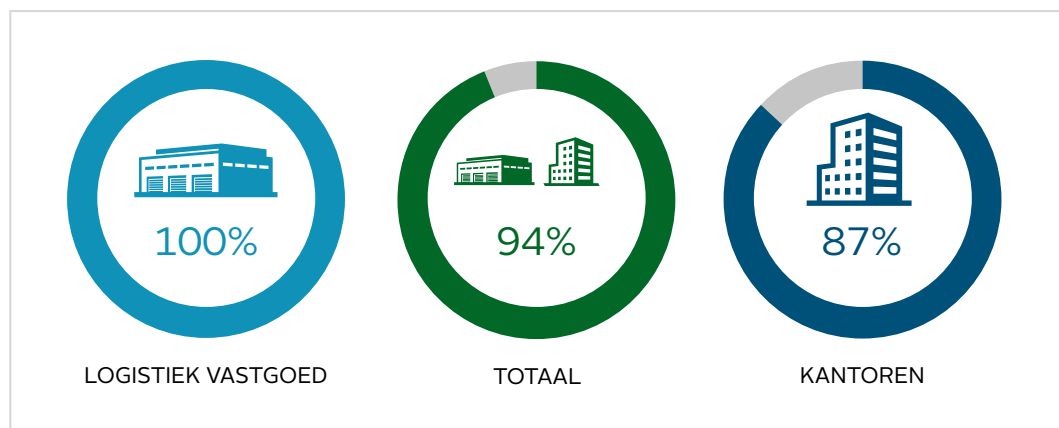
De **bezettingsgraad** van de totale portefeuille beschikbaar voor verhuur bedraagt 94% op 31 december 2021 en neemt hierbij 1%-punt toe ten opzichte van jaareinde 2020 (93%). De toename in de bezettingsgraad is het gevolg van een actief verhuurbeleid dat resulteert in enkele mooie verhuurtransacties.

De bezettingsgraad van de **logistieke portefeuille** bedraagt op 31 december 2021 100%, een stijging met 4%-punten ten opzichte van 31 december 2020 (96%).

In **België** bedraagt de logistieke bezettingsgraad 99% ten opzichte van 95% op 31 december 2020. Deze toename is te verklaren door de eind vorig jaar opgeleverde leegstaande nieuwbouwwunits van circa 25.000 m² in Genk Green Logistics die ondertussen verhuurd zijn aan Eddie Stobart Logistics Europe en de vlotte herverhuur van de in het derde kwartaal van 2021 leeggekomen ruimtes in Herentals na het vroegtijdig vertrek van Nike Europe Holding. Met betrekking tot de momenteel nog resterende leegstand in Herentals, circa 4.000 m², zijn verregaande gesprekken voor verhuring aan een nieuwe huurder lopende. De ondertekening van de huurovereenkomst wordt verwacht in het eerste kwartaal van 2022.

In **Nederland** bedraagt de bezettingsgraad 100% versus 98% op jaareinde 2020. Deze stijging vloeit voort uit de opname van de resterende verhuurbare oppervlakte in Roosendaal Braak door de reeds op de site aanwezige huurder.

De bezettingsgraad in de **kantorenportefeuille** bedraagt 87% op 31 december 2021, een lichte afname ten opzichte van 31 december 2020 (88%).



Naast het verbeteren van de bezettingsgraad is een belangrijke pijler van het verhuurbeleid het verbeteren van de kwaliteit van de portefeuille, en de daarbij horende verhuurcontracten. Bijvoorbeeld door het verlengen van de looptijden, het ondervangen van toekomstige leegstand of het meedenken inzake de noden van de klanten tracht Intervest het verschil te maken.

In dat kader zijn in 2021 volgende **belangrijke verhuurtransacties in de logistieke portefeuille** tot stand gekomen:

- › In Herentals Green Logistics zijn verschillende transacties gesloten zoals hierboven beschreven bij de projectontwikkelingen in aanbouw en ontwikkelingspotentieel. Er zijn in totaal vier langetermijn-huurcontracten gesloten voor een totale oppervlakte van circa 60.000 m² of een brutojaarhuur van € 2,5 miljoen. Naar aanleiding van het vroegtijdige vertrek van Nike Europe Holding is een verbrekingsvergoeding ontvangen.

- › De verdere commercialisering van Genk Green Logistics resulteert in 2021, zoals eveneens vermeld bij de projectontwikkelingen in aanbouw en ontwikkelingspotentieel, in vijf (voor)verhuurtransacties. Er zijn contracten gesloten voor in totaal 87.000 m², goed voor een brutojaarhuur van € 3,9 miljoen, waardoor het commercieel succesvol jaar voor dit duurzaam logistiek project in Logistics Valley Flanders wordt afgesloten met reeds 35% van de beschikbare 250.000 m² (voor)verhuurd. De voorverhuurtransacties gerealiseerd in de projecten in aanbouw zijn niet opgenomen in de bezettingsgraadberekening¹.
- › In Oevel is eveneens voor een vroegtijdig vertrek een verbrekingsvergoeding ontvangen van Vos Logistics. De circa 12.000 m² verhuurbare oppervlakte is ondertussen verhuurd aan een nieuwe huurder, PostNL Pakketten België voor een termijn van 3,5 jaar.
- › In Breda, een sale-and-lease-backovereenkomst met Nouwens Transport Breda voor een termijn van 17,7 jaar. Dit hedendaags, duurzaam logistiek gebouw omvat momenteel circa 2.500 m², heeft een bijhorend vrijstaand kantoorgebouw van circa 1.000 m² en een parking voor vrachtwagens van 20.000 m².
- › In Herstal is de looptijd van de huurovereenkomst met Vincent Logistics verlengd met drie jaar tot 2027 naar aanleiding van enkele aanpassingswerken op vraag van de klant, een win-win voor beide partijen.
- › In Eindhoven is met huurder OneMed de huurovereenkomst, afgesloten in 2020 voor 10 jaar, verlengd tot een overeenkomst van 13 jaar met twee breakmomenten voor het 21.000 m² tellende state-of-the-art warehouse met bijhorende kantoren, Gold Forum. OneMed gaat bovendien de aanwezige kantoorruimte volledig in gebruik nemen en plant om er een heuse flagship-locatie van te maken.
- › Eveneens in Eindhoven is een verlenging opgetekend met ASML, huurder van 29.000 m² in het gebouw Silver Forum. De overeenkomst is verlengd tot 2024.
- › In Roosendaal werd met de huurder, een Duitse keten van supermarkten, een overeenkomst gesloten voor een verlenging van negen jaar in DC Braak. Dit warehouse van 28.000 m², dat in 2020 is opgeleverd met een BREEAM 'Outstanding'-certificaat, was al tijdelijk in gebruik door de Duitse retailer die nu een langetermijnverbintenis aangaat.

In totaal is 37% van de logistieke contractuele jaarhuur 31 december 2020 verlengd of vernieuwd. 16% betreft transacties met nieuwe huurders. 21% betreft verlengingen of uitbreidingen met bestaande huurders, die opnieuw hun vertrouwen schenken aan Intervest.

Naast bovenstaande transacties in de logistieke portefeuille zijn er ook transacties in de kantorenportefeuille gerealiseerd. De **belangrijkste transacties in de kantorenportefeuille** voor 2021 zijn:

- › De verlenging voor onbepaalde duur van 1.600 m² in Antwerpen Gateway House met DLA Piper UK LLP
- › De tijdelijke verhuring van circa 2.000 m² in Aartselaar aan Aquafin
- › De verlenging van 1.400 m² in Mechelen Campus van fitnessketen Basic Fit voor een periode van drie jaar in ruil voor een commerciële tussenkomst in het kader van hun verplichte sluiting tijdens de lockdown in 2020
- › Een nieuwe verhuring van meer dan 1.800 m² in Mechelen Intercity Business Park aan nieuwe huurder The Working Group, met een standaard 3-6-9-contract
- › Een verlenging na einde met huurder G.I.M. in Leuven van circa 1.200 m² voor een periode van drie jaar, waardoor de nieuwe einddatum van het contract verschuift naar 2028.

In de kantorenportefeuille is 6% van de contractuele kantoorhuren per 31 december 2020 verlengd of vernieuwd. Het betreft 3% nieuwe contracten en 3% verlengingen of uitbreidingen met bestaande klanten.

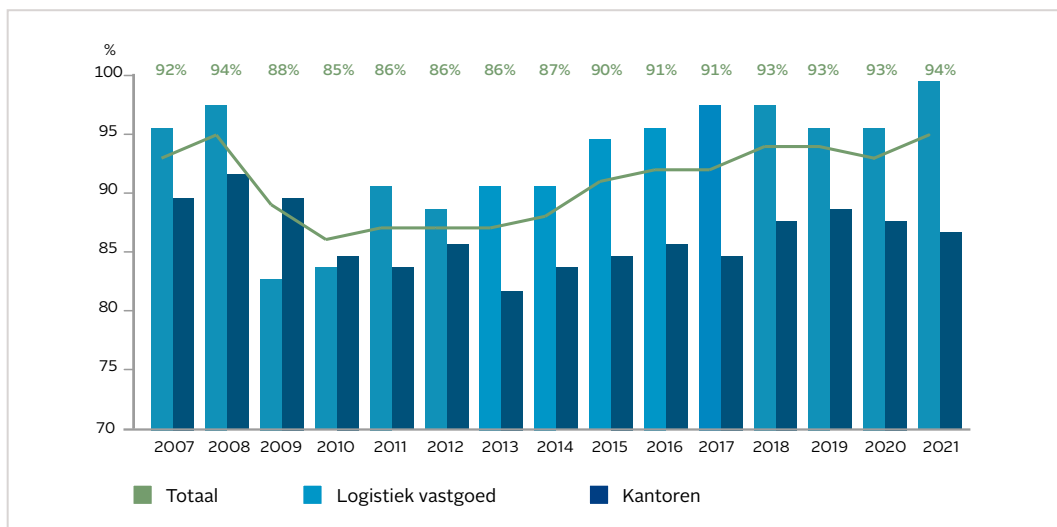
In totaal is in de loop van 2021 een verhuurbare oppervlakte van circa 312.000 m² verlengd of vernieuwd voor de gehele portefeuille in 40 **transacties**. De transacties vertegenwoordigen samen een brutojaarhuur van € 16,2 miljoen, welke 24% van de totale contractuele jaarhuur per 31 december 2020 vertegenwoordigt. Hiervan zijn circa 297.500 m² of € 14,4 miljoen huurinkomsten gerealiseerd in de logistieke portefeuille. Daarnaast is circa 14.500 m² of € 1,8 miljoen huurinkomsten verzekerd in de kantorenportefeuille.

¹ De bezettingsgraad wordt berekend als de verhouding tussen de geschatte huurwaarde van de verhuurde ruimtes en de geschatte huurwaarde van de totale portefeuille beschikbaar voor verhuring, op afsluitingsdatum.

Bezettingsgraad volgt de economische cyclus

De gemiddelde bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille van Intervest gedurende de 15-jarige periode van 2007 tot 2021 is 90% met als maximum 94% (op 31 december 2021 en op 31 december 2008) en als minimum 85% (op 31 december 2010).

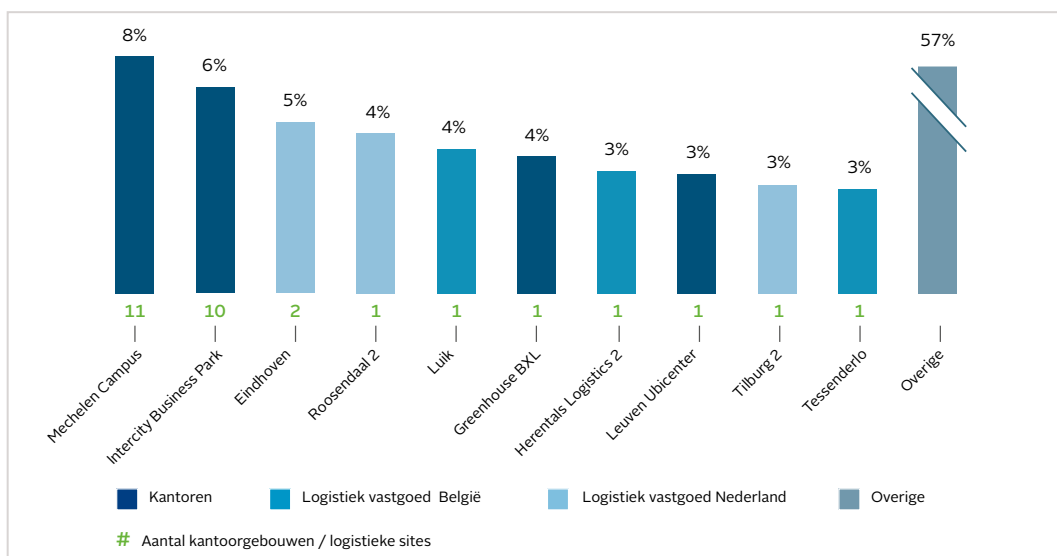
Zowel de bezettingsgraad van de logistieke portefeuille als deze van de kantorenportefeuille situeert zich op dit moment aan de top van de historische range. Voor het eerst in 15 jaar behaalt Intervest in het logistieke segment zelfs een bezettingsgraad van 100%.



1.2.7 Risicospreiding van gebouwen¹

Intervest streeft ernaar een optimale risicospreiding te bekomen en tracht het relatieve aandeel van de individuele gebouwen en complexen in de totale portefeuille te beperken.

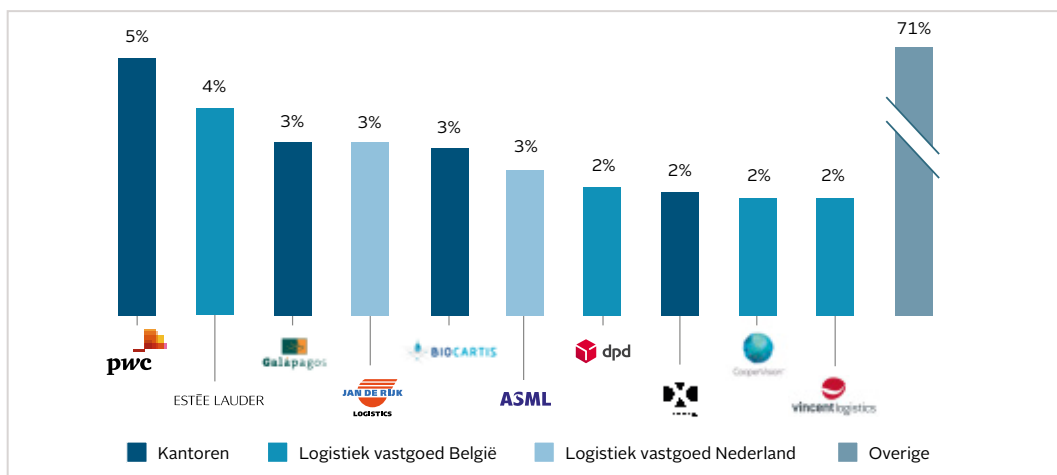
Mechelen Campus is met een oppervlakte van circa 58.000 m² het grootste complex, bestaande uit 11 afzonderlijke gebouwen. Ook Intercity Business Park bestaat uit meerdere gebouwen.



¹ Percentages op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2021.

1.2.8 Risicospreiding naar huurders

De tien belangrijkste huurders vertegenwoordigen 29% van de huurinkomsten. Dit zijn steeds vooraanstaande bedrijven in hun sector die vaak deel uitmaken van internationale concerns. 13% van de belangrijkste huurders behoort tot het kantorensegment, 16% behoort tot het logistieke segment. De huurinkomsten van Intervest zijn, zonder rekening te houden met flex-werkers, verspreid over 217 verschillende huurders wat het debiteurenrisico beperkt en de stabiliteit van de huurinkomsten bevordert.

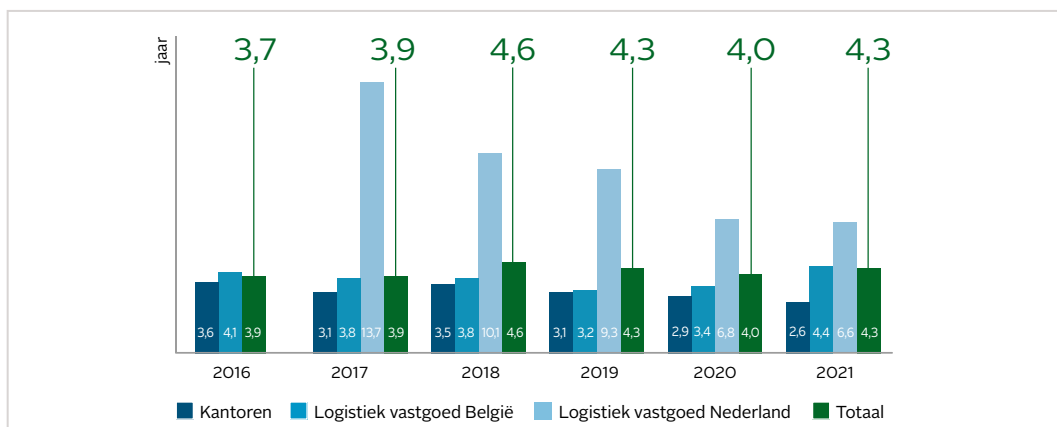


PricewaterhouseCoopers huurder in Woluwe Garden die 5% van de contractuele huurinkomsten vertegenwoordigt, heeft op 31 december 2021 de site verlaten. Intervest heeft de toekomstmogelijkheden voor dit kantoorgebouw geanalyseerd en geopteerd voor de implementatie van het Greenhouse-concept. Het herontwikkelingsproces met het eigen team tot Greenhouse Woluwe Garden, wordt in 2022 opgestart, voortbouwend op de succesvolle implementatie van het Greenhouse-concept bij de herontwikkeling van kantoorgebouwen in Diegem, Antwerpen en Mechelen.

1.2.9 Looptijd huurcontracten in portefeuille¹

Gemiddelde resterende contractduur tot eerstvolgende breakdatum voor de volledige portefeuille

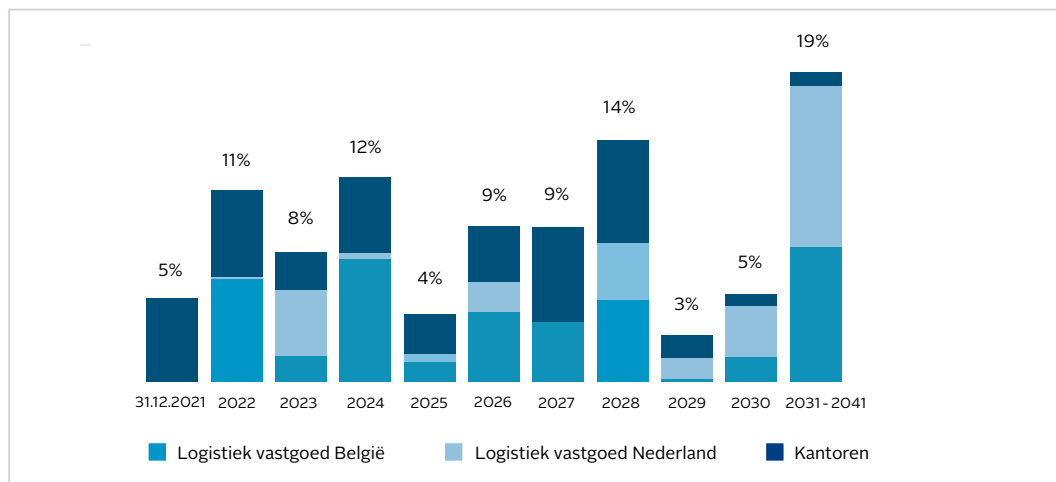
Ondanks de moeilijke en onzekere economische situatie, veroorzaakt door de coronapandemie, sluit Intervest 2021 af met een gemiddelde resterende looptijd tot eerstvolgende vervaldatum van 4,3 jaar voor de volledige vastgoedportefeuille. De lichte stijging ten opzichte van jaareinde 2020 (4,0 jaar) is gerealiseerd door een actief verhuringsbeleid.



¹ Berekend op basis van contractuele huren.

Eindvervaldatum van de contracten in de volledige portefeuille¹

De eindvervaldagen van de langetermijnhuurcontracten zijn goed gespreid over de komende jaren. 16% van de contracten heeft, op basis van de jaarlijkse huurinkomsten, een eindvervaldatum op 31 december 2021 of in 2022. 8% heeft een eindvervaldatum in 2023.



Van de 16% contracten die op 31 december 2021 of in 2022 op eindvervaldag komt, heeft 10%, of een jaarhuur van € 7,4 miljoen, betrekking op de kantorenportefeuille, en 6%, of een jaarhuur van € 4,5 miljoen, op de logistieke portefeuille van België.

In de **kantorenportefeuille** vertegenwoordigt het vertrek van PwC, huurder in Woluwe Garden die op 31 december 2021 de site heeft verlaten en 5% van de huurinkomsten betekent, het grootste aandeel. Intervest heeft de toekomstmogelijkheden voor dit kantoorgebouw geanalyseerd en geopteerd voor de implementatie van het Greenhouse-concept. Het herontwikkelingsproces met het eigen team tot Greenhouse Woluwe Garden, wordt in 2022 opgestart, voortbouwend op de succesvolle implementatie van het Greenhouse-concept bij de herontwikkeling van kantoorgebouwen in Diegem, Antwerpen en Mechelen. De overige 5% betreft voornamelijk het gedeelte van de contracten met Galapagos en Borealis waarvoor de vernieuwing van de contracten kadert in de optimalisatie van de gehele Mechelen Campus site, en in onderhandelingsfase is.

In de **logistieke portefeuille** komt 6% van de contracten op eindvervaldag in 2022. Hiervan zijn DPD Belgium in Puurs en Zellik, Toyota Material Handling in Wilrijk en Pharma Logistics in Huizingen de grootste. Deze huurders hebben ondertussen reeds aangegeven de site in 2022 ook effectief te zullen verlaten. Voor deze sites zijn de gesprekken tot herverhuring of mogelijke herontwikkeling alvast aangevat.

Intervest anticipeert tijdig op deze toekomstige vervaldagen, en onderzoekt momenteel de verschillende mogelijkheden op vlak van verlengingen of herverhuringen. Van de totaliteit van de huurcontracten heeft 76% een eindvervaldatum na 2023.

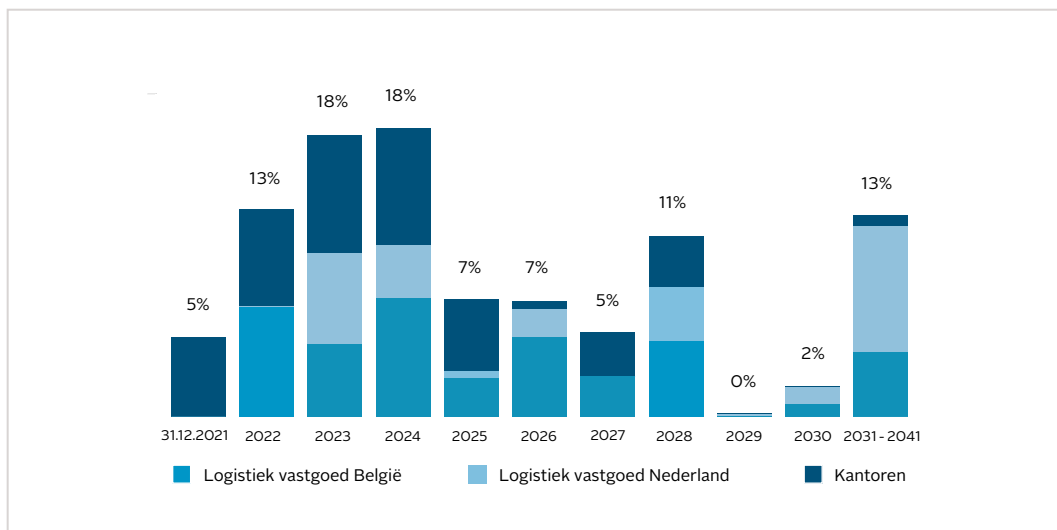
¹ De flexibele contracten voor coworking ruimtes en serviced offices worden in de berekeningen buiten beschouwing gelaten. Ze bedragen momenteel minder dan 1% van de totale contractuele jaarhuur.

Eerstvolgende vervaldatum van de contracten in de volledige portefeuille

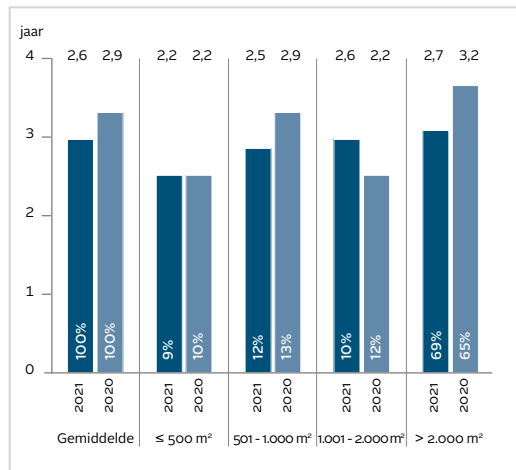
De grafiek hieronder toont het verloop van de eerstvolgende vervaldag van alle huurovereenkomsten (dit kan een eindvervaldag zijn of een tussentijdse vervaldag). Gezien Intervest diverse langetermijnovereenkomsten heeft, zijn weliswaar niet alle contracten opzegbaar binnen de vaak gebruikelijke drie jaar.

De grafiek toont het hypothetische scenario op 31 december 2021 waarbij elke huurder zijn huurcontract zou opzeggen bij eerstkomende tussentijdse vervaldag. Dit is een worst case scenario. De in 2021 vertrokken huurders hebben gemiddeld pas opgezegd na een huurperiode van 9,5 jaar (ook 9,5 jaar voor de huurders vertrokken in 2020).

Op 31 december 2021 of in 2022 heeft 18% van de contracten, op basis van de jaarlijkse huurinkomsten, een eerstvolgende vervaldatum. 11% hiervan zijn huurcontracten in de kantorenportefeuille, 7% in de Belgische logistieke portefeuille. Het betreft voornamelijk de contracten die effectief op einddatum komen zoals eerder besproken.



Gemiddelde resterende contractduur tot eerstvolgende breakdatum voor kantoren



Voor de **kantoren** is de gemiddelde huurperiode tot de eerstvolgende vervaldag (WALB) 2,6 jaar op 31 december 2021 (2,9 jaar op 31 december 2020).

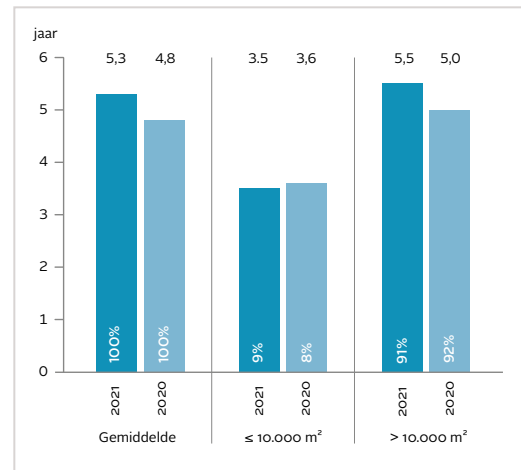
Voor de grotere huurders (deze boven 2.000 m²) die 65% uitmaken van de resterende huurinkomstestroom en dus een grote impact hebben op de resultaten van Intervest, ligt de eerstvolgende vervaldag over 2,7 jaar (3,2 jaar op 31 december 2020).

Zonder rekening te houden met het contract van huurder PwC in Woluwe Garden, dat op 31 december 2021 beëindigd is, bedraagt de gemiddelde resterende contractduur voor kantoren met een oppervlakte van meer dan 2.000 m² 3,3 jaar. Voor de totale kantorenportefeuille bedraagt de WALB exclusief PwC 2,9 jaar.

In het kantorenssegment blijft de klassieke 3-6-9 de standaard maar zijn langere looptijden of boeteclausules bij het nemen van een eerste break ook geen uitzondering.

Op 31 december 2021 is de gemiddelde resterende looptijd van de contracten in de kantorenportefeuille 2,6 jaar ten opzichte van 2,9 jaar op 31 december 2020.

Gemiddelde resterende contractduur tot eerstvolgende breakdatum voor logistiek vastgoed



Voor de **logistieke panden** resulteren de verschillende transacties in de logistieke portefeuille tot een mooie toename in de gemiddelde contractduur tot eerstvolgende vervaldag in zowel de Nederlandse als de Belgische portefeuille. De gemiddelde resterende contractduur tot de eerstvolgende vervaldag voor de totale portefeuille neemt hierdoor toe tot 5,3 jaar op 31 december 2021 (4,8 jaar op 31 december 2020).

Voor de logistieke portefeuille gelegen in België bedraagt de gemiddelde resterende contractduur tot eerstvolgende vervaldag 4,4 jaar op 31 december 2021 (3,4 jaar op 31 december 2020).

De logistieke portefeuille in Nederland, waar het afsluiten van langetermijnovereenkomsten vaak gebruikelijk is, heeft een gemiddelde resterende contractduur tot de eerstvolgende vervaldatum van 6,6 jaar (6,8 jaar op 31 december 2020).

Voor de logistieke portefeuille is de gemiddelde looptijd van de contracten 5,3 jaar op 31 december 2021 ten opzichte van 4,8 jaar op 31 december 2020.

Gemiddelde retentie van de portefeuille in 2021¹

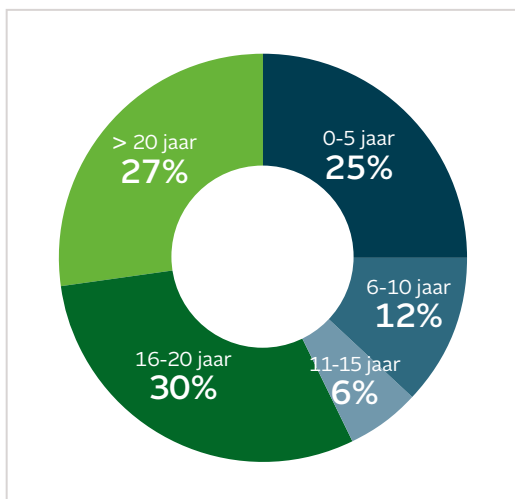
In 2021 is in de **gehele portefeuille** 23% van de jaarlijkse huurinkomsten (50 contracten of € 15,4 miljoen) op een vervaldatum gekomen. Dit kon een tussentijdse dan wel een eindvervaldag zijn. 12% (22 contracten of € 7,9 miljoen) is niet opgezegd, is verlengd of vernieuwd met de bestaande huurder, 11% (28 contracten of € 7,6 miljoen) is effectief op een eindvervaldag gekomen. De huurders die in 2021 vertrokken zijn, hebben gemiddeld pas opgezegd na een huurperiode van 9,5 jaar (9,5 jaar in 2020).

In het **kantorensegment** is 14% of een jaarhuur van € 9,3 miljoen op tussentijdse of eindvervaldatum gekomen in 2021. Hiervan is 6% of een jaarhuur van € 4,1 miljoen niet opgezegd, is verlengd of vernieuwd met de bestaande huurder, 8% of een jaarhuur van € 5,2 miljoen is effectief tot een einde gekomen. Het betreft voornamelijk het contract van PwC in Woluwe Garden welke 5% van de totale huurinkomsten vertegenwoordigt. Voor Woluwe Garden is een grootschalig herontwikkelingstraject opgestart. Van de overige vrijgekomen kantoorruimte is ondertussen reeds € 0,5 miljoen opnieuw verhuurd. De huurders die in 2021 vertrokken in het kantorensegment, zijn gemiddeld 8,5 jaar als huurder bij Intervest gebleven.

In het **logistieke segment** is 9% of een jaarhuur van € 6,1 miljoen op een tussentijdse of eindvervaldatum gekomen in 2021. Hiervan is 5% of een jaarhuur van € 3,0 miljoen niet opgezegd, is verlengd of vernieuwd met de bestaande huurder. 4% of een jaarhuur van € 2,3 miljoen is effectief tot een einde gekomen. Het betreft voornamelijk het contract van huurder Nike Europe Holding in Herentals, welke vroegtijdig beëindigd is in het kader van een gedeeltelijke herverhuring aan Biscuiterie Thijs en Transport Van de Poel in 2021. Ondertussen is in de loop van 2022 ook de verhuring van het resterende van deze vrijgekomen ruimte opgetekend. De huurders die in 2021 vertrokken zijn in het logistieke segment, zijn gemiddeld 12 jaar huurder gebleven bij Intervest.

Het verhogen van de huurdersretentie door het verlengen van de looptijden van de huurcontracten blijft de uitdaging op het vlak van asset management, evenals het verder stabiliseren en mogelijkerwijze verbeteren van de bezettingsgraad in beide segmenten. Intervest blijft permanent inspelen op en mee-evolueren met de wijzigende marktomstandigheden. In combinatie met een stevige vastgoedervaring en via een uitgebreide dienstverlening tracht Intervest ten volle in te spelen op de behoeften van de huurders en zo een referentie te worden voor duurzame waardecreatie in het vastgoed.

1.2.10 Gemiddelde leeftijd van de gebouwen²



Intervest hanteert een proactief beleid inzake het onderhoud van de gebouwen en via een constante monitoring van het investeringsplan wordt de kwaliteit van de portefeuille gegarandeerd. Naast regelmatige investeringen in kwaliteit en duurzaamheid worden herontwikkelingen en renovaties van de panden uitgevoerd om zowel de kantoorgebouwen als de logistieke panden kwalitatief hoogstaand te houden en de technische en economische levensduur van de gebouwen te optimaliseren. Zo is in 2021 meer dan € 7 miljoen besteed aan investeringen in de bestaande portefeuille.

¹ Berekeningen zijn gemaakt op basis van de jaarlijkse huurinkomsten van de totale vastgoedportefeuille op 31 december 2021.

² Percentages zijn berekend op basis van de reële waarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuur op 31 december 2021. De leeftijd is uitgedrukt ten opzichte van het bouwjaar, de kleinere renovaties worden niet in rekening gebracht. Een volledige renovatie daarentegen zorgt voor een aanpassing van de leeftijd.

1.3 Overzicht van de portefeuille

TOTALE PORTEFEUILLE	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Reële waarde vastgoed beschikbaar voor verhuur (€ 000)	1.098.820	965.796	859.513	858.653	662.539
Contractuele huren (€ 000) vastgoed beschikbaar voor verhuur	70.649	66.756	61.513	63.636	48.588
Rendement op reële waarde (%)	6,4%	6,9%	7,2%	7,4%	7,3%
Contractuele huren verhoogd met de geschatte huurwaarde op leegstand (€ 000)	75.231	71.776	65.761	68.001	55.783
Rendement bij volledige verhuring op reële waarde (%)	6,8%	7,4%	7,7%	7,9%	8,4%
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	1.111.478	1.045.937	945.595	1.022.948	794.896
Bezettingsgraad (%)	94%	93%	93%	93%	91%

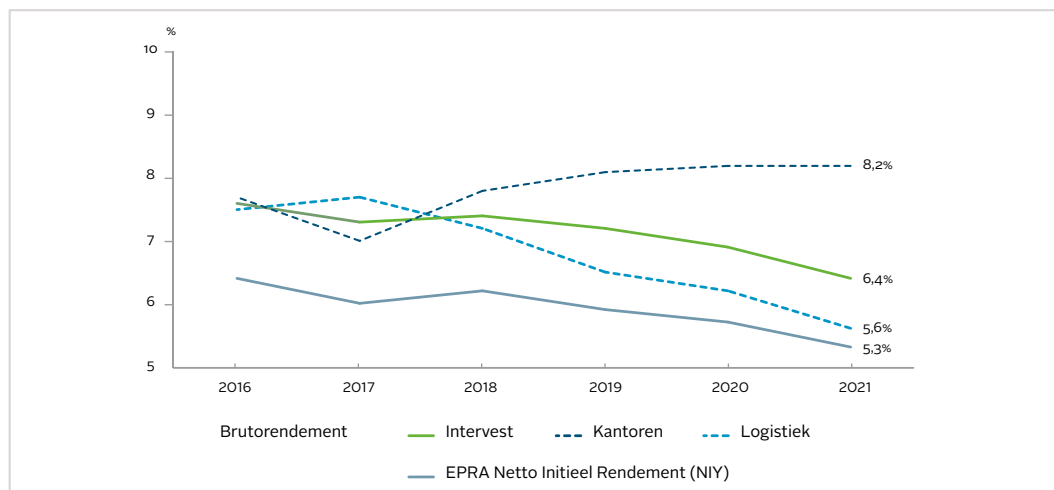
Op 31 december 2021 bedraagt het rendement van de totale portefeuille 6,4%.

1.3.1 Per segment

KANTOREN	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Reële waarde vastgoed beschikbaar voor verhuur (€ 000)	339.620	348.368	350.069	346.769	304.250
Contractuele huren (€ 000) vastgoed beschikbaar voor verhuur	27.767	28.490	28.339	27.021	21.157
Rendement op reële waarde (%)	8,2%	8,2%	8,1%	7,8%	7,0%
Contractuele huren verhoogd met de geschatte huurwaarde op leegstand (€ 000)	32.155	32.131	31.388	30.752	27.772
Rendement bij volledige verhuring op reële waarde (%)	9,5%	9,2%	9,0%	8,9%	9,1%
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	245.538	245.538	237.737	237.732	210.457
Bezettingsgraad (%)	87%	88%	90%	88%	85%
LOGISTIEK VASTGOED	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Reële waarde vastgoed beschikbaar voor verhuur (€ 000)	759.200	617.428	509.444	511.884	358.289
Contractuele huren (€ 000) vastgoed beschikbaar voor verhuur	42.882	38.266	33.174	36.615	27.431
Rendement op reële waarde (%)	5,6%	6,2%	6,5%	7,2%	7,7%
Contractuele huren verhoogd met de geschatte huurwaarde op leegstand (€ 000)	43.076	39.645	34.373	37.249	28.011
Rendement bij volledige verhuring op reële waarde (%)	5,7%	6,4%	6,7%	7,3%	7,8%
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	865.940	800.399	707.858	785.216	584.439
Bezettingsgraad (%)	100%	96%	96%	98%	98%

1.3.2 Evolutie van het rendement op de reële waarde

Het brutorendement op de reële waarde in deze grafiek is berekend op de contractuele huur van de vennootschap. Het gemiddeld brutorendement van het vastgoed beschikbaar voor verhuur bedraagt 6,4% per 31 december 2021 (6,9% op 31 december 2020). Voor het logistieke segment is het brutorendement gedaald van 6,2% naar 5,6%. In de kantorenportefeuille blijft het brutorendement op hetzelfde peil als 2020, 8,2%.



1.3.3 Verzekerde waarde

De vastgoedportefeuille van Intervest wordt verzekerd voor een totale reconstructiewaarde van € 957 miljoen, exclusief de terreinen waarop de gebouwen staan, tegenover een reële waarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur van € 1,1 miljard op 31 december 2021 (weliswaar gronden inbegrepen). De verzekerde waarde bedraagt voor de kantorenportefeuille € 466 miljoen en voor de logistieke portefeuille € 491 miljoen, waarvan € 290 miljoen voor het logistiek vastgoed in België en € 201 miljoen voor het logistiek vastgoed in Nederland.

De verzekeringen omvatten eveneens bijkomende waarborgen voor de onbruikbaarheid van de onroerende goederen zoals huurderij, de instandhoudings- en opruimingskosten, het verhaal van huurders en gebruikers en het verhaal van derden. De gederfde huur wordt vergoed zolang het gebouw niet heropgebouwd is, voor zover dit binnen een redelijke termijn, vastgesteld door de expert, gebeurt. Inclusief deze bijkomende waarborgen is de verzekerde waarde € 1,7 miljard. Deze verzekerde waarde wordt gesplitst in € 911 miljoen voor de kantorenportefeuille en € 750 miljoen voor de logistieke portefeuille, waarvan € 515 miljoen voor het logistiek vastgoed België en € 235 miljoen voor het logistiek vastgoed in Nederland.

Intervest is verzekerd tegen aansprakelijkheid voortkomend uit haar activiteiten of haar investeringen middels een burgerlijke aansprakelijkheidsverzekering die lichamelijke schade dekt tot een bedrag van € 2,5 miljoen en stoffelijke schade (andere dan door brand en ontploffing) tot € 0,1 miljoen. Verder zijn de leden van de raad van toezicht en van de directieraad verzekerd voor bestuurdersaansprakelijkheid waarbij schade wordt gedekt tot een bedrag van € 30 miljoen.

1.3.4 Sensitiviteitsanalyse

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 6,4% naar 7,4% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed verminderen met € 148 miljoen of 13%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap stijgen met 6%-punten tot circa 51%.

In het omgekeerde geval van een hypothetische positieve aanpassing van dit gebruikte rendement met 1%-punt (van 6,4% naar 5,4% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 202 miljoen of 18%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap dalen met 6%-punten tot circa 39%.

1.4 Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen

De waardering van de vastgoedportefeuille van Intervest is op 31 december 2021 uitgevoerd door de volgende vastgoeddeskundigen:

- › Cushman & Wakefield Belgium sa, vertegenwoordigd door Victoria Parret en Gregory Lamarche
- › CBRE Valuation Services vertegenwoordigd door Jason Mommaerts en Kevin Van de Velde
- › CBRE Valuation Advisory bv, vertegenwoordigd door Hero Knol en Devin Ummels.

De vastgoeddeskundigen analyseren op een permanente basis verhuringen, verkoop- en aankooptransacties. Dit laat toe de vastgoedrends correct in te schatten op basis van de werkelijk gerealiseerde prijzen en over te gaan tot het samenstellen van marktstatistieken.

Voor de beoordeling van het onroerend goed wordt rekening gehouden met de markt, de locatie en enkele **kenmerken** van het onroerend goed.

De markt

- › vraag en aanbod van huurders en kopers van vergelijkbaar onroerend goed
- › ontwikkeling rendementen
- › inflatieverwachting
- › huidige rentestand en verwachtingen m.b.t. de renteontwikkeling.

De locatie

- › omgevingsfactoren
- › parkeermogelijkheden
- › infrastructuur
- › bereikbaarheid met eigen en openbaar vervoer
- › voorzieningen als openbare gebouwen, winkels, horeca, banken, scholen, enz.
- › (bouw)ontwikkelingen van vergelijkbare onroerende zaken.

Het onroerend goed

- › gebruiks- en andere lasten
- › bouwaard en kwaliteitsniveau
- › staat van onderhoud
- › leeftijd
- › locatie en representatie
- › huidige en eventuele alternatieve gebruiksmogelijkheden.

Vervolgens zijn er vier belangrijke **waarderingsmethoden** die gehanteerd worden: actualisatie van de geschatte huurinkomsten, eenheidsprijzen, discounted cash flow analysis en kostenmethode.

Actualisatie van de geschatte huurinkomsten

De investeringswaarde is de resultante van het toegepaste rendement (yield of kapitalisatievoet, die het door een koper vereist brutorendement vertegenwoordigt) op de geschatte huurwaarde (ERV), gecorrigeerd met de geactualiseerde waarde (NPV) van het verschil tussen de huidige actuele huur en de geschatte huurwaarde op datum van de evaluatie en dit voor de periode tot aan de volgende opzegmogelijkheid van de lopende huurcontracten.

Voor gebouwen die deels of volledig onbezet zijn, wordt de waardering berekend aan de hand van de geschatte huurwaarde, met afhouding van de leegstand en de kosten (verhuurkosten, publiciteitskosten, enz.) voor de leegstaande delen. Voor gebouwen waar de vastgoeddeskundige het correcter acht, wordt de kostenmethode gehanteerd.

Te renoveren gebouwen, gebouwen onder renovatie of geplande projecten worden geëvalueerd aan de hand van de waarde na renovatie of einde van de werken, verminderd met het bedrag van de resterende werken, de erelonen van architecten en ingenieurs, tussentijdse interesten, de geschatte leegstand en een risicopremie.

Eenheidsprijzen

De investeringswaarde wordt bepaald op basis van eenheidsprijzen van het goed per m² voor kantoorruimte, opslagruimte, archief, aantal parkeerplaatsen, enz. en dit op basis van de hiervoor reeds beschreven markt- en gebouwanalyse.

Discounted cash flow analysis

De investeringswaarde wordt berekend op basis van de geactualiseerde waarde van de netto toekomstige huuropbrengsten van elke eigendom. Zo wordt per eigendom rekening gehouden met de jaarlijks te verwachten kosten en provisies, de lopende huurovereenkomsten, de realisatietermijn van de (ver)bouwwerken, hun weerslag op de effectieve inning van de huurgelden. Deze inkomstenstroom, evenals de herverkoopwaarde exclusief transactiekosten, wordt geactualiseerd (discounted cash flow) op basis van de interestvoeten op de kapitaalmarkten, en vermeerderd met een marge, eigen aan de specifieke vastgoedbelegging (liquiditeitsmarge). De impact van wijzigende rentevoeten en te verwachten inflatie wordt aldus op conservatieve wijze mee verrekend in de schatting.

Kostenmethode

Dit geeft een waarde op basis van de geschatte actuele kosten voor het reproduceren of maken van een eigendom van dezelfde kwaliteit, utiliteit en verhandelbaarheid, maar met moderne vervaardigingstechnieken.

Bijzondere taxatieoverwegingen

Op uitdrukkelijke vraag van de revisor, en in overeenstemming met de vereisten van de IFRS 16 regelgeving, hebben de vastgoeddeskundigen een bijzondere taxatieoverweging gemaakt. Deze houdt in dat de vastgoeddeskundigen uitdrukkelijk en expliciet abstractie maken van alle eventuele vergoedingen die betaald dienen te worden in het kader van tijdelijke gebruiksrechten/eigendomsrechten (zoals daar zijn erfpachten, concessies, etc.) aangezien deze onder IFRS 16 reeds afzonderlijk op de balans vermeld dienen te worden. Alle vermelde waarden in het waarderingsrapport dienen als dusdanig geïnterpreteerd te worden.

De vastgoedportefeuille is als volgt verdeeld:

Vastgoeddeskundige	Reële waarde (€ 000)	Investeringswaarde (€ 000)
Cushman & Wakefield Belgium	330.358	338.616
CBRE Valuation Services	431.663	442.455
CBRE Valuation Advisory	336.799	367.111
TOTAAL vastgoed beschikbaar voor verhuur*	1.098.820	1.148.182
CBRE Valuation Services	35.769	36.663
Projectontwikkelingen opgenomen in taxatierapport	35.769	36.663

* Het totaal van de verslagen van de vastgoeddeskundigen is in overeenstemming met het bedrag van het vastgoed beschikbaar voor verhuur.

1.4.1 Conclusie

De vastgoeddeskundigen hebben voor de vastgoedportefeuille van Intervest een totale investeringswaarde bepaald, op 31 december 2021, van € 1.184.845.000 en een reële waarde van € 1.134.589.000

Cushman & Wakefield Belgium

Gregory Lamarche, MRICS
Partner
Valuation & Advisory

Victoria Parret
Senior Valuer
Valuation & Advisory

CBRE Valuation Services

Kevin Van de Velde, MRICS & MRE
RICS Registered Valuer
Director

Jason Mommaerts
Senior Valuation Surveyor

CBRE Valuation Advisory

Drs. H.W.B. Knol MSc RE MRICS
RICS Registered Valuer
Director

D.L.L. Ummels MSc RT
Associate Director

1.5 De markt van logistiek vastgoed en kantoren¹

1.5.1 Logistiek

Huurmarkt

België

Bedrijven besteden steeds meer aandacht aan de verduurzaming en de kostenoptimalisatie van hun bedrijfsvoering en hun logistiek proces. Dit kan vaak leiden tot een zoektocht naar een nieuwe locatie of ontwikkeling op maat. Naast de vastgoedkosten worden ook transport- en arbeidskosten meegenomen in dit plaatje. Als een bedrijfspand toelaat te besparen op transport-, energie- of onderhoudskosten kunnen bedrijven een hoger huurniveau dragen en verantwoorden. De prime huren voor logistiek situeren zich momenteel rond € 60/m². Deze niveau's worden voornamelijk in de regio rond Brussel gehaald.

In 2021 bedroeg de totale take up aan logistieke oppervlakte 1.200.000 m². Dit ligt ver boven het gemiddelde niveau van de afgelopen vijf jaren. Er vielen een aantal grote transacties op, zoals de verhuurtransacties van Intervest van in totaal 80.000 m² in Genk bij Genk Green Logistics, 150.000 m² voor X2O Overstock op WDport of Ghent en 70.000 m² door Eutraco op het Kluizendok in Gent. In deze take-up heeft de groeiende e-commerce-sector uiteraard een belangrijk aandeel. Over het algemeen blijft de beschikbaarheid van gebruiksklare logistieke ruimten op een historisch laag peil met 1%. Men voorziet voor 2022 een ontwikkelingspijplijn van circa 700.000 m², maar ook hier is de verwachting dat deze reeds ingenomen zullen zijn voor de oplevering. De leegstandsniveaus worden dus niet verwacht op korte termijn te gaan dalen.

Een sterke vraag gecombineerd met een schaarse beschikbaarheid van grond of projecten zou op middellange termijn remmend kunnen gaan werken voor de markt. Het is dan ook niet ondenkbaar dat ontwikkelaars nog meer bereid gaan gevonden worden om speculatieve projecten op te starten of dat locaties die voorheen niet als typische logistieke hotspots bekend stonden, gaan opkomen, simpelweg omdat grond zo schaars is geworden. Dit kan mogelijk beïnvloed worden door de huidige en verdere evolutie van de geopolitieke situatie in Oost-Europa.

Een andere opvallende evolutie in de huurmarkt over 2021 was de snelheid waarmee ESG-vereisten zich ook profileren in de verhuurbaarheid van een gebouw. Klanten tonen een grote aandacht en betalingsbereidheid voor groene en duurzame gebouwen met een hoge BREEAM-score. Verwacht wordt dat deze trend in 2022 nog zal versnellen.

Nederland

Ook de Nederlandse markt presteerde sterk in 2021. De verhuurmarkt werd grotendeels klassiek gestuurd door 3PL'ers en online-retailers die sterk presteerden door e-commerce, wat inmiddels een trend is in het winkelgedrag van consumenten. De leegstand zakte fors tegenover vorig jaar tot net onder 2%.

De top logistieke regio's zijn: Tilburg/Waalwijk, Rotterdam, Noord-Limburg/Venlo en Utrecht en Schiphol/Amsterdam. Opkomende logistieke regio's zijn Almere -Lelystad, de A12 corridor, Arnhem - Nijmegen, Moerdijk en Oost-Nederland/Twente. Het lijkt erop dat de logistieke vastgoedmarkt zich qua locatie reeds verbreedt in Nederland, hetgeen eveneens een gevolg is van de schaarste van grote gronden.

Bijkomende oorzaak van de verbreding van deze markt is de stijgende problematiek die bedrijven ondervinden om genoeg kwalitatief personeel aan te trekken om in deze logistieke centra te werken. Er wordt opgemerkt dat dit, samen met het groeiende belang van ESG, een van de grootste factoren is in de huurbeslissing van een onderneming.

De verwachting is dat de heersende trend in de huurmarkt zich zal voortzetten in 2022 waardoor de opname zal gaan toenemen en schaarste zal optreden in moderne, state-of-the-art warehouses.

De prime rent in Nederland situeert zich op toplocaties rond € 65 à € 70/m². Op Schiphol aan de luchthaven, kan de prime rent zelfs tot € 87,5/m² gaan.

¹Bronnen: JLL Industrial & Logistics Market Overview 2021, JLL Flanders Office Market Research Report Spring 2022, CBRE Belgium Market Outlook 2022, CBRE Europe Investor Intentions Survey 2022, Cushman & Wakefield Marketbeat Office Brussels Q4 2021, Cushman & Wakefield Marketbeat Industrial Belgium Q4 2021, Cushman & Wakefield Marketbeat Office Belgium Regional Q4 2021, Cushman & Wakefield The Airport district report, JLL Global Real Estate Perspective - Highlights. Vakliteratuur en gesprekken met vastgoeddeskundigen doorheen het jaar.

Investeringsmarkt

België

Logistiek vastgoed blijft een aantrekkelijke activaklasse voor investeerders. De robuustheid van de sector is ook tijdens de coronacrisis naar voren gekomen.

Built-to-suitprojecten met langetermijncontracten blijven uiteraard het meest geliefd bij beleggers, echter door het beperkte aanbod aan core+ product kijken vele investeerders ook naar portfolio- of value-addproducten, al dan niet met herontwikkelingspotentieel. Brownfield-locaties winnen tevens meer aan belang.

De beperkte beschikbaarheid en algemene appetijt voor deze activaklasse resulteren dan ook in historisch lage yields voor logistiek vastgoed. In België is de investeringsmarkt nog iets conservatiever dan in Nederland, hoewel er voor prime producten toch ook een yield van 3,5% ingeschat wordt. De rendementsverwachtingen van logistiek komen op deze manier op hetzelfde niveau te liggen als bij kantoorgebouwen. Een belangrijke trend die zich in 2022 nog verder zal doorzetten. Dit kan mogelijk beïnvloed worden door de huidige en verdere evolutie van de geopolitieke situatie in Oost-Europa.

Nederland

De Nederlandse logistieke vastgoedmarkt blijft expansief en aanvangsrendementen (net initial yields - NIY) dalen verder tot 3,1%. Een verdere compressie wordt verwacht door een aanhoudende belangstelling van investeerders. Dit heeft te maken met een sterke performance van de huurdersmarkt vanwege de groei van e-commerce maar ook omdat andere vastgoedsegmenten, zoals hotels, winkels en kantoren, minder interessant zijn geworden.

Vooruitzichten zijn optimistisch o.m. door het toenemende belang van e-commerce. Het aanbod aan geschikte investeringsproducten blijft echter beperkt. Ontwikkelaars bouwen speculatief op nieuwe logistieke locaties of ze herontwikkelen brownfields op bestaande bedrijventerreinen.

Nederland blijft een geliefd land voor e-commerce wat de vraag naar kleinere hubs nabij stadskernen doet toenemen. De groei van deze stadslogistieke hubs neemt vooralsnog toe. Vooral in het segment van 5.000 m² - 10.000 m² zit nog een enorme groei gevolgd door de stadsregionale distributiecentra van meer dan 20.000 m².

De consument houdt dan wel van online shoppen, maar hij staat negatief tegenover de 'verdozing' van Nederland. De maatschappelijke discussie over inpassing in het landschap zal vooralsnog niet stoppen. Hier door zal meer aandacht gaan naar architectonische vormgeving en landschappelijke inpassing van

de grote distributiecentra. Verscherpte regelgeving vanuit gemeenten is te verwachten.

Daarnaast zijn onderwerpen als circulariteit en personeelstekorten issues binnen de logistieke hotspots.

Internationale investeerders zijn nog steeds bijzonder actief op de Nederlandse logistieke vastgoedmarkt, o.m. door het positieve ondernemingsklimaat, de gunstige ligging en de uitstekende infrastructuur. Nederland blijft voor de komende jaren de poort tot Europa voor internationale bedrijven met een belangrijke locatie voor centrale Europese distributiecentra, vooral voor hoogwaardige producten.

Trends

Locaties nabij multimodale knooppunten (rail, barge, luchthaven, ...) op de belangrijkste assen naar het hinterland blijven de optimale locaties voor traditionele logistieke activiteiten zoals Europese distributiecentra, in combinatie met centrale locaties voor nationale distributie. Door de opkomst van e-commerce (aangewakkerd door de coronacrisis) komen daar ook locaties bij op strategische posities langsheen de grootsteden die vaak heel andere vereisten hebben naar lay-out en beschikbare ruimte.

De eisen inzake duurzaamheid en totale kosten worden steeds strenger, wat maakt dat veel van de huidige panden niet langer aan de moderne vereisten kunnen voldoen. Dit leidt tot een groot aantal ontwikkelingsprojecten op maat en herontwikkeling van brownfields, het aantal beschikbare projectgronden blijft immers zeer schaars. Ontwikkeling op risico wint de laatste jaren enorm aan populariteit door de beperkte leegstand en aanhoudende appetijt van kandidaat-huurders op goede locaties.

De coronacrisis heeft ook in de logistiek sporen nagelaten, al is de impact op zijn minst divers te noemen. Een zekerheid is dat een groot aantal FMCG producenten hun supply chain ten gevolge van de crisis en daarbij horende voorraadschokken onder de loep heeft genomen en momenteel daaronder diverse strategische oefeningen opstart, die mogelijk gevolgen zullen hebben in de komende jaren. Anderzijds heeft de crisis geleid tot een versnelde groei van e-commerceplatformen, die een grotere ruimtebehoefte bij deze spelers tot gevolg hebben. De negatieve impact op toeleveranciers van o.a. retail en horeca nopen verhuurders dan weer de nodige flexibiliteit te tonen naar de huurders toe teneinde de toekomst te waarborgen.

De overheid is zich bewuster geworden van het strategisch belang van de logistieke sector. De vraag naar duurzame gebouwen op multimodale

locaties die klaar zijn voor een doorgedreven geautomatiseerde bedrijfsvoering zal verder toenemen. Ook is er groeiende aandacht voor stadsdistributiehubs. Kostenefficiëntie staat centraal, maar welzijnsaspecten doen evenzeer hun intrede in dit marktsegment.

BREEAM-'Outstanding'

Huurders hechten steeds meer belang aan de duurzaamheid van hun logistieke centra omwille van milieuoverwegingen, aandacht voor welzijn van hun werknemers en kostenefficiëntie.

De hoogst haalbare duurzaamheidsklasse voor gebouwen, namelijk BREEAM 'Outstanding' wordt steeds vaker gehaald. Er wordt naar gestreefd om vervuilende factoren zoals CO₂-uitstoot, de NOx-emissie van de verwarmingsinstallaties en het algemene energieverbruik onder het wettelijk toegestane minimum uit het Bouwbesluit te brengen.

Duurzame centra beschikken over energiezuinige installaties, warmtepompen, zonnepanelen voor eigen energiebehoeften, warmte-koude-opslag in de bodem, gebruik van regenwater en waterbesparende sanitaire installaties etc. Er is een toenemende aandacht voor circulariteit waarbij producten na gebruik gedemonteerd kunnen worden en de materialen opnieuw kunnen worden gebruikt. Grondstoffen, onderdelen en producten kunnen zo hun waarde behouden. Bij de bouw worden duurzame en recycleerbare materialen gebruikt met een zo laag mogelijke milieu-impact.

Ook het welzijn, de veiligheid en de gezondheid van werknemers staan centraal. De kantoren van logistieke centra dienen aangename werkplekken te zijn met voldoende daglicht, heldere verlichting, aangename akoestiek, verwarming, ventilatie en luchtkwaliteit.

Veiligheid rondom het gebouw krijgt voldoende aandacht door bv. extra verlichting, een goede circulatie en camerabewaking.

Automatisatie en digitalisatie

De vraag naar distributiecentra die omnichannel-distributie mogelijk maken met de laagst mogelijke kostenstructuur stijgt. Een verdere automatisatie en digitalisatie gedreven door nieuwe technologieën en ontwikkelingen zullen invloed hebben op het concept van logistieke gebouwen. Doordat goederen hoger gestapeld kunnen worden, worden logistieke hallen hoger en daalt de vloeroppervlakte. Vloeren dienen een hogere draagkracht te hebben.

Automatisatie heeft geen invloed op de locatie. Multimodale locaties nabij de belangrijkste invalswegen, spoor- en waternetwerk blijven evenzeer belangrijk voor een kostenefficiënte bedrijfsvoering.

Stadsdistributiehubs

Het online shoppen heeft het voorbije jaar een enorme groei gekend ten gevolge van de coronapandemie. Dit heeft geleid tot een significante groei van stadsdistributie dicht bij de consument. Bestaande panden nabij de stadsrand, op een halfuur rijtijd van het afleveradres, worden omgetoverd tot overslaghubs. Deze hubs richten zich vaak tot een specifieke doelgroep en worden door derden geëxploiteerd zoals DHL of PostNL.

Vakspecialisten verwachten dat in de toekomst ook meerlaagse distributiehubs in de stadsrand ontwikkeld zullen worden, wat een vloeroppervlakte van meer dan 20.000 m² mogelijk maakt en interessant kan zijn voor meerdere doelgroepen. Meerdere typen doelgroepen en functionaliteiten zullen gecombineerd kunnen worden.



Luik › Coopervision

1.5.2 Kantoren

Huurmarkt

De Brusselse kantorenmarkt kende met een take-up van in totaal 472.000 m² in 2021 een positieve vooruitgang t.o.v. vorig jaar. Deze boost wordt vooral gestimuleerd door een aantal megadeals met onder andere de Europese unie en EY.

De beschikbaarheid situeert zich momenteel rond 8,3%, waarbij verwacht wordt dat deze nog verder zal toenemen aangezien er de komende twee jaar bijna 200.000 m² speculatieve ontwikkelingen bij op de markt komen (vaak reeds geïnitieerd voor de crisis). Daarnaast zien onderzoekers ook een toename van de zogenaamde 'grey spaces' – kantoorruimten die gebruikers in onderhuur aanbieden om hun eigen (te grote) contractuele oppervlakten enigszins te reduceren.

De gemiddelde huurprijzen zijn echter nog niet beïnvloed door de crisis en blijven schommelen rond € 190/m². Ook de prime huurprijzen in de Leopoldwijk blijven min of meer stabiel op € 315/m², daar waar de primehuur in de periferie rond € 165/m² zit.

De regionale markten presteerden in 2021 op een gelijkaardig niveau als Brussel. Na een zwak 2020 herstelden de Vlaamse kantoormarkten naar een take up van 297.000 m² – gestuwd door voornamelijk Gent en Antwerpen. De leegstand blijft onder controle, maar stijgt in vergelijking met de vorige jaren. De huurprijzen stijgen en gezien de huidige hoge inflatie wordt op korte termijn een verdere stijging verwacht.

In Antwerpen stijgt de take up in 2021 met 51% tot 107.441 m². Met 193 transacties in 2021 ligt dit aantal 37% hoger dan in 2020. Het herstel is ondersteund door transacties in de IT-sector (Dematic, Cegeka) en coworking (Silversquare, Urban City). De leegstand in Antwerpen steeg tot 7,9%. De recente oplevering van de gerenoveerde The Sage groep en van Greenhouse Collection at the Singel vergroten de keuze aan prime assets. De prime rents in Antwerpen stijgen met 3% in 2021 in de ring en blijven onveranderd op € 165/m² in het centrum.

In Mechelen kent de take up een sterk herstel na een uiterst rustig 2020. 18.914 m² is geregistreerd, 84% meer dan in 2020. Echter, dit is grotendeels te verklaren door een éénmalige deal. De leegstand is licht gestegen ten opzichte van jaareinde 2020 tot 7,5%. In volume bedraagt dit slechts 2.000 m² en is geconcentreerd op Grade C vastgoed in de voorsteden. De prime huren stijgen in 2021 in Mechelen met 3,3% tot € 155/m².

In Leuven daalt de take up in 2021 met 29% tot 7.579 m². De eerste jaarhelft van 2021 is bemoeidigend, maar in de tweede jaarhelft is er minder activiteit. De leegstand keert terug naar het niveau van 2020. Op jaareinde 2021 bedraagt de leegstand 4,1% vs 5,2% in het eerste semester van 2021. In volume betekent dit een leegstand van 19.000 m², waarvan 81% in de periferie (Haasrode, Heverlee). De prime huren stijgen in 2021 met 7% tot € 155/m² in de nieuwe projecten langs de Vaartkom. Voor het bestaande prime vastgoed bedragen de huren € 150/m². Andere markten zoals Luik, Gent en Namen blijven stabiel op € 160/m².

Wallonië daarentegen valt – nu alle nieuwe projecten verhuurd zijn – na een aantal sterke jaren, terug op een 'normaal' niveau van circa 39.000 m² – waarbij enkel Luik degelijk presteerde door onder meer een mega-transactie met verzekeraar Ethias voor 15.000 m².

Nu het einde van de coronacrisis stilaan in zicht komt en telewerken niet langer verplicht is, zal de exacte impact van de coronacrisis op de kantorenmarkt zich ongetwijfeld kenbaar gaan maken en langzaam manifesteren. Voorlopig merken experts op dat veel beslissingen of herlocaties "on hold" zijn gezet door een toegenomen onzekerheid of extra vereisten gesteld door banken voor financieringen. Ook de take up door coworking- hubs vertraagt aanzienlijk. Door de crisis en verhoogde graad van telewerken zullen vele kantoorgebruikers de komende maanden hun vastgoedstrategie onder de loep nemen – wat zoals eerder gezegd, mogelijks een verdere decentralisatie of boost voor de coworking- hubs tot gevolg kan hebben.

Investeringsmarkt

De Belgische investeringsmarkt presteerde in 2021 met ongeveer € 2,7 miljard aan transacties zwakker dan 2020 (sterk beïnvloed door de Financietoren die voor € 1,3 miljard van eigenaar wisselde eind 2020) maar zit hiermee wel mooi in lijn met het 5-jarig gemiddelde.

De prime yields in Brussel worden licht aangescherpt tot 3,5% met uitschieters tot 3,25% voor langetermijncontracten. In de regio's liggen deze iets hoger, nl. rond 4,5%.

De prime yields in Antwerpen zijn met 30 bp gedaald tot 4,6%. In Mechelen zijn de prime yields gedaald met 30 bp tot 4,6%. Investeerders richten zich in Antwerpen en in Mechelen op veilige core transacties en op herontwikkelingen.

Trends

Werken, wonen en ontspannen raken veel meer met elkaar verweven. De gemengde werkomgeving met thuiswerken, telewerken vanuit een regionale hub, een coworking area, ... krijgt met de coronacrisis een eerder blijvend karakter.

De impact van de coronapandemie op de markt van het kantorenvastgoed is aanzienlijk. De crisis zet een heel aantal partijen aan het denken over hun vastgoed- en huisvestingsstrategie. Enerzijds zorgt telewerken intuïtief voor een kleinere behoefte aan m². Daar staat echter tegenover dat de afstandsregels en een coronabestendige werkomgeving een grotere oppervlakte vereisen en dat de werkplaats evolueert naar een ontmoetingsplaats waar de menselijke interactie centraal staat. De richting waarin de balans zich finaal zal begeven is nog koffiedik kijken.

Kantoren zijn niet langer een kostenpost voor bedrijven maar een middel om werknemers te motiveren, nieuwe werknemers aan te trekken en alle werknemers een plek te bieden waar ze graag zijn. De hybride manier van werken komt ook de duurzaamheidsdoelen ten goede.

Technologie, mobiliteit en welzijn op het werk zijn richtinggevend voor de locaties van de toekomst. Bedrijven zoeken kleinere, aangename 'groene' kantoren op vlot bereikbare locaties die sterk geoutilleerd zijn met gepaste bijhorende diensten zoals gezonde voeding, wellnesscentra, enz.

Deze behoefte zal uiteindelijk leiden tot omgevingen waar werken, wonen, winkelen én leven samengaan.



2 Financieel verslag

Sterke financiële resultaten en kerncijfers

KERNCIJFERS



€ 1,74

EPRA resultaat per aandeel

€ 24,83

EPRA NTA per aandeel

+4%

Organische
huurinkomstengroei

1,8%

Gemiddelde rentevoet van
de financieringen

45,0%

Schuldgraad

4,1 jaar

Resterende looptijd
langetermijnkredietlijnen

€ 1,53

Voorstel brutodividend
per aandeel

€ 742 miljoen

Beurskapitalisatie

5,4%¹

Brutodividendrendement

¹ Op basis van de slotkoers van het aandeel op 31 december 2021, die € 28,20 bedraagt.



2.1 Financiële resultaten 2021

2.1.1 Analyse van de resultaten¹

Organische groei van de huurinkomsten met 4% door actief verhuurbeleid

in duizenden €	2021	2020
Huurinkomsten	65.056	61.303
Met verhuur verbonden kosten	-148	-51
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	1.051	534
Vastgoedresultaat	65.959	61.786
Vastgoedkosten	-8.383	-8.529
Algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten	-4.146	-4.339
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	53.430	48.918
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	198	1.670
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	66.020	15.454
Ander portefeuilleresultaat	-11.205	-9.083
Operationeel resultaat	108.443	56.959
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde van financiële activa en passiva)	-7.085	-7.924
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	4.217	-2.311
Belastingen	-834	-664
NETTORESULTAAT	104.741	46.060
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders groep	98.100	43.431
Derden	6.641	2.629
NETTORESULTAAT - aandeel van de Groep	98.100	43.431
Toelichting:		
EPRA resultaat	45.176	40.355
Portefeuilleresultaat	48.707	5.387
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	4.217	-2.311

De **huurinkomsten** van Intervest bedragen in 2021 € 65,1 miljoen (€ 61,3 miljoen). Deze toename met € 3,8 miljoen of 6% ten opzichte van 2020 wordt voornamelijk veroorzaakt door hogere huurinkomsten in het logistieke segment, een gevolg van de gerealiseerde acquisities, de opgeleverde projectontwikkelingen en de verhuurtransacties in de loop van 2020 en ontvangen verbrekingsvergoedingen naar aanleiding van vroegtijdig stopgezette contracten in de logistieke portefeuille voor een bedrag van € 0,7 miljoen. De organische groei van de huurinkomsten in 2021 bedraagt 4% of € 2,6 miljoen in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar.

De **met beheer verbonden kosten en opbrengsten** bedragen € 1,0 miljoen en zijn € 0,5 miljoen gestegen ten opzichte van 2020 (€ 0,5 miljoen), een combinatie van een lager aantal wederinstandstellingen bij nieuwe huurcontracten in het kantorensegment, hogere inkomsten uit zonnepanelen en een lagere werkingskost voor de Greenhouse-hubs.

De **vastgoedkosten** bedragen € 8,4 miljoen voor 2021 (€ 8,5 miljoen). De daling van € 0,1 miljoen wordt voornamelijk veroorzaakt door een afname in de interne beheerskosten van het vastgoed, gedeeltelijk gecompenseerd door hogere commerciële kosten en hogere technische kosten als gevolg van een uitgebreider onderhoudsprogramma van de bestaande portefeuille.

¹ De cijfers tussen haakjes zijn de vergelijkende cijfers voor boekjaar 2020.

De **algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten** belopen € 4,1 miljoen, een daling met € 0,2 miljoen ten opzichte van 2020 (€ 4,3 miljoen), voornamelijk een gevolg van lagere personeelskosten.

De toename van de huurinkomsten en de met beheer verbonden kosten en opbrengsten in combinatie met een daling in de vastgoed- en algemene kosten zorgen ervoor dat het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** toeneemt met € 4,5 miljoen of 9% tot € 53,4 miljoen (€ 48,9 miljoen).

De **operationele marge** stijgt van 80% eind 2020 naar 82% eind 2021, gedreven door een actief verhuurbeleid en monitoring van de kosten.

Het **resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen** bedraagt in 2021 € 0,2 miljoen. Het betreft een terugnemering van een eerder voorziene te betalen huurgarantie, verleend bij de verkoop van Oudsbergen in 2019, waarvoor de slotsom in het derde kwartaal van 2021 betaald is.

De **variëtes in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** bedragen in 2021 € 66,0 miljoen (€ 15,5 miljoen). De positieve variëtes in de reële waarde zijn het gecombineerd resultaat van:

- > waardeinstijging in de reële waarde van de logistieke vastgoedportefeuille voor een bedrag van € 77,2 miljoen of 12% voornamelijk als gevolg van het verder aanscherpen van de rendementen, en verhuringen in de bestaande portefeuille en de projecten in aanbouw
- > waardedaling in de reële waarde van de kantorenportefeuille voor € 11,2 miljoen of 3% hoofdzakelijk als gevolg van de inschatting gehanteerd door de vastgoeddeskundigen op enkele panden in de huidige onzekere economische situatie en het incijferen van enkele geplande waardeverhogende en duurzame investeringen in de portefeuille.

Het **ander portefeuilleresultaat** bedraagt in 2021 € -11,2 miljoen (€ -9,1 miljoen) en omvat voornamelijk de uitgestelde belastingen op niet-gerealiseerde meerwaarden op de vastgoedbeleggingen die eigendom zijn van de perimervennootschappen van Intervest in Nederland en België.

Het **financiële resultaat (excl. variëtes in reële waarde van financiële activa en passiva)** bedraagt voor 2021 € -7,1 miljoen (€ -7,9 miljoen). De daling van de netto-interestkosten met € 0,8 miljoen, ondanks een hogere gemiddelde kapitaalopname in 2021, is het gevolg van de herfinanciering van indekkingsinstrumenten, de hogere opname in het commercial-paperprogramma en de terugbetaling van de obligatielening van € 35 miljoen op het einde van het eerste kwartaal van 2021. Hierdoor is ook de gemiddelde rentevoet van de financieringen gedaald van 2,0% in 2020 naar 1,8% voor 2021.

De **variëtes in de reële waarde van financiële activa en passiva** bevatten de wijziging in de marktwaarde van de interest rate swaps die conform IAS 39 niet als cash-flow hedginginstrument kunnen geklasseerd worden, voor een bedrag van € 4,2 miljoen (€ -2,3 miljoen).

Het **nettoresultaat** van Intervest voor boekjaar 2021 bedraagt € 104,7 miljoen (€ 46,1 miljoen). Het **nettoresultaat – aandeelhouders Groep** bedraagt voor 2021 € 98,1 miljoen (€ 43,4 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- > het **EPRA resultaat** van € 45,2 miljoen (€ 40,4 miljoen) of een toename van € 4,8 miljoen of 12%, hoofdzakelijk een combinatie van hogere huurinkomsten en andere met beheer verbonden kosten en opbrengsten en een daling in de financieringskosten, vastgoedkosten en algemene kosten
- > het **portefeuilleresultaat - aandeelhouders Groep** van € 48,7 miljoen (€ 5,4 miljoen)
- > de **variëtes in de reële waarde van financiële activa en passiva** voor een bedrag van € 4,2 miljoen (€ -2,3 miljoen).

Het EPRA resultaat bedraagt € 45,2 miljoen voor boekjaar 2021. Rekening houdend met 25.983.006 gewogen gemiddeld aantal aandelen betekent dit een **EPRA resultaat per aandeel** van € 1,74 wat een toename van 9% of € 0,13 per aandeel is ten opzichte van boekjaar 2020 (€ 1,60).

AANTAL AANDELEN	31.12.2021	31.12.2020
Aantal aandelen op einde periode	26.300.908	25.500.672
Aantal dividendgerechtigde aandelen	26.300.908	25.500.672
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	25.983.006	25.164.126
Resultaat per aandeel - aandeel van de Groep		
Nettoresultaat per aandeel (€)	3,78	1,73
EPRA resultaat per aandeel (€)	1,74	1,60
Uitkeringspercentage* (%)	88%	95%
Brutodividend (€)	1,53**	1,53
Percentage roerende voorheffing	30%	30%
Nettodividend (€)	1,0710	1,0710
Balansgegevens per aandeel - aandeel van de Groep		
Nettowaarde (reële waarde) (€)	23,67	21,46
Nettoactiefwaarde EPRA (€)	24,88	22,42
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	28,20	22,55
Premie t.o.v. reële nettowaarde (%)	19%	5%

* Intervest Offices & Warehouses is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap met een wettelijke uitkeringsverplichting van minimaal 80% van het nettoresultaat, aangepast voor niet-kasstroomelementen, gerealiseerde meer- en minderwaarden op vastgoedbeleggingen en schuldverminderingen.

** Onder voorbehoud van goedkeuring van de jaarlijkse algemene vergadering te houden in 2022.

Op 31 december 2021 bedraagt de **nettowaarde (reële waarde)** van het aandeel € 23,67 (€ 21,46 op 31 december 2020). Aangezien de beurskoers van het Intervest aandeel (INTO) op 31 december 2021 € 28,20 bedraagt, noteert het aandeel op afsluitingsdatum met een premie van 19% ten opzichte van de nettowaarde (reële waarde).

EPRA - KERNCIJFERS	31.12.2021	31.12.2020
EPRA resultaat (€ per aandeel) (aandeel van de Groep)	1,74	1,60
EPRA NTA (Net Tangible Assets) (€ per aandeel)	24,83	22,40
EPRA NRV (Net Reinstatement Value) (€ per aandeel)	26,76	24,08
EPRA NDV (Net Disposal Value) (€ per aandeel)	23,64	21,37
EPRA NIR (Netto Initieel Rendement) (%)	5,3%	5,7%
EPRA aangepast NIR (%)	5,4%	5,8%
EPRA huurleegstandspercentage (%)	6,2%	7,3%
EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten) (%)	17,9%	20,1%
EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten) (%)	16,5%	18,7%

De **EPRA NTA per aandeel** bedraagt op 31 december 2021 € 24,83. Dit betekent een stijging van € 2,43 tegenover € 22,40 op 31 december 2020, voornamelijk als gevolg van de combinatie van de EPRA resultaat-generatie, de waardestijging van de vastgoedportefeuille en de dividenduitkering over het boekjaar 2020.

2.1.2 Geconsolideerde balans

in duizenden €	31.12.2021	31.12.2020
ACTIVA		
Vaste activa	1.219.621	1.022.835
Vlottende activa	29.229	25.158
Totaal activa	1.248.850	1.047.993
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		
Eigen vermogen	636.535	554.414
Kapitaal	237.930	230.638
Uitgiftepremies	189.818	181.682
Reserves	96.664	91.467
Nettoresultaat van het boekjaar	98.100	43.431
Minderheidsbelangen	14.023	7.196
Verplichtingen	612.315	493.579
Langlopende verplichtingen	468.409	340.000
Kortlopende verplichtingen	143.906	153.579
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	1.248.850	1.047.993

Actief¹

De **vaste activa** bedragen € 1.219 miljoen op 31 december 2021 (€ 1.023 miljoen) en bestaan voornamelijk uit de vastgoedbeleggingen van Intervest. De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt op 31 december 2021 € 1.209 miljoen (€ 1.018 miljoen). Een toename met € 191 miljoen als gevolg van € 63 miljoen acquisities, € 54 miljoen investeringen in grondreserves en projectontwikkelingen, € 8 miljoen investeringen in de bestaande portefeuille en € 66 miljoen waardeinstijging in de portefeuille.

De vastgoedbeleggingen bestaan op 31 december 2021 uit:

- › € 1.099 miljoen vastgoed beschikbaar voor verhuur verspreid over België en Nederland
- › € 110 miljoen projectontwikkelingen waarvan de constructie lopende is zoals Greenhouse Collection at the Singel, Genk Green Logistics en Herentals Green Logistics en grondreserves in Genk Green Logistics, Herentals, Puurs en 's-Hertogenbosch en Venlo in Nederland.

Naast de vastgoedbeleggingen bevatten de vaste activa voor € 6 miljoen andere materiële vaste activa, voornamelijk zonnepanelen en € 5 miljoen financiële vaste activa.

De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt € 1,2 miljard op 31 december 2021.

De **vlottende activa** bedragen € 29 miljoen (€ 25 miljoen) en bestaan hoofdzakelijk voor € 14 miljoen uit handelsvorderingen, € 5 miljoen uit belastingvorderingen en andere vlottende activa, € 4 miljoen uit liquide middelen en € 6 miljoen uit overlopende rekeningen.

¹ De cijfers tussen haakjes zijn de vergelijkende cijfers voor boekjaar 2020.

De inning van de huur- en huurlastenvorderingen volgt, ondanks de coronacrisis, nog steeds een regulier en consistent patroon. De handelsvorderingen op de balans op 31 december 2021 bedragen € 14 miljoen en omvatten € 12 miljoen niet vervallen vorderingen (vooruitfacturatie van de huur en huurlasten van het eerste kwartaal 2022). Half februari 2022 heeft Intervest reeds 99% van de huurgelden van 2021 ontvangen. Het inningspercentage van de voorfacturaties voor januari 2022 (voor de maandfacturatie) en het eerste kwartaal van 2022 (voor de kwartaalfacturatie) ligt eveneens in lijn met het normaal betalingspatroon en bedraagt reeds 89%.

Passief ²

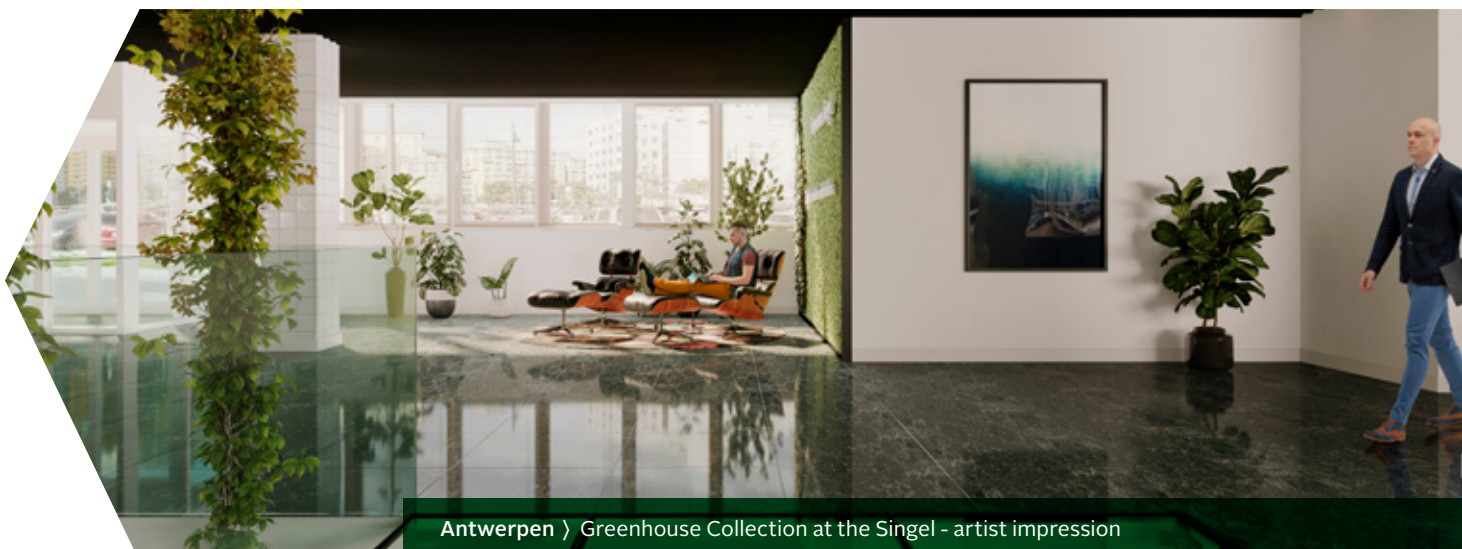
Het eigen vermogen van de vennootschap is in 2021 toegenomen met € 83 miljoen of 15% en bedraagt op 31 december 2021 € 637 miljoen (€ 554 miljoen op 31 december 2020), vertegenwoordigd door 26.300.908 aandelen (25.500.672 aandelen op 31 december 2020).

Marktkapitalisatie bedraagt € 742 miljoen op 31 december 2021.

De **langlopende verplichtingen** bedragen € 468 miljoen (€ 340 miljoen) en bevatten de langlopende financiële schulden voor een bedrag van € 429 miljoen (€ 314 miljoen), de andere langlopende financiële verplichtingen van € 11 miljoen (€ 11 miljoen), een voorziening van € 26 miljoen aangelegd voor uitgestelde belastingen (€ 14 miljoen) en handelsschulden en andere langlopende schulden voor een bedrag van € 2 miljoen. De langlopende financiële schulden bestaan voor € 421 miljoen uit bankleningen en voor € 8 miljoen uit commercial paper (medium-term notes). De andere langlopende financiële verplichtingen bevatten enerzijds € 9 miljoen negatieve marktwaarde van de cash flow hedges die de vennootschap heeft afgesloten ter indekking van de variabele rentevoeten op de langlopende financiële schulden en anderzijds € 2 miljoen schulden met betrekking tot de te betalen erfpachtvergoedingen in Oevel en Gent.

De **kortlopende verplichtingen** bedragen € 144 miljoen (€ 154 miljoen) en bestaan hoofdzakelijk voor € 101 miljoen (€ 124 miljoen) uit kortlopende financiële schulden, waarvan € 1 miljoen bankleningen en een commercial paper van € 100 miljoen, voor € 24 miljoen uit handelsschulden en andere kortlopende schulden en verplichtingen en voor € 17 miljoen uit overlopende rekeningen.

² De cijfers tussen haakjes zijn de vergelijkende cijfers voor boekjaar 2020.



Antwerpen › Greenhouse Collection at the Singel - artist impression

2.2 Financiële structuur

Verdere optimalisatie zorgt voor een toename van de gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnkredietlijnen tot 4,1 jaar

2.2.1 Ontwikkelingen in 2021

Ter financiering van het groeiplan #connect2022 en haar lopende projecten heeft Intervest in 2021 **bijkomende financieringen met bestaande financiers** afgesloten voor een totaal bedrag van € 56 miljoen met marktconforme looptijden en marges. Hierbij wordt een evenwichtige verhouding van schulden en eigen vermogen nagestreefd, waarbij het de bedoeling is om de schuldgraad tussen 45% en 50% te behouden.

Bij het afsluiten van het bijkomend krediet bij Triodos Bank voor € 40 miljoen is aan financieringszijde de hoogste norm qua duurzaamheid nagestreefd. Dit krediet, met een looptijd van 7 jaar, wordt uitdrukkelijk ter beschikking gesteld om gebruikt te worden voor de financiering van de realisatie van gebouwen die 'Outstanding' (voor nieuwbouwprojecten) of 'Excellent' (voor renovatieprojecten) BREEAM-certificatie beogen.

Ook voor haar prestigieuze logistieke projectontwikkeling Genk Green Logistics wist Intervest in 2021 nieuwe bankfinancieringen van € 16 miljoen aan te trekken met KBC Bank en BNP Paribas Fortis aan marktconforme voorwaarden, met telkens een looptijd van 4 jaar. De kredietenportefeuille is bijgevolg verder geoptimaliseerd en uitgebreid tot circa € 650 miljoen.

In het kader van een gespreide **verlenging van de lopende kredietlijnen** zijn kredietlijnen voor een totaal bedrag van € 65 miljoen verlengd.

Hierdoor neemt de gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnkredietlijnen toe tot 4,1 jaar ten opzichte van 3,8 jaar per 31 december 2020. Tot 2023 komen tevens geen financieringen meer op vervaldatum.

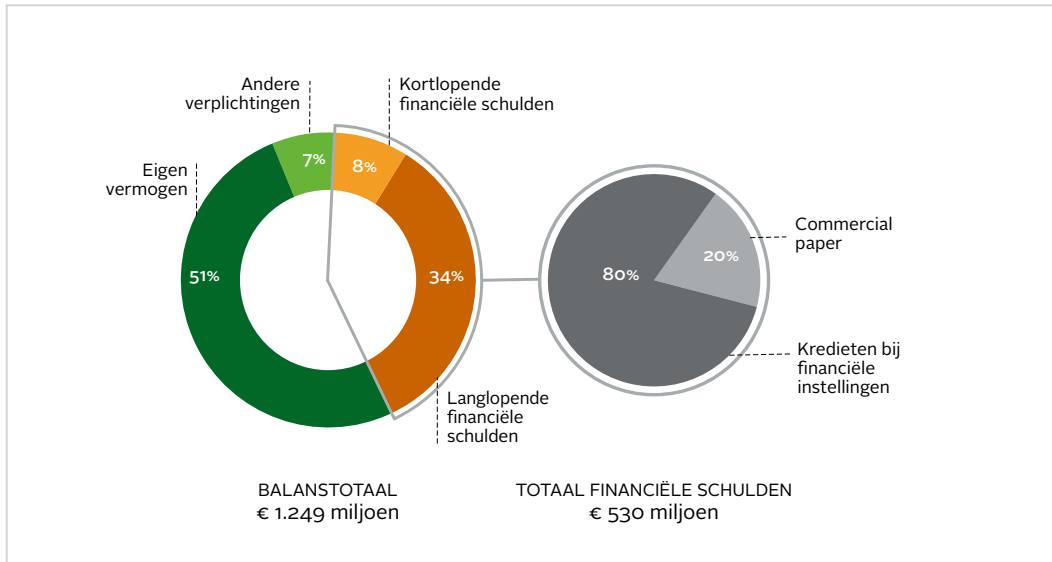
Bijkomend zijn bestaande rente-indekkingen voor € 90 miljoen heronderhandeld en verlengd met een looptijd van 6 en 7 jaar aan een lagere rentevoet via een 'blend & extend' transactie.

Een brede basis van investeerders blijft een stevige interesse tonen in het **commercial-paperprogramma** met een toename in het gebruik tot € 100 miljoen op korte termijn en € 8 miljoen op lange termijn op 31 december 2021 tot gevolg. De opname is gedeeltelijk (€ 60 miljoen) afgedekt met back-uplijnen van de begeleidende banken. De overige € 40 miljoen wordt beschikbaar gehouden op de traditionele kredietlijnen.

De **gemiddelde rentevoet** van de financieringen wordt verder aangescherpt tot 1,8% inclusief bankmarges (2,0% op 31 december 2020).

Een goede diversificatie van verschillende financieringsbronnen wordt beoogd, alsook een adequate spreiding van de vervaldagen van de financieringen waardoor Intervest ook in 2021 afsluit met een solide kapitaalstructuur. Intervest besteedt blijvend aandacht aan het actief beheer van de financiële risico's waaronder renterisico, liquiditeitsrisico en financieringsrisico.

2.2.2 Overzicht op 31 december 2021



Overige belangrijke **kenmerken van de financiële structuur** op 31 december 2021.

Kredietlijnen

- › 83% langetermijnkredietlijnen met een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 4,1 jaar (3,8 jaar op jaareinde 2020) en 17% kortetermijnkredietlijnen (€ 108 miljoen)
- › gespreide vervalddata van de kredietlijnen tussen 2023 en 2031
- › spreiding van de kredieten over tien Europese financiële instellingen en een commercial-paperprogramma.

Interestcover ratio

- › ratio van 7,5 voor 2021: hoger dan het vereiste minimum van 2 tot 2,5 dat als convenant vastgelegd is in de financieringsovereenkomsten van de vennootschap (6,2 voor 2020).

Indekkingsratio

- › van de opgenomen kredieten heeft 62% een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps en heeft 38% een variabele rentevoet
- › 51% van de kredietlijnen heeft een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps, 49% heeft een variabele rentevoet
- › marktwaarde van de financiële derivaten: € 4,5 miljoen negatief.

Convenanten

- › geen wijziging in 2021 in de bestaande gecontracteerde convenanten
- › op 31 december 2021 voldoet de GVV aan haar convenanten.

45%

schuldgraad

€ 78 miljoen

ongebruikte kredietlijnen

1,8%

gemiddelde rentevoet

4,1 jaar

gemiddelde looptijd

2.2.3 Toelichting financiële structuur

Kortetermijnkredietlijnen

Op 31 december 2021 zijn 83% van de beschikbare kredietlijnen van Intervest langetermijnkredietlijnen en 17% kortetermijnkredietlijnen.

De kortetermijnkredietlijnen (€ 108 miljoen) bestaan uit:

- › 93% (€ 100 miljoen) commercial paper
- › 7% (€ 8 miljoen) kredieten met onbeperkte looptijd.

Langetermijnkredietlijnen

Het is de strategie van Intervest om de gemiddelde looptijd van de langetermijnkredietlijnen tussen 3,5 en 5 jaar te houden maar hiervan kan tijdelijk afgeweken worden indien specifieke marktomstandigheden het vereisen.

In 2021 heeft Intervest verder gewerkt aan de optimalisatie van de spreiding van de vervaldagen van haar kredietlijnen door:

- › het afsluiten van bijkomende financieringen met bestaande financiers van € 56 miljoen met
 - › Triodos Bank voor € 40 miljoen met een looptijd van 7 jaar
 - › KBC Bank en BNP Paribas Fortis voor totaal € 16 miljoen met een looptijd van 4 jaar
- › het verlengen van lopende kredietlijnen:
 - › bij Belfius Bank de kredietlijn van € 25 miljoen, die medio 2021 op vervaldatum kwam, tot medio 2028
 - › bij BNP Paribas Fortis € 15 miljoen, die medio 2022 op vervaldatum zou komen, tot eind 2026
 - › bij KBC Bank € 25 miljoen, die eind 2022 op vervaldatum zou komen, tot eind 2027.

De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnkredietlijnen is toegenomen tot 4,1 jaar op jaareinde 2021 tegenover 3,8 jaar op jaareinde 2020.

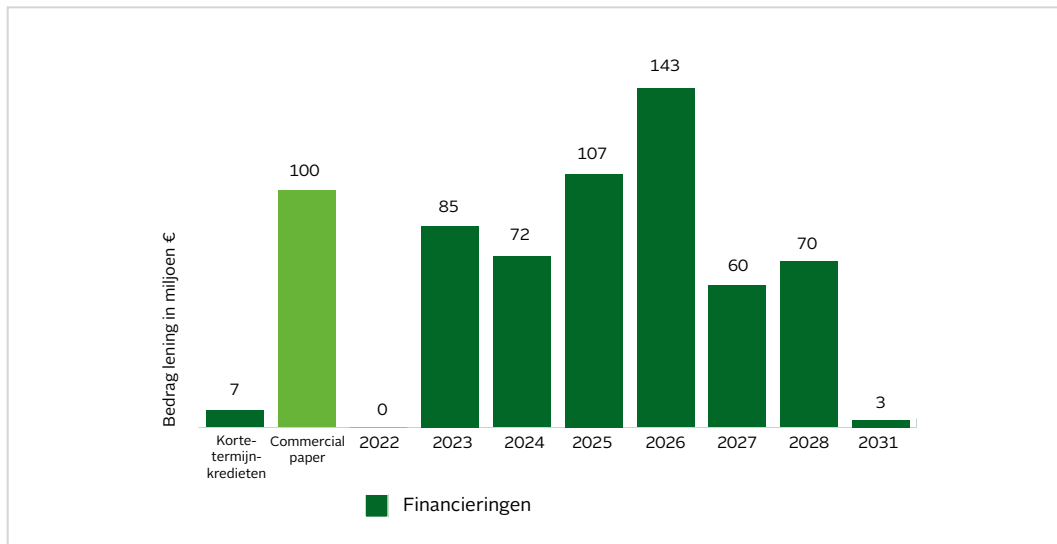
Beschikbare kredietlijnen

Op 31 december 2021 beschikt de vennootschap over € 78 miljoen niet-opgenomen gecommitteerde kredietlijnen (na afdekking van het uitgegeven handelspapier). Deze zullen in de loop van 2022 gebruikt worden voor de financiering van lopende projectontwikkelingen, toekomstige acquisities en de dividendbetaling in mei 2022.

Intervest houdt een strakke thesauriepositie aan zodat de positie van contanten bij een financiële instelling in principe vrij beperkt is en het overschot aan cash aangewend wordt ter afbouw van de financiële schulden. De cashpositie van de vennootschap bedraagt € 3,5 miljoen op 31 december 2021.

Vervaldagenkalender kredietlijnen

Op 31 december 2021 geeft de vervaldagenkalender van de kredietlijnen het in de grafiek getoonde beeld.



De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnkredietlijnen is 4,1 jaar.

Indekkingen

Gezien de aanhoudende lage rentevoeten op de financiële markten heeft Intervest haar indekkingsstrategie aangescherpt. Bij de samenstelling van de kredietportefeuille streeft Intervest naar een strategie om een indekkingsratio van minstens 80% aan te houden.

Op 31 december 2021 heeft de vennootschap:

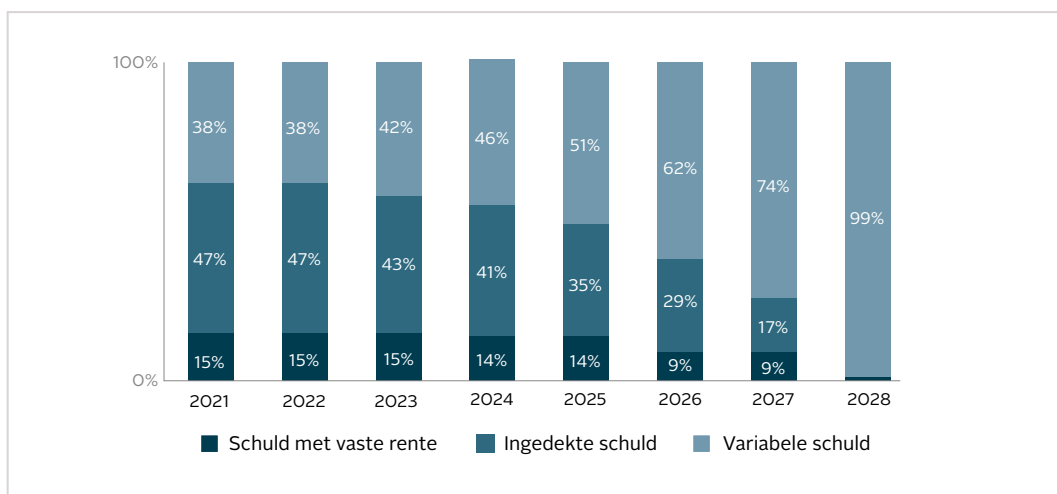
- › interest rate swaps afgesloten voor een totaal notioneel bedrag van € 250 miljoen
- › met financiers overeenkomsten met een vaste rentevoet voor een totaal bedrag van € 72 miljoen met een initiële looptijd van 7, 8 en 10 jaar
- › een commercial paper voor € 8 miljoen op lange termijn, namelijk met een vervaldag in 2028 en 2031.

Van de opgenomen kredietlijnen op 31 december 2021 heeft 62% een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps en heeft 38% een variabele rentevoet.

Op 31 december 2021 bestaat 51% van de kredietlijnen van de vennootschap uit financieringen met een vaste rentevoet of financieringen gefixeerd door middel van interest rate swaps, 49% heeft een variabele rentevoet. Het procentuele verschil met de opgenomen kredietlijnen is het gevolg van de beschikbare kredietlijnen.

Op 31 december 2021 is de gewogen gemiddelde rentevoet van de interest rate swaps 0,4% (0,4% in 2020).

De vervaldagenkalender van de indekkingsinstrumenten en financieringen met vaste rentevoet geeft onderstaand beeld:



Looptijd van de vastliggende rentevoeten

In 2021 zijn bestaande rente-indekkingen voor € 90 miljoen heronderhandeld aan een lagere rentevoet via meerdere 'blend & extend' transacties.

Op 31 december 2021 is de gewogen gemiddelde resterende looptijd van de interest rate swaps 4,9 jaar (4,4 jaar in 2020).

De rentevoeten op de kredieten van de vennootschap (interest rate swaps en kredieten met vaste rentevoet) liggen op 31 december 2021 vast voor een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 5,0 jaar (4,1 jaar in 2020).

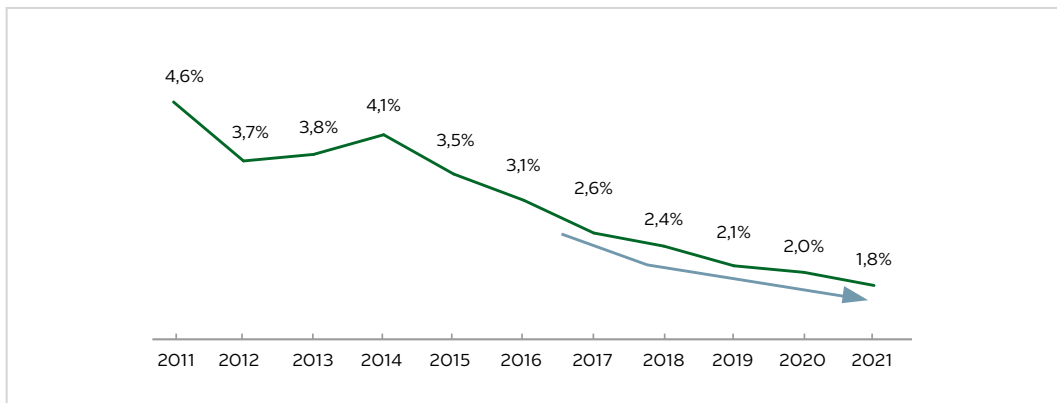
Rentegevoeligheid

Voor het boekjaar 2021 bedraagt het effect op het EPRA resultaat van een (hypothetische) stijging van de rentetarieven met 1% ongeveer € 1,0 miljoen negatief (€ 0,5 miljoen negatief in 2020).

Gemiddelde rentevoet van de financieringen

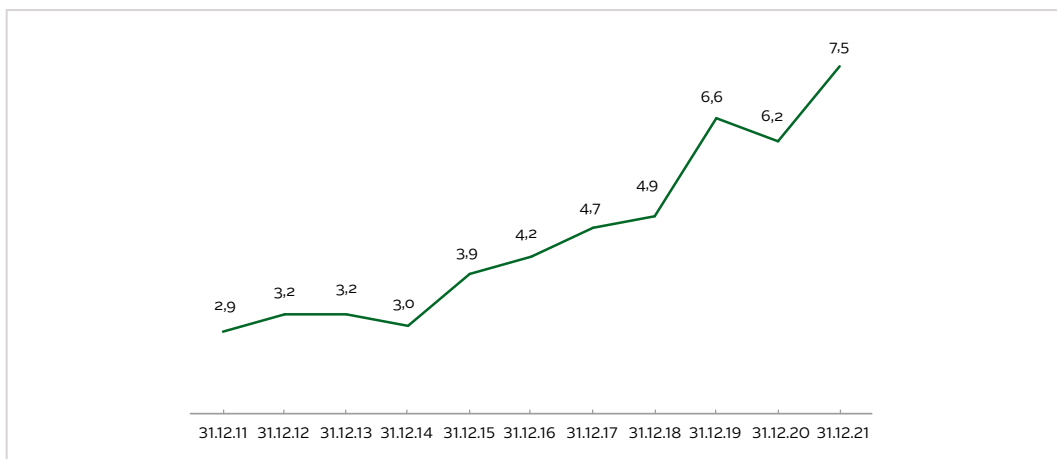
Voor het boekjaar 2021 bedraagt de gemiddelde rentevoet van de financieringen van Intervest 1,8% inclusief bankmarges (2,0% in 2020). Deze daling is voornamelijk het gevolg van de (her-)financieringen, rente-indekkingen en optimalisaties.

- › De gemiddelde interestvoet van de langlopende financiële schulden bedraagt 2,1% in 2021 (2,2% in 2020)
- › De gemiddelde interestvoet van de kortlopende financiële schulden bedraagt 0,7% in 2021 (1,4% in 2020).

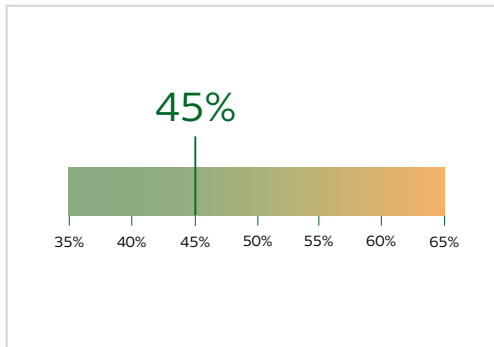


Interestcover ratio

De interestcover ratio is de verhouding tussen het operationeel resultaat, voor het resultaat op de portefeuille, en het financieel resultaat (exclusief variaties in reële waarde van financiële activa en passiva). Deze ratio bedraagt voor Intervest 7,5 voor het boekjaar 2021 (6,2 voor het boekjaar 2020) wat hoger is dan het vereiste minimum 2 tot 2,5 dat als convenant vastgelegd is in de financieringsovereenkomsten van de vennootschap.



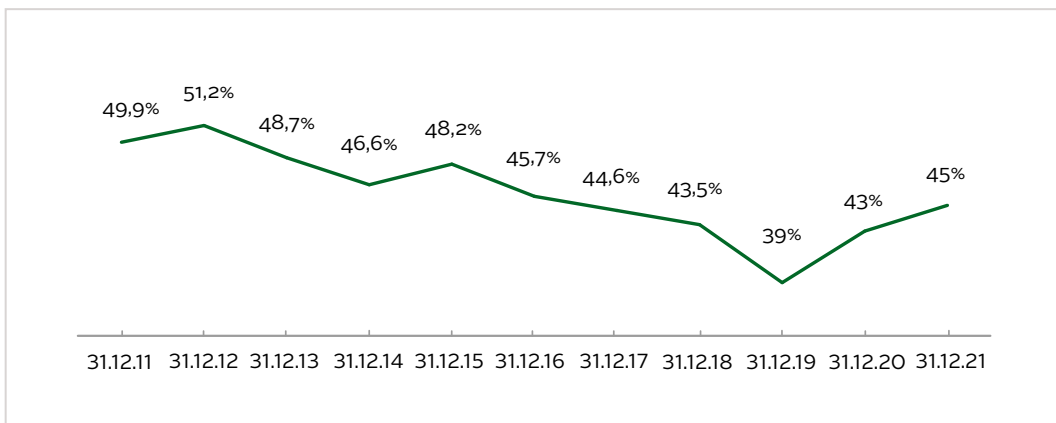
Schuldgraad



De schuldgraad van de vennootschap bedraagt 45% op 31 december 2021 (43% op 31 december 2020). De toename met 2%-punten ten opzichte van 31 december 2020 is voornamelijk het gevolg van acquisities en investeringen in vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen en de uitbetaling van het dividend over boekjaar 2020, deels gecompenseerd door de kapitaalverhoging in het kader van het keuzedividend.

Om een proactief beleid van de schuldgraad te waarborgen, dient een GVV met een schuldgraad hoger dan 50%, als gevolg van artikel 24 van het GVV-KB, een financieel plan op te stellen. Dit plan bevat een uitvoeringsschema waarin een

beschrijving wordt gegeven van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de schuldgraad boven 65% van de geconsolideerde activa zou stijgen.



Het beleid van Intervest bestaat uit het trachten te handhaven van een schuldgraad tussen ongeveer 45% en 50% tenzij een duidelijke oververhitting van de logistieke vastgoedmarkt de reële waarde van de vastgoedportefeuille aanzienlijk zou doen stijgen. Dan zal de bandbreedte voorzichtigheidshalve neerwaarts bijgesteld worden naar 40-45%.

Op basis van de huidige schuldgraad van 45% per 31 december 2021 heeft Intervest nog een bijkomend investeringspotentieel van circa € 711 miljoen, zonder hierbij de maximale schuldgraad van 65% te overschrijden. De ruimte voor verdere investeringen bedraagt circa € 467 miljoen alvorens de 60% schuldgraad te overschrijden en circa € 125 miljoen tot de drempel van 50%.

De waarderingen van de vastgoedportefeuille hebben eveneens een impact op de schuldgraad. Rekening houdend met de huidige kapitaalstructuur zou de maximale schuldgraad van 65% pas overschreden worden bij een mogelijke waardedaling van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur van ongeveer € 388 miljoen of 35% ten opzichte van het vastgoed beschikbaar voor verhuur van € 1.099 miljoen op 31 december 2021. Bij gelijkblijvende lopende huren betekent dit een stijging van de yield, gebruikt voor de bepaling van de reële waarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuur, met gemiddeld 3,5%-punten (van 6,4% gemiddeld naar 9,9% gemiddeld). Bij gelijkblijvende yield, gebruikt voor de bepaling van de reële waarde van het vastgoed, betekent dit een daling van de lopende huren met € 24,9 miljoen of 35%.

Intervest is hier van oordeel dat de huidige schuldgraad zich op een aanvaardbaar niveau bevindt en voldoende marge biedt om eventuele waardedalingen van het vastgoed op te vangen.

Deze inschatting kan echter beïnvloed worden door het zich voordoen van onvoorziene gebeurtenissen. In dit opzicht wordt specifiek verwezen naar het hoofdstuk Risicofactoren.

Bancaire tegenpartijen

De kredietportefeuille van Intervest is gespreid over tien Europese financiële instellingen en een commercial-paperprogramma.

Intervest onderhoudt handelsrelaties met:

- › banken die financiering verschaffen: KBC Bank nv, ING België nv, Belfius Bank nv, BNP-Paribas Fortis nv, NIBC Bank nv, Bank Degroef Petercam, Argenta Spaarbank nv, Triodos Bank nv, VDK Bank en Banque Internationale à Luxembourg
- › banken die tegenpartij zijn voor de rente-swapsindeckingsinstrumenten: ING België nv, KBC Bank nv en Belfius Bank nv.



Herentals › Herentals Green Logistics - artist impression

2.3 Winstbestemming 2021

De raad van toezicht stelt voor om het resultaat van het boekjaar 2021 van Intervest Offices & Warehouses nv als volgt te bestemmen.

in duizenden €

Nettoresultaat van het boekjaar 2021*	98.100
TOEVOEGING/ONTTREKKING RESERVES	
Toevoeging aan/onttrekking van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde** van vastgoed:	
▪ Boekjaar	-47.989
▪ Vorige boekjaren	198
▪ Realisatie vastgoed	-198
Onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van de vastgoedbeleggingen	5.848
Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-4.217
Toevoeging aan de andere reserve	-198
Toevoeging aan de reserves voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode	-6.704
Toevoeging aan overgedragen resultaten van vorige boekjaren	-4.600
Vergoeding van het kapitaal	40.240

* De huidige winstverdeling is gebaseerd op de enkelvoudige cijfers (zie 8.4 Bijlagen bij de enkelvoudige jaarrekening in de Financieel staten).

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

Aan de algemene vergadering van aandeelhouders wordt op 27 april 2022 voorgesteld om een brutodividend van € 1,53 per aandeel uit te keren.

Aan de aandeelhouders wordt voor het boekjaar 2021 een brutodividend aangeboden van € 1,53 per aandeel. Dit komt neer op een nettodividend van € 1,071 na aftrek van 30% roerende voorheffing.

Rekening houdend met 26.300.908 aandelen die zullen delen in het resultaat van het boekjaar 2021, betekent dit een uit te keren dividend van € 40.240.389.

De uitkering van het EPRA resultaat is conform de GVV-Wet. Het dividend is betaalbaar vanaf 26 mei 2022.

3 EPRA Best Practices¹

EPRA is de European Public Real Estate Association die aanbevelingen formuleert om de transparantie en consistentie van financiële rapportering te verhogen, de zogenaamde BPR of Best Practices Recommendations.

In oktober 2019 heeft EPRA's Reporting and Accounting Committee de geactualiseerde EPRA Best Practices Recommendations ('BPR')² gepubliceerd. Deze BPR bevatten de aanbevelingen betreffende de bepaling van belangrijke prestaties-indicatoren voor de prestaties van de vastgoedportefeuille. Intervest onderschrijft het belang van standaardisering van de rapportage van prestatie-indicatoren uit oogpunt van vergelijkbaarheid en verbetering van de kwaliteit van de informatie aan beleggers en andere gebruikers van het jaarverslag. Om deze reden heeft Intervest er voor gekozen om de belangrijkste prestatie-indicatoren op te nemen in een apart hoofdstuk van het jaarverslag.

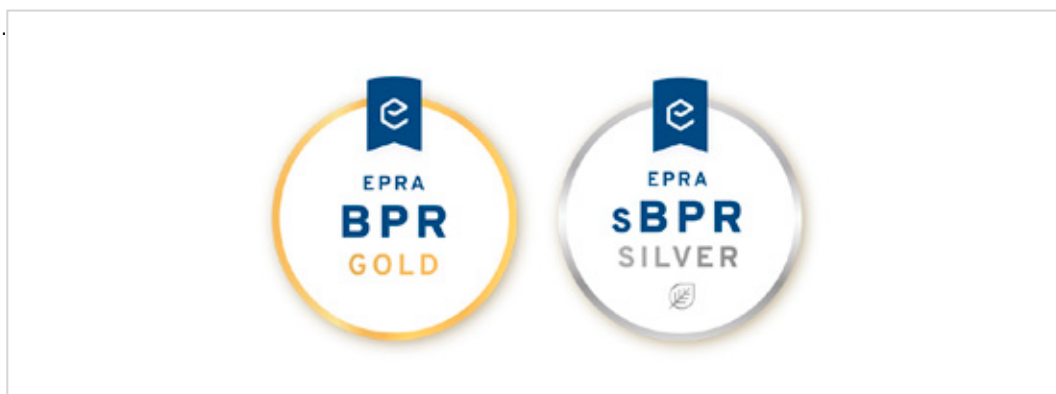
3.1 EPRA opnieuw goud voor Jaarverslag 2020 en zilver voor Duurzaamheidsverslag 2020

Het **Jaarverslag 2020** van Intervest sleepte opnieuw een EPRA Gold Award in de wacht tijdens de jaarlijkse conferentie van de European Real Estate Association. Het is de zevende keer op rij dat Intervest voor haar jaarverslag een Gold Award mocht ontvangen van deze toonaangevende vereniging die pleit voor een verbetering van transparantie en consistentie in financiële rapportering.

EPRA formuleert aanbevelingen in zogenaamde BPR of Best Practice Recommendations die zorgen voor een kader van vergelijkbaarheid in de vastgoedsector en die toegelicht worden in het **EPRA BPR rapport**.

EPRA heeft dit ook uitgebreid naar aanbevelingen en rapportering m.b.t. duurzaamheid, de zgn. sustainability BPR. Het Intervest Duurzaamheidsverslag 2020, de tweede editie, sleept opnieuw een EPRA sBPR Silver Award in de wacht. Dit wordt uitvoeriger beschreven in het **EPRA sBPR rapport**.

Deze Awards zijn een erkenning voor de blijvende inspanningen die Intervest levert voor een consistente en transparante verslaggeving op financieel gebied en op het vlak van duurzaamheid. Het volgen van de EPRA BPR-richtlijnen verschaft stakeholders in de vastgoedsector transparantie en een kader van vergelijkbaarheid en wordt erg gewaardeerd in de sector zoals blijkt uit het volledig rapport over de EPRA Awards, te raadplegen op www.epra.com.



¹ Deze cijfergegevens werden niet geauditeerd door de commissaris met uitzondering van het EPRA resultaat en de EPRA NAV indicatoren.

² Het verslag kan geraadpleegd worden op de website van EPRA: www.epra.com.

3.2 EPRA Kernprestatie-indicatoren

De commissaris heeft nagegaan of het “EPRA resultaat”, de “EPRA NAV indicatoren” berekend zijn volgens de definities van de EPRA BPR van oktober 2019, en of de financiële gegevens die voor de berekening van deze ratio's worden gebruikt, overeenstemmen met de boekhoudgegevens van de geconsolideerde financiële staten.

Tabel EPRA-indicatoren Definities EPRA* 31.12.2021 31.12.2020

1	EPRA resultaat	Resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten.	in duizenden €	45.176	40.355
		Doelstelling: meet het resultaat van de strategische operationele activiteiten, met uitsluiting van (i) de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges), en (ii) het portefeuilleresultaat (de al dan niet gerealiseerde winst of verlies op vastgoedbeleggingen).			
			€/aandeel	1,74	1,60
2	EPRA Net Asset Value (NAV) indicatoren	Doelstelling: past de IFRS NAW aan om de stakeholders een zo juist mogelijke informatie te verstrekken over de reële waarde van de activa en verplichtingen van een vennootschap die in vastgoed investeert in drie verschillende gevallen:			
		(i) EPRA Net Reinstatement Value (NRV) geeft een schatting van het bedrag dat nodig is om de vennootschap opnieuw op te richten via de investeringsmarkten op basis van de huidige kapitaal- en financieringsstructuur, inclusief de real estate transfer tax.	in duizenden €	703.816	614.019
			€/aandeel	26,76	24,08
		(ii) EPRA Net Tangible Assets (NTA) gaat uit van de hypothese dat de vennootschap activa verwerft en verkoopt, hetgeen zou resulteren in de realisatie van bepaalde onvermijdelijke uitgestelde belastingen.	in duizenden €	653.172	571.146
			€/aandeel	24,83	22,40
		(iii) EPRA Net Disposal Value (NDV) vertegenwoordigt de waarde die toekomt aan de aandeelhouders van de vennootschap in geval van verkoop van haar activa, hetgeen zou leiden tot de regeling van uitgestelde belastingen, de liquidatie van de financiële instrumenten en het in rekening nemen van andere verplichtingen aan hun maximum bedrag, min belastingen.	in duizenden €	621.699	545.038
			€/aandeel	24,64	21,37

Tabel EPRA-indicatoren Definities EPRA* 31.12.2021 31.12.2020

3	(i) EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	Geannualiseerde brutohuurinkomsten op basis van de contractuele huren op afsluitingsdatum van de jaarrekeningen, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille verhoogd met de geschatte mutatierechten en –kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen. Doelstelling: een indicator om vastgoedportefeuilles te vergelijken op basis van rendement.	5,3%	5,7%
	(ii) EPRA aangepast NIR	Deze ratio voert een correctie uit op de EPRA NIR voor de afloop van huurvrije periodes (of andere niet-vervallen huurincentives zoals een huurperiode met korting en getrapte huurprijzen). Doelstelling: een indicator om vastgoedportefeuilles te vergelijken op basis van rendement.	5,4%	5,8%
4	EPRA huurleegstandspercentage	Geschatte huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlakte, gedeeld door de GHW van de totale portefeuille. Doelstelling: meet de leegstand van de portefeuille vastgoedbeleggingen op basis van de GHW (ERV).	6,2%	7,3%
5	EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten)	EPRA kosten (inclusief directe leegstandskosten) gedeeld door de brutohuurinkomsten verminderd met de vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht. Doelstelling: meet betekenisvolle veranderingen in de algemene en operationele kosten van de vennootschap.	17,9%	20,2%
	EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten)	EPRA kosten (exclusief directe leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten verminderd met de vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht. Doelstelling: meet betekenisvolle veranderingen in de algemene en operationele kosten van de vennootschap zonder effect van wijzigingen in leegstandskosten	16,5%	18,7%

*

Bron: EPRA Best Practices (www.epra.com).

3.3 Tabellen EPRA Kernprestatie-indicatoren

3.3.1 Tabel 1: EPRA resultaat

in duizenden €	31.12.2021	31.12.2020
Nettoresultaat IFRS (groepsaandeel)	98.100	43.431
Aanpassingen voor de berekening van het EPRA resultaat		
Uit te sluiten:		
I. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-66.020	-15.454
II. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-198	-1.670
VI. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-4.217	2.311
Aandeel minderheidsbelang in de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	6.306	2.654
Ander portefeuilleresultaat	11.205	9.083
EPRA resultaat (groepsaandeel)	45.176	40.355
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	25.983.006	25.164.126
EPRA resultaat (€/aandeel) (groepsaandeel)	1,74	1,60

Het EPRA resultaat over 2021 bedraagt € 45,2 miljoen, dit betekent een stijging van 12% tegenover 2020. Het EPRA resultaat per aandeel stijgt met 9% en bedraagt € 1,74 voor 2021 tegenover € 1,60 voor 2020.

Deze stijging is hoofdzakelijk het gevolg van enerzijds hogere huurinkomsten en hogere andere met beheer verbonden kosten en opbrengsten en anderzijds een daling in de financieringskosten, de vastgoedkosten en de algemene kosten.

3.3.2 Tabel 2: EPRA NAV indicatoren

in duizenden €	31.12.2021				
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNNAV
IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan aandeelhouders van de moedermaatschappij	622.512	622.512	622.512	622.512	622.512
Verwaterde NAV aan reële waarde	622.512	622.512	622.512	622.512	622.512
Uit te sluiten:	-31.942	-30.660	0	-31.942	0
▪ Uitgestelde belastingen met betrekking tot de herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	-27.453	-26.425		-27.453	
▪ Reële waarde van financiële instrumenten	-4.489	-4.489		-4.489	
▪ Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans		254			
Toe te voegen:	49.362	0	-813	0	-813
▪ Reële waarde van schulden met vaste rentevoet			-813		-813
▪ Overdrachtsbelasting op onroerend goed	49.362				
NAV	703.816	653.172	621.699	654.454	621.699
Verwaterd aantal aandelen	26.300.908	26.300.908	26.300.908	26.300.908	26.300.908
NAV per aandeel (in €)	26,76	24,83	23,64	24,88	23,64

in duizenden €	31.12.2020				
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNNAV
IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan aandeelhouders van de moedermaatschappij	547.216	547.216	547.216	547.216	547.216
Verwaterde NAV aan reële waarde	547.216	547.216	547.216	547.216	547.216
Uit te sluiten:	-24.407	-23.928	0	-24.407	0
▪ Uitgestelde belastingen met betrekking tot de herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	-15.656	-15.656		-15.656	
▪ Reële waarde van financiële instrumenten	-8.751	-8.751		-8.751	
▪ Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans		479			
Toe te voegen:	42.395	0	-2.180	0	-2.180
▪ Reële waarde van schulden met vaste rentevoet			-2.180		-2.180
▪ Overdrachtsbelasting op onroerend goed	42.395				
NAV	614.018	571.144	545.036	571.623	545.036
Verwaterd aantal aandelen	25.500.672	25.500.672	25.500.672	25.500.672	25.500.672
NAV per aandeel (in €)	24,08	22,40	21,37	22,42	21,37

In oktober 2019 publiceerde EPRA de nieuwe Best Practice Recommendations voor financiële disclosures van beurgenoteerde vastgoedvennootschappen. EPRA NAV en EPRA NNNAV worden vervangen door drie nieuwe Net Asset Valuation indicatoren namelijk, EPRA NRV (Net Reinstatement Value), EPRA NTA (Net Tangible Assets) en EPRA NDV (Net Disposal Value). De EPRA NTA sluit grotendeels aan bij de 'oude' EPRA NAV. Om de vergelijking te bewaren met gegevens uit het verleden die door de nieuwe BPR Guidelines zijn vervangen, wordt de reconciliatie van EPRA NAV en de EPRA NNNAV nog opgenomen.

De EPRA NTA per aandeel bedraagt op 31 december 2021 € 24,83. Dit betekent een stijging van € 2,43 tegenover € 22,40 per 31 december 2020 voornamelijk als gevolg van de combinatie van de EPRA resultaat-generatie, de waardestijging van de vastgoedportefeuille en de dividenduitkering over het boekjaar 2020. De EPRA NRV per aandeel bedraagt op 31 december 2021 € 26,76 in vergelijking met € 24,08 op jaareinde 2020. De EPRA NDV per aandeel bedraagt op jaareinde 2021 € 23,64 in vergelijking met € 21,37 op jaareinde 2020.

3.3.3 Tabel 3: EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) en EPRA aangepast NIR

in duizenden €	31.12.2021	31.12.2020
Vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	1.208.944	1.017.958
Uit te sluiten:		
Projectontwikkelingen met het oog op verhuring	110.124	52.162
Vastgoed beschikbaar voor verhuring	1.098.820	965.796
Toe te voegen:		
Geschatte mutatierechten en –kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	49.362	42.395
Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuring - inclusief recht van gebruik gehouden vastgoed (B)	1.148.182	1.008.191
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	69.801	65.623
Uit te sluiten:		
Vastgoedkosten*	-8.972	-8.516
Geannualiseerde nettohuurinkomsten (A)	60.829	57.107
Aanpassingen:		
Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	849	1.133
Geannualiseerde 'topped-up' nettohuurinkomsten (C)	61.678	58.240
(in %)		
EPRA NETTO INITIEEL RENDEMENT (A/B)	5,3%	5,7%
EPRA AANGEPAST NETTO INITIEEL RENDEMENT (C/B)	5,4%	5,8%

* De perimeter van de uit te sluiten vastgoedkosten voor de berekening van het EPRA Netto Initieel Rendement wordt vastgelegd in de EPRA Best Practices en stemt niet overeen met de "Vastgoedkosten" zoals ze in de geconsolideerde IFRS-rekeningen worden voorgesteld.

Het EPRA Netto Initieel Rendement en het EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement op 31 december 2021 dalen ten opzichte van 31 december 2020 als gevolg van een toename in de reële waarde van de bestaande logistieke portefeuille door het verder aanscherpen van de rendementen in de logistieke portefeuille in Nederland en België.

3.3.4 Tabel 4: EPRA huurleegstandspercentage

Segment	Verhuurbare oppervlakte (in duizenden m ²)	Geschatte huurwaarde (ERV) voor de leegstand (in duizenden €)	Geschatte huurwaarde (ERV) (in duizenden €)	EPRA huurleegstand (in %)	EPRA huurleegstand (in %)
				31.12.2021	31.12.2020
Kantoren	246	4.388	32.577	13%	12%
Logistiek vastgoed België	552	194	23.941	1%	5%
Logistiek vastgoed Nederland	313	0	17.148	0%	2%
TOTAAL VASTGOED beschikbaar voor verhuring	1.111	4.582	73.666	6%	7%

Het EPRA huurleegstandspercentage op 31 december 2021 is licht gedaald ten opzichte van 31 december 2020.

In de logistieke portefeuille is het EPRA huurleegstandspercentage afgenomen tot 1% in België tegenover 5% per 31 december 2020. Deze afname is te verklaren door de eind vorig jaar opgeleverde leegstaande nieuwbouwwunits van circa 25.000 m² in Genk Green Logistics die ondertussen verhuurd zijn aan Eddie Stobart Logistics Europe en de vlotte herverhuring van de in het derde kwartaal van 2021 leeggekomen ruimtes in Herentals na het vroegtijdig vertrek van Nike Europe Holding.

In de logistieke portefeuille in Nederland is de leegstand in Roosendaal Braak opgevuld door de reeds op de site aanwezige huurder.

Het EPRA huurleegstandspercentage bij de kantoren is licht gestegen van 12% naar 13% per 31 december 2021.

3.3.5 Tabel 5: EPRA kost ratio's

in duizenden €	31.12.2021	31.12.2020
Administratieve en operationele uitgaven (IFRS)	11.625	12.385
<i>Met verhuur verbonden kosten</i>	148	51
<i>Recuperatie van vastgoedkosten</i>	-696	-752
<i>Recuperatie van huurlasten</i>	0	-20
<i>Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling</i>	361	698
<i>Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven</i>	-717	-460
<i>Vastgoedkosten</i>	8.383	8.529
<i>Algemene kosten</i>	3.836	4.085
<i>Andere operationele opbrengsten en kosten</i>	310	254
Uit te sluiten:		
Vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht	-8	-8
EPRA kosten (inclusief leegstandskosten) (A)	11.617	12.377
Leegstandskosten	-893	-892
EPRA kosten (exclusief leegstandskosten) (B)	10.724	11.485
Huurinkomsten verminderd met vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht (C)	65.048	61.295
(in %)		
EPRA kost ratio (inclusief leegstandskosten) (A/C)	17,9%	20,2%
EPRA kost ratio (exclusief leegstandskosten) (B/C)	16,5%	18,7%

De EPRA kost ratio per 31 december 2021 is gedaald ten opzichte van 31 december 2020 dit dankzij een stijging in de huurinkomsten enerzijds en een daling in de kosten anderzijds.

3.3.6 Tabel 6: EPRA nettohuurinkomsten op constante vergelijkingsbasis

in duizenden €		31.12.2021			31.12.2020		
Segment	Gelijkblijvende samenstelling van de portefeuille gedurende twee jaar	Acquisities & ontwikkelingen	Desinvesteringen	Totale netto-huurinkomsten	Gelijkblijvende samenstelling van de portefeuille gedurende twee jaar	Evolutie nettohuurinkomsten	Evolutie nettohuurinkomsten (in %)
Kantoren	25.389	785	0	26.174	25.629	-240	-1%
Wijzigingen ten gevolge van indexatie						179	1%
Wijzigingen in de bezettingsgraad						-558	-2%
Wijzigingen door heronderhandeling met bestaande huurders of nieuwe huurders						-240	-1%
Wijziging in ontvangen schadevergoedingen						207	1%
Wijzigingen Greenhouse						-18	0%
Wijzigingen in gespreide huurvoordelen als gevolg van onderhandelingen en breakdata						190	1%
Logistiek	34.405	4.477	0	38.882	32.473	1.932	6%
Wijzigingen ten gevolge van indexatie						322	1%
Wijzigingen in de bezettingsgraad						1.255	4%
Wijzigingen door heronderhandeling met bestaande huurders of nieuwe huurders						32	0%
Wijzigingen ingevolge kortingen op tijdelijke terbeschikkingstelling						0	0%
Wijzigingen in ontvangen schadevergoedingen						474	1%
Wijzigingen in gespreide huurvoordelen als gevolg van onderhandelingen en breakdata						-151	0%
TOTAAL HUURINKOMSTEN bij gelijkblijvende samenstelling	59.794	5.262	0	65.056	58.102	1.692	3%
Reconciliatie met de geconsolideerde netto huurinkomsten							
Met verhuur verbonden kosten				-148			
NETTOHUURRESULTAAT				64.908			

Bovenstaande tabel geeft de evolutie van de EPRA huurinkomsten weer bij gelijkblijvende samenstelling van de portefeuille. Dit wil zeggen dat de extra huurinkomsten ontvangen als gevolg van de acquisities uit 2020 en 2021 niet worden opgenomen in de vergelijkingsbasis.

Bij de kantoren is er een lichte daling van 1%, in het logistieke segment is er een stijging in de like-for-like huurinkomsten van 6%.

3.3.7 Tabel 7: EPRA investeringsuitgaven op constante vergelijkingsbasis

in duizenden €	31.12.2021		31.12.2020	
	Kantoren	Logistiek	Kantoren	Logistiek
Verwerving van vastgoedbeleggingen	0	48.969	0	42.683
Investerings in projectontwikkelingen	13.515	40.274	2.562	18.324
Verwerving van aandelen in vastgoed-vennootschappen	0	14.474	42.677	0
Desinvesteringen/overboeking van vastgoedbeleggingen	0	0	0	-1.592
Like-for-like portefeuille*	2.422	5.311	2.971	2.066
TOTAAL	15.937	109.028	48.210	61.481

* De investeringsuitgaven vermeld bij de "Like-for-like portefeuille" betreffen investeringen en uitbreidingen in gebouwen in bezit van de vennootschap op 1 januari 2020 en nog steeds in bezit op 31 december 2021.

In de logistieke portefeuille zijn er in 2021 aankopen geweest in Tessenderlo, Puurs, Breda en Venlo. Er is eveneens geïnvesteerd in de verdere afwerking van Herentals Green Logistics en Genk Green Logistics.

In het kantorensegment is voor € 13,5 miljoen aan investeringen gedaan in het project Greenhouse Collection at the Singel in Antwerpen.

De investeringsuitgaven in de bestaande kantorenportefeuille van € 2,4 miljoen betreffen voornamelijk uitgaven met betrekking tot Greenhouse BXL, Woluwe Garden, Leuven en Intercity Business Park. In de logistieke portefeuille werd € 5,3 miljoen geïnvesteerd in de bestaande portefeuille, voornamelijk in Genk, Roosendaal, Herentals Logistics 2 en Herstal.

4 Vooruitzichten 2022

Met #connect2022¹, gelanceerd midden 2020, heeft Intervest de strategische lijnen uitgezet voor de komende jaren: realiseren van een weldoordachte groei van 30% van de reële waarde van de vastgoedportefeuille, verbeteren van de kwaliteit van de vastgoedportefeuille door assetrotatie, de volledige waardeketen van (terrein-)aankoop tot oplevering van het pand realiseren met een inhouse toegewijd en gemotiveerd team en dit met oog voor duurzaamheid zowel aan investerings- als aan financieringszijde.

Intervest zal deze aanpak in 2022 onverminderd verder implementeren met waardecreatie voor alle stakeholders, met in acht name van duurzaamheid en ESG op verschillende vlakken, gedragen door een klantgericht team.

In de loop van 2022 zal Intervest haar lange termijn strategische en duurzame ambities na #connect2022 opnieuw in kaart brengen.

4.1 Investerings- en ontwikkelingspotentieel

Intervest focust in beide segmenten op zowel toekomstig ontwikkelingspotentieel als toekomstbestendig moderniseren van de bestaande portefeuille

Intervest engageert zich om waarde te creëren voor haar stakeholders door het genereren van solide en terugkerende kasstromen op een goed gediversifieerde vastgoedportefeuille en dit met respect voor de omgeving, sociale aspecten en goed bestuur. Daarbij wil de vennootschap wendbaar voordeel halen uit de respectievelijke investeringscycli en de onderliggende huurmarkt in logistiek en kantoren, de twee segmenten van de vastgoedportefeuille.

In 2021 is van de bestaande portefeuille per pand een uitgebreide strategische analyse gebeurd. Deze analyse heeft duidelijk gemaakt welke panden aan de toekomstige verwachtingen en wijzigende noden van de gebruikers kunnen voldoen qua duurzaamheid en welzijn. Zo blijkt circa 86% van de totale portefeuille toekomstbestendig en voor Intervest dus strategisch van aard.

¹ Zie persbericht dd. 18 juni 2020: "Intervest Offices & Warehouses stelt strategie #connect2020 voor".



Nederland - Venlo › Archimedesweg



Diegem > Greenhouse BXL - coworking

Dit heeft tevens geleid tot een weloverwogen investerings- en herontwikkelingsprogramma voor de bestaande portefeuille, dat in lijn met #connect2022 verder zal geïmplementeerd worden in 2022 en 2023.

In het **logistiek vastgoed** blijft de focus liggen op sites met multimodale toegankelijkheid en een kritische omvang.

In dit marktsegment is door schaarste en het toenemend belang van e-commerce, mede beïnvloed door de coronacrisis, een zekere oververhitting van de markt ontstaan, zowel in België als in Nederland. Aankopen van logistiek vastgoed worden duur waardoor Intervest meer evolueert richting projectontwikkelingen in eigen beheer of in samenwerking met partners en het eigen #TeamIntervest. Bepaalde bestaande logistieke vastgoedsites zullen als gevolg van de strategische oefening herontwikkeld worden tot toekomstbestendige logistieke panden met verwachte hogere herverhuurbaarheid.

Daarnaast blijft Intervest investeren in logistiek vastgoed met toekomstig ontwikkelingspotentieel, zowel rondom bestaande locaties als op nieuwe locaties zodat nieuwe en bestaande logistieke clusters verder kunnen uitgebouwd worden. Mooie illustraties hiervan zijn in België de sites Herentals Green Logistics en Genk Green Logistics, Puurs en in Nederland de sites Venlo en 's-Hertogenbosch.

Voor het **kantorenssegment** blijft Intervest qua investeringen streven naar het verwerven van kwaliteitsvolle panden op aantrekkelijke en goed bereikbare plaatsen met een belangrijke studentenpopulatie enerzijds en blijft anderzijds de nodige aandacht besteden aan het 'futureproof' upgraden van bestaande panden in de portefeuille.

Kantoorgebouwen op een goede locatie, zeker in steden met een studentenpopulatie worden eerder schaars. Bovendien zijn eveneens door de coronacrisis in het kantorenssegment tendensen waarneembaar die een invloed hebben op de toekomstige manier van werken, zoals de evolutie naar een gemengde werkomgeving. Er is duidelijk een toenemende nood aan flexibiliteit en mobiliteit om plaats- en tijdsafhankelijk te kunnen werken. Aan bedrijfszijde vertaalt zich dit in een nood aan grotere flexibiliteit qua m² en looptijden van contracten. Flexibiliteit in ruimtes, coworking en serviced offices worden de natuurlijke buffers om dit efficiënt te kunnen organiseren.

Met het Greenhouse-concept, intussen succesvol gerealiseerd in Berchem, Diegem en Mechelen, biedt Intervest een adequaat antwoord op deze noden. Ook met het prestigieus kantoorrenovatieproject Greenhouse Collection aan de Singel in Antwerpen gaat Intervest *beyond real estate*. Voortbouwend op de succesvolle (lopende) herontwikkelingen van deze kantoorgebouwen, is wat Woluwe Garden betreft eveneens geopteerd voor de implementatie van het Greenhouse-concept met het ervaren #TeamIntervest. Meer dan ooit blijkt de combinatie van een inspirerende kantooromgeving met een uitgebreide dienstverlening de sleutel te zijn voor toekomstbestendige waardecreatie. Woluwe Garden zal herontwikkeld worden tot Greenhouse Woluwe Garden. Het herontwikkelingsproject is begin 2022 definitief opgestart met een verwachte oplevering begin 2024.

Het wordt steeds moeilijker om kwalitatief vastgoed, verhuurd op lange termijn, aan te kopen tegen een behoorlijk rendement. Intervest focust daarom verder op herontwikkelingen en investeringen in de vastgoedsegmenten logistiek en kantoren met toekomstig ontwikkelingspotentieel. Dit brengt met zich mee dat huurinkomsten enigszins vertraagd kunnen worden en niet onmiddellijk in de resultaten terug te vinden zullen zijn.

4.2 EPRA resultaat en brutodividend

Kwalitatieve duurzame investeringen zullen resulteren in een groei van de huurinkomsten en vastgoedwaarde op lange termijn

Intervest heeft de intentie om een brutodividend voor boekjaar 2022 op minimaal hetzelfde peil als voor boekjaar 2021, namelijk € 1,53 per aandeel, voorop te stellen. Dit betekent een brutodividendrendement van 5,4% op basis van de slotkoers van het aandeel op 31 december 2021, die € 28,20 bedraagt. Het voorziene brutodividend voor 2022 kan verhoogd worden indien de omstandigheden met betrekking tot de geplande investeringen en/of bijkomende verhuringen in de vastgoedportefeuille, die leiden tot een stijging van het EPRA resultaat, zulks mogelijk en opportuun maken.

In lijn met de krijtlijnen van de #connect2022-strategie zet Intervest in op het in huis houden van een groter gedeelte van de waardeketting. Wat dus voornamelijk investeren inhoudt in eigen (her)ontwikkelingen. De reële waarde van de vastgoedportefeuille op 31 december 2021 is sinds begin 2020 gegroeid met 35%, waarvan 27% als gevolg van acquisities en projectontwikkelingen. Door de opstart van het herontwikkelingsproject Greenhouse Woluwe Garden vallen deze huurinkomsten tijdelijk weg. Deze huurvermindering zal geen impact hebben op het verwacht EPRA resultaat van 2022 als gevolg van de eigen (her)ontwikkelingen en acquisities die in 2022 al zullen bijdragen aan het EPRA resultaat.

Op basis van de voorziene samenstelling van de vastgoedportefeuille en beschikbare informatie op moment van publicatie van dit Jaarverslag, verwacht Intervest een vergelijkbaar EPRA resultaat voor 2022.

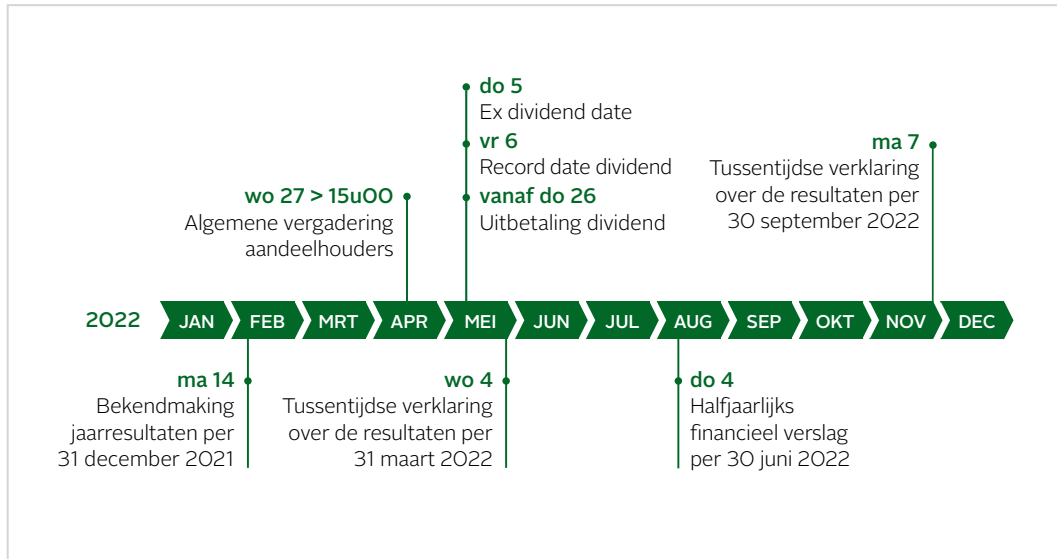
De groei gekoppeld aan de strategische focus op eigen (her)ontwikkelingen zal beginnen renderen vanaf 2023 met een verwachte toename van het EPRA resultaat tegenover 2022.

Deze vooruitzichten zijn gebaseerd op de huidige kennis en inschatting van renteschommelingen, het strategisch groeiplan #connect2022 en behoudens onvoorziene omstandigheden (zoals mogelijke effecten van de coronacrisis en van de verdere evolutie van de geopolitieke situatie in Oost-Europa).



Herentals) Herentals Green Logistics - Artist impression

4.3 Financiële kalender 2022



Mechelen > Intercity Business Park

5 Intervest op de beurs

Marktkapitalisatie kent een toename van bijna 30% tegenover 2020

KERNCIJFERS



€ 742 miljoen
beurskapitalisatie

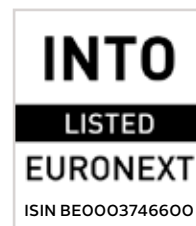
€ 28,20
beurskoers op jaareinde 2021

85%
free float

5.1 Beursgegevens

Het aandeel van Intervest Offices & Warehouses is sinds 1999 genoteerd op de continumarkt van Euronext Brussel (INTO).

Het aandeel is opgenomen in o.a. de beursindexen EPRA/NAREIT Developed Europe en EPRA/NAREIT Developed Europe REIT's.

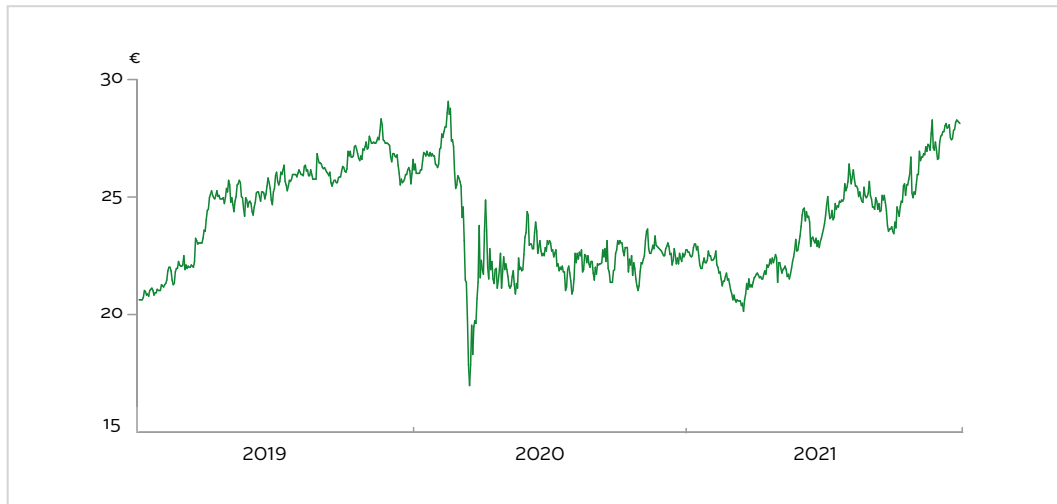


Intervest noteert > 20 jaar op de beurs van Brussel.



Zellik > Exiten - gevel

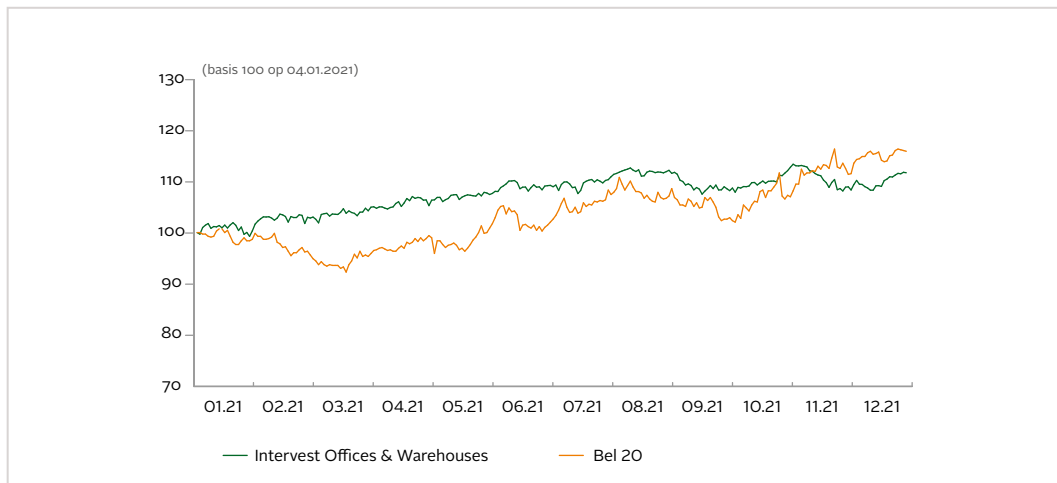
5.1.1 Evolutie van de beurskoers over 3 jaar



Het aandeel van Intervest heeft op 31 december 2021 het boekjaar afgesloten met een beurskoers van € 28,20 ten opzichte van € 22,55 op 31 december 2020.

De gemiddelde beurskoers van het boekjaar 2021 bedraagt € 23,92 ten opzichte van € 23,03 in het boekjaar 2020. Het aandeel heeft als laagste slotkoers € 20,10 (19 maart 2021) en als hoogste slotkoers € 28,35 (25 november en 28 december 2021) genoteerd in 2021.

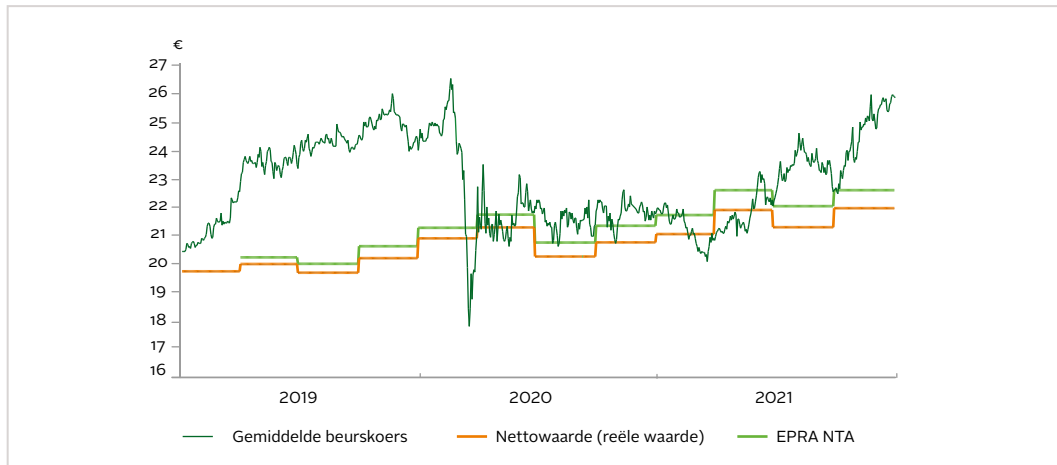
5.1.2 Beursprestatie ten opzichte van BEL 20 in 2021



Het aandeel van Intervest heeft in 2021 gemiddeld beter gepresteerd dan de BEL 20. De ex-dividend date voor het dividend over boekjaar 2020 was op 6 mei 2021.

Op 31 december 2021 bedraagt de marktkapitalisatie van Intervest € 742 miljoen.

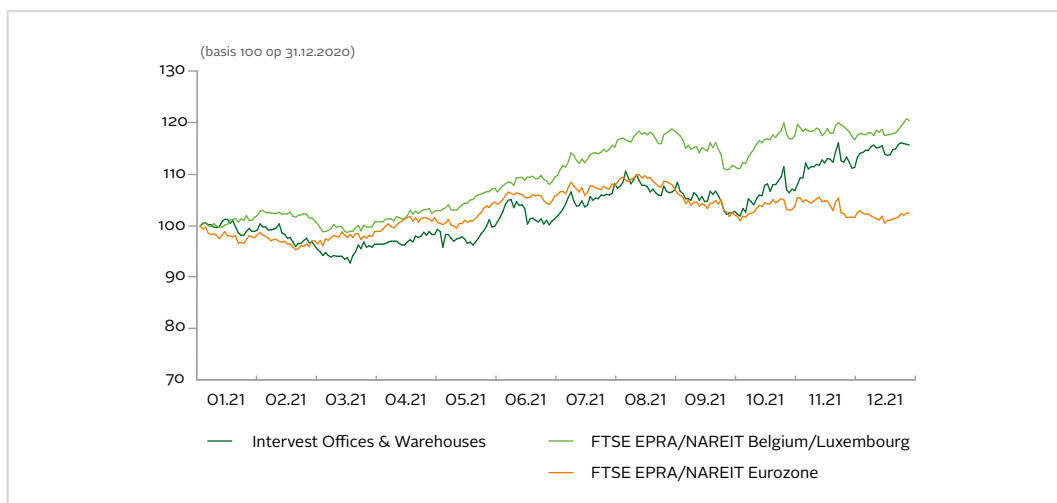
5.1.3 Premie van de beurskoers t.o.v. nettowaarde en EPRA NTA over 3 jaar



Het aandeel van Intervest heeft gedurende het boekjaar 2021 met een premie genoteerd van gemiddeld 5% ten opzichte van de nettowaarde (reële waarde) en 1% ten opzichte van EPRA NTA.

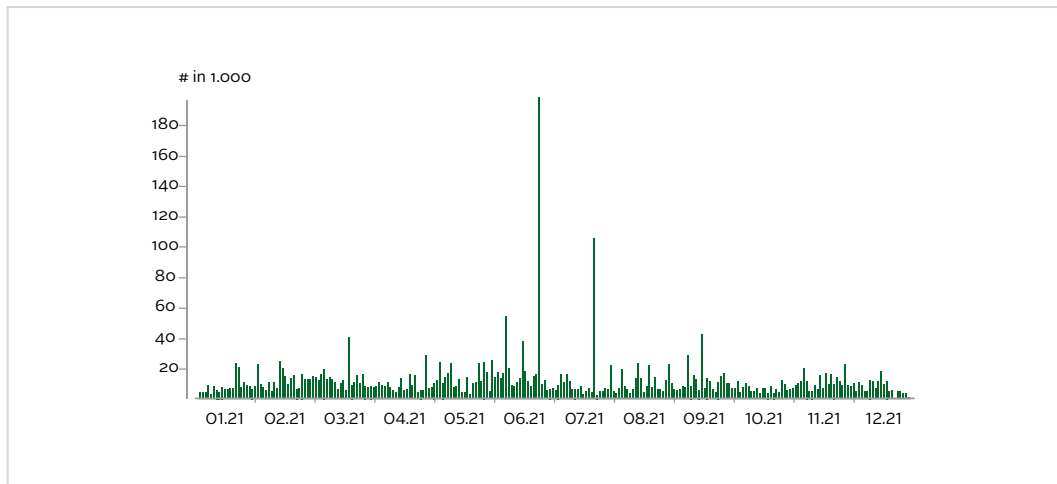
Op jaareinde 31 december 2021 bedraagt de premie 19% ten opzichte van de nettowaarde (reële waarde) van € 23,67 en 14% ten opzichte van EPRA NTA van € 24,83. De nettowaarde is inclusief het dividend over boekjaar 2021.

5.1.4 Vergelijking Intervest met EPRA/NAREIT indexen - Total return



Tijdens 2021 heeft het aandeel van Intervest beter gepresteerd dan de FTSE EPRA/NAREIT Eurozone en de FTSE EPRA/NAREIT Belgium/Luxembourg.

5.1.5 Verhandelde volumes Intervest



De verhandelde volumes liggen in 2021 met een gemiddelde van 29.637 aandelen per dag hoger dan in 2020 (gemiddeld 29.091 stuks per dag). Op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen bedraagt de omloopsnelheid van het aandeel Intervest 29%, op hetzelfde niveau als in 2020 (29%).

Met KBC Securities en Bank Degroef Petercam is een liquiditeitsovereenkomst afgesloten om de verhandelbaarheid van de aandelen te bevorderen. In de praktijk gebeurt dit door regelmatig aan- en verkooporders in te dienen binnen bepaalde marges.



Oevel 1, 2 en 3 > luchtfoto

5.2 Dividend en aandelen

Op 31 december 2021 is de beurskoers van het Intervest aandeel € 28,20 waardoor het de aandeelhouders een brutodividendrendement van 5,4% biedt.

AANTAL AANDELEN	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Aantal aandelen op het einde van de periode	26.300.908	25.500.672	24.657.003
Aantal dividendgerechtigde aandelen	26.300.908	25.500.672	24.657.003
Free float (%)	85%	80%	85%
BEURSGEGEVENS	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Hoogste slotkoers (€)	28,35	29,15	28,40
Laagste slotkoers (€)	20,10	16,90	20,60
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	28,20	22,55	25,60
Premie t.o.v. de reële nettowaarde (%)	19%	5%	20%
Gemiddelde beurskoers (€)	23,92	23,03	24,93
Verhandeld aantal aandelen per jaar	7.646.263	7.476.507	6.960.147
Gemiddeld verhandeld aantal aandelen per dag	29.637	29.091	27.295
Omloopsnelheid van het aandeel (%)	29,1%	29,3%	28,2%
GEGEVENS PER AANDEEL (€)	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Nettowaarde (reële waarde)*	23,67	21,46	21,25
EPRA NTA	24,83	22,40	21,77
Marktkapitalisatie (miljoen)	742	575	631
Uitkeringspercentage (%)	88%	95%	80%
Brutodividend	1,53	1,53	1,53
Percentage roerende voorheffing (%)	30%	30%	30%
Nettodividend	1,0710	1,0710	1,0710
Brutodividendrendement (%)	5,4%	6,8%	6,0%
Nettodividendrendement (%)	3,8%	4,7%	4,2%

* De nettowaarde (reële waarde) stemt overeen met de nettowaarde zoals gedefinieerd in artikel 2, 23° van de GVV-Wet.

5.3 Aandeelhouders¹

Per 31 december 2021 is het volgende aandeelhouderschap bekend bij de vennootschap.

Naam	Aantal aandelen	Datum transparantie-kennisgevingen	% op datum kennisgeving
FPIM/SFPI (inclusief Belfius Groep) Louizalaan 32-46A, 1050 Brussel	2.439.890	20 augustus 2019	9,90%
Federale Participatie- en Investeringsmaatschappij nv/ Société Fédérale de Participations et d'Investissement S.A. (FPIM/SFPI) (moederonderneming van Belfius Bank nv)	0		
Belfius Verzekeringen nv	2.382.330		
Belfius Bank nv	0		
Corona nv	29.254		
Auxipar nv	28.306		
Allianz Koenigstrasse 28 - 80802 München, Duitsland	1.563.603	04 april 2019	6,44%
Allianz SE	0		
Allianz Benelux S.A.	1.563.603		
Patronale Group nv Belliardstraat 3, 1040 Brussel	1.251.112	12 maart 2020	5,07%
Patronale Group nv	309		
Patronale Life nv	1.250.803		
Degroof Petercam Asset Management S.A. Guimardstraat 18, 1040 Brussel	773.480	19 maart 2019	3,18%
BlackRock 55 East 52nd Street - New York, NY 10055, U.S.A.	493.742	30 juni 2015	3,04%
BlackRock Asset Management Canada Ltd	7.643		
BlackRock Asset Management Ireland Ltd	239.651		
BlackRock Asset Management North Asia Ltd	321		
BlackRock Fund Advisors	134.143		
BlackRock Fund Managers Ltd	10.513		
BlackRock Institutional Trust Company, National Association	96.868		
BlackRock International Ltd	4.603		
Andere aandeelhouders onder de statutaire drempel	19.779.081		
TOTAAL	26.300.908		

¹ Aantal aandelen op basis van de transparantiekennisgevingen ontvangen tot en met 31 december 2021. Meegedeelde wijzigingen kunnen geraadpleegd worden op www.intervest.be/nl/aandeelhoudersstructuur.

De free float van het aandeel van Intervest bedraagt 85% op 31 december 2021.

Transparantiekennisgevingen 2021

Intervest heeft in 2021 geen transparantiekennisgevingen ontvangen.

De vorige en toekomstige kennisgevingen alsook de aandeelhoudersstructuur kunnen tevens geraadpleegd worden op de website van Intervest onder de rubriek: Aandeelhoudersstructuur.

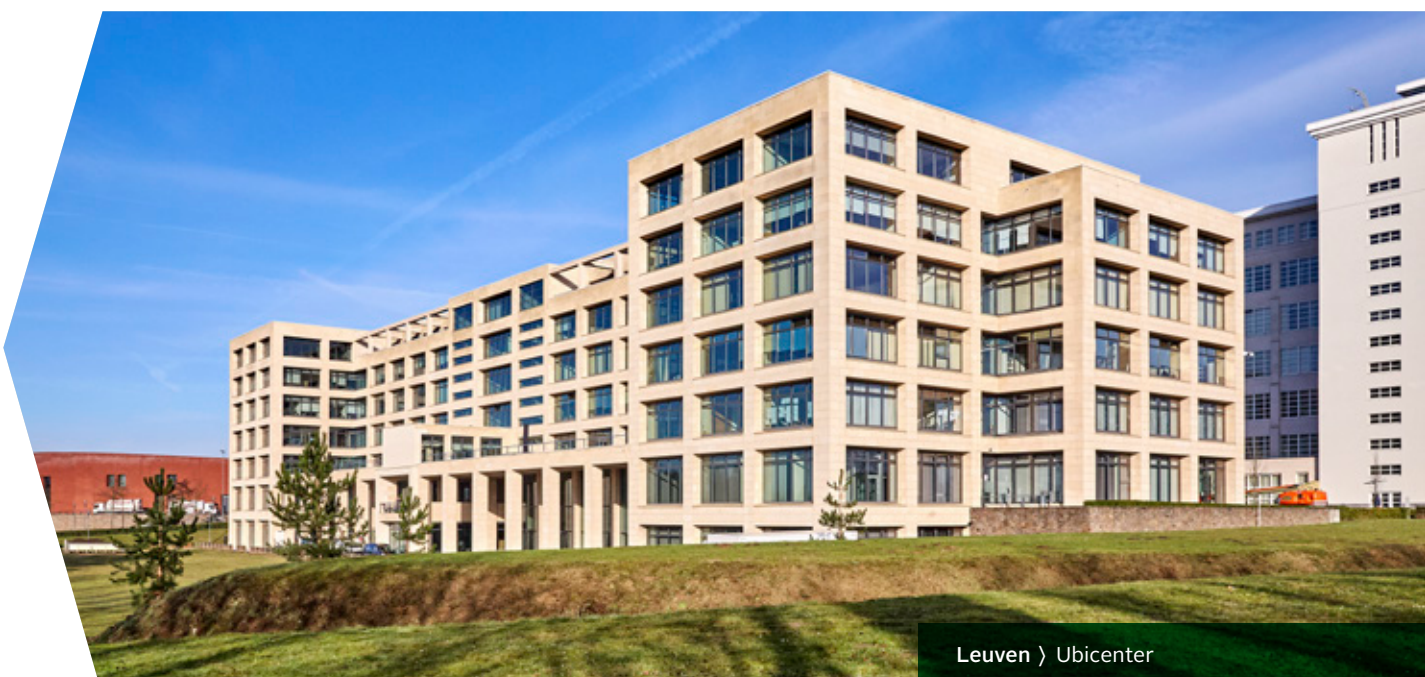
<https://www.intervest.be/nl/aandeelhoudersstructuur>

Overeenkomstig de wettelijke voorschriften ter zake is elke natuurlijke of rechtspersoon die aandelen of andere verleende financiële instrumenten van de vennootschap met stemrecht, die al dan niet het kapitaal vertegenwoordigen, verwierft of afstaat, verplicht zowel de vennootschap als de Financial Services and Markets Authority (FSMA) kennis te geven van het aantal financiële instrumenten dat hij bezit, telkens wanneer de stemrechten verbonden aan deze financiële instrumenten vijf procent (5%) of een veelvoud van vijf procent bereiken van het totale aantal stemrechten op dat ogenblik of op het ogenblik dat zich omstandigheden voordoen op grond waarvan zulke kennisgeving verplicht wordt.

Naast de in vorige paragraaf vermelde wettelijke drempels voorziet de vennootschap tevens in een statutaire drempel van drie procent (3%).

De aangifte is eveneens verplicht in geval van overdracht van aandelen, wanneer ingevolge deze overdracht het aantal stemrechten stijgt boven of daalt onder de drempels zoals bepaald hierboven.

De noemer voor deze kennisgeving in het kader van de transparantiereglementering is een laatste keer gewijzigd op 26 mei 2021 als gevolg van de kapitaalverhoging onder de vorm van een keuzedividend en de daarbij horende uitgifte van 800.236 nieuwe aandelen.



Leuven › Ubicenter

A photograph of a modern office building courtyard. The building has a glass and concrete facade. In the foreground, several people are sitting on white metal chairs on a paved area, surrounded by green trees and bushes. The sky is blue with some clouds.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

- 1 Algemeen
- 2 Bestuursorganen
- 3 Diversiteitsbeleid
- 4 Remuneratieverslag
- 5 Belangenconflicten en overige regelgeving
- 6 Andere betrokken partijen

1 Algemeen

Nieuwe governance structuur sinds 2020: dual bestuur

De buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van Intervest heeft op 18 mei 2020 de aanpassingen van de statuten van de vennootschap aan het nieuwe Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen ('WVV') goedgekeurd. Eveneens is de keuze gemaakt voor een **dual bestuur** dat bestaat uit een raad van toezicht enerzijds en een directieraad anderzijds in vervanging van het monistische systeem met een raad van bestuur en een directiecomité.

De raad van toezicht is bevoegd voor het algemeen beleid en de strategie van de vennootschap en voor alle handelingen die op grond van het WVV en de statuten specifiek worden voorbehouden aan hem. Daarnaast houdt hij toezicht op de directieraad. Ten minste eenmaal om de vijf jaar evalueert de raad van toezicht of de gekozen governance structuur nog steeds geschikt is, en zo niet, stelt hij een nieuwe governance structuur voor aan de algemene vergadering van de vennootschap.

De directieraad oefent alle bestuursbevoegdheden uit die niet aan de raad van toezicht zijn voorbehouden overeenkomstig het WVV en de statuten van de vennootschap.

De raad van toezicht wordt bijgestaan en geadviseerd door drie comités: een audit- en risico-comité, een benoemings- en remuneratiecomité en een investeringscomité.

In 2021 is zowel de samenstelling van de raad van toezicht als van de directieraad gewijzigd. In de raad van toezicht is Ann Smolders benoemd tot voorzitter vanaf 6 mei 2021. Vervolgens is Marc Peeters in augustus 2021 gecoöpteerd als lid van de raad van toezicht.

Vanaf 1 januari 2021 is Joël Gorsele toegetreden tot de directieraad als cio. Vincent Macharis heeft met ingang vanaf 10 maart 2021 de functie van cfo opgenomen.

Algemeen

Overeenkomstig artikel 3:6 §2 WVV en het koninklijk besluit van 12 mei 2019 houdende aanduiding van de na te leven code inzake deugdelijk bestuur door genoteerde vennootschappen, past Intervest vanaf 1 januari 2020 als referentiecode de Belgische Corporate Governance Code 2020 ('Code 2020') toe, rekening houdend met de GVV-wetgeving. Deze Code 2020 is terug te vinden op de website van het Belgisch Staatsblad en op www.corporategovernancecommittee.be.

De corporate governance principes van Intervest zijn door de raad van toezicht vastgelegd in een aantal richtlijnen:

- > het Corporate Governance Charter
- > het remuneratiebeleid
- > het intern reglement van de directieraad
- > de gedragscode
- > de procedure voor het melden van onregelmatigheden
- > het verhandelingsreglement.

Het volledige Corporate Governance Charter dat de belangrijke interne reglementen van de bestuursorganen van Intervest beschrijft, is voor de laatste maal herzien in februari 2021. Het Corporate Governance Charter, alsook de overige richtlijnen, kunnen geraadpleegd worden op www.intervest.eu.

De Code 2020 hanteert het 'pas-toe-of-leg-uitprincipe' ("comply or explain"), waarbij afwijkingen van de aanbevelingen moeten worden verantwoord. Op datum van dit Jaarverslag leeft Intervest de bepalingen van de Code 2020 na, behoudens voor wat betreft de hierna volgende principes.

Principe 3.4 van de Code 2020 bepaalt dat de raad van toezicht minimaal 3 leden dient te hebben die kwalificeren als onafhankelijk overeenkomstig de criteria omschreven in principe 3.5.

Als gevolg van het overlijden van Jean-Pierre Blumberg, bestaat de raad van toezicht in de periode van 4 oktober 2020 tot 28 april 2021 uit 4 leden, waarvan slechts 2 kwalificeren als onafhankelijk overeenkomstig de criteria omschreven in principe 3.5 van de Code 2020. Intervest wijkt hierdoor in deze periode af van principe 3.4 van de Code 2020. Op de algemene vergadering van 28 april 2021 is Ann Smolders benoemd tot lid van de raad van toezicht. Vervolgens is Marc Peeters gecoöpteerd als eveneens onafhankelijk lid van de raad van toezicht sinds 1 augustus 2021. Hierdoor bestaat de raad van toezicht op 31 december 2021 uit 6 leden, waarvan 4 kwalificeren als onafhankelijk overeenkomstig de criteria omschreven in principe 3.5 van de Code 2020.

Principe 7.6 van de Code 2020 stelt dat de leden van de raad van toezicht een deel van hun remuneratie in de vorm van aandelen van de vennootschap dienen te ontvangen.

Intervest wijkt van dit principe af en vergoedt haar leden van de raad van toezicht niet in aandelen. Rekening houdend met de huidige bedragen van hun vergoedingen en met het onafhankelijke karakter van een aantal leden van de raad van toezicht, is Intervest van oordeel dat de (gedeeltelijke) toekenning van een vergoeding in aandelen niet bijdraagt aan het behalen van de doelstellingen van de Code 2020 om deze leden van de raad van toezicht een langetermijnvisie te laten onderschrijven. De strategie en het algemene beleid van Intervest en de manier waarop de vennootschap werkt, voldoet al aan de doelstelling van principe 7.6 van de Code 2020, die gericht is op het bevorderen van waardecreatie op lange termijn en van een evenwicht tussen de wettige belangen en verwachtingen van de aandeelhouders en alle belanghebbenden. Deze principes zijn met name opgenomen in het Corporate Governance Charter dat door elk lid van de raad van toezicht wordt onderschreven.

Principe 7.9 van de Code 2020 stelt dat de raad van toezicht een minimumdrempel van aandelen moet bepalen die aangehouden moet worden door de leden van de directieraad.

Intervest wijkt af van dit principe en bepaalt geen minimumdrempel voor het aanhouden van aandelen door de leden van haar directieraad. Als openbare GVV streeft Intervest ernaar om waarde te creëren voor haar stakeholders door het genereren van solide en terugkerende kasstromen op een goed gediversifieerde vastgoedportefeuille en dit met respect voor duurzaamheid, sociale aspecten en goed bestuur. Het is deze strategie die operationeel uitgerold dient te worden door de leden van de directieraad. De onderliggende performantiecriteria aangaande de variabele verloning op lange termijn van de leden van de directieraad bevatten een duidelijke link met het creëren van stabiele langetermijnkasstromen, zodat Intervest de mening is toegedaan dat zij op deze wijze de leden van de directieraad reeds doet handelen met het perspectief van een langetermijnaandeelhouder.

De leden van de directieraad hebben echter wel de mogelijkheid om individueel aandelen te verwerven van de vennootschap mits inachtneming van de regels aangaande transacties voor eigen rekening in aandelen of andere schuldinstrumenten van de vennootschap of afgeleide of andere financiële instrumenten die ermee verbonden zijn.

2 Bestuursorganen

Raad van toezicht

Rol

De vennootschap wordt geleid door een raad van toezicht die handelt als een college.

De raad van toezicht dient te streven naar een duurzame waardecreatie door de vennootschap, rekening houdend met zowel de legitieme belangen van aandeelhouders als van andere stakeholders, middels:

- › het bepalen van de strategie van de vennootschap
- › het tot stand brengen van een doeltreffend, verantwoordelijk en ethisch leiderschap
- › het houden van toezicht op de prestaties van de vennootschap.

- › zich ervan te verzekeren dat er een opvolgingsplan is voor de ceo en de andere leden van de directieraad, alsook dit plan periodiek te evalueren
- › het remuneratiebeleid van de vennootschap vast te stellen voor de leden van de raad van toezicht en de leden van de directieraad, op advies van het benoemings- en remuneratiecomité van de vennootschap, en rekening houdend met het algemeen remuneratiekader van de vennootschap
- › de prestaties van de directieraad te evalueren
- › de verwezenlijking van de strategische doelstellingen van de vennootschap ten opzichte van overeengekomen maatstaven- en doelstellingen te evalueren en
- › voorstellen te doen aan de algemene vergadering tot benoeming of herbenoeming van de leden van de raad van toezicht en er zich van te verzekeren dat er een opvolgingsplanning is voor de leden van de raad van toezicht.

Verantwoordelijkheden

Strategie

Wat zijn verantwoordelijkheden inzake strategie betreft, dient de raad van toezicht:

- › de middellange- en langetermijnstrategie van de vennootschap goed te keuren, waarbij hij ook de bereidheid van de vennootschap goedkeurt om risico's te nemen teneinde deze strategische doelstellingen te behalen, dewelke gebaseerd zijn op voorstellen van de directieraad; hij zal deze tevens regelmatig evalueren
- › de operationele plannen en de voornaamste beleidslijnen te bewaken, die ontwikkeld werden door de directieraad, om de goedgekeurde strategie van de vennootschap ten uitvoer te brengen en
- › een bedrijfscultuur te verwezenlijken die de ondernemingsstrategie van de vennootschap ondersteunt en ethisch en verantwoordelijk gedrag bevordert.

Leiderschap

Wat zijn verantwoordelijkheden inzake leiderschap betreft, dient de raad van toezicht:

- › de ceo te benoemen en te ontslaan; de raad van toezicht benoemt en ontslaat ook de andere leden van de directieraad in overleg met de ceo, rekening houdend met de nood aan een evenwichtige directieraad

Toezicht

Wat zijn verantwoordelijkheden inzake toezicht betreft, dient de raad van toezicht:

- › het kader van interne controle en risicobeheer, hetgeen werd voorgesteld door de directieraad, goed te keuren en te beoordelen na implementatie
- › de nodige maatregelen te nemen om de integriteit en de tijdige openbaarmaking van de jaarrekeningen van de vennootschap te verzekeren, alsook de tijdige openbaarmaking van andere relevante financiële en niet-financiële informatie, in overeenstemming met de geldende wetgeving
- › in het Jaarverslag een geïntegreerde visie te bieden op de prestaties van de vennootschap en ervoor te zorgen dat dit verslag voldoende informatie bevat over kwesties van maatschappelijk belang alsook relevante milieu- en sociale indicatoren
- › ervoor te zorgen dat er een proces is voor de beoordeling van de naleving door de vennootschap van de geldende wetten en andere regelgeving, alsook voor de toepassing van interne richtlijnen hieromtrent
- › een gedragscode goed te keuren ten aanzien van het leiderschap van de vennootschap alsook ten aanzien van de werknemers in termen van verantwoordelijk en ethisch gedrag en deze minimaal één keer per jaar opnieuw te evalueren en
- › toezicht te houden op de prestaties van de externe audit en op de werking van de interne audit.

Belangrijkste agendapunten van de vergaderingen van de raad van toezicht in 2021

De raad van toezicht heeft in het jaar 2021 9 maal vergaderd. De belangrijkste agendapunten waarover de raad van toezicht heeft vergaderd en beslist in 2021 zijn:

- › goedkeuring van de kwartaal-, halfjaar- en jaarcijfers
- › goedkeuring van de jaarrekeningen en de statutaire verslagen
- › goedkeuring van de budgetten 2021
- › bespreking van de vastgoedportefeuille (o.a. investeringen en desinvesteringen, huurdersaangelegenheden, taxaties, e.d.)
- › de kapitaalverhoging door uitgifte van een keuzedividend in het kader van het toegestaan kapitaal
- › de wijziging van het Corporate Governance Charter ingevolge de implementatie van het duaal bestuursmodel die in dat kader voorgelegd dient te worden aan de algemene vergadering
- › implementatie van het nieuwe remuneratiebeleid
- › analyse en opvolging middellange- en langetermijnstrategie in kader van de #connect2022-strategie
- › samenstelling en evaluatie van de directieraad en raad van toezicht

viermaal per jaar of telkens als de voorzitter van de raad van toezicht of elk ander lid daarom verzoekt. De beraadslagingen en beslissingen van de raad van toezicht worden opgenomen in de notulen die na elke vergadering worden opgesteld door de secretaris van de vennootschap en ondertekend door de voorzitter van de raad van toezicht en de leden van de raad van toezicht die erom verzoeken. De notulen worden bewaard op het secretariaat van de vennootschap in een speciaal daartoe bestemd register.

Voor zover als nodig wordt gepreciseerd dat geen enkel lid van de raad van toezicht de laatste vijf jaar:

- › werd veroordeeld in verband met fraude-misdrijven
- › in de hoedanigheid van lid van een bestuurs-, directie- of toezichtsorgaan of als directielid, betrokken was bij een faillissement, surséances of liquidaties
- › het voorwerp heeft uitgemaakt van officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties uitgesproken door wettelijke of toezicht houdende autoriteiten, of door een rechterlijke instantie onbekwaam is verklaard om te handelen als lid van een bestuurs-, directie- of toezichtsorgaan van een uitgevende instelling of te handelen in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een uitgevende instelling.

Werking

De raad van toezicht vergadert telkens als het belang van de vennootschap dit vereist, tenminste

Tussen de leden van de raad van toezicht bestaan geen familiebanden tot de tweede graad.



Samenstelling

De raad van toezicht bestaat uit minimaal drie leden en maximaal tien leden. De raad van toezicht streeft ernaar dat geen enkel individu of geen enkele groep van leden van de raad van toezicht het beslissingsproces kan domineren. In elk geval zullen minstens drie leden de status van onafhankelijk lid hebben.

Alle leden van de raad van toezicht zijn uitsluitend natuurlijke personen en moeten permanent over de voor de uitoefening van hun functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid beschikken, zoals bepaald in artikel 14, §1 van de GVV-Wet.

De raad van toezicht is zodanig samengesteld dat er voldoende expertise aanwezig is over de verschillende activiteiten van de vennootschap, alsook een voldoende diversiteit in competenties, achtergrond, leeftijd en geslacht.

De leden mogen niet meer dan vijf bestuursmandaten bekleden in beursgenoteerde vennootschappen.

In overeenstemming met artikel 7:86 en 7:106 van het WVV zal tenminste één derde van de leden van de raad van toezicht van een ander geslacht zijn dan de overige leden de raad van toezicht.

Samenstelling van de raad van toezicht in 2021

	Adres	Mandaat	Hernieuwing	Einde	Aanwezigheid
Ann Smolders Voorzitster, onafhankelijk lid van de raad van toezicht	Engelsestraat 51 bus 3.1 8301 Knokke-Heist België	Eerste mandaat	nvt	April 2024	5/5*
Johan Bujs Lid van de raad van toezicht	IJsseldijk 438 2921 BD Krimpen a/d IJssel Nederland	Vierde mandaat	April 2021	April 2024	9/9
Jacqueline Heeren - de Rijk Onafhankelijk lid van de raad van toezicht	Stationsstraat 33 2910 Essen België	Tweede mandaat	April 2019	April 2022	9/9
Marco Miserez Lid van de raad van toezicht	Don Boscolaen 19 1150 Sint-Pieters-Woluwe België	Eerste mandaat	Coöptatie 30 juli 2020	April 2024	8/9
Marc Peeters Onafhankelijk lid van de raad van toezicht	Naalstraat 41 2570 Duffel België	Eerste mandaat	Coöptatie 1 augustus 2021		2/2**
Marleen Willekens Onafhankelijk lid van de raad van toezicht	Edouard Remyvest 46 b1 3000 Leuven België	Tweede mandaat	April 2019	April 2022	9/9

* De algemene vergadering van aandeelhouders van 28 april 2021 heeft Ann Smolders benoemd tot onafhankelijk lid van de raad van toezicht. Bij besluit van de raad van toezicht is Ann Smolders vanaf 6 mei 2021 benoemd als voorzitter van de raad van toezicht.

** Bij besluit van de raad van toezicht is Marc Peeters gecoöpteerd als lid van de raad van toezicht sinds 1 augustus 2021. De bekrachtiging van voormelde coöptatie en de herbenoeming zullen worden voorgelegd aan de algemene vergadering van aandeelhouders van 27 april 2022.



**ANN
SMOLDERS**

**Voorzitster,
onafhankelijk lid van
de raad van toezicht**

Ann Smolders is sinds 6 mei 2021 voorzitter en onafhankelijk lid van de raad van toezicht.

Professionele loopbaan

Ann Smolders, geboren in 1965, behaalde aan de KU Leuven een licentie in de rechten en aan de UCL- IAG een master in management.

Zij startte haar loopbaan in 1989 bij PwC in België waar ze in 2000 lid werd van de raad van bestuur en vennoot benoemd werd in 2005.

Ann Smolders heeft 30 jaar ervaring opgedaan in diverse financiële materies met een specialisatie in mergers & acquisities en de waardering van vennootschappen.

Gedurende haar loopbaan bij PwC heeft zij verschillende leidinggevende functies uitgeoefend en een uitgebreide ervaring opgedaan in de vastgoedsector in België en in een internationale context. Zij was gedurende 4 jaar verantwoordelijk voor het leiden van het PwC-vastgoedteam en de verdere ontwikkeling van zijn activiteiten.

Ann Smolders is gastdocent aan de KU Leuven en volgt de INSEAD-opleiding 'International Directors Programme'.

Lopende mandaten

Voorzitster van de raad van toezicht, lid van het audit- en risicocomité en lid van het benoemings- en remuneratiecomité van Intervest (beursgenoteerd).

Vroegere mandaten gedurende de laatste 5 jaar

Lid van de raad van bestuur van PwC (2000-2020) en lid van het executive committee van ULI België (2014-2020).



**JOHAN
BUIJS**

**Lid van de raad
van toezicht**

Johan Buijs is niet-onafhankelijk lid van de raad van toezicht van Intervest sinds 2011, waarnemend voorzitter van de raad van toezicht van 5 oktober 2020 tot 6 mei 2021 en voorzitter van het benoemings- en remuneratiecomité en van het investeringscomité.

Professionele loopbaan

Johan Buijs, geboren in 1965, studeerde civiele techniek aan de Technische Universiteit Delft. Hij startte zijn loopbaan in 1989 als constructeur bij adviesbureau D3BN Civiel Ingenieurs. Daarna was hij werkzaam als constructeur/projectleider bij Royal Haskoning en projectmanager en directeur bij D3BN Rotterdam en directeur bij D3BN infrastructuur. Hij vervolgde zijn carrière als hoofd afdeling bouwzaken en, vanaf januari 2005, als statutair directeur bij Wereldhave Management Holding bv. In 2006 werd Johan Buijs aangesteld als statutair directeur bij Wereldhave nv. In 2008 vervolgde hij zijn loopbaan bij NSI waar hij tot augustus 2016 als algemeen directeur leiding gaf.

Momenteel is hij actief als ceo en co-founder van Spark Real Estate bv, co-founder van Vybes bv en aandeelhouder/bestuurder bij Easywatersupply (EW Supply bv).

Lopende mandaten

Lid van de raad van toezicht van Intervest (beursgenoteerd), lid van de raad van commissarissen van Stadsherstel Historisch Rotterdam nv, lid van de raad van commissarissen van Matrix Innovation Centre.

Vroegere mandaten gedurende de laatste 5 jaar

N/A



**JACQUELINE
HEEREN - de RIJK**

Onafhankelijk
lid van de raad
van toezicht



**MARCO
MISEREZ**

Lid van de raad
van toezicht

Jacqueline Heeren - de Rijk is sinds 2016 onafhankelijk lid van de raad van toezicht van Intervest.

Professionele loopbaan

Jacqueline Heeren - de Rijk is geboren in 1952. Zij volgde een aantal Logistiek en Transport gerelateerde opleidingen, waaronder de opleiding tot Specialist Vervoer van Gevaarlijke Stoffen bij de Stichting Scheepvaart en Transportonderwijs. Vanaf 1991 vervult zij de functie van directeur/bestuurder bij Jan de Rijk nv, handelend onder de naam Jan de Rijk Logistics. Sinds 2005 is zij directeur bij Europand bv.

Lopende mandaten

Lid van de raad van toezicht van Intervest (beursgenoteerd). Vice-voorzitter van de sectorraad Stichting Nationale en Internationale Wegvervoer Organisatie (ZBO). Bestuurslid Multimodaal Coördinatie- en Adviescentrum Brabant. Lid van de Economic Board West Brabant. Lid Programmaraad Smartwayz.

Vroegere mandaten gedurende de laatste 5 jaar

Directeur Europand Eindhoven bv.
Directeur Euroute Holding nv.
Directeur Euroute Investments bv.

Marco Miserez is niet-onafhankelijk lid van de raad van toezicht van Intervest sinds 30 juli 2020.

Professionele loopbaan

Marco Miserez, geboren in 1987, behaalde in 2010 het diploma van handelsingenieur aan ICHEC Brussels Management School. Hij startte zijn loopbaan in 2010 als equity adviseur bij KBC Securities. In 2016, vervolgt hij zijn loopbaan als portefeuillebeheerder bij Candriam. In april 2020 versterkt hij het Investments team van Belfius Insurance als senior beheerder gespecialiseerd in aandelen.

Lopende mandaten

Lid van de raad van toezicht van Intervest (beursgenoteerd), lid van de raad van bestuur van Technical Property Fund 2, lid van de adviesraad van imec.xpand.

Vroegere mandaten gedurende de laatste 5 jaar

N/A



**MARC
PEETERS**

Onafhankelijk
lid van de raad
van toezicht

Marc Peeters is sinds 1 augustus 2021 onafhankelijk lid van de raad van toezicht.

Professionele loopbaan

Marc Peeters, geboren in 1963, studeerde in 1989 aan de KU Leuven af als burgerlijk ingenieur bouwkunde. Na een bijkomende opleiding aan de Rheinisch-Westfälische Technische Hochschule Aachen en een officiersopleiding in het Belgisch leger, startte hij zijn carrière meteen in de bouwsector.

Tot zijn recente benoeming als ceo van Group S, een sociale/HR groep, is hij actief geweest bij verschillende bedrijven van de bouwgroep BAM Belgium waar hij de laatste jaren als executive director eindverantwoordelijk was voor Belux en de activiteiten in Parijs en als managing director tevens verantwoordelijk was voor de projectontwikkeling in België.

Lopende mandaten

Onafhankelijk lid van de raad van toezicht van Intervest (beursgenoteerd), lid van de raad van bestuur van de Confederatie Bouw.

Vroegere mandaten gedurende de laatste 5 jaar

Voorzitter raad van bestuur Group S. Lid van de raad van bestuur van Group S.



**MARLEEN
WILLEKENS**

Onafhankelijk
lid van de raad
van toezicht

Marleen Willekens is sinds 2016 onafhankelijk lid van de raad van toezicht van Intervest en voorzitter van het audit- en risicocomité.

Professionele loopbaan

Prof. dr. Marleen Willekens, geboren in 1965, behaalde aan de Universiteit Gent een licentie in bedrijfseconomische wetenschappen (1987) en startte daarna haar loopbaan in de financiële sector als stagiaire bij de Bank Brussel Lambert. In 1989 besliste zij aan de slag te gaan in de academische wereld wat leidde tot het behalen van een PhD in "industrial and business studies" aan de University of Warwick (Warwick Business School). Na het behalen van haar doctoraat werd zij in 1995 benoemd als jong docent aan de KU Leuven in de onderzoeksgroep Accountancy van de Faculteit Economie en Bedrijfswetenschappen waar zij sedert 2009 gewoon hoogleraar is. Van 2006 tot 2008 was zij hoogleraar aan de Universiteit van Tilburg, en sedert 2012 is zij ook deeltijds professor Auditing aan de BI Norwegian Business School in Oslo. Marleen Willekens doceert o.m. auditing, financial accounting, en financieel management in de Gezondheidszorg, en geeft ook gastcolleges aan tal van buitenlandse universiteiten, in MBA-programma's en executive programma's. Zij is tevens auteur en co-auteur van diverse artikelen en boeken in het domein van auditing en accounting. In binnen- en buitenland ontving zij verscheidene awards voor haar onderzoek in dit domein.

Lopende mandaten

Lid van de raad van toezicht, benoemings- en remuneratiecomité, en voorzitter van het audit- en risicocomité van Intervest (beursgenoteerd), lid van de raad van bestuur en voorzitter van het auditcomité van Aedifica nv (beursgenoteerd).

Vroegere mandaten gedurende de laatste 5 jaar

Voorzitter van de Nederlandstalige jury (NL3) van het bekwaamheidsexamen voor bedrijfsrevisor (mandaat beëindigd in 2019).

Benoemingsprocedure

De leden van de raad van toezicht worden benoemd voor een periode van maximum vier jaar door de algemene vergadering van de aandeelhouders. De statuten maken evenwel een benoeming voor een periode van zes jaar mogelijk. De leden van de raad van toezicht zijn herverkiesbaar. De mandaten kunnen driemaal vernieuwd worden. Een herbenoeming is geen automatisme. Voor een onafhankelijk lid van de raad van toezicht bedraagt de maximumduur van de benoeming 12 jaar. Een benoeming kan te allen tijde door de algemene vergadering worden herroepen.

Het benoemingsproces wordt geleid door het benoemings- en remuneratiecomité dat geschikte kandidaten aanbeveelt aan de raad van toezicht. De raad van toezicht doet vervolgens voorstellen tot (her)benoeming aan de algemene vergadering, die deze al dan niet zal goedkeuren.

Het benoemings- en remuneratiecomité neemt het initiatief tot het opstellen van de selectiecriteria en het competentieprofiel. In het geval van een nieuwe benoeming, vergewissen de voorzitter van de raad van toezicht en de voorzitter van de het benoemings- en remuneratiecomité zich ervan dat de raad van toezicht, alvorens de kandidatuur te overwegen, over voldoende informatie beschikt over de kandidaat.

De keuze van de leden wordt bepaald op basis van de noodzakelijke geslachts- en andere diversiteit en complementariteit inzake bekwaamheid, ervaring, kennis en gedragscompetenties zoals integriteit, afwezigheid van belangenvermenging, oordeelsvorming, probleemanalyse, visie, kennis en ervaring (uit diverse sectoren en invalshoeken). Een kandidaat moet zo goed mogelijk beantwoorden aan de objectieve criteria en aan de vereisten van de GVV-Wet en het GVV-KB.

De algemene vergadering van aandeelhouders stelt de leden van de raad van toezicht aan die ze selecteert uit de kandidaten die door de raad van toezicht worden voorgedragen.

De benoeming van een nieuw lid van de raad van toezicht dient tevens door de FSMA te worden goedgekeurd op grond van de GVV-Wet.

De mandaten van de leden van de raad van toezicht zijn ad nutum herroepbaar. Indien de zetel van een lid van de raad van toezicht gedurende de zittings-termijn vacant wordt, zijn de resterende leden van de raad van toezicht bevoegd om voorlopig een lid van de raad van toezicht aan te duiden dat de termijn zal uitdoen mits bevestiging van het aldus gecoöpteerde lid van de raad van toezicht door de eerstvolgende algemene vergadering.

Voorzitter van de raad van toezicht

De raad van toezicht duidt een voorzitter onder zijn leden aan. De voorzitter neemt de leidende rol in alle initiatieven die bedoeld zijn om de goede werking van de raad van toezicht veilig te stellen en dit in een klimaat van vertrouwen en respect.

De voorzitter is een persoon die erkend wordt omwille van zijn professionalisme, onafhankelijkheid van geest, coachende capaciteiten, het vermogen om consensus te bereiken, communicatieve en vergader- en managementvaardigheden.

Aan het hoofd van de vennootschap wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen enerzijds de verantwoordelijkheid voor het organiseren, leiden en informeren van de raad van toezicht, wat toebehoort aan de voorzitter van de raad van toezicht, en anderzijds de uitvoerende verantwoordelijkheid voor het leiden van de vennootschapsactiviteiten, wat toebehoort aan de ceo. De voorzitter dient een nauwe samenwerking met de ceo te onderhouden, waarbij hij de ceo ondersteunt en advies geeft, rekening houdend met de uitvoerende verantwoordelijkheden van de ceo. De functies van voorzitter van de raad van toezicht en die van ceo mogen niet door één en dezelfde persoon worden uitgeoefend.

De voorzitter zal toezien op de optimale samenstelling van de raad van toezicht en geeft leiding aan de raad van toezicht. Hij geeft de aanzet tot de geregelde evaluatie van de doeltreffendheid van de raad van toezicht en het beheer van de kalender van de vergaderingen. De voorzitter ziet erop toe dat de procedures in verband met de beraadslaging, het goedkeuren van resoluties en de uitvoering van de besluiten correct verlopen. Hij stimuleert een daadwerkelijke interactie tussen de raad van toezicht en de directieraad en zorgt voor een effectieve communicatie met de aandeelhouders en andere belangrijke stakeholders.

Secretaris

De raad van toezicht heeft Kevin De Greef aangeduid als secretaris van de vennootschap. De rol en de taken van de secretaris worden toegewezen door de raad van toezicht. De secretaris rapporteert regelmatig aan de raad van toezicht omtrent de wijze waarop de procedures, regels en reglementen van het Corporate Governance Charter van de raad van toezicht worden opgevolgd en nageleefd. De secretaris voert alle administratieve taken uit (dagorde, notulen, archivering, enz.) en zorgt ervoor dat alle nodige documenten correct worden opgesteld.

De secretaris zorgt voor een efficiënte informatiestroom in de raad van toezicht, tussen de raad van toezicht, de gespecialiseerde comités en de directieraad.

Evaluatie

Onder leiding van de voorzitter evalueert de raad van toezicht periodiek en minstens om de drie jaar zijn omvang, samenstelling, werking en doeltreffendheid, alsook de interactie met de directieraad.

Bij dit evaluatieproces zal men:

- › beoordelen hoe de raad van toezicht functioneert en geleid wordt
- › nagaan of de belangrijke onderwerpen grondig worden voorbereid en besproken
- › de daadwerkelijke bijdrage en betrokkenheid van elke lid van de raad van toezicht bij de besprekingen en de besluitvorming beoordelen
- › de samenstelling van de raad van toezicht beoordelen in het licht van de gewenste samenstelling van de raad van toezicht
- › de werking en de samenstelling van de gespecialiseerde comités bespreken en
- › de samenwerking en communicatie met de directieraad evalueren.

Indien voormelde evaluatieprocedures bepaalde zwakheden aan het licht brengen zal de raad van toezicht hieraan de gepaste oplossingen bieden. Dit kan leiden tot aanpassingen aan de samenstelling of de werking van de raad van toezicht of een gespecialiseerd comité.

Directieraad

Rol en bevoegdheden

Conform artikel 7:110 van het WVV en artikel 17:1 van de statuten van de vennootschap, bezit de directieraad de meest uitgebreide bevoegdheden om alle handelingen te verrichten die nodig of dienstig zijn tot verwezenlijking van het voorwerp van de vennootschap, met uitzondering van:

- › de bestuursbevoegdheden die betrekking hebben op het algemeen en strategisch beleid van de vennootschap, dewelke voorbehouden zijn aan de raad van toezicht
- › de bevoegdheden die door de GVV-Wet, door het GVV-KB of door de statuten voorbehouden zijn aan de raad van toezicht
- › het goedkeuren van de jaarrekening en
- › alle handelingen en verrichtingen die aanleiding zouden kunnen geven tot de toepassing van artikel 7:117 van het WVV.

In het Corporate Governance Charter zijn bepaalde onderwerpen vastgelegd die de directieraad voorafgaandelijk verplicht ter goedkeuring dient voor te leggen aan de raad van toezicht.



Directieraad 2021, van links naar rechts › Joël Gorsele, Kevin De Greef, Vincent Macharis, Gunther Gielen

Binnen de directieraad wordt de volgende interne bevoegdheidsverdeling vastgelegd:

- › voorzitter of ook ceo genaamd ("chief executive officer"), heeft een algemene en coördinerende bevoegdheid en is bevoegd voor de ontwikkeling van de strategie, staat tevens in voor de relatie met de aandeelhouders en draagt de eindverantwoordelijkheid voor de public relations van de vennootschap
- › de cfo ("chief financial officer") is bevoegd voor het financieel beheer van de vennootschap
- › de cio ("chief investment officer") is bevoegd voor het actief asset management van het vastgoed van de vennootschap en haar perimeter-vennootschappen en dus voor de implementatie van de investerings- en desinvesteringsstrategie van de vennootschap
- › de sgc ("general counsel & secretary general") leidt het juridische departement (dat o.a. verantwoordelijk is voor het dagelijkse juridische beheer van de vennootschap en haar perimetervennootschappen alsook voor de juridische ondersteuning van de operationele activiteiten van de vennootschap) en is verantwoordelijk voor het algemene secretariaat van de vennootschap.

Werking

De directieraad vergadert tenminste éénmaal per maand, bijeengeroepen door de voorzitter, die een bijeenkomst kan vragen uit eigen beweging, of op het verzoek van tenminste twee leden van de directieraad.

Ieder lid kan een verzoek indienen bij de voorzitter om een punt op de agenda te plaatsen.

Bij het begin van elke vergadering zal de directieraad de agenda goedkeuren.

De vergaderingen van de directieraad worden in principe gehouden achter gesloten deuren.

De directieraad kan slechts geldig beraadslagen indien ten minste de helft van zijn leden aanwezig is of vertegenwoordigd is.

De directieraad beraadslaagt op basis van dossiers die alle nodige informatie bevatten om de beslissingen te nemen, en waarvan elk lid vooraf een exemplaar kreeg.

De beslissingen van de directieraad worden genomen met een gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen.

Overeenkomstig artikel 13 van de statuten van de vennootschap en de GVV-Wet wordt de effectieve leiding van de vennootschap door de raad van toezicht aan de leden van de directieraad toevertrouwd. De regels in verband met de samenstelling en werking van de directieraad worden nader beschreven in het Intern reglement van de directieraad van de vennootschap dat kan geraadpleegd worden op www.intervest.be.

Samenstelling

De directieraad is samengesteld uit minstens drie natuurlijke personen, die benoemd worden door de raad van toezicht als leden van de directieraad, op voorstel van het benoemings- en remuneratiecomité. De leden van de directieraad mogen geen lid zijn van de raad van toezicht.

Alle leden moeten permanent over de voor de uitoefening van hun functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid beschikken zoals bepaald in de GVV-Wet.

De leden van de directieraad worden beschouwd als effectieve leiders van de vennootschap overeenkomstig de GVV-Wet. De leden worden door de raad van toezicht benoemd voor een onbepaalde duur.

De raad van toezicht kiest een voorzitter ("ceo") uit de leden van de directieraad die alle vergaderingen van de directieraad leidt.

In 2021 is de directieraad als volgt samengesteld:

- › Gunther Gielen, chief executive officer, voorzitter van de directieraad (begin mandaat 1 februari 2020)
- › Vincent Macharis, chief financial officer (begin mandaat 10 maart 2021)¹
- › Joël Gorsele, chief investment officer (begin mandaat 1 januari 2021)²
- › Kevin De Greef, general counsel & secretary general (begin mandaat 31 augustus 2020)³
- › Inge Tas, chief financial officer (begin mandaat 2006, einde 12 februari 2021)⁴

¹ Zie persbericht dd. 11 februari 2021: "Intervest benoemt nieuwe chief financial officer".

² Zie persbericht dd. 9 november 2020: "Intervest benoemt nieuwe chief investment officer".

³ Zie persbericht dd. 7 september 2020: "Intervest Offices & Warehouses verwelkomt nieuwe leden in raad van toezicht en directieraad".

⁴ Zie persbericht dd. 29 september 2020: "Intervest Offices & Warehouses en Inge Tas, chief financial officer, beëindigen samenwerking".



**GUNTHER
GIELEN**

Chief executive officer,
voorzitter van
de directieraad



**VINCENT
MACHARIS**

Chief financial officer,
lid van de directieraad

Gunther Gielen is chief executive officer en voorzitter van de directieraad van Intervest sinds februari 2020.

Professionele loopbaan

Gunther Gielen, geboren in 1973, behaalde aan de KU Leuven een diploma handelsingenieur en vervolgens een master of Finance aan de Universiteit Antwerpen. Van 1997 tot 1999 was hij analist geavanceerde financiële producten en derivaten bij Bacob. Van 1999 tot 2002 was hij equity analist bij Artesia Banking Corporation. Van 2002 tot 2006 was hij bij Dexia Bank senior risk manager equities en real estate en vervolgens van 2006 tot 2010 principal risk manager ALM equities en real estate. Van 2010 tot 2013 was hij head of expertise center risk management equities en real estate bij Dexia conso (later Belfius conso). Van 2013 tot 2014 was hij head of portfolio management bij Belfius Insurance Invest nv. Van mei 2014 tot januari 2020 vervulde hij de functie van afgevaardigd bestuurder bij Belfius Insurance Invest nv.

Lopende mandaten

Voorzitter van de raad van bestuur van Genk Green Logistics (IGGV) en bestuurder van verschillende andere dochterondernemingen van Intervest.

Vroegere mandaten gedurende de laatste 5 jaar

Lid van de raad van bestuur van Intervest (beurs-genoteerd), voorzitter van het directiecomité en lid van de raad van bestuur van Capline nv, lid van de raad van bestuur van Technical Property Fund 2 SPPICAV, lid van de raad van bestuur van Coquelets SA, lid van² de raad van bestuur van Legros-Renier Les Amarantes Seigneurie de Loverval SA, lid van de raad van bestuur van LFB SA, zaakvoerder van Immo Malvoz sprl, lid van de raad van bestuur van Immo Zeedrift nv, lid van de raad van bestuur van L'Economie Populaire srl, lid van de raad van bestuur van ImmoActivity SA, lid van de raad van bestuur van Interfinance cvba, zaakvoerder van Offico Immo bvba, lid van de raad van bestuur van De Haan Vakantiehuizen nv en van SunParks De Haan nv, zaakvoerder van Immo Trèfles sprl.

Aantal aandelen in bezit jaareinde 2021

4.249

Vincent Macharis is lid van de directieraad en chief financial officer van Intervest sinds maart 2021.

Professionele loopbaan

Vincent Macharis, geboren in 1972, behaalde aan de UG (Universiteit Gent) in 1995 een master in de economische wetenschappen. Tijdens zijn loopbaan vulde hij zijn opleidingen aan met een diploma in algemeen management van INSEAD Business School (Fontainebleau en Singapore) in 2017 en in 2018 met het digital strategy programma van Vlerick Business School, Gent. Hij is actief geweest in meerdere sectoren en bedrijven op het vlak van finance & administration bij beurs- en niet-beurs-genoteerde bedrijven o.m. in het vastgoed.

Lopende mandaten

N/A

Vroegere mandaten gedurende de laatste 5 jaar

N/A



**JOËL
GORSELE**

Chief investment officer,
lid van de directieraad

Joël Gorsele is lid van de directieraad en chiel investment officer van Intervest sinds januari 2021.

Professionele loopbaan

Joël Gorsele, geboren in 1982, behaalde aan de KU Leuven (campus Brussel) een master bedrijfs-economie en vervolgens een master in real estate management (MRE) aan de Antwerp Management School. Tot zijn aanstelling bij Intervest was hij als investment manager aan de slag bij Redevco Fund management, in het kantoor in London en bekleedde hij er verscheidene Pan-Europese mandaten. In die periode volgde hij het real estate programma aan de Saïd Business School van de Oxford University. Hij groeide door vanuit Redevco Belgium en was eerder aan de slag bij Petercam (het huidige Degroof Petercam), Deloitte Real Estate en daaraan voorafgaand bij Deloitte audit. Van 2008 tot 2015 was hij eveneens bestuurder bij de Real Estate Society (RES VZW - MRE alumni), waarvan de laatste vijf jaar als penningmeester.

Lopende mandaten

N/A

Vroegere mandaten gedurende de laatste 5 jaar

N/A



**KEVIN
DE GREEF**

General counsel &
secretary general,
lid van de directieraad

Kevin De Greef is lid van de directieraad en general counsel & secretary general van Intervest sinds augustus 2020.

Professionele loopbaan

Kevin De Greef, geboren in 1977, behaalde aan de KU Leuven een master in de moderne geschiedenis (2000), meteen aangevuld eveneens aan de KU Leuven met een master in de bedrijfseconomie (ma-na-ma) (2001) en een master in de internationale betrekkingen en conflictbeheersing (ma-na-ma) (2002), waarvan een gedeelte via het Erasmusuitwisselingsprogramma aan het Institut d'Etudes Politiques de Paris. Als werkstudent behaalde hij vervolgens aan de VU Brussel een master in de rechten (2007). In 2012 voltooide hij het postgraduaat vastgoedkunde aan de KU Leuven. In 2003 startte Kevin zijn loopbaan in het kantoor van gerechtsdeurwaarder Vandenbosch te Halle. Vanaf 2007 was hij actief als advocaat binnen de afdeling Real Estate bij DLA Piper (kantoor Brussel) waar hij zich toeleegde op de vastgoedsector met bijzondere aandacht voor corporate real estate transacties, terbeschikkingstelling van vastgoed in het algemeen, capital market transacties en alle aspecten die verband houden met de Belgische REITs (de vroegere vastgoedbevak en de gereguleerde vastgoedvennootschappen). In september 2017 heeft hij Intervest vervoegd als legal counsel.

Lopende mandaten

Bestuurder van verschillende dochterondernemingen van Intervest.

Vroegere mandaten gedurende de laatste 5 jaar

N/A

Evaluatie

Het is de taak van de directieraad om de nodige informatie voor te bereiden en te presenteren aan de raad van toezicht zodat deze laatste op zijn beurt de aandeelhouders op een geschikte manier kan inlichten.

Bij dit evaluatieproces zal de raad van toezicht:

- › beoordelen hoe de directieraad functioneert en geleid wordt
- › nagaan of de belangrijke onderwerpen grondig worden voorbereid en besproken
- › de daadwerkelijke bijdrage en betrokkenheid van elk lid van de directieraad bij de besprekingen en besluitvorming beoordelen en
- › de samenwerking met de raad van toezicht evalueren.

Benoemingsprocedure

De leden van de directieraad worden door de raad van toezicht benoemd voor een onbepaalde duur, behoudens uitdrukkelijke afwijking door de raad van toezicht. De mandaten van de leden van directieraad zijn ad nutum herroepbaar.

Het benoemingsproces wordt geleid door het benoemings- en remuneratiecomité dat geschikte kandidaten aanbeveelt aan de raad van toezicht. Het benoemings- en remuneratiecomité neemt het initiatief tot het opstellen van de selectiecriteria en het competentieprofiel.

De keuze van de leden wordt bepaald op basis van complementariteit inzake bekwaamheid, ervaring, kennis en gedragscompetenties zoals integriteit, afwezigheid van belangenvermenging, oordeelsvorming, probleemanalyse, visie, kennis en ervaring (uit diverse sectoren en invalshoeken). Een kandidaat moet beantwoorden aan de objectieve criteria en aan de vereisten van de GVV-Wet en het GVV-KB.

De benoeming van een nieuw lid van de raad van toezicht dient tevens door de FSMA te worden goedgekeurd op grond van de GVV-Wet.

Comités van de raad van toezicht

De raad van toezicht wordt bijgestaan door drie comités die zijn samengesteld uit leden van de raad van toezicht van de vennootschap: het audit- en risicocomité, het benoemings- en remuneratiecomité en het investeringscomité.

Audit- en risicocomité

Samenstelling

Het audit- en risicocomité is een adviserend subcomité van de raad van toezicht, samengesteld uit minstens drie leden van de raad van toezicht. Ten minste één lid van het audit- en risicocomité is een onafhankelijk lid van de raad van toezicht. Deze onafhankelijke leden van de raad van toezicht dienen te voldoen aan de negen onafhankelijkheidscriteria van artikel 7:87 §1 van het WVV en van artikel 3.5 van de Code 2020. Leden van de directieraad kunnen geen lid zijn van het audit- en risicocomité.

De leden van het audit- en risicocomité worden benoemd en kunnen op ieder ogenblik worden afgezet door de raad van toezicht. De duur van een mandaat van een lid van het audit- en risicocomité mag niet langer zijn dan de duur van zijn mandaat als lid van de raad van toezicht.

De voorzitter van het audit- en risicocomité wordt benoemd door de leden van het comité.

De leden van het audit- en risicocomité moeten deskundig zijn. Het onafhankelijke lid van het comité moet individueel onderlegd zijn op het vlak van boekhouding en/of audit. Daarnaast moet het audit- en risicocomité collectief deskundig zijn. Dit op twee vlakken: op het gebied van de activiteiten van Intervest en op het gebied van boekhouding en audit. Het bewijs van die collectieve en individuele deskundigheid moet blijken uit het Jaarverslag van het bestuursorgaan.

In het audit- en risicocomité zetelen in 2021:

- › Marleen Willekens (voorzitster, aanwezigheid: 6/6)
- › Jacqueline Heeren – de Rijk (aanwezigheid: 6/6)
- › Marco Miserez (aanwezigheid: 5/6)
- › Ann Smolders (aanwezigheid 3/3)¹

De looptijd van hun benoeming in het audit- en risicocomité is niet gespecificeerd maar valt samen met de termijn van het lid van de raad van toezicht.

Werking

Het audit- en risicocomité vergadert minstens vier keer per jaar voorafgaand aan de vergadering van de raad van toezicht. Het comité brengt bij de raad van toezicht geregeld verslag uit over de uitoefening van zijn taken, en in ieder geval wanneer de raad van toezicht de jaarrekening, de geconsolideerde jaarrekening en, in voorkomend geval, de voor publicatie bestemde verkorte financiële overzichten opstelt.

Alle vergaderingen van het audit- en risicocomité worden bijgewoond door de ceo en de cfo. In over-

¹ Bij besluit van de raad van toezicht is Ann Smolders toegetreden tot het audit- en risicocomité met ingang vanaf 6 mei 2021.

leg met de cfo stelt de voorzitter van het audit- en risicocomité de agendapunten op van elke vergadering van het audit- en risicocomité. De directieraad is verplicht om alle nodige informatie te leveren.

De directieraad of één van zijn leden kan aan de voorzitter van het audit- en risicocomité vragen om een punt op de agenda van het comité te zetten.

De besluiten en adviezen van het audit- en risicocomité worden met meerderheid van stemmen genomen. Bij staking van stemmen is de stem van de voorzitter beslissend.

De secretaris van het comité is de secretaris van de vennootschap. De secretaris is ook verantwoordelijk voor het secretariaat van het audit- en risicocomité en het opstellen van de notulen van zijn vergaderingen. Deze bevatten de verschillende standpunten die tijdens de vergadering werden geformuleerd en de definitieve positie die het comité heeft ingenomen.

Het audit- en risicocomité evalueert jaarlijks zijn eigen interne werking en samenstelling en rapporteert daarover aan de raad van toezicht.

Taken

Het audit- en risicocomité staat de raad van toezicht bij in de uitvoering van zijn toezicht en controleverantwoordelijkheden en formuleert aanbevelingen betreffende de volgende materies:

- › toezicht op de interne controle (risicobeheer en compliance)
- › bestudering en beoordeling van de interne audit
- › beoordeling en monitoring van de externe audit
- › monitoring van de financiële rapportering
- › monitoring van de wettelijke bepalingen en administratieve procedures.

Het audit- en risicocomité heeft in het jaar 2021 zes maal vergaderd. De belangrijkste punten die het comité heeft behandeld in 2021 zijn:

- › de bespreking van de kwartaal-, halfjaar- en jaarcijfers
- › de analyse van de jaarrekeningen en de statutaire verslagen
- › de bespreking van de budgetten
- › de monitoring van de wettelijke controle van de (geconsolideerde) jaarrekening en de analyse van de aanbevelingen van de commissaris
- › de analyse van de doeltreffendheid van de interne controlemechanismen en het risicobeheer van de vennootschap
- › de monitoring van de interne audit.

Het comité rapporteert zijn bevindingen en aanbevelingen rechtstreeks aan de raad van toezicht.

Benoemings- en remuneratiecomité

De vennootschap heeft beslist om het benoemings- en remuneratiecomité te combineren op grond van principe 4.20 van de Code 2020.

Samenstelling

Het benoemings- en remuneratiecomité is samengesteld uit ten minste drie leden van de raad van toezicht. Al zijn leden moeten leden van de raad van toezicht zijn, waarvan een meerderheid onafhankelijke leden van de raad van toezicht.

De voorzitter van het benoemings- en remuneratiecomité is ofwel de voorzitter van de raad van toezicht, ofwel een ander lid van de raad van toezicht.

De leden van het benoemings- en remuneratiecomité worden benoemd en kunnen op ieder ogenblik worden afgezet door de raad van toezicht. De duur van een mandaat van een lid van het benoemings- en remuneratiecomité mag niet langer zijn dan de duur van zijn mandaat als lid van de raad van toezicht.

In het benoemings- en remuneratiecomité zetelen in 2021:

- › Johan Buijs (voorzitter, aanwezigheid: 5/5)
- › Marleen Willekens (aanwezigheid: 5/5)
- › Jacqueline Heeren – de Rijk (aanwezigheid: 4/4)²
- › Ann Smolders (aanwezigheid: 0/0)³

Werking

Het benoemings- en remuneratiecomité komt samen telkens wanneer het dit noodzakelijk acht om zijn taken naar behoren te vervullen en ten minste tweemaal per jaar. De vergaderingen van het benoemings- en remuneratiecomité worden in principe bijeengeroepen door de voorzitter van het benoemings- en remuneratiecomité. Elk lid van het benoemings- en remuneratiecomité kan echter vragen dat een vergadering wordt bijeengeroepen.

Het aanwezigheidsquorum voor een vergadering wordt gehaald indien ten minste twee van de leden die vergadering bijwonen.

De beslissingen worden door de leden van het comité genomen met meerderheid van de stemmen. Het comité kan andere personen uitnodigen om zijn vergaderingen bij te wonen.

Geen enkel lid van de raad van toezicht of de directieraad woont de vergaderingen van het benoemings- en remuneratiecomité bij waarop zijn eigen vergoeding wordt besproken en geen enkel lid van de raad van toezicht of de directieraad mag betrokken zijn bij een beslissing betreffende zijn eigen remuneratie.

² Jacqueline Heeren - de Rijk is benoemd tot 5 mei 2021 in het benoemings- en remuneratiecomité.

³ Bij besluit van de raad van toezicht is Ann Smolders toegetreden tot het benoemings- en remuneratiecomité met ingang vanaf 6 mei 2021.

Het benoemings- en remuneratiecomité controleert minstens om de twee of drie jaar zijn eigen werkwijze en doeltreffendheid. Het brengt over zijn evaluatie verslag uit bij de raad van toezicht en legt hem eventueel wijzigingsvoorstellen voor.

Taken

Het benoemings- en remuneratiecomité doet aanbevelingen op het vlak van de benoeming en de remuneratie van de leden van de raad van toezicht en van de directieraad, met inbegrip van de voorzitter en de ceo.

Het comité doet meer in het bijzonder voorstellen aan de raad van toezicht omtrent het remuneratiebeleid voor leden van de raad van toezicht en de directieraad, de jaarlijkse evaluatie van de prestaties van de directieraad en de verwezenlijking van de ondernemingsstrategie op basis van overeengekomen prestatie maatstaven en -doelstellingen.

Het benoemings- en remuneratiecomité leidt het (her)benoemingsproces van de leden van de raad van toezicht en de leden van de directieraad.

Het benoemings- en remuneratiecomité heeft in het jaar 2021 vijf maal vergaderd. De belangrijkste punten die het comité heeft behandeld in 2021 zijn:

- › aanbevelingen op vlak van benoemingen en remuneratie van de leden van de raad van toezicht
- › advisering en monitoring van het remuneratiebeleid
- › voorstelling van de individuele remuneratie van de leden van de directieraad
- › aanbevelingen op vlak van de selectie, benoemingen en remuneratie inzake nieuw lid directieraad

Investeringscomité

Samenstelling

Het investeringscomité is samengesteld uit minstens twee leden van de raad van toezicht. Minstens één lid van het investeringscomité moet een onafhankelijk lid van de raad van toezicht zijn.

De voorzitter van het investeringscomité wordt benoemd door en onder de leden van het investeringscomité.

In het investeringscomité zetelen in 2021:

- › Johan Buijs (voorzitter, aanwezigheid: 9/9)
- › Jacqueline Heeren – de Rijk (aanwezigheid: 8/9)
- › Marco Miserez (aanwezigheid: 8/9)
- › Marc Peeters (aanwezigheid: 2/4)¹

Werking

Het investeringscomité komt zo vaak samen als zijn doeltreffende werking dit vereist en minstens één maal per kwartaal.

De vergaderingen van het investeringscomité worden in principe bijeengeroepen door de voorzitter van het investeringscomité. Elk lid van het investeringscomité kan echter vragen dat een vergadering wordt bijeengeroepen.

Leden van de directieraad (die geen lid zijn van het comité) zullen steeds uitgenodigd worden om comitévergaderingen bij te wonen om relevante informatie en inzichten aan te dragen die betrekking hebben op hun verantwoordelijkheid.

De beslissingen worden door de leden van het comité genomen met meerderheid van de stemmen.

Na elke comitévergadering ontvangt de raad van toezicht desgevallend via de secretaris een verslag over de besproken bevindingen en aanbevelingen alsook een mondelinge feedback hierover in de volgende vergadering van de raad van toezicht.

De evaluatie van de prestaties van de (i) leden en (ii) de werking van het investeringscomité gebeurt op permanente basis (i) enerzijds door de leden onderling en (ii) anderzijds door de voltallige raad van toezicht.

Na de evaluatie doet het investeringscomité aanbevelingen aan de raad van toezicht met betrekking tot eventuele wijzigingen.

Taken

De raad van toezicht heeft een investeringscomité opgericht met het oog op het verkrijgen van professioneel advies in investeringsdossiers.

Het investeringscomité bereidt de investerings- en desinvesteringsdossiers voor de raad van toezicht voor en adviseert de raad van toezicht en de directieraad inzake de verwerving en de vervreemding van vastgoed en/of overnames van vastgoedvennootschappen.

Het investeringscomité heeft in het jaar 2021 negen maal vergaderd.

¹ Marc Peeters werd gecoöpteerd tot lid van de raad van toezicht met ingang vanaf 1 augustus 2021.

3 Diversiteitsbeleid

Diversiteit in al haar aspecten (cultuur, geslacht, taal, beroepservaring, enz.), gelijke kansen en respect voor menselijk kapitaal en mensenrechten zijn inherent aan de bedrijfscultuur van Intervest. Het bedrijf is ervan overtuigd dat deze waarden bijdragen tot evenwichtige interacties, een verrijkte visie en reflectie, tot innovatie en een optimale werkomgeving.

Bij de samenstelling van de raad van toezicht en de directieraad wordt gestreefd naar complementariteit qua vaardigheden, kennis, ervaring en naar diversiteit van opleiding, kennis, geslacht, leeftijd, ervaring, nationaliteit, enz.

Dit vertaalt zich in een evenwichtige samenstelling van de raad van toezicht in termen van vaardigheden, kennis en ervaring. De leden van de directieraad vormen eveneens een evenwichtig team, met voor elk de vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid. Dat komt duidelijk naar voren uit het curriculum vitae van elk van de leden, voorgesteld in de corporate governance verklaring.

De samenstelling van een raad van toezicht bestaande uit drie vrouwen en drie mannen voldoet bovendien aan de wettelijke bepalingen inzake genderdiversiteit (artikel 7:86 en 7:106 WvV).

De Intervest gedragscode onderstreept daarenboven het belang van deze waarden ten aanzien van alle medewerkers en kan geraadpleegd worden op www.intervest.eu. De manier waarop Intervest omgaat met al haar stakeholders kent een stevig fundament van volgende belangrijke waarden: 'professioneel en ondernemend', 'gedreven en enthousiast', 'integer en respectvol' en 'samen en in team'.



Raad van toezicht 2021

4 Remuneratieverslag

4.1 Inleiding

2021: belangrijke mijlpalen in groeistrategie #connect2022 bereikt door strategische verhuringen en duurzame waardecreatie:

- › EPRA resultaat per aandeel bedraagt € 1,74 voor 2021, een toename van 9% in vergelijking met 2020
- › Een organische groei¹ van de huurinkomsten met 4% tegenover 2020
- › Een toename in de bezettingsgraad:
 - › Van de totale vastgoedportefeuille met 1% tot 94%
 - › Van de logistieke portefeuille met 4% tot 100%
- › Een toename in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen met € 191 miljoen of 19% ten opzichte van jaareinde 2020

In dit remuneratieverslag voor prestatiejaar 2021 rapporteert de raad van toezicht van Intervest, na voorstellen ontvangen te hebben van het benoemings- en remuneratiecomité, overeenkomstig artikel 3:6 §3 WVV, over de remuneratie van en de toepassing van het remuneratiebeleid op de individuele leden van de raad van toezicht en van de directieraad. De werkelijke prestaties van de leden van de directieraad tegenover de vooropgestelde doelstellingen worden eveneens weergegeven. Dit verslag heeft betrekking op de periode van 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021.

Dit remuneratieverslag vormt een specifiek onderdeel van de Corporate governance verklaring van Intervest en zal ter goedkeuring voorgelegd worden aan de algemene vergadering van aandeelhouders die plaatsvindt op 27 april 2022.

Tijdens de algemene vergadering van aandeelhouders van vorig jaar keurde 69% van de aanwezige stemmen het remuneratieverslag over 2020 goed. Intervest zet zich in voor een open en transparante dialoog met haar aandeelhouders over de remuneratie alsook over andere governance aangelegenheden en heeft de feedback mee opgenomen in de voorbereiding van dit remuneratieverslag over 2021.

Voor het prestatiejaar 2022 verwacht Intervest geen significante wijzigingen in de bepalingen van de remuneratievergoedingen voor haar leden van de raad van toezicht en van de directieraad.

In 2022 zal het benoemings- en remuneratiecomité zich buigen over de vastlegging van de variabele vergoedingen op lange termijn voor de leden van de directieraad voor de nieuwe driejarige referentieperiode die zal lopen van 1 januari 2023 tot en met 31 december 2025.

¹ Dit betreft de huurinkomstengroei van de bestaande portefeuille, inclusief de opgeleverde en verhuurde projecten, exclusief de acquisities.

4.2 Toepassing van het remuneratiebeleid in 2021

Het remuneratiebeleid² van Intervest is goedgekeurd door de raad van toezicht die heeft plaatsgevonden op 11 februari 2021 en is vastgesteld en goedgekeurd door de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders op 28 april 2021 met een meerderheid van 68% van de aanwezige stemmen. Dit beleid is van toepassing sinds 1 januari 2020.

Het remuneratiebeleid van Intervest is consulteerbaar op de website van Intervest.

Leden van de raad van toezicht

Volgens de beleidsvoorwaarden ontvangen de leden van de raad van toezicht een vaste jaarlijkse vergoeding en zitpenningen toegekend per bijgewoonde vergadering, terwijl de leden van de comités enkel zitpenningen per bijgewoonde vergadering ontvangen. Het aantal zitpenningen per lid van de raad van toezicht is beperkt per jaar en per comité. De vergoedingen van de leden van de raad van toezicht zijn goedgekeurd door de algemene vergadering van aandeelhouders van 29 april 2020 en zijn als volgt samengesteld.

	Raad van toezicht		Comités		
	Voorzitter	Lid	Voorzitter of lid		
			Audit- en risicocomité	Benoemings- en remuneratie-comité	Investeringscomité
Vaste vergoeding (in €)	40.000	30.000	nvt	nvt	nvt
Zitpenning (in €)	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
Maximale zitpenningen (in €)	8.000	8.000	5.000	4.000	10.000

Met de leden van de raad van toezicht is geen enkele arbeidsovereenkomst gesloten en er is geen opzeggingsvergoeding van kracht. De vergoeding van de leden heeft geen rechtstreekse of onrechtstreekse band met de door de vennootschap uitgevoerde verrichtingen. De leden van de raad van toezicht ontvangen geen prestatiegebonden vergoedingen zoals bonussen en incentives voor de lange termijn, geen aandelen gerelateerde vergoeding, noch voordelen in natura of pensioenvoorzieningen. Een specifieke vergoeding kan toegekend worden aan de leden van de raad van toezicht in geval van bijzondere opdrachten opgelegd door de raad.

²Het remuneratiebeleid is opgemaakt in overeenstemming met het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen (WVV), met de wet van 12 mei 2014 betreffende de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen en met de aanbevelingen van de Belgische Corporate Governance Code.

Leden van de directieraad

Overeenstemmend met het remuneratiebeleid bestaat de totale vergoeding van de leden van de directieraad uit volgende elementen.

ELEMENT - Basisvergoeding		
Werking en prestatiecriteria	Bij het bepalen van het vergoedingsniveau wordt rekening gehouden met de individuele rollen, verantwoordelijkheden en vaardigheden.	

ELEMENT - Risicovoorzieningen en voordelen van alle aard		
Werking en prestatiecriteria	De meeste leden van de directieraad komen in aanmerking voor het ontvangen van risicovoorzieningen en voordelen van alle aard in lijn met het remuneratiebeleid van Intervest, dewelke hoofdzakelijk een bedrijfswagen en een bedrijfsleidersverzekering omvatten. De bedrijfsleidersverzekering kan worden verdeeld over overlijden, pensioen en invaliditeit.	

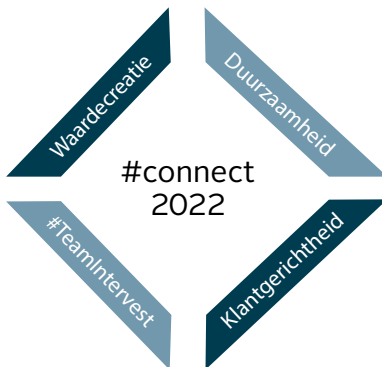
ELEMENT - Variabele vergoeding voor de korte termijn		
Werking	Eén jaar variabele	
		BONUSVERGOEDING (IN €)
		Drempel prestatie
		Maximum prestatie
	ceo	0175.000
	cfo	095.000
	cio	095.000
sgc	070.000	
	De variabele vergoeding voor de korte termijn zal jaarlijks door de raad van toezicht, na advies van het benoemings- en remuneratiecomité, vastgelegd en geëvalueerd worden.	

Prestatiecriteria	De variabele bezoldiging voor de korte termijn is gelinkt aan: ▪ collectieve prestatiecriteria die kwantitatief en bedrijfsspecifiek gedreven zijn: het operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille, het EPRA EPS, de bezettingsgraad openstaande handelsvorderingen en gebudgetteerde huurinkomsten uit verhuurtransacties; de berekeningen van het operationeel resultaat en de EPRA worden gecorrigeerd met de inkomsten en kosten gerelateerd aan acquisities, desinvesteringen en éénmalig ontvangen verbrekingsvergoedingen. ▪ individuele prestatiecriteria die niet-financieel gedreven zijn; voor de ceo hebben deze individuele criteria betrekking op de bedrijfsstrategie, organisatie, governance en bedrijfscultuur, waar deze voor de andere leden van de directieraad betrekking hebben op specifieke objectieven voor de functies in kwestie.
-------------------	--

VARIABLE VERGOEDING
VOOR DE KORTE TERMIJN

Collectief

Individueel

ELEMENT - Variabele vergoeding voor de lange termijn				
Werking	De variabele vergoeding voor de lange termijn wordt om de drie jaar toegekend en vastgelegd door de raad van toezicht, na advies van het benoemings- en remuneratiecomité. Voor de leden van de directieraad die nieuw in positie gekomen zijn in de loop van de referentieperiode, wordt een pro-rata vergoeding toegekend.			
	Periode 2020 - 2022	Vergoeding bij drempel prestatie	MAXIMALE BONUSVERGOEDING LANGE TERMIJN (IN €)	
			Bij volledig periode in positie	Pro rata volgens periode nieuw in positie
	ceo	0	525.000	525.000
	cfo	0	285.000	190.000
	cio	0	285.000	190.000
	sgc	0	210.000	140.000
Prestatiecriteria	De variabele vergoeding voor de lange termijn is gelinkt aan collectieve en objectief meetbare prestatiecriteria (zowel financieel als niet-financieel):			
	collectieve prestatiecriteria gelinkt aan de groeistrategie #connect2022¹ gebaseerd op vier nauw verbonden pijlers: waardecreatie, duurzaamheid, klantgerichtheid en #TeamIntervest			
				
	WAARDECREATIE 30% groei reële waarde vastgoedportefeuille 10% groei EPRA resultaat per aandeel - Toename in gemiddelde huurperiode: > 5 jaar - Looptijd schulden verlengen		DUURZAAMHEID 100% elektriciteitsverbruik uit duurzame bronnen 80% logistiek vastgoed uitgerust met fotovoltaïsche installaties 80% vastgoedportefeuille uitgerust met slimme meters 30% vastgoedportefeuille minstens BREEAM 'Very Good'-gecertificeerd	
	#TEAMINTERVEST - Streven naar duurzame motivatie bij haar medewerkers - Aantrekken en behouden van professionele medewerkers		KLANTGERICHTHEID - Verbeteren klantentrouw door verhogen totaal aantal jaar als huurder - Opstarten meten NPS (Net Promotor Score), een indicatie van tevredenheid en loyaliteit	

1 Zie persbericht dd. 18 juni 2020: "Intervest Offices & Warehouses stelt strategie #connect2022 voor".

Prestatiecriteria	- collectief prestatie criterium gelinkt aan de aandeelhouderswaardecreatie van Intervest op lange termijn: - Dit prestatie criterium zal toegewezen worden naargelang het resultaat van de relatieve TSR (Total Share Return) performantie. De relatieve TSR performantie zal op basis van ranking van performantie van Intervest binnen de peer groep worden bepaald over een periode van drie jaar. De TSR zal zowel in het begin als einde van de periode gemeten worden op basis van een gemiddelde over de laatste 20 handelsdagen. - De samenstelling van de TSR peer groep reflecteert de markt waartegen Intervest competitief is op het vlak van investeerders in het aandeel. Er wordt enerzijds gekeken naar het bedrijfsprofiel (industrie, geografische focus en omvang) en anderzijds naar het risicoprofiel / gedrag van het aandeel (volatiliteit van de aandelenkoers, dividend yield, correlatie van het aandeel met andere aandelen). TSR PEER GROEP INTERVEST - Alstria AG - NSI nv - Cofinimmo nv - Befimmo nv - WDP nv - Montea nv VARIABELE VERGOEDING VOOR DE LANGE TERMIJN - Groeistrategie #connect2022 - Aandeelhouderswaardecreatie A donut chart divided into two equal halves, each labeled '50%'. The left half is a darker green and corresponds to 'Aandeelhouderswaardecreatie' in the legend. The right half is a lighter green and corresponds to 'Groeistrategie #connect2022' in the legend.
-------------------	---

ELEMENT - Vertrekvergoeding	
Werking	Bij beëindiging van het mandaat van een lid van de directieraad door de raad van toezicht van Intervest, bedraagt de opzegvergoeding de tegenwaarde van 12 maanden vaste vergoeding, tenzij andere toepasselijke wettelijke dwingende bepalingen vereisen dat een hoger aantal maanden wordt toegepast of behoudens grove nalatigheid of opzettelijke fout in welke gevallen geen vergoeding verschuldigd is.

ELEMENT - Pensioen	
Werking	Intervest voorziet in een competitieve vergoeding qua pensioen. In geval deze wordt aangeboden, gebeurt dit in lijn met competitieve marktpraktijken en aan de hand van een systeem van vaste bijdragen. Formele beleidslijnen bepalen de representatieve waarde van deze pensioenvoorzieningen.

ELEMENT - Contract	
Werking	De leden van de directieraad worden benoemd voor onbepaalde duur.

ELEMENT - Terugvorderingsrechten (clawback)	
Werking	Dit clawback-mechanisme staat Intervest toe om een variabele remuneratie geheel of gedeeltelijk terug te vorderen van de begunstigde tot één jaar na uitbetaling ervan indien in die periode blijkt dat de uitbetaling heeft plaatsgevonden op basis van onjuiste informatie over het bereiken van de aan de variabele remuneratie ten grondslag liggende prestatiedoelstellingen of over de omstandigheden waarvan de variabele remuneratie afhankelijk was gesteld en dat dergelijke onjuiste informatie bovendien te wijten is aan fraude door de begunstigde.

ELEMENT - Minimumdrempel aandelen	
Werking	Intervest wijkt af van principe 7.9 van de Code 2020 doordat er aan de leden van de directie-raad niet wordt aanbevolen om een minimumdrempel aandelen van Intervest aan te houden. De vennootschap is van mening dat door middel van de onderliggende performantiecriteriën bij de variabele beloning reeds voldoende een link wordt gelegd met de langetermijnbelangen. De context hieromtrent wordt uitgebreid uiteengezet in de Corporate governance verklaring in het jaarverslag. De leden van de directieraad hebben echter wel de mogelijkheid om individueel aandelen te verwerven van de vennootschap mits inachtneming van de regels aangaande transacties voor eigen rekening in aandelen of andere schuldinstrumenten van de vennootschap of afgeleide of andere financiële instrumenten die ermee verbonden zijn.



4.3 Remuneratie van de leden van de raad van toezicht - 2021

Het totale bedrag aan remuneratie voor 2021 van de leden van de raad van toezicht ligt in lijn met het remuneratiebeleid van Intervest.

In onderstaande tabel wordt de totale individuele remuneratie weergegeven van de leden van de raad van toezicht voor 2021.

Naam functie	Vaste vergoeding (in €)	Zitpenningen (in €)*				Totale remuneratie (in €)
		Raad van toezicht	Audit- en risicocomité	Benoemings- en remuneratiecomité	Investeringscomité	
Ann Smolders** onafhankelijk, voorzitter raad van toezicht	27.178	5.000	3.000	nvt	nvt	35.178
Johan Buijs niet-onafhankelijk	30.000	8.000	nvt	4.000	9.000	51.000
Jacqueline Heeren – de Rijk onafhankelijk	30.000	8.000	5.000	4.000	8.000	55.000
Marco Miserez niet-onafhankelijk	30.000	8.000	5.000	nvt	8.000	51.000
Marc Peeters *** onafhankelijk	12.500	2.000	nvt	nvt	2.000	16.500
Marleen Willekens onafhankelijk	30.000	8.000	5.000	4.000	nvt	47.000
TOTAAL	159.678	39.000	18.000	12.000	27.000	255.678

* Als gevolg van de uitzonderlijke economische situatie die voortvloeit uit de coronacrisis en de door de overheid opgelegde maatregelen die thuiswerken en het houden van virtuele vergaderingen zo veel mogelijk aanbeveelt, hebben net zoals in 2020 ook in 2021 naast de fysieke vergaderingen tevens een aantal virtuele vergaderingen van de raad van toezicht en haar comités plaatsgevonden. Bijgevolg worden ten uitzonderlijke titel in 2021 ook de virtueel gehouden vergaderingen in aanmerking genomen bij het bepalen van het aantal uit te betalen zitpenningen.

** Bij besluit van de raad van toezicht is Ann Smolders vanaf 6 mei 2021 benoemd als voorzitter van de raad van toezicht.

*** Bij besluit van de raad van toezicht is Marc Peeters gecoöpteerd als lid van de raad van toezicht sinds 1 augustus 2021. Zijn definitieve benoeming zal worden voorgedragen op de algemene vergadering van aandeelhouders van 27 april 2022.

De vergoeding van de leden van de raad van toezicht met betrekking tot boekjaar 2021 wordt uitbetaald na de algemene vergadering van aandeelhouders, te houden in 2022. De leden van de raad van toezicht bezitten geen aandelen van de vennootschap noch werden aan de leden van de raad van toezicht opties verleend op aandelen van de vennootschap.

In 2021 werden geen specifieke vergoedingen toegekend.

4.4 Remuneratie van de leden van de directieraad - 2021

Totale remuneratie

De raad van toezicht heeft, op voorstel van het benoemings- en remuneratiecomité, de vergoedingen voor 2021 bepaald voor de leden van de directieraad, in overeenstemming met het remuneratiebeleid.

Een overzicht van de totale individuele remuneratie van de leden van de directieraad wordt weergegeven in onderstaande tabel.

Naam functie	Vaste vergoeding (in €)		Variabele vergoeding (in €)		Pensioen- voorziening (in €)	Andere vergoe- dingen (in €)	Totale remuneratie (in €)	Verhouding vaste en variabele remuneratie ***
	Basis- vergoeding	Risicovoor- zieningen en voordelen van alle aard	Korte termijn	Lange termijn				
Gunther Gielen ceo	304.230	20.000	130.000	nvt	55.791	nvt	510.021	25% - 75%
Vincent Macharis* cfo	173.965	12.300	80.000	nvt	23.182	nvt	289.447	28% - 72%
Joël Gorsele cio	215.000	15.200	80.000	nvt	30.920	nvt	341.120	23% - 77%
Kevin De Greef sgc	226.697	nvt	60.000	nvt	nvt	nvt	286.697	21% - 79%
Inge Tas **	30.516	1.697	nvt	nvt	nvt	nvt	32.213	nvt

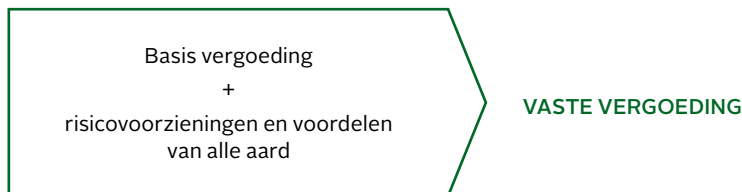
* Vincent Macharis is cfo vanaf 10 maart 2021.

** Inge Tas was cfo tot 11 februari 2021. De beëindigingsvergoeding werd reeds in 2020 verwerkt.

*** Aangezien de referentieperiode (2020 – 2022) voor de variabele vergoeding voor de lange termijn nog lopende is, wordt hiermee geen rekening gehouden in de verhouding vaste en variabele remuneratie.



Vaste vergoeding - 2021



Basisvergoeding

De tabel hierna geeft de basisvergoeding voor 2021 weer per lid van de directieraad.

Deze basisvergoeding is niet herzien in 2021.

Naam functie	Basisvergoeding 2021
Gunther Gielen ceo	304.230
Vincent Macharis * cfo	173.965
Joël Gorsele cio	215.000
Kevin De Greef sgc	226.697
Inge Tas **	30.516

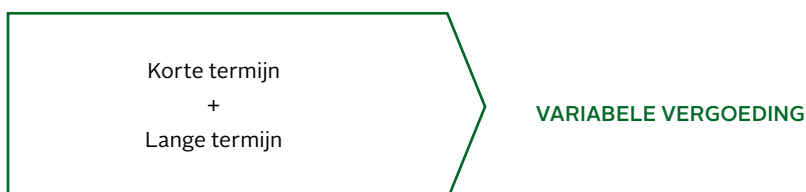
* Vincent Macharis is cfo vanaf 10 maart 2021.

** Inge Tas was cfo tot 11 februari 2021.

Risicovoorzieningen en voordelen van alle aard

Het bedrag vermeld in de kolom 'Risicovoorzieningen en voordelen van alle aard' in de totale remuneratie tabel voor de leden van de directieraad onder punt 4.4 - Totale remuneratie van dit verslag verwijst naar het ontvangen van risicovoorzieningen en voordelen van alle aard, dewelke hoofdzakelijk een bedrijfs-wagen, een GSM en een bedrijfsleidersverzekering omvatten. De bedrijfsleidersverzekering kan worden verdeeld over overlijden, pensioen en invaliditeit.

Variabele vergoeding - 2021



Variabele vergoeding voor de korte termijn

De verwezenlijking van de prestatiedoelstellingen korte termijn is gemeten gedurende een periode die begint op 1 januari 2021 en eindigt op 31 december 2021.

De realisatie van de collectieve prestatiecriteria voor de korte termijn resulteert in de volgende weging:

	% Weging	% Werkelijke vergoeding
Collectieve prestatiecriteria	70,0%	57,4%
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille *	17,5%	17,5%
EPRA EPS *	17,5%	17,5%
Bezettingsgraad kantorenportefeuille	8,75%	2,5%
Bezettingsgraad logistieke portefeuille	8,75%	7,6%
Openstaande handelsvorderingen	7,5%	7,5%
Gebudgetteerde huurinkomsten uit verhuurtransacties in kantorenportefeuille	5,0%	0,0%
Gebudgetteerde huurinkomsten uit verhuurtransacties in logistieke portefeuille	5,0%	4,8%

* zonder inkomsten en kosten gerelateerd aan acquisities, desinvesteringen en éénmalig ontvangen verbrekingsvergoedingen

De realisatie van de collectieve en de individuele prestatiecriteria resulteert per lid van de directieraad in de volgende totale korte termijn variabele vergoeding uitbetaald in 2022.

Naam functie		% Weging	% Werkelijke vergoeding weging	Werkelijke vergoeding (in €)
Gunther Gielen ceo	Collectieve prestatiecriteria	70%	57,4%	100.488
	Individuele prestatiecriteria	30%	16,9%	29.512
	TOTAAL	100%	74,3%	130.000
Vincent Macharis cfo	Collectieve prestatiecriteria	70%	57,4%	54.551
	Individuele prestatiecriteria	30%	26,8%	25.449
	TOTAAL	100%	84,2%	80.000
Joël Gorsele cio	Collectieve prestatiecriteria	70%	57,4%	54.551
	Individuele prestatiecriteria	30%	26,8%	25.449
	TOTAAL	100%	84,2%	80.000
Kevin De Greef sgc	Collectieve prestatiecriteria	70%	57,4%	40.195
	Individuele prestatiecriteria	30%	28,3%	19.805
	TOTAAL	100%	85,7%	60.000

Variabele vergoeding voor de lange termijn

De driejarige referentieperiode 2020 tot en met 2022 voor de variabele vergoeding voor de lange termijn is nog lopende. In 2021 is hiervoor geen uitbetaling gebeurd.

Vertrekvergoedingen

In 2020 is het einde van het mandaat van Inge Tas als cfo aangekondigd met ingang van 12 februari 2021. De vertrekvergoeding in dit kader is reeds verwerkt in het remuneratieverslag van 2020. Verder heeft in 2021 geen vertrek van een lid van de directieraad plaats gevonden.

Pensioen

De tabel hierna geeft de pensioenkosten voor 2021 weer per lid van de directieraad.

Naam functie	Pensioenkosten 2021
Gunther Gielen ceo	55.791
Vincent Macharis * cfo	23.182
Joël Gorsele cio	30.920
Kevin De Greef sgc	nvt

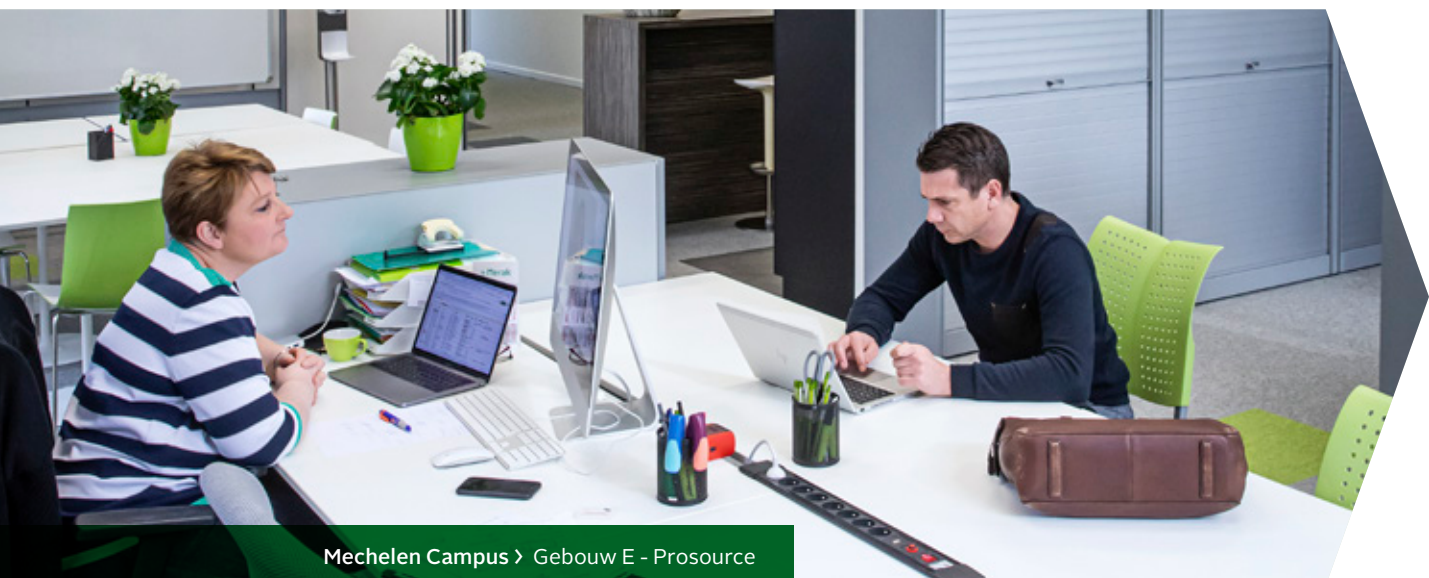
* Vincent Macharis is cfo vanaf 10 maart 2021.

Gebruik van terugvorderingsrechten

Er is in 2021 geen gebruik gemaakt van het contractueel voorziene clawback mechanisme in de overeenkomsten met de leden van de directieraad.

4.5 Afwijkingen van het remuneratiebeleid

In de uitvoering van het remuneratiebeleid in 2021 is niet afgeweken van de daarin voorziene procedures, noch werden er afwijkingen toegestaan zoals bedoeld in artikel 7:89/1, §5 WVV.



4.6 Jaarlijkse variatie van de remuneratie en van de prestaties van Intervest

	2017	2018	2019	2020	2021
Totale remuneratie voor de leden van de raad van toezicht (in €)	125.000	125.000	125.000	222.500	255.678
Wijziging vs vorig gerapporteerd jaar (in €)		0	0	97.500	33.178
Wijziging vs vorig gerapporteerd jaar (in %)		0%	0%	78% ¹	15% ²
Totale remuneratie voor de ceo Gunther Gielen³ (in €)	nvt	nvt	nvt	434.583	510.021
Wijziging vs vorig gerapporteerd jaar (in €)					75.438
Wijziging vs vorig gerapporteerd jaar (in %)					17% ³
Totale remuneratie voor de cfo Vincent Macharis⁴ (in €)	nvt	nvt	nvt	nvt	289.447
Wijziging vs vorig gerapporteerd jaar (in €)					nvt
Wijziging vs vorig gerapporteerd jaar (in %)					nvt
Totale remuneratie voor de cio Joël Gorsele⁵ (in €)	nvt	nvt	nvt	nvt	341.120
Wijziging vs vorig gerapporteerd jaar (in €)					nvt
Wijziging vs vorig gerapporteerd jaar (in %)					nvt
Totale remuneratie voor de sgc Kevin De Greef⁶ (in €)	nvt	nvt	nvt	120.000	286.697
Wijziging vs vorig gerapporteerd jaar (in €)					166.697
Wijziging vs vorig gerapporteerd jaar (in %)					139% ⁶
Gemiddelde totale vergoeding van de werknemers o.b.v. voltijdse equivalenten – wijziging vs vorig gerapporteerd jaar (in %)		2%	6%	7%	5%
PRESTATIE VAN INTERVEST					
Reële waarde van de vastgoedportefeuille (in duizenden €)	662.539	866.504	892.813	1.017.958	1.208.944
Wijziging vs vorig gerapporteerd jaar (in %)		31%	3%	14%	19%
EPRA resultaat per aandeel (in €)	1,58	1,63	1,68 ⁷	1,60	1,74
Wijziging vs vorig gerapporteerd jaar (in %)		3%	3%	-5%	9%
Brutodividend per aandeel (in €)	1,40	1,40	1,53	1,53	1,53
Wijziging vs vorig gerapporteerd jaar (in %)		0%	9%	0%	0%

Voor de leden van de raad van toezicht en de directieraad wordt de variatie berekend vanaf de start van hun benoeming. De verhouding tussen de hoogste vergoeding en de laagste vergoeding van de medewerkers of leden van de directieraad, uitgedrukt als voltijds equivalent, bedraagt 1/13.

- 1 In de jaarlijkse algemene vergadering op 29 april 2020 is de aanpassing van de vergoedingen voor de raad van toezicht en de comités goedgekeurd. Deze aanpassing omvat enerzijds een jaarlijkse vaste vergoeding en anderzijds zitpenningen per aanwezigheid op een fysieke vergadering. Tevens is de samenstelling van de raad van toezicht in de loop van 2020 gewijzigd ten opzichte van 2019.
- 2 De samenstelling van de raad van toezicht is in 2020 en in 2021 gewijzigd. Op 30 juli 2020 is Marco Miserez toegetreden tot de raad van toezicht en Jean-Pierre Blumberg was tot zijn overlijden op 4 oktober 2020 voorzitter van de raad van toezicht. In 2021 zijn twee nieuwe leden toegetreden, Ann Smolders op 28 april 2021 en Marc Peeters gecoöpteerd op 1 augustus 2021. Ann Smolders is vanaf 6 mei 2021 benoemd tot voorzitter van de raad van toezicht. De nieuwe leden ontvangen een pro-rata vaste vergoeding en zitpenningen per bijgewoonde vergadering vanaf hun toetreding tot de raad van toezicht. Meer informatie over de samenstelling van de raad van toezicht in 2021 is te vinden onder 'Remuneratie van de leden van de raad van toezicht – 2021' van dit verslag.
- 3 Gunther Gielen is ceo vanaf 1 februari 2020.
- 4 Vincent Macharis is cfo vanaf 10 maart 2021.
- 5 Joël Gorsele is cio vanaf 1 januari 2021.
- 6 Kevin De Greef is sgc vanaf 31 augustus 2020.
- 7 Exclusief de ontvangen verbrekingsvergoeding van huurder Medtronic in 2019.

5 Belangenconflicten en overige regelgeving

Wat preventie van belangenconflicten aangaat, is Intervest tezelfdertijd onderworpen aan:

- › de wettelijke bepalingen ter zake, die geldig zijn voor alle beursgenoteerde ondernemingen, zoals voorzien in de artikels 7:96, 7:97 van het WVV
- › een specifiek stelsel voorzien in artikel 37 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen die met name voorziet in de verplichting om de FSMA vooraf ter kennis te brengen van bepaalde verrichtingen door personen die bedoeld zijn in deze bepalingen, die aan gewone marktvoorwaarden moeten worden uitgevoerd en die openbaar moeten worden gemaakt
- › en aan de regels die hiervoor voorzien zijn in haar statuten en haar Corporate Governance Charter.

Een lid van de raad van toezicht en/of van de directieraad zal:

1. niet in concurrentie met de vennootschap treden
2. geen (substantiële) schenkingen van de vennootschap voor zichzelf, voor zijn echtgenoot, geregistreerde partner of een andere levensgezel, pleegkind of bloed- of aanverwant tot in de tweede graad vorderen of aannemen
3. ten laste van de vennootschap derden geen ongerechtvaardigde voordelen verschaffen en
4. geen zakelijke kansen die aan de vennootschap toekomen benutten voor zichzelf of voor zijn echtgenoot, geregistreerde partner of een andere levensgezel, pleegkind of bloed- of aanverwant tot in de tweede graad.

Procedure zoals omschreven in artikel 7:115 en 7:117 van het WVV

Een lid van de raad van toezicht meldt een (potentieel) tegenstrijdig belang dat van patrimoniaal belang is voor de vennootschap en/of voor het desbetreffend lid terstond aan de voorzitter en aan de overige leden van de raad van toezicht en verschaft daarover alle relevante informatie, inclusief de voor de situatie relevante informatie inzake zijn echtgenoot, geregistreerde partner of een andere levensgezel, pleegkind en bloed- en aanverwanten tot in de tweede graad.

Wanneer blijkt dat één van de leden van de directieraad een rechtstreeks of onrechtstreeks patrimoniaal belang heeft dat strijdig is met het belang van de vennootschap, verwijst de directieraad deze beslissing naar de raad van toezicht.

De raad van toezicht besluit, desgevallend buiten aanwezigheid van het betrokken lid van de raad van toezicht of het lid van de directieraad, of er sprake is van een tegenstrijdig belang. Het lid van de raad van toezicht of de directieraad neemt geen deel aan de discussie en de besluitvorming over een onderwerp of transactie waarbij het een tegenstrijdig belang heeft. De verklaring en de toelichting van het betrokken lid van de raad van toezicht of de directieraad over de aard van dit strijdig belang worden opgenomen in de notulen van de vergadering van de raad van toezicht die de beslissing moet nemen.

Terzake moeten ook artikel 7:115 en 7:117 van het WVV nageleefd worden en evenzeer conform deze artikelen moeten dergelijke transacties ook gepubliceerd worden in het Jaarverslag van de vennootschap, met vermelding van het tegenstrijdig belang en de verklaring dat de bepalingen dienaangaande zijn nageleefd. Ook dient de commissaris in zijn verslag omtrent de audit van de jaarrekening een afzonderlijk omschrijving op te nemen van de vermogensrechtelijke gevolgen van het besluit voor de vennootschap.

Belangenconflicten in hoofde van de leden van de raad van toezicht en de leden van de directieraad

Principes

Elke vorm en schijn van belangenverstrengeling tussen de vennootschap en de leden van de raad van toezicht en van de directieraad wordt vermeden.

Besluiten tot het aangaan van transacties waarbij tegenstrijdige belangen van de leden van de raad van toezicht en van de directieraad spelen die van patrimoniaal belang zijn voor de vennootschap en/of voor de leden van de raad van toezicht en van de directieraad, behoeven de goedkeuring van de raad van toezicht.

Een “tegenstrijdig belang” bestaat in ieder geval wanneer de vennootschap voornemens is een transactie aan te gaan met een rechtspersoon:

1. waarin een lid van de raad van toezicht en/of van de directieraad van de vennootschap persoonlijk een patrimoniaal belang houdt
2. waarvan een bestuurslid een familierechtelijke verhouding heeft met een lid van de raad van toezicht en/of van de directieraad van de vennootschap of
3. waarbij een lid van de raad van toezicht en/of van de directieraad van de vennootschap een bestuurs- of toezichthoudende functie vervult.

Procedure zoals omschreven in artikel 36, 37 en 38 van de GVV-wet (zie ook Functionele belangenconflicten)

Bij tegenstrijdig belang dient ook de FSMA in bepaalde gevallen voorafgaand geïnformeerd te worden.

In 2021

Deze procedure diende in 2021 niet te worden toegepast.

Belangenconflicten inzake verrichtingen met de groot-aandeelhouder en met verbonden vennootschappen

De vennootschap dient ook de procedure van artikelen 7:116 en 7:117, §2 van het WVV na te leven indien zij een beslissing neemt of een verrichting uitvoert die verband houdt met:

- a. betrekkingen van Intervest met een verbonden partij, met uitzondering van haar perimervennootschappen en
- b. met een dochtervennootschap van Intervest waarin de natuurlijke of rechtspersoon die de ultieme controle over Intervest heeft, rechtstreeks of onrechtstreeks via andere natuurlijke of rechtspersonen dan Intervest een deelneming aanhoudt die minstens 25% van het kapitaal van de betrokken dochtervennootschappen vertegenwoordigt of ingeval van winstuitkering door die dochtervennootschap recht geeft op minstens 25% daarvan.

Beslissingen of verrichtingen over dergelijke aangelegenheden moeten voorafgaandelijk worden onderworpen aan de beoordeling van een comité van drie onafhankelijke leden van de raad van toezicht dat zich als het nodig acht laat bijstaan door één of meerdere onafhankelijke experts aangesteld door het comité en goedgekeurd door de vennootschap. Het schriftelijk gemotiveerd advies van het comité (met melding van de informatie voorzien in 7:116, §3 van het WVV) wordt voorgelegd aan de raad van toezicht die dan beraadslaagt over de voorgenomen beslissing of verrichting. De raad van toezicht vermeldt in zijn notulen of de omschreven procedure werd nageleefd en, in voorkomend geval, of en op welke gronden van het advies van het comité wordt afgeweken. De commissaris verleent een oordeel of er geen van materieel belang zijnde inconsistenties zijn in de financiële en boekhoudkundige gegevens die vermeld staan in de notulen van de raad van toezicht en in het advies van het comité ten opzichte van de informatie waarover hij beschikt in het kader van zijn opdracht.

Dit oordeel wordt aan de notulen van de raad van toezicht gehecht. Verder worden de bepalingen toegepast zoals vermeld in artikel 7:116, § 4/1 van het WVV.

In 2021

Er deden zich geen dergelijke belangenconflictsituaties voor in 2021.

Functionele belangenconflicten

De regeling van artikelen 37 en 38 van de GVV- Wet is van toepassing op de vennootschap. Artikel 37 van de GVV-Wet bevat een functionele belangenconflicten-regeling die inhoudt dat de vennootschap de FSMA moet informeren telkens bepaalde met de vennootschap verbonden personen (opgesomd in hetzelfde artikel, waaronder onder meer de leden van de raad van toezicht en van de directieraad, de personen die de vennootschap controleren of ermee verbonden zijn of er een deelneming in bezitten, de promotor en de andere aandeelhouders van alle dochtervennootschappen van de vennootschap) rechtstreeks of onrechtstreeks optreden als tegenpartij bij, of enig vermogensvoordeel halen uit, een verrichting met de vennootschap of een van haar dochtervennootschappen. In haar mededeling aan de FSMA moet het belang van de geplande verrichting voor de vennootschap worden aangetoond, alsook dat de betrokken verrichting binnen haar bedrijfsstrategie kadert.

Artikel 38 van de GVV-Wet omschrijft dan weer wanneer de bepalingen van artikel 36 en 37 van de GVV-Wet niet van toepassing zijn:

- › de verrichtingen die betrekking hebben op een som die minder bedraagt dan het laagste bedrag van 1% van het geconsolideerde actief van de openbare GVV en € 2.500.000
- › de verwerving van effecten door de openbare GVV of één van haar perimervennootschappen in het kader van een openbare uitgifte door een derde-emittent, waarvoor een promotor of één van de in artikel 37, §1 bedoelde personen als tussenpersoon optreden in de zin van artikel 2, 10°, van de wet van 2 augustus 2002
- › de verwerving van of de inschrijving op de als gevolg van een beslissing van de algemene vergadering uitgegeven aandelen van de openbare GVV door de in artikel 37, §1, bedoelde personen en
- › de verrichtingen met betrekking tot de liquide middelen van de openbare GVV of één van haar perimervennootschappen, op voorwaarde dat de persoon die als tegenpartij optreedt, de hoedanigheid heeft van tussenpersoon in de zin van artikel 2, 10°, van de wet van 2 augustus 2002 en dat deze verrichtingen tegen marktconforme voorwaarden worden uitgevoerd.

Verrichtingen waarvoor een functioneel belangenconflict bestaat, dienen tegen normale marktvoorwaarden te worden uitgevoerd. Wanneer een dergelijke verrichting betrekking heeft op vastgoed, is de waardering van de vastgoedexpert bindend als minimumprijs (bij vervreemding door de vennootschap of haar dochtervennootschappen) of als maximumprijs (bij verwerving door de vennootschap of haar dochtervennootschappen).

Dergelijke verrichtingen, alsook de te melden gegevens, worden onmiddellijk openbaar gemaakt. Ze worden in het Jaarverslag en in het Verslag van de commissaris toegelicht.

In 2021

Er deden zich geen dergelijke belangenconflict-situaties voor in 2021.

Belangenconflicten wanneer een dochtervennootschap van de vennootschap vastgoeddiensten verleent aan derden

Conform artikel 6, 10° van de GVV-Wet zal de vennootschap een beleid moeten uitstippelen inzake het beheer van belangenconflicten wanneer haar dochtervennootschap vastgoeddiensten verleent aan derden (wat thans niet het geval is). Dit beleid moet in het Jaarverslag worden gepubliceerd.

In 2021

Er deden zich geen dergelijke belangenconflict-situaties voor in 2021.

Overige regelgeving en procedures

Regels ter preventie van marktmisbruik

Intervest heeft de gedragsregels inzake financiële transacties opgenomen in het Corporate Governance Charter en in een apart verhandelingsreglement ('Dealing code') dat geraadpleegd kan worden op www.intervest.be. Dit verhandelingsreglement maakt deel uit van het Corporate Governance Charter van de vennootschap en werd afgestemd op toepasselijke wet- en regelgevingen (in het bijzonder de Verordening (EU) nr. 596/2014 van het Europees Parlement en de Raad van 16 april 2014 betreffende marktmisbruik en daaruit voortvloeiende Europese regelgeving (samen de "Verordening Marktmisbruik"), de wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten en de Corporate Governance Code 2020).

In dit verhandelingsreglement wordt het interne beleid van de vennootschap inzake de voorkoming van misbruik van voorwetenschap en preventie van marktmisbruik vastgelegd.

Gedragscode

Intervest heeft een gedragscode opgesteld die van toepassing is op alle werknemers, alsook de leden van de directieraad, de raad van toezicht, het audit- en risicocomité, het benoemings- en remuneratiecomité en het investeringscomité. De gedragscode is ook van toepassing op tijdelijke medewerkers en personen die op contractbasis voor Intervest werken. Deze gedragscode is raadpleegbaar op www.intervest.be.

Deze gedragscode zet uiteen hoe Intervest zaken wil doen: op een eerlijke, integere en transparante wijze, conform de belangen van Intervest, in het bijzonder wat betreft haar bedrijfs- en financiële doelstellingen. De gedragscode is de basis voor alle procedures bij Intervest. Operationele principes, beleidslijnen of procedures moeten (ontwikkeld worden) in lijn (zijn) met deze gedragscode. De gedragscode helpt gedrag te sturen en is bedoeld als een raamwerk, niet als een reglement, want het is onmogelijk om elke mogelijke situatie in de code te capteren.

Procedure van melding van onregelmatigheden

Intervest heeft een procedure van melding van onregelmatigheden ingevoerd. Deze procedure beschermt medewerkers en business partners die misstanden binnen het bedrijf melden.



Berchem > Greenhouse Antwerp

6 Andere betrokken partijen

Commissaris

De commissaris, aangesteld door de algemene vergadering van aandeelhouders, is Deloitte Bedrijfsrevisoren bv o.v.v.e. CVBA en wordt vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck, bedrijfsrevisor.

- › managementaangelegenheden: kwaliteit van de managementfunctie en stafdiensten in het kader van de doelstellingen van de onderneming
- › risk management en compliance.

Intervest heeft eind 2021 de externe consultant BDO Risk & Assurance Services, vertegenwoordigd door Wim Verbelen en Steven Cauwenberghs, aangesteld als de personen die belast zijn met de interne audit, waarbij Johan Buijs, lid van de raad van toezicht van Intervest, is aangesteld voor de controle vanuit de vennootschap op de interne auditfunctie zoals waargenomen door BDO Risk & Assurance Services en die aldus te beschouwen is als de eindverantwoordelijke voor de interne audit. Het mandaat van BDO Risk & Assurance Services als externe consultant heeft een duur van drie jaar.

Vastgoeddeskundigen

De vastgoedportefeuille wordt elk kwartaal gewaardeerd door drie onafhankelijke deskundigen, te weten: Cushman & Wakefield Belgium, CBRE Valuation Services (België) en CBRE Valuation Advisory bv (Nederland), ieder voor een gedeelte van de vastgoedportefeuille, gebaseerd op een rotatieprincipe.

Onafhankelijke risicobeheerfunctie

In het kader van het risicobeheerbeleid zal de vennootschap erover waken dat de risico's waaraan ze is blootgesteld (marktrisico's, operationele risico's, financiële risico's en reglementaire risico's) op een doeltreffende manier worden ingeschat, gecontroleerd en opgevolgd.

Intervest heeft met dit doel een persoon belast met de risicobeheerfunctie die verantwoordelijk is voor o.a. het opstellen, uitwerken, bewaken, actualiseren en implementeren van het risicobeheerbeleid en de risicobeheerprocedures.

De onafhankelijke risicobeheerfunctie wordt op 31 december 2021 waargenomen door Vincent Macharis, lid van de directieraad en cfo. Het mandaat is voor onbepaalde duur.

Onafhankelijke compliancefunctie

Regels betreffende compliance en integriteit zijn bevat in de functie van de compliance officer. De vennootschap heeft een persoon aangesteld als compliance officer, belast met het toezicht op de naleving van de regels inzake marktmisbruik, zoals deze regels onder meer opgelegd worden door de wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten en Verordening EU nr. 596/2014 betreffende marktmisbruik.

De compliance officer ziet er eveneens op toe dat de vennootschap de wetten, de reglementen en de gedragsregels die van toepassing zijn op de vennootschap, naleeft. Om een integere bedrijfs-cultuur te waarborgen heeft Intervest een interne gedragscode en een procedure voor de melding van onregelmatigheden opgesteld.

Onafhankelijke controlefuncties

Elke openbare GVV dient in het kader van haar interne controle, invulling te geven aan interne auditprocedures, een risk managementbeleid en een integriteitsbeleid. Daarop wordt toegezien door de persoon belast met, respectievelijk, de interne auditfunctie, de risicobeheerfunctie en de compliancefunctie conform artikel 17, §3, 4 en 5 van de GVV-Wet (dit zijn samen de "onafhankelijke controlefuncties").

Onafhankelijke interne auditfunctie

De interne audit kan worden begrepen als een onafhankelijke beoordelingsfunctie, ingebed in de organisatie, gericht op het onderzoek en de beoordeling van de goede werking, de doeltreffendheid en de efficiëntie van de door de vennootschap gehanteerde processen en procedures bij de uitoefening van haar activiteiten. De persoon verantwoordelijk voor de interne audit kan de verschillende leden van de organisatie in het kader van de uitoefening van hun verantwoordelijkheden voorzien van analyses, aanbevelingen, adviezen, evaluaties en informatie omtrent de onderzochte activiteiten.

Deze interne audit heeft onder meer betrekking op de werking, doeltreffendheid en efficiëntie van processen, procedures en activiteiten inzake:

- › operationele aangelegenheden: kwaliteit en aanpak van systemen en procedures, organisatie-structuren, beleidslijnen en gehanteerde methoden en middelen t.o.v. doelstellingen
- › financiële aangelegenheden: betrouwbaarheid van de boekhouding, de jaarrekening en het financiële verslaggevingsproces, en overeenstemming met de geldende (boekhoud-) reglementering

Artikel 17, §4 van de GVV-Wet bepaalt dat de openbare GVV “de nodige maatregelen dient te nemen om blijvend te kunnen beschikken over een passende onafhankelijke compliancefunctie, om de naleving door de openbare GVV, haar bestuurders, effectieve leiding, werknemers en gevolmachtigden te verzekeren van de rechtsregels in verband met de integriteit van het bedrijf van openbare GVV”. In artikel 6 van het GVV-KB is bepaald dat de openbare GVV “de nodige maatregelen dient te nemen om permanent te kunnen beschikken over een passende onafhankelijke compliancefunctie. De compliancefunctie is passend wanneer zij met een redelijke zekerheid de naleving verzekert door de openbare GVV, haar leden van de raad van toezicht, effectieve leiders, werknemers en lasthebbers van de rechtsregels in verband met de integriteit van het bedrijf van openbare GVV”.

De “onafhankelijke compliancefunctie” kan worden begrepen als een onafhankelijke functie binnen de vennootschap, gericht op het onderzoek naar, en het bevorderen van, de naleving door de onderneming van de regels die verband houden met de integriteit van de activiteiten van de vennootschap. De regels betreffen zowel deze die voortvloeien uit het beleid van de onderneming, het statuut van de onderneming, alsmede andere wettelijke en reglementaire bepalingen. Het gaat met andere woorden om een onderdeel van de bedrijfscultuur, waarbij de nadruk wordt gelegd op eerlijkheid en integriteit en het naleven van hoge ethische normen bij het zakendoen. Daarbij dienen zowel de onderneming als haar medewerkers zich integer te gedragen, d.i. eerlijk, betrouwbaar en geloofwaardig.

Op 31 december 2021 wordt de onafhankelijke compliancefunctie waargenomen door Kevin De Greef, lid van de directieraad en sgc. Het mandaat is voor onbepaalde duur.

Informatie krachtens artikel 34 van het koninklijk besluit van 14 november 2007¹

Kapitaalstructuur²

Gewone aandelen (INTO)

Aantal	Kapitaal (in €)	%
26.300.908	€ 239.664.944,37	100%

Het kapitaal bedraagt € 239.664.944,37 en is verdeeld over 26.300.908 volledig volgestorte aandelen die elk een gelijk deel ervan vertegenwoordigen. Het zijn 26.300.908 gewone aandelen zonder vermelding van nominale waarde.

Er bestaan geen wettelijke of statutaire beperkingen van overdracht van effecten, noch voor de uitoefening van de stemrechten.

Er zijn geen effecten waaraan bijzondere zeggenschapsrechten verbonden zijn.

Aandelenoptieplan

De vennootschap heeft geen aandelenoptieplan. De vennootschap heeft een variabel kortetermijn- en langetermijnvergoedingsplan voor de leden van de directieraad, zoals beschreven in het Remuneratieverslag.

Aandeelhoudersovereenkomsten

Voor zover de vennootschap hiervan kennis heeft, zijn er geen aandeelhouders die in onderling overleg handelen. Er zijn bij de vennootschap geen aandeelhoudersovereenkomsten bekend die aanleiding kunnen geven tot beperking van de overdracht van effecten en/of van de uitoefening van het stemrecht.

Toegestaan kapitaal

De algemene jaarvergadering van aandeelhouders van de vennootschap heeft op 13 mei 2019 een machtiging verleend aan de raad van toezicht om het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap te verhogen in één of meerdere keren met een bedrag van:

- vijftig procent (50%) van tweehonderd éenen-twintig miljoen driehonderd éénendertigduizend vijfhonderd vierenzestig euro achtenveertig cent (€ 221.331.564,48), afgerond naar beneden tot op de eurocent, (a) indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inbreng in geld met mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht van de aandeelhouders van de vennootschap betreft, en (b) indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inbreng in geld met mogelijkheid tot uitoefening van het onherleidbaar toewijzingsrecht (zoals bedoeld in de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen) van de aandeelhouders van de vennootschap betreft; en
- vijftig procent (50%) van tweehonderd éenen-twintig miljoen driehonderd éénendertigduizend vijfhonderd vierenzestig euro achtenveertig cent (€ 221.331.564,48), afgerond naar beneden tot op de eurocent indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging in het kader van de uitkering van een keuzedividend betreft; en
- twintig procent (20%) van tweehonderd éenen-twintig miljoen driehonderd éénendertigduizend vijfhonderd vierenzestig euro achtenveertig cent (€ 221.331.564,48), afgerond naar beneden tot

¹ Met betrekking tot de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten voor verhandeling op de gereglementeerde markt – zie ook de wet van 1 april 2007 inzake het openbare overnamebod.

² Op afsluitingsdatum van dit Jaarverslag.

op de eurocent voor alle vormen van kapitaalverhoging anders dan deze geïllustreerd en goedgekeurd in punten (i) en (ii) hierboven,

met een maximum van € 221.331.564,48 in totaal gedurende een periode van vijf jaar te rekenen vanaf de bekendmaking in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 24 mei 2019 van de machtiging. De machtiging is geldig tot 24 mei 2024.

Het toegestaan kapitaal kan niet worden aangewend om het kapitaal te verhogen bij toepassing van artikel 7:202 van het WvV in het kader van een openbaar bod tot aankoop van de effecten van de vennootschap.

Bij elke kapitaalverhoging stelt de raad van toezicht de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de voorwaarden van uitgifte van de nieuwe aandelen vast. De kapitaalverhogingen kunnen aanleiding geven tot de uitgifte van aandelen met of zonder stemrecht.

Wanneer de kapitaalverhogingen, door de raad van toezicht beslist ingevolge deze toelating, een uitgiftepremie bevatten, moet het bedrag van deze uitgiftepremie op een speciale onbeschikbare rekening geplaatst worden, genoemd "Uitgiftepremies", die zoals het kapitaal de waarborg uitmaakt voor derden en die niet zal kunnen worden verminderd of afgeschaft mits een beslissing van de algemene vergadering die vergadert volgens de voorwaarden van aanwezigheid en meerderheid voorzien voor een kapitaalvermindering, behoudens de omzetting in kapitaal zoals hierboven voorzien.

Tot nu toe heeft de raad van toezicht gebruik gemaakt van de hem verleende machtiging om

bedragen van het toegestaan kapitaal te benutten in het kader van:

- › de kapitaalverhoging door inbreng in natura (keuzedividend) die op 26 mei 2020 werd beslist ten belope van € 7.687.867,05 exclusief een uitgiftepremie van € 8.578.071,27
- › de kapitaalverhoging door inbreng in natura (keuzedividend) die op 26 mei 2021 werd beslist ten belope van € 7.292.087,27 exclusief een uitgiftepremie van € 8.136.462,81

Aldus kan de raad van toezicht het geplaatste kapitaal in het kader van het toegestaan kapitaal nog verhogen met

- i. € 110.665.782,24 (a) indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inbreng in geld met mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht van de aandeelhouders van de vennootschap betreft, en (b) indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inbreng in geld met mogelijkheid tot uitoefening van het onherleidbaar toewijzingsrecht (zoals bedoeld in de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen) van de aandeelhouders van de vennootschap betreft,
- ii. € 95.685.827,92 indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging in het kader van de uitkering van een keuzedividend betreft, of met
- iii. € 44.266.312,90 voor alle andere vormen van kapitaalverhoging;

rekening houdend met een totaal maximum van (i), (ii) en (iii) samen van nog € 206.351.610,16.



Kapitaalverhoging

Elke kapitaalverhoging zal worden uitgevoerd in overeenstemming met de artikelen 7:177 en volgende van het WVV, onder voorbehoud van wat hierna is vermeld met betrekking tot het voorkeurrecht.

Bovendien moet de vennootschap zich schikken naar de bepalingen betreffende de openbare uitgifte van aandelen voorzien in de artikelen 26 en 27 van de GVV-Wet.

Bij een kapitaalverhoging door inbreng in geld en onverminderd de toepassing van de artikelen 7:188 tot 7:193 van het WVV, kan het voorkeurrecht enkel worden beperkt of opgeheven als aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. Dit onherleidbaar toewijzingsrecht voldoet aan de volgende voorwaarden:

1. het heeft betrekking op alle nieuw uitgegeven effecten
2. het wordt aan de aandeelhouders verleend naar rato van het deel van het kapitaal dat hun aandelen vertegenwoordigen op het moment van de verrichting
3. uiterlijk aan de vooravond van de opening van de openbare inschrijvingsperiode wordt een maximumprijs per aandeel aangekondigd
4. de openbare inschrijvingsperiode moet in dat geval minimaal drie beursdagen bedragen.

De kapitaalverhogingen door middel van inbrengen in natura zijn onderworpen aan de bepalingen van de artikelen 7:196 en 7:197 van het WVV. Bovendien, en overeenkomstig artikel 26 §2 van de GVV-Wet, moeten de volgende voorwaarden worden nageleefd:

1. de identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het verslag bedoeld in artikel 7:197 van het WVV alsook in de oproeping tot de algemene vergadering die voor de kapitaalverhoging bijeengeroepen wordt
2. de uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een nettowaarde die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de vennootschap, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum. Voor de toepassing van de vorige zin is het toegestaan om van het in punt (b) van vorig lid bedoelde bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven, op voorwaarde dat de raad van toezicht het af te

trekken bedrag van het gecumuleerde dividend specifiek verantwoordt in zijn bijzonder verslag en de financiële voorwaarden van de verrichting toelicht in zijn jaarlijks financieel verslag

3. behalve indien de uitgifteprijs of de ruilverhouding, alsook de betrokken modaliteiten uiterlijk op de werkdag na de afsluiting van de inbrengovereenkomst worden bepaald en aan het publiek meegedeeld met vermelding van de termijn waarbinnen de kapitaalverhoging effectief zal worden doorgevoerd, wordt de akte van kapitaalverhoging verleden binnen een maximale termijn van vier maanden
4. het onder 1° bedoelde verslag moet tevens de weerslag van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders toelichten, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst, in de nettowaarde en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten.

Bovenstaand is niet van toepassing bij de inbreng van het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

Inkoop van aandelen

Conform artikel 9 van de statuten kan de vennootschap haar eigen aandelen verwerven, in pand houden of vervreemden krachtens de beslissing van de algemene vergadering overeenkomstig de bepalingen van het WVV.

Daarenboven mag de raad van toezicht, voor een periode van vijf jaar vanaf de bekendmaking van de beslissing in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad, i.e. vanaf 2 juni 2020, voor rekening van de vennootschap, de eigen aandelen van de vennootschap verwerven en in pand nemen (zelfs buiten de beurs) aan een eenheidsprijs die niet lager mag zijn dan 85 % van de beurskoers van de slotnotering van de dag vóór de datum van de transactie (verwerving en in pand nemen) en die niet hoger mag zijn dan 115 % van de beurskoers van de slotnotering van de dag vóór de datum van de transactie (verwerving en in pand nemen) zonder dat de vennootschap meer mag bezitten dan 10 % van het totaal aantal uitgegeven aandelen.

Op 31 december 2021 heeft Intervest, noch haar perimervennootschappen, eigen aandelen in bezit.

Overeenkomsten bij gewijzigde controle na openbaar overnamebod

Er zijn geen belangrijke overeenkomsten waarbij Intervest partij is en die in werking treden, wijzigingen ondergaan of aflopen in geval van een wijziging van controle over de vennootschap na een openbaar overnamebod, met uitzondering van de gangbare clausules in de financieringsovereenkomsten.



FINANCIËLE STATEN¹

- 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

¹ De jaarlijkse financiële verslagen, de verslagen van de raad van bestuur en de verslagen van de commissaris over de boekjaren 2021, 2020 en 2019 alsook de tussentijdse verklaringen en de halfjaarlijkse financiële verslagen (inclusief verslagen van de commissaris) zijn consulteerbaar op de website van de vennootschap (www.intervest.be). Ze zijn eveneens op eenvoudig verzoek op de maatschappelijke zetel verkrijgbaar.

1 Geconsolideerde resultatenrekening

in duizenden €	Toelichting	2021	2020
Huurinkomsten	4	65.056	61.303
Met verhuur verbonden kosten	4	-148	-51
NETTOHUURRESULTAAT		64.908	61.252
Recuperatie van vastgoedkosten	4	696	752
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4	13.528	13.643
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling		-361	-698
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4	-13.528	-13.623
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	4	716	460
VASTGOEDRESULTAAT		65.959	61.786
Technische kosten	5	-1.144	-876
Commerciële kosten	5	-547	-318
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	5	-893	-892
Beheerskosten van het vastgoed	5	-4.792	-5.281
Andere vastgoedkosten	5	-1.007	-1.162
Vastgoedkosten		-8.383	-8.529
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		57.576	53.257
Algemene kosten	6	-3.836	-4.085
Andere operationele opbrengsten en kosten	8	-310	-254
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		53.430	48.918
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	9	198	1.670
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	10	66.020	15.454
Ander portefeuilleresultaat	11	-11.205	-9.083
OPERATIONEEL RESULTAAT		108.443	56.959
Financiële opbrengsten		59	67
Netto-interestkosten	12	-7.094	-7.955
Andere financiële kosten		-50	-36
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		4.217	-2.311
Financieel resultaat		-2.868	-10.235
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN		105.575	46.724
Belastingen	13	-834	-664
NETTORESULTAAT		104.741	46.060

in duizenden €	Toelichting	2021	2020
NETTORESULTAAT		104.741	46.060
Toewijsbaar aan:			
Derden		6.641	2.629
Aandeelhouders Groep		98.100	43.431

NETTORESULTAAT - Aandeelhouders Groep		98.100	43.431
Uit te sluiten:			
-Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		198	1.670
-Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		66.020	15.454
-Ander portefeuilleresultaat		-11.205	-9.083
-Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		4.217	-2.311
-Minderheidsbelangen met betrekking tot bovenstaande		-6.306	-2.654
EPRA RESULTAAT		45.176	40.355

RESULTAAT PER AANDEEL	Financieel verslag	2021	2020
Aantal aandelen op jaareinde	8.6	26.300.908	25.500.672
Aantal dividendgerechtigde aandelen op jaareinde	8.6	26.300.908	25.500.672
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	8.6	25.983.006	25.164.126
Nettoresultaat (€)		3,78	1,73
Verwaterd nettoresultaat (€)		3,78	1,73
EPRA resultaat (€)		1,74	1,60

2 Geconsolideerd globaalresultaat

in duizenden €	2021	2020
NETTORESULTAAT	104.741	46.060
Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in resultatenrekening)	970	1.394
Herwaardering zonnepanelen	970	1.394
GLOBAALRESULTAAT	105.711	47.454
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	98.884	44.825
Minderheidsbelangen	6.827	2.629

3 Geconsolideerde balans

ACTIVA in duizenden €	Toelichting	31.12.2021	31.12.2020
VASTE ACTIVA		1.219.621	1.022.835
Immateriële vaste activa		254	479
Vastgoedbeleggingen	14	1.208.944	1.017.958
Andere materiële vaste activa		5.888	4.022
Financiële vaste activa	20	4.455	241
Handelsvorderingen en andere vaste activa		80	135
VLOTTENDE ACTIVA		29.229	25.158
Financiële vlottende activa		97	13
Handelsvorderingen	15	14.279	11.595
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	15	4.940	6.539
Kas en kasequivalenten		3.537	2.682
Overlopende rekeningen	15	6.376	4.329
TOTAAL ACTIVA		1.248.850	1.047.993

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €	Toelichting	31.12.2021	31.12.2020
EIGEN VERMOGEN		636.535	554.414
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij		622.512	547.218
Kapitaal	16	237.930	230.638
Uitgiftepremies	16	189.818	181.682
Reserves	16	96.664	91.467
Nettoresultaat van het boekjaar		98.100	43.431
Minderheidsbelangen	24	14.023	7.196
VERPLICHTINGEN		612.315	493.579
Langlopende verplichtingen		468.409	340.000
Langlopende financiële schulden	19	429.058	313.743
<i>Kredietinstellingen</i>		421.058	308.743
<i>Andere</i>		8.000	5.000
Andere langlopende financiële verplichtingen	20	11.423	10.917
Handelsschulden en andere langlopende schulden		1.503	1.267
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	21	26.425	14.073
Kortlopende verplichtingen		143.906	153.579
Voorzieningen	17	0	978
Kortlopende financiële schulden	19	100.650	123.522
<i>Kredietinstellingen</i>		650	26.239
<i>Commercial paper</i>		100.000	62.300
<i>Andere</i>		0	34.983
Andere kortlopende financiële verplichtingen	20	1	94
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	18	24.312	8.572
Andere kortlopende verplichtingen	18	1.890	1.284
Overlopende rekeningen	18	17.053	19.129
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		1.248.850	1.047.993

SCHULDGRAAD in %	Toelichting	31.12.2021	31.12.2020
Schuldgraad (max. 65%)	22	45,0%	43,0%

NETTOWAARDE PER AANDEEL in €	31.12.2021	31.12.2020
Nettowaarde (reële waarde)	23,67	21,46
Nettowaarde (investeringswaarde)	25,27	22,64
EPRA NTA	24,83	22,40

4 Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

In duizenden €	
BEGINTOESTAND 1 JANUARI VORIG BOEKJAAR	
Globaalresultaat vorig boekjaar	
Overboekingen door resultaatverdeling van boekjaar van 2 jaar geleden:	
- Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed - Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen - 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	
Aandelenuitgifte naar aanleiding van keuzedividend boekjaar van 2 jaar geleden	
Kapitaalverhoging perimetervennootschap Genk Green Logistics	
Dividenden boekjaar van 2 jaar geleden	
BALANS OP 31 DECEMBER VORIG BOEKJAAR	
Globaalresultaat boekjaar	
Overboekingen door resultaatverdeling vorig boekjaar:	
- Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed - Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen - 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	
Aandelenuitgifte naar aanleiding van keuzedividend vorig boekjaar	
Dividenden vorig boekjaar	
BALANS OP 31 DECEMBER BOEKJAAR	

	Kapitaal		Uitgiftepremies	Totaal reserves	Nettoresultaat van het boekjaar - aandeelhoudersgroep	Minderheidsbelangen	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
	Gestort Kapitaal	Kosten kapitaal-verhoging					
	224.685	-1.727	173.104	62.032	65.765	574	524.433
				1.394	43.431	2.629	47.454
				13.703	-13.703		0
				-1.814	1.814		0
				-3.065	3.065		0
				9.095	-9.095		0
				10.121	-10.121		0
	7.688		8.578				16.266
		-8				3.993	3.985
					-37.725		-37.725
	232.373	-1.735	181.682	91.467	43.431	7.196	554.414
				784	98.100	6.827	105.711
				15.669	-15.669		0
				-11.875	11.875		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

Uitsplitsing van de reserves

In duizenden €

BEGINTOESTAND 1 JANUARI VORIG BOEKJAAR

Overboekingen als gevolg van toepassing IAS 16 op zonnepanelen

AANGEPASTE BEGINTOESTAND 1 JANUARI VORIG BOEKJAAR

Globaalresultaat vorig boekjaar

Overboekingen door resultaatverdeling van twee jaar geleden:

- Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed
- Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen
- 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

BALANS OP 31 DECEMBER VORIG BOEKJAAR

Globaalresultaat boekjaar

Overboekingen door resultaatverdeling vorig boekjaar:

- Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed
- Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen
- 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

BALANS OP 31 DECEMBER BOEKJAAR

* van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.

	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	Andere reserves	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	TOTAAL RESERVES
		Reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed	Reserve voor de impact op de reële waarde				
	90	63.701	-28.404	-3.456	6.034	24.067	62.032
		-324	8		316		0
	90	63.377	-28.396	-3.456	6.350	24.067	62.032
					1.394		1.394
		13.703					13.703
			-1.814				-1.814
				-3.065			-3.065
						9.095	9.095
					10.121		10.121
	90	77.081	-30.210	-6.522	17.865	33.163	91.467
					784		784
		15.669					15.669
			-11.875				-11.875
				-2.311			-2.311
						1.260	1.260
					1.670		1.670
	90	92.750	-42.085	-8.833	20.319	34.423	96.664

5 Geconsolideerd kasstroomoverzicht

in duizenden €	Toelichting	2021	2020
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR		2.682	2.156
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		46.755	41.469
Operationeel resultaat		108.443	56.959
Betaalde interesten		-7.923	-7.745
Andere niet-operationele elementen		-825	-633
Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroom-verrichtingen		-52.549	-8.769
▪ Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa		803	749
▪ Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	9	-198	-1.670
▪ Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	10	-66.020	-15.454
▪ Spreiding van huurkorting en huurvoordelen toegekend aan huurders	11	1.550	-1.477
▪ Ander portefeuilresultaat	11	11.316	9.083
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal		-391	1.657
Beweging van activa		1.579	973
Beweging van verplichtingen		-1.970	684
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-115.536	-113.649
Investerings- en uitbreidingen in bestaande vastgoedbeleggingen	14	-7.286	-5.037
Verwerving van vastgoedbeleggingen	14	-48.969	-42.683
Verwerving van aandelen van vastgoedvennootschappen	14	-14.237	-43.959
Investerings- en uitbreidingen in projectontwikkelingen	14	-41.709	-20.886
Betaalde exit taks (bij overgang naar statuut GVBF)		-1.860	0
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa		-1.475	-1.084
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten		69.636	72.706
Terugbetaling van leningen		-38.181	-28.297
Opname van leningen		131.169	122.425
Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg		237	39
Betaling van dividenden		-23.589	-21.461
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR		3.537	2.682

Intervest heeft in 2021 een kasstroom van € 47 miljoen uit **bedrijfsactiviteiten** gegenereerd ten opzichte van € 41 miljoen in 2020. De toename is hoofdzakelijk een gevolg van hogere huurinkomsten gecombineerd met lagere algemene en vastgoedkosten als gevolg van het monitoren van de kosten en lagere financieringskosten.

De kasstroom uit **investeringsactiviteiten** bedraagt € -116 miljoen en omvat voornamelijk de acquisities en investeringen en uitbreidingen in de bestaande vastgoedportefeuille en projectontwikkelingen. Naar aanleiding van de verwerving van de aandelen van Puurs Green Logistics (voorheen Tafelberg) werd een voorafbetaling voor de exit taks betaald.

De kasstroom uit **financieringsactiviteiten** van de groep bedraagt € 70 miljoen en bestaat in 2021 uit een toename in de opname van kredieten voor € 93 miljoen en de uitbetaling van dividenden ten belope van € 24 miljoen.

Het bedrag in 2021 opgenomen onder de verwerving van aandelen van vastgoedvennootschappen van € 14 miljoen heeft betrekking op de verwerving van de aandelen van Puurs Green Logistics in november 2021. In 2020 bedroeg de verwerving van aandelen van vastgoedvennootschappen € 44 miljoen. Dit bedrag bevat naast de betaalde prijs voor Greenhouse Singel en Gencor ook de betaling van enkele facturen voor de herontwikkeling van het project Greenhouse Collection at the Singel voor een bedrag van € 4 miljoen, die op het moment van de verwerving van de aandelen van Greenhouse Singel op de balans opgenomen waren onder de rubriek handelsschulden.

Index: 6 Toelichtingen

Toelichting 1.			
Jaarrekeningschema voor gereguleerde vastgoedvennootschappen	154		
Toelichting 2.			
Grondslagen voor de financiële verslaggeving	154		
Toelichting 3.			
Gesegmenteerde informatie	164		
Toelichting 4.			
Vastgoedresultaat	166		
Toelichting 5.			
Vastgoedkosten	169		
Toelichting 6.			
Algemene kosten	171		
Toelichting 7.			
Personeelsbeloningen	171		
Toelichting 8.			
Andere operationele opbrengsten en kosten	172		
Toelichting 9.			
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	173		
Toelichting 10.			
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	173		
Toelichting 11.			
Ander portefeuilresultaat	173		
Toelichting 12.			
Netto-interestkosten	174		
Toelichting 13.			
Belastingen	175		
Toelichting 14.			
Vaste activa		176	
Toelichting 15.			
Vlottende activa		181	
Toelichting 16.			
Eigen vermogen		183	
Toelichting 17.			
Voorzieningen		186	
Toelichting 18.			
Kortlopende verplichtingen		187	
Toelichting 19.			
Langlopende en kortlopende financiële schulden		188	
Toelichting 20.			
Financiële instrumenten		191	
Toelichting 21.			
Uitgestelde belastingen - verplichtingen		195	
Toelichting 22.			
Berekening schuldgraad		195	
Toelichting 23.			
Verbonden partijen		196	
Toelichting 24.			
Lijst van de geconsolideerde ondernemingen		197	
Toelichting 25.			
Honorarium aan de commissaris en met de commissaris verbonden entiteiten		198	
Toelichting 26.			
Voorwaardelijke rechten en verplichtingen		199	
Toelichting 27.			
Gebeurtenissen na balansdatum		200	

6 Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening

Toelichting 1.

Jaarrekeningschema voor gereglementeerde vastgoedvennootschappen

Intervest Offices & Warehouses nv heeft als beurs-genoteerde openbare gereglementeerde 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 gereglementeerde 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 gereglementeerde vastgoedvennootschap met maatschappelijke zetel in België. De geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap op 31 december 2021 omvat de vennootschap en haar perimetervennootschappen (de "Groep"). De jaarrekening van Intervest is opgesteld en vrijgegeven voor publicatie door de raad van toezicht op 22 maart 2022 en zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 27 april 2022.

De geconsolideerde jaarrekening wordt opgesteld in overeenstemming met de "International Financial Reporting Standards" (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie en volgens het KB van 13 juli 2014. Deze standaarden omvatten alle nieuwe en herziene standaarden en interpretaties gepubliceerd door de International Accounting Standards Board ('IASB') en de International Financial Reporting Interpretations Committee ('IFRIC'),

voor zover van toepassing op de activiteiten van de Groep en effectief op boekjaren aanvangend vanaf 1 januari 2021.

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die van kracht zijn voor het boekjaar dat een aanvang neemt op 1 januari 2021

- › Aanpassingen aan IFRS 4, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 16 en, IAS 39: Hervorming van de Referentierentevoeten – fase 2
- › Aanpassingen aan IFRS 16 - Huurcontracten: het verlenen van een vrijstelling aan huurders tot beoordeling of een aan COVID-19 gerelateerde huurconcessie een huuraanpassing is

Gepubliceerde standaarden en interpretaties, die nog niet van toepassing zijn in 2021

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 2021 en verder. Onderstaande standaarden werden nog niet bekrachtigd binnen de EU.

- › Jaarlijkse verbeteringen aan IFRS 2018-2020 cyclus (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022)
- › Aanpassingen aan IFRS 3 - Bedrijfscombinaties: referenties naar het conceptueel raamwerk (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022)
- › Aanpassingen van 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 van IFRS 16 - Huurcontracten: verlenging van de vrijstelling tot beoordeling of een aan COVID-19 gerelateerde huurconcessie een huuraanpassing is (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 april 2021)
- › 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 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 IAS12 - Inkomstenbelastingen: latente belastingen op huurcontracten en ontmantelverplichtingen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023)
- › 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).

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 verslagperiodes 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 waardevermindering verlies 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 verkoopt 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. Monetair 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 monetair activa en verplichtingen in vreemde valuta, worden in de resultatenrekening opgenomen in de periode waarin ze zich voordoen. Niet monetair 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 lease-betalingen en de andere inkomsten en kosten worden in de resultatenrekening opgenomen in de perioden waarop ze betrekking hebben.

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

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

Vastgoedkosten en algemene kosten

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

Resultaat op verkoop en variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

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

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

Financieel resultaat

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

Belastingen op het resultaat en onroerende voorheffing

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

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

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

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

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

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

Uitgestelde belastingen

Uitgestelde belastingvorderingen en –verplichtingen worden geboekt op basis van de schuldmethode ('liability methode') voor alle tijdelijke verschillen tussen de belastbare basis en de boekwaarde voor financiële 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 worden in de resultatenrekening opgenomen onder de rubriek "Ander portefeuilresultaat".

Het gewoon en het verwaterd nettoresultaat per aandeel

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

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

Immateriële vaste activa

Immateriële vaste activa worden opgenomen tegen kostprijs, verminderd met de eventuele geaccumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingverliezen, als het waarschijnlijk is dat de verwachte toekomstige economische voordelen die kunnen worden toegerekend aan het actief naar de entiteit zullen vloeien en dat de kostprijs van het actief betrouwbaar kan worden bepaald. Immateriële activa worden lineair afgeschreven over hun verwachte gebruiksduur. De afschrijvingsperiodes worden tenminste aan het einde van elk boekjaar herzien.

Vastgoedbeleggingen (inclusief mutatierechten)

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 kos-

ten 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 – publicaties – persberichten: "Eerste toepassing van de IFRS boekhoudregels").

Een groep van onafhankelijke vastgoeddeskundigen, die de periodieke waardering van de gebouwen van GVV's uitvoeren, oordeelden dat voor transacties m.b.t. gebouwen in België met een globale waarde lager dan € 2,5 miljoen, rekening moet worden gehouden met de registratierechten van 10,0% tot 12,5% naargelang het gewest waar deze goederen zich bevinden. Voor transacties m.b.t. gebouwen met een globale waarde hoger dan € 2,5 miljoen en gezien de waaier van methodes van eigendomsoverdracht die in België worden gebruikt, hebben diezelfde deskundigen - op basis van

een representatief staal van 220 transacties die in de markt tussen 2002 en 2005 werden gerealiseerd en die in totaal € 6,0 miljard vertegenwoordigen - het gewogen gemiddelde van de rechten gewaardeerd op 2,5%. Op dat moment werd eveneens beslist dat dit percentage per schijf van 0,5% zou herzien worden. In de loop van 2016 heeft een panel van vastgoeddeskundigen¹ en de BE-REIT vereniging² 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 1,10/1,125 (voor gebouwen met een waarde lager dan € 2,5 miljoen).

De overdrachtsrechten voor logistiek vastgoed in Nederland bedragen op 31 december 2021 8,0%.

Per 1 januari 2021 is het overdrachtsbelastingtarief voor de verkrijging van niet-residentieel vastgoed verhoogd van 6 procent naar 8 procent. Het 8 procent-tarief geldt zowel voor de verkrijging van onroerende zaken, niet zijnde woningen, als voor belaste verkrijgingen van aandelen in vastgoedvennootschappen (onroerendezaakrechtspersonen). De Groep heeft ervoor geopteerd om deze belastingsverhoging reeds te verwerken in de cijfers van 31 december 2020. Voor de overige kosten (zoals notariskosten) neemt Intervest steeds 1% extra in rekening. Voor de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur die gelegen zijn in Nederland en aangehouden worden via Nederlandse perimervennootschappen betekent dit bijgevolg dat vanaf boekjaar 2020 de reële waarde van de vastgoedbeleggingen gelijk is aan de investeringswaarde gedeeld door 1,09.

Het verschil tussen de reële waarde van het vastgoed en de investeringswaarde van het vastgoed zoals bepaald door de

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

Projectontwikkelingen

Vastgoed dat wordt gebouwd of ontwikkeld voor toekomstig gebruik als een vastgoedbelegging wordt tevens opgenomen in de rubriek 'Vastgoedbeleggingen'. Na initiële opname aan aanschaffingswaarde, worden de projecten gewaardeerd aan reële waarde. Deze reële waarde houdt rekening met de substantiële ontwikkelingsrisico's. In dit kader moet aan al de volgende criteria voldaan zijn: er is een duidelijk beeld over de te maken projectkosten, alle nodige vergunningen voor het uitvoeren van de projectontwikkeling zijn bekomen en een substantieel deel van de projectontwikkeling is voorverhuurd (definitief getekend huurcontract). Deze waardering aan reële waarde is gebaseerd op de waardering door de onafhankelijke vastgoeddeskundige (volgens de gebruikelijke methodes en assumpties) en houdt rekening met de nog te maken kosten voor de volledige afwerking van het project.

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

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

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

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

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 geclassificeerd als "Andere materiële vaste activa".

Zonnepanelen onder IAS 16

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

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

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

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 waardeverminderingverlies heeft ondergaan, wordt de boekwaarde vergeleken met de realiseerbare waarde. Indien de boekwaarde hoger is dan de realiseerbare waarde wordt een bijzonder waardeverminderingverlies opgenomen.

Lease overeenkomsten

Leaseovereenkomsten met een looptijd van meer dan 12 maanden waarbij Intervest optreedt als leasingnemer worden 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.

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.

Waardeverminderingverliezen

De boekwaarde van de activa van de onderneming wordt periodiek geanalyseerd om te onderzoeken of er een aanleiding tot waardeverminderingen bestaat. Bijzondere waardeverminderingverliezen 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 bedrijfs-waarde 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 geïnlichte 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 initieel gewaardeerd tegen reële waarde, vermeerderd met transactiekosten, behalve voor financiële activa tegen reële waarde met waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening, die initieel gewaardeerd worden tegen reële waarde.

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

Financiële activa aan reële waarde via resultaat

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

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

Financiële activa aan geamortiseerde kostprijs

Financiële activa aan geamortiseerde kostprijs zijn niet-afgeleide financiële instrumenten die worden aangehouden binnen een bedrijfsmodel dat erop gericht is financiële

activa aan te houden om contractuele kasstromen te ontvangen (Held to collect) en de contractvoorwaarden van het financiële actief geven op bepaalde data aanleiding tot kasstromen die uitsluitend aflossingen en rentebetalingen op het uitstaande hoofdsombedrag betreffen (Solely Payments of Principal and Interest - SPPI).

Tot deze categorie behoren:

- › Geldmiddelen en kasequivalenten
- › Langetermijnvorderingen
- › Handelsvorderingen.

Geldmiddelen en kasequivalenten

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

Handelsvorderingen

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

Voorzieningen

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

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

Vergoeding na uitdiensttreding

Bijdragen aan het groepsverzekeringscontract van het type “toegezegde bijdrage” worden opgenomen als een last van de verslagperiode waarin de gerelateerde prestaties worden verricht door de werknemers. Volgens de wet dient de werkgever een minimale rente te garanderen waarbij de vennootschap de verplichting heeft bijkomende bijdragen te betalen indien het pensioenfonds niet over voldoende activa zou beschikken om de pensioenen van alle werknemers te betalen met betrekking tot de diensten die zij hebben geleverd.

Dividenduitkering

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

Gebeurtenissen na balansdatum

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

Significante schattingen en belangrijkste bronnen van schattingonzekerheden

Reële waarde van de vastgoedbeleggingen

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen van Intervest wordt driemaandelijks gewaardeerd door onafhankelijke vastgoeddeskundigen. Deze waardering van de vastgoeddeskundigen is bedoeld om de marktwaarde van een gebouw te bepalen op een

bepaalde datum in functie van de evolutie van de markt en de kenmerken van de desbetreffende gebouwen. De vastgoeddeskundigen hanteren de principes beschreven in het hoofdstuk “Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen” in het Vastgoedverslag en in “Toelichting 14. Vaste activa” van het Financieel verslag. De vastgoedportefeuille wordt in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen tegen de reële waarde die door de vastgoeddeskundigen wordt bepaald.

Duurzaamheid

ESG (Environmental, Social, Governance)-criteria worden internationaal in toenemende mate gebruikt om de impact van de ecologische, sociale en ethische prestaties van bedrijven, organisaties en investeringen te beoordelen. 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.

De ESG-vereisten van investeerders en gebruikers zullen het aantal gerealiseerde nieuwe en gerenoveerde gebouwen versneld doen toenemen vanwege de groene premies voor duurzaam vastgoed en verhoogde veroudering van niet duurzaam vastgoed. 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) toont 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 noodzakelijkerwijs een vergelijking in. Aangezien de impact van ESG-criteria in een vroeg stadium is, zijn er nog niet veel marktgegevens beschikbaar. Waarderingsmethodologieën zijn echter goed ontwikkeld en in de loop der jaren getest zodat de houding van marktdeelnemers ten opzichte van ESG-factoren wel kan meegegeven worden in de waardering van het vastgoed.

Financiële verplichting conform IFRS 16

Voor sommige van haar investeringen houdt Intervest niet de naakte eigendom aan, maar enkel het vruchtgebruik via een concessie of erfpacht of soortgelijke. Concreet werd hiervoor een financiële verplichting aangelegd conform IFRS 16. Deze financiële verplichting betreft de huidige waarde van alle toekomstige leasebetalingen. In het bepalen van de huidige waarde van deze toekomstige leasebetalingen worden enkele beoordelingen en schattingen gemaakt, met name bij het bepalen van de duurtijd van de concessie (afhankelijk van contractuele verlengingsmogelijkheden van de concessie enerzijds en de economische levensduur van het gebouw waar de vastgoedschatter rekening mee houdt in de reële waardebepaling anderzijds) en bij het bepalen van de incrementele rentevoet als discount rate van de leasebetalingen.

Financiële derivaten

De reële waarde van de financiële derivaten van Intervest wordt driemaandijks geschat door de emitterende financiële instelling. Een uitgebreide beschrijving bevindt zich in "Toelichting 20. Financiële instrumenten" in het Financieel verslag.

Geschillen

De vennootschap is op heden verwikkeld, en kan in de toekomst verwikkeld zijn, in gerechtelijke procedures. Intervest was in 2020 betrokken bij een procedure voor het Hof van Beroep te Antwerpen, fiscale kamer, alsmede in bezwaarprocedures voor de gewestelijke directeur van

het controlecentrum grote ondernemingen met betrekking tot aanrekening van de exit taks aanslagjaar 1999 speciaal. In haar arrest dd. 25 april 2017 heeft het Hof van Beroep te Antwerpen het beroep van Intervest evenwel ongegrond verklaard. Het arrest werd op 10 november 2017 betekend. Intervest heeft op 29 januari 2018 cassatie beroep aangetekend tegen voormeld arrest van het Hof van Beroep te Antwerpen dd. 25 april 2017. Het Hof van Cassatie heeft op 28 november 2019 Intervest in het gelijk gesteld en het arrest van het Hof van Beroep verbroken. Het geschil is nu verwezen naar het Hof van Beroep van Gent. (zie "Toelichting 26. Voorwaardelijke rechten en verplichtingen" in de Financiële staten). De vennootschap is van oordeel dat deze procedure geen belangrijke weerslag zal hebben op de resultaten van de vennootschap.



Toelichting 3. Gesegmenteerde informatie

Segmentering per bedrijfssegment

De twee bedrijfssegmenten omvatten de volgende activiteiten.

- › De categorie “kantoren” omvat het vastgoed dat voor professionele doeleinden verhuurd wordt aan bedrijven als kantoorruimte.
- › De categorie “logistiek vastgoed” betreft de panden met een logistieke functie, de opslagruimten en high-tech gebouwen.

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

Resultatenrekening

BEDRIJFS- SEGMENTERING in duizenden €	Kantoren		Logistiek vastgoed		Corporate		TOTAAL	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Huurinkomsten	26.174	26.150	38.882	35.153			65.056	61.303
Met verhuur verbonden kosten	-132	-43	-16	-8			-148	-51
Nettohuurresultaat	26.042	26.107	38.866	35.145			64.908	61.252
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	404	50	647	484			1.051	534
Vastgoedresultaat	26.446	26.157	39.513	35.629			65.959	61.786
Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille	21.474	20.938	35.856	32.127	-3.900	-4.147	53.430	48.918
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0	198	1.670			198	1.670
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-11.170	-16.624	77.190	32.078			66.020	15.454
Ander portefeuille-resultaat	677	-65	-11.882	-9.018			-11.205	-9.083
Operationeel resultaat van het segment	10.981	4.249	101.362	56.857	-3.900	-4.147	108.443	56.959
Financieel resultaat					-2.868	-10.235	-2.868	-10.235
Belastingen					-834	-664	-834	-664
NETTORESULTAAT	10.981	4.249	101.362	56.857	-7.602	-15.046	104.741	46.060

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

Het operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille is voor de kantoren gestegen met € 0,5 miljoen, dit als gevolg van een daling in de kosten. Het operationeel resultaat van het kantorensegment stijgt met € 6,7 miljoen. In 2020 was er een daling in de reële waarde van de kantorenportefeuille van circa 5% of € 16,6 miljoen. Dit jaar was er eveneens een daling in de reële waarde maar deze bleef beperkt tot € 11,1 miljoen of circa 3%. Hoofdzakelijk als gevolg van de inschatting gehanteerd door de vastgoeddeskundigen op enkele panden in de huidige onzekere economische situatie en het incijferen van enkele geplande duurzame investeringen in de portefeuille die kunnen resulteren in een toekomstige mogelijke waardeinstijging.

Het operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille van het logistiek segment is met € 3,7 miljoen gestegen. Dit dankzij de huurinkomsten ontstaan uit de nieuwe cash-flow genererende acquisities in 2020 en 2021. Het operationeel resultaat van het logistiek segment stijgt met € 44,5 miljoen, dit door het verder aanscherpen van de rendementen in zowel België als Nederland en verhuringen in de bestaande portefeuille en de projecten in aanbouw.

Kerncijfers

BEDRIJFSSEGMENTERING	Kantoren		Logistiek vastgoed		TOTAAL	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
in duizenden €						
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen	386.423	381.656	822.521	636.302	1.208.944	1.017.958
Investerings- en uitbreidingen tijdens het boekjaar (reële waarde)	2.421	2.971	5.311	2.066	7.732	5.037
Verwerving van vastgoedbeleggingen	0	0	48.970	42.683	48.970	42.683
Investerings- en uitbreidingen in projectontwikkelingen	13.516	2.562	40.274	18.324	53.790	20.886
Verwerving van aandelen van vastgoedvennootschappen	0	42.677	14.474	0	14.474	42.677
Desinvestering/overboeking van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0	0
Overboeking naar andere materiële vaste activa	0	0	0	-1.592	0	-1.592
Investeringswaarde van het vastgoed	394.913	390.365	864.262	670.166	1.259.175	1.060.531
Totaal verhuurbare oppervlakte (m ²)	245.538	245.538	865.940	800.399	1.111.478	1.045.937
Bezettingsgraad (%)	87%	88%	100%	96%	94%	93%

In overeenstemming met IAS 16, worden de zonnepanelen vanaf 2020 niet langer opgenomen onder de vastgoedbeleggingen, maar onder de materiële vaste activa waardoor ze in bovenstaande tabel als overboeking vermeld staan in 2020.

Geografische segmentering

De geografische segmentering toont het operationeel resultaat en de kerncijfers opgedeeld naar het land waarin ze gerealiseerd werden. De categorie "corporate" omvat alle niet aan een segment toewijsbare vaste kosten die op groepsniveau gedragen worden.

Resultatenrekening

GEOGRAFISCHE SEGMENTERING	Vastgoedbeleggingen België		Vastgoedbeleggingen Nederland		Corporate		TOTAAL	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
in duizenden €								
Huurinkomsten	48.273	47.204	16.783	14.099			65.056	61.303
Met verhuur verbonden kosten	-148	-51	0	0			-148	-51
<i>Nettohuurresultaat</i>	<i>48.125</i>	<i>47.153</i>	<i>16.783</i>	<i>14.099</i>			<i>64.908</i>	<i>61.252</i>
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	950	494	101	40			1.051	534
<i>Vastgoedresultaat</i>	<i>49.075</i>	<i>47.647</i>	<i>16.884</i>	<i>14.139</i>			<i>65.959</i>	<i>61.786</i>
Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille	41.961	40.205	15.369	12.860	-3.900	-4.147	53.430	48.918
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen	198	1.670	0	0			198	1.670
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	25.181	-4.740	40.839	20.194			66.020	15.454
Ander portefeuille-resultaat	1.018	-1.652	-12.223	-7.431			-11.205	-9.083
OPERATIONEEL RESULTAAT VAN HET SEGMENT	68.358	35.483	43.985	25.623	-3.900	-4.147	108.443	56.959

Kerncijfers

GEOGRAFISCHE SEGMENTERING	Vastgoedbeleggingen België		Vastgoedbeleggingen Nederland		TOTAAL	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
in duizenden €						
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen	866.662	735.060	342.282	282.898	1.208.944	1.017.958
Investerings- en uitbreidingen tijdens het boekjaar (reële waarde)	6.318	4.449	1.414	588	7.732	5.037
Verwerving van vastgoedbeleggingen	32.355	0	16.615	42.683	48.970	42.683
Investerings- en uitbreidingen in projectontwikkelingen	53.275	19.560	515	1.326	53.790	20.886
Verwerving van aandelen van vastgoedvennootschappen	14.474	42.677	0	0	14.474	42.677
Desinvestering van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0	0
Overboeking naar andere materiële vaste activa	0	-1.592	0	0	0	-1.592
Investeringswaarde van het vastgoed	886.581	752.364	372.594	308.167	1.259.175	1.060.531
Totaal verhuurbare oppervlakte (m²)	798.058	735.938	313.420	309.999	1.111.478	1.045.937
Bezettingsgraad (%)	92%	91%	100%	98%	94%	93%

Toelichting 4. Vastgoedresultaat

Huurinkomsten

in duizenden €	2021	2020
Huur	67.067	64.065
Huurskortingen	-2.435	-2.497
Huurvoordelen ('incentives')	-374	-377
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	798	112
TOTAAL HUURINKOMSTEN	65.056	61.303

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 huurskortingen en huurvoordelen (incentives). De huurskortingen 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 217 verschillende huurders wat het debiteurenrisico beperkt en de stabiliteit van de inkomsten bevordert. De tien belangrijkste huurders maken 29% (31% in 2020) van de jaarhuur uit, zijn vaak vooraanstaande bedrijven in hun sector en maken vaak deel uit van internationale concerns. De belangrijkste huurder, die tot het kantorensegment behoort, vertegenwoordigt op 31 december 2021 5% van de jaarhuur (5% in 2020). In 2021 is er één huurder waarvan de jaarhuur op individuele basis 5% vertegenwoordigt van de totale jaarhuur van Intervest (één huurder in 2020). Voor meer toelichting van de belangrijkste huurders wordt verwezen naar het Vastgoedverslag - Risicospreiding naar huurders.

Voor boekjaar 2021 bedragen de huurinkomsten van Intervest € 65,1 miljoen (€ 61,3 miljoen). Deze stijging met € 3,8 miljoen of 6% ten opzichte van 2020 wordt voornamelijk veroorzaakt door hogere huurinkomsten in het logistieke segment, een gevolg van de gerealiseerde acquisities, de opgeleverde projectontwikkelingen en de verhuurtransacties in de loop van 2020 en 2021 en de ontvangen verbrekingsvergoedingen naar aanleiding van vroegtijdig stopgezette contracten in de logistieke portefeuille voor een bedrag van € 0,7 miljoen.

In de logistieke portefeuille bedragen de huurinkomsten € 38,9 miljoen ten opzichte van € 35,2 miljoen in 2020. In het kantorenssegment blijven de huurinkomsten stabiel op € 26,2 miljoen.

Bij het afsluiten van nieuwe huurovereenkomsten in het boekjaar 2021 is bij 44% van de contractwaarde een huurkorting toegekend (42% in 2020). Gemiddeld zijn in 2021 bij nieuwe contracten huurkortingen toegekend voor 9% van de jaarhuur (19% in 2020). 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.

Bij het uitbreiden en/of verlengen van een huurcontract is in het boekjaar 2021 gemiddeld bij 55% van de contractwaarde een huurkorting toegekend (61% in 2020). Er is in 2021 gemiddeld 7% huurkorting op de jaarhuur gegeven bij uitbreidingen en/of verlengingen (8% in 2020).

Overzicht van de toekomstige minimum huurinkomsten

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

in duizenden €	2021	2020
Vorderingen met een resterende looptijd van:		
Hoogstens één jaar	63.751	63.876
Tussen één en vijf jaar	152.545	125.496
Meer dan vijf jaar	92.600	77.717
TOTAAL VAN DE TOEKOMSTIGE MINIMUM HUURINKOMSTEN	308.896	267.089

De stijging van de toekomstige minimum huurinkomsten met € 42 miljoen of 16% ten opzichte van 31 december 2020 is grotendeels het gevolg van de aankoop van Tessenderlo (€ 28 miljoen) en de nieuwe verhuringen in Genk Green Logistics (€ 15 miljoen).

Met verhuur verbonden kosten

in duizenden €	2021	2020
Te betalen huur op gehuurde activa	-8	-8
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-141	-102
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	1	59
TOTAAL MET VERHUUR VERBONDEN KOSTEN	-148	-51

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

De verliezen op huurvorderingen (met recuperatie) vertegenwoordigen voor de periode 2012-2021 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 herverhuur van de vrijgekomen oppervlakte tegen een prijs die lager is dan de prijs van het niet-gerepte contract. Ondanks de huidige economische situatie die de pandemie COVID-19 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 €	2021	2020
Verkregen vergoedingen op huurschade	32	107
Andere	664	645
<i>Ontvangen beheersvergoedingen van huurders</i>	664	645
TOTAAL RECUPERATIE VAN VASTGOEDKOSTEN	696	752

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 €	2021	2020
Recuperatie van huurlasten gedragen door de eigenaar	7.996	8.208
Recuperatie van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	5.532	5.435
TOTAAL RECUPERATIE VAN HUURLASTEN EN BELASTINGEN NORMAAL GEDRAGEN DOOR DE HUURDER OP VERHUURDE GEBOUWEN	13.528	13.643

Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen

in duizenden €	2021	2020
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-7.996	-8.188
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-5.532	-5.435
TOTAAL HUURLASTEN EN BELASTINGEN NORMAAL GEDRAGEN DOOR DE HUURDER OP VERHUURDE GEBOUWEN	-13.528	-13.623
TOTAAL SALDO VAN GERECPEREERDE HUURLASTEN EN BELASTINGEN	0	20

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 of heeft dit uitbesteed aan externe vastgoedbeheerders (voor Mechelen Campus en de logistieke gebouwen gelegen in Nederland).

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 €	2021	2020
Inkomsten uit groene stroom (andere dan opstalvergoedingen)	454	365
Ontvangen coördinatievergoedingen turnkey solutions	11	15
Kosten en opbrengsten m.b.t. uitbating Greenhouse Flex	-437	-572
Eénmalig ontvangen bijdragen voor met verhuur verbonden kosten	0	0
Andere	688	652
TOTAAL ANDERE MET VERHUUR VERBONDEN OPBRENGSTEN EN KOSTEN	716	460

De inkomsten uit groene stroom zijn met € 0,1 miljoen gestegen, onder andere door nieuwe installaties in Genk die in de tweede jaarhelft geïnstalleerd werden.

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 € 0,5 miljoen (€ 0,5 miljoen voor 2020).

Toelichting 5. Vastgoedkosten

Technische kosten

in duizenden €	2021	2020
Recurrente technische kosten	-1.065	-859
Onderhoud en herstellingen	-789	-620
Verzekeringspremies	-276	-239
Niet-recurrente technische kosten	-79	-17
Schadegevallen	-79	-17
<i>Schadegevallen (kosten)</i>	-296	-217
<i>Schadegevallen (opbrengsten)</i>	217	200
TOTAAL TECHNISCHE KOSTEN	-1.144	-876

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 €	2021	2020
Makelaarscommissies	-176	-63
Publiciteit	-83	-183
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-288	-72
TOTAAL COMMERCIËLE KOSTEN	-547	-318

Commerciële kosten omvatten onder meer makelaarscommissies. De commissies betaald aan makelaars na een periode van leegstand worden geactiveerd aangezien de vastgoeddeskundigen, na een periode van leegstand, geschatte commissies in mindering brengen van de geschatte waarde van het vastgoed. De commissies betaald aan makelaars na een onmiddellijke herverhuring, zonder leegstandperiode, 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 €	2021	2020
Leegstandslasten van het boekjaar	-793	-893
Onroerende voorheffing leegstand	-2.687	-2.311
Recuperatie onroerende voorheffing leegstand	2.596	2.232
Leegstandsheffing Genk Green Logistics	-2.954	171
Recuperatie leegstandsheffing Genk Green Logistics	2.954	-171
Recuperatie onroerende voorheffing leegstand vorig boekjaar	-9	80
TOTAAL KOSTEN EN TAKSEN VAN NIET-VERHUURDE GEBOUWEN	-893	-892

De kosten en taken van niet-verhuurde gebouwen zijn tijdens het boekjaar 2021 stabiel gebleven ten opzichte van het boekjaar 2020. De leegstandskosten maken voor het boekjaar 2021 circa 1,5% van de totale huurinkomsten van de vennootschap uit (1,5% in 2020).

Intervest 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 Intervest 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 €	2021	2020
Externe beheersvergoedingen	-331	-258
Kosten van het (intern) beheer van het patrimonium	-4.461	-5.023
<i>Personeelsbeloningen en zelfstandige medewerkers</i>	-2.650	-3.310
<i>Vastgoeddeskundige</i>	-183	-179
<i>Overige kosten</i>	-1.628	-1.534
TOTAAL BEHEERSKOSTEN VAN HET VASTGOED	-4.792	-5.281

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

De beheerskosten van het vastgoed zijn met € 0,5 miljoen afgenomen voornamelijk als gevolg van de afgenomen kosten van het (intern) beheer van het patrimonium.

Andere vastgoedkosten

in duizenden €	2021	2020
Kosten ten laste van de eigenaar	-271	-469
Onroerende voorheffing contractueel ten last van eigenaar	-677	-598
Overige andere vastgoedkosten	-59	-95
TOTAAL ANDERE VASTGOEDKOSTEN	-1.007	-1.162

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. Voor het boekjaar 2021 bedragen deze commerciële tussenkomsten circa € 1 miljoen op jaarbasis of 1,5% van de totale huurinkomsten van de Groep (€ 1,2 miljoen of 1,9% in boekjaar 2020).

Toelichting 6. Algemene kosten

in duizenden €	2021	2020
Abonnemententaks	-509	-488
Ereloon commissaris	-158	-122
Bezoldigingen leden van de raad van toezicht	-123	-117
Liquidity provider	-37	-37
Financiële dienst	-42	-40
Personeelsbeloningen en zelfstandige medewerkers	-1.925	-2.249
Advieskosten	-153	-191
Overige kosten	-889	-841
TOTAAL ALGEMENE KOSTEN	-3.836	-4.085

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 € 3,8 miljoen en zijn met circa € 0,2 miljoen afgenomen ten opzichte van 2020, voornamelijk een gevolg van lagere personeelskosten.

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 (overige kosten).

Toelichting 7. Personeelsbeloningen

in duizenden €	2021			2020		
	Kosten van het intern beheer van het vastgoed	Kosten verbonden aan het beheer van de vennootschap	TOTAAL	Kosten van het intern beheer van het vastgoed	Kosten verbonden aan het beheer van de vennootschap	TOTAAL
Vergoedingen werknemers en zelfstandige medewerkers	1.754	1.176	2.930	2.398	1.264	3.662
Bezoldigingen en andere beloningen betaald binnen de 12 maanden	2.077	904	2.981	2.195	998	3.193
Pensioenen en beloningen na uitdiensttreding	83	43	126	77	42	119
Sociale zekerheid	494	190	684	440	172	612
Variabele vergoedingen	134	42	176	133	45	178
Ontslagvergoedingen	0	0	0	23	0	23
Overige lasten	-1.034	-3	-1.037	-470	7	-463
Vergoedingen directieraad	895	746	1.641	912	985	1.897
Voorzitter directieraad	292	292	584	274	274	548
Vaste vergoeding	154	154	308	139	139	278
Variabele vergoeding	110	110	220	115	115	230
Pensioenverplichtingen	28	28	56	20	20	40

in duizenden €	2021			2020		
	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
Andere leden directieraad	603	454	1.057	638	711	1.349
Vaste vergoeding	388	264	652	206	262	468
Variabele vergoeding	184	167	351	85	77	162
Beëindigingsvergoeding	0	0	0	305	335	640
Pensioenverplichtingen	31	23	54	42	37	79
TOTAAL PERSONEELSBELONINGEN	2.649	1.922	4.571	3.310	2.249	5.559

Het aantal werknemers en zelfstandige medewerkers op jaareinde 2021, uitgedrukt in voltijdse equivalenten bedraagt 35 personeelsleden voor het intern beheer van het patrimonium (36 in 2020) en 13 personeelsleden voor het beheer van de vennootschap (13 in 2020). Het aantal leden van de directieraad bedraagt vier personen op 31 december 2021 (drie personen op jaareinde 2020).

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

Pensioenen en beloningen na uitdiensttreding bevatten pensioenen, bijdragen voor groepsverzekeringen, levens- en invaliditeitsverzekeringen en hospitalisatieverzekeringen. Intervest heeft, voor haar personeelsleden in vast dienstverband, een groepsverzekeringscontract van het type "toegezegde bijdrage" bij een externe verzekeringsmaatschappij afgesloten. Als gevolg van de gewijzigde wetgeving eind december 2015 (op 18 december 2015 werd de wet tot waarborging van de duurzaamheid en het sociale karakter van de aanvullende pensioenen en tot versterking van het aanvullende karakter ten opzichte van de rustpensioenen goedgekeurd), dient de werkgever een minimum rendement te garanderen en bijgevolg dient dit contract geclassificeerd te worden als een "defined benefit" plan. 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 2021 bedragen deze bijdragen € 236.000 (€ 274.000 in 2020). De verzekeringsmaatschappij heeft op 31 december 2021 bevestigd dat het tekort om het minimum rendement te garanderen niet materieel is. Voor het kleine tekort is per eindejaar een voorziening aangelegd in de boekhouding.

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

Toelichting 8. Andere operationele opbrengsten en kosten

in duizenden €	2021	2020
Afschrijving zonnepanelen	-246	-192
Verzekeringspremies	-43	-40
Andere	-21	-22
TOTAAL ANDERE OPERATIONELE OPBRENGSTEN EN KOSTEN	-310	-254

Vanaf 2020 worden de zonnepanelen niet langer opgenomen onder de vastgoedbeleggingen maar 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.

Toelichting 9. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen

in duizenden €	2021	2020
Aanschaffingswaarde	0	0
Geaccumuleerde meerwaarden en bijzondere waardevermindervingsverliezen	0	0
Boekwaarde (reële waarde)	0	0
Verkoopprijs	0	0
Verkoopkosten	0	0
<i>Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen</i>	0	0
Voorziening huurgaranties uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	198	1.670
Netto verkoopopbrengst	198	1.670
TOTAAL RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDBELEGGINGEN	198	1.670

In 2019 heeft Intervest drie logistieke sites in België gedesinvesteerd, aan de koper van Oudsbergen werd een huurgarantie van 24 maanden gegeven. Deze periode is inmiddels afgelopen, het resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen in 2020 en 2021 is ontstaan door het niet volledig moeten uitbetalen van de voorziene huurgarantie, dit als gevolg van gerealiseerde verhuringen op de verkochte site.

Toelichting 10. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

in duizenden €	2021	2020
Positieve variaties op vastgoedbeleggingen	81.639	42.395
Negatieve variaties op vastgoedbeleggingen	-15.619	-26.941
TOTAAL VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN	66.020	15.454

De variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen bedragen in 2021 € 66,0 miljoen (€ 15,5 miljoen in 2020). De positieve variaties in de reële waarde zijn het gevolg van:

- › waardestijging in de reële waarde van de logistieke vastgoedportefeuille voor een bedrag van € 77,2 miljoen of 12% voornamelijk als gevolg van het verder aanscherpen van de rendementen, en verhuringen in de bestaande portefeuille en de projecten in aanbouw
- › waardedaling in de reële waarde van de kantorenportefeuille voor € 11,2 miljoen of 3%, hoofdzakelijk als gevolg van de inschatting gehanteerd door de vastgoeddeskundigen op enkele panden in de huidige onzekere economische situatie en het incijferen van enkele geplande duurzame investeringen in de portefeuille die een toekomstige waardestijging kunnen genereren.

Toelichting 11. Ander portefeuilleresultaat

in duizenden €	2021	2020
Uitgestelde belastingen	-12.437	-7.226
Overige	1.232	-1.857
<i>Variaties spreiding huurkortingen en tegemoetkomingen aan huurders</i>	1.550	-1.477
<i>Andere</i>	-318	-380
TOTAAL ANDER PORTEFEUILLERESULTAAT	-11.205	-9.083

Het ander portefeuilleresultaat bedraagt in 2021 € -11,2 miljoen (€ -9,1 miljoen in 2020) en omvat voornamelijk de voorziening voor uitgestelde belastingen op niet-gerealiseerde meerwaarden op de vastgoedbeleggingen die eigendom zijn van de perimetervennootschappen van Intervest in Nederland en België.

Toelichting 12. Netto-interestkosten

in duizenden €	2021	2020
Nominale interestlasten op leningen	-5.450	-6.217
Leningen bij financiële instellingen	-4.473	-4.398
<i>Vastrentend</i>	-1.180	-868
<i>Variabel</i>	-3.293	-3.531
Obligatieleningen	-354	-1.420
Interestkosten op niet-opgenomen kredieten en back up-lijnen commercial paper	-623	-399
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-1.395	-1.642
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-1.395	-1.642
Inkomsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten	13	116
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	13	116
Andere interestkosten	-262	-212
TOTAAL NETTO-INTERESTKOSTEN	-7.094	-7.955

De netto-interestkosten bedragen in 2021 € -7,1 miljoen ten opzichte van € -7,9 miljoen in 2020. De daling van de netto-interestkosten met € 0,9 miljoen is het gevolg van de herfinanciering van indekkingsinstrumenten, verhoging in gebruik van het commercial-paperprogramma en de terugbetaling van de obligatielening in april 2021. Hierdoor is de gemiddelde rentevoet van de financieringen gedaald van 2,0% in 2020 naar 1,8% voor 2021.

Netto-interestkosten opgedeeld volgens de vervaldatum van de kredietlijn

in duizenden €	2021	2020
Netto-interestkosten op langlopende financiële schulden	-6.254	-6.124
Netto-interestkosten op kortlopende financiële schulden	-840	-1.831
TOTAAL NETTO-INTERESTKOSTEN	-7.094	-7.955

De totale gemiddelde interestvoet bedraagt in 2021 1,8% inclusief bankmarges en renteafdekkingsinstrumenten vergeleken met 2,0% in 2020. De totale gemiddelde interestvoet vóór impact van de renteafdekkingsinstrumenten bedraagt in 2021 1,5% (1,6% in 2020).

De gemiddelde interestvoet van de langlopende financiële schulden is voor 2021 2,1% inclusief bankmarges (2,2% in 2020). De gemiddelde interestvoet van de kortlopende financiële schulden is voor 2021 0,7% inclusief bankmarges (1,4% in 2020). De grote daling op korte termijn is enerzijds het gevolg van de terugbetaling van de obligatielening in april 2021 en anderzijds het succes van het commercial paper programma. In 2021 werd er op deze manier gemiddeld € 90,2 miljoen opgenomen aan bijzonder gunstige tarieven.

Voor het boekjaar 2021 bedraagt het effect op het EPRA resultaat en nettoresultaat van een (hypothetische) stijging van de rentetarieven met 1% ongeveer € -1,0 miljoen (€ -0,5 miljoen in 2020). Bij een (hypothetische) stijging van de rentetarieven met 0,5% nemen de interestkosten toe met € 0,3 miljoen (€ stabiel in 2020).

De (hypothetische) toekomstige cash-outflow voor 2022 van de interestlasten van de op 31 december 2021 opgenomen leningen bedraagt € 8,5 miljoen (€ 7,3 miljoen in 2020).

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

in duizenden €

2021

2020

Hypothetische rente	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	6.142	16.540	1.680	24.362	64%	4.563	12.312	253	17.128	59%
Obligatielening	0	0	0	0	0%	371	0	0	371	1%
Commercial paper	317	585	390	1.292	3%	316	516	212	1.044	4%
Niet opgenomen kredietlijnen	284	467	0	751	2%	361	811	0	1.172	4%
IRs'en/Floors	1.719	8.195	1.848	11.762	31%	1.718	6.503	924	9.145	32%
TOTAAL	8.462	25.787	3.918	38.167	100%	7.329	20.142	1.389	28.860	100%
Procentueel aandeel	22%	68%	10%	100%		25%	70%	5%	100%	

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 2021 en een Euribor-tarief van -0,572% (3-maand Euribor per 31 december 2021).

Toelichting 13. Belastingen

in duizenden €

2021

2020

Belasting aan het tarief van 25% (op resultaat verbonden met de verworpen uitgaven)	-90	-50
Provisie voor diverse fiscale risico's	0	22
Regularisatie vorige boekjaren	-43	-23
Belasting met betrekking tot Intervest enkelvoudig (openbare GVV)	-133	-51
Perimetervennootschappen België	-21	-3
Perimetervennootschappen Nederland	-680	-610
VENNOOTSCHAPSBELASTING	-834	-664

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 vastgoedbeleggingen wordt dus geen vennootschapsbelasting betaald.

De meeste Belgische perimetervennootschappen zijn onderworpen aan het gewone stelsel van de Belgische vennootschapsbelasting en ook de Nederlandse perimetervennootschappen genieten niet van dit fiscaal statuut. Genk Green Logistics (iGVV), Greenhouse Singel (GVBF) en Puurs Green Logistics (GVBF) genieten ook van een transparant 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 €	2021			2020		
	Kantoren	Logistiek vastgoed	Totaal	Kantoren	Logistiek vastgoed	Totaal
BALANS OP 1 JANUARI	381.656	636.302	1.017.958	350.069	542.744	892.813
▪ Verwerving van vastgoedbeleggingen	0	48.970	48.970	0	42.683	42.683
▪ Verwerving van aandelen in vastgoedvennootschappen	0	14.474	14.474	42.677	0	42.677
▪ Investerings in projectontwikkelingen	13.516	40.274	53.790	2.562	18.324	20.886
▪ Investerings en uitbreidingen in bestaande vastgoedbeleggingen	2.421	5.311	7.732	2.971	2.066	5.037
▪ Overboeking naar de andere materiële vaste activa	0	0	0	0	-1.592	-1.592
▪ Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-11.170	77.190	66.020	-16.623	32.077	15.454
BALANS OP 31 DECEMBER	386.423	822.521	1.208.944	381.656	636.302	1.017.958
OVERIGE INFORMATIE						
Investeringswaarde van het vastgoed	394.913	864.262	1.259.175	390.365	670.166	1.060.531

De reële waarde van de logistieke portefeuille is in 2021 toegenomen met € 186 miljoen of 29% door:

- › investeringen in projectontwikkelingen en grondreserves voor € 40 miljoen; voornamelijk de investeringen in de verdere afwerking van Herentals Green Logistics en in Genk Green Logistics;
- › € 63 miljoen acquisities, waarvan € 47 miljoen in België met de aankoop van een logistieke site in Tessenderlo en een grondreserve in Puurs en € 16 miljoen in Nederland met de logistieke site in Breda en een grondreserve in Venlo;
- › investeringen voor € 5 miljoen ter verbetering van de bestaande logistieke portefeuille;
- › waardestijging in de reële waarde van de logistieke vastgoedportefeuille voor een bedrag van € 77 miljoen of 12% voornamelijk als gevolg van het verder aanscherpen van de rendementen en verhuringen in de bestaande portefeuille en de projecten in aanbouw.

De reële waarde van de kantorenportefeuille is in 2021 toegenomen met € 4,8 miljoen of 1% voornamelijk door:

- › investeringen in projectontwikkelingen en grondreserves voor circa 14 miljoen; volledig toewijsbaar aan de verdere afwerking in de herontwikkeling van Greenhouse Collection te Antwerpen
- › investeringen voor € 2 miljoen ter verbetering van de bestaande kantorenportefeuille
- › waardedaling in de reële waarde van de kantorenportefeuille voor € 11 miljoen of 3%, hoofdzakelijk als gevolg van de inschatting gehanteerd door de vastgoeddeskundigen op enkele panden in de huidige onzekere economische situatie en het incijferen van enkele geplande waardeverhogende en duurzame investeringen in de portefeuille.

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

Uitsplitsing van de vastgoedbeleggingen naar soort

in duizenden €	2021	2020
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	1.098.820	965.796
Projectontwikkelingen	110.124	52.162
<i>Projectontwikkelingen in aanbouw</i>	81.569	40.403
<i>Grondreserves</i>	28.555	11.759
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN	1.208.944	1.017.958

De projectontwikkelingen omvatten naast de ontwikkelingen in aanbouw Greenhouse Collection @the Singel, Herentals Green Logistics en Genk Green Logistics, ook grondreserves aangehouden voor toekomstige ontwikkelingen.

Zo heeft de vennootschap meerdere grondreserves in haar bezit, waarvan de circa 164.000 resterende onbebouwde m² op de voormalige Ford-site in Genk de voornaamste is. Ook in Herentals en 's-Hertogenbosch heeft Intervest nog grondreserves met de mogelijkheid voor latere ontwikkelingen. Door de definitieve verwerving van de grondpositie in Venlo, gelegen naast bestaande gebouwen van Intervest, wordt de mogelijkheid gecreëerd tot een bijkomende ontwikkeling van een logistiek pand van circa 10.000 m².

In totaal beschikt de vennootschap hierdoor nog over circa 350.000m² potentieel bebouwbare oppervlakte. Dit is inclusief Greenhouse Woluwe Garden, op 31 december 2021 nog opgenomen onder de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur. Dit toekomstig ontwikkelingspotentieel betekent een toekomstige mogelijke waardeinstijging van de vastgoedportefeuille tussen € 241 miljoen tot € 290 miljoen. De grondreserves worden gewaardeerd als bouwrijp terrein, tenzij er reeds huurcontracten werden ondertekend.

Intervest heeft op 31 december 2021 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 2021 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".

Meer info over de projectontwikkelingen in aanbouw en het ontwikkelingspotentieel is terug te vinden in het Verslag van de directieraad.

Verwerving van aandelen in vastgoedvennootschappen

In november 2021 heeft Intervest 100% van de aandelen van Puurs Green Logistics nv (voorheen De Tafelberg nv) verworven. Het via de overname van de aandelen verworven terrein, beschikt over twee windmolens, is ideaal gelegen aan de afrit Ruisbroek van de A12, en zal na het doorlopen van de nodige vergunningstrajecten plaats bieden voor ruim 50.000 m² aan duurzame warehouses. De aanvang van de infrastructuur- en grondwerken is gepland voor 2023. Verwacht wordt dat het project zal bijdragen aan het EPRA resultaat van 2024.

Waardering van vastgoedbeleggingen

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

- › niveau 1: waardering op basis van genoteerde marktprijzen in actieve markten
- › niveau 2: waarden gebaseerd op direct of indirect (extern) observeerbare informatie
- › niveau 3: waardering geheel of gedeeltelijk op (niet-extern) observeerbare informatie.

De in de balans opgenomen reële waarde van vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur is uitsluitend het resultaat van de waardering van de portefeuille door onafhankelijke vastgoeddeskundigen.

Voor de waardebepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen werden de aard, de kenmerken en de risico's van deze gebouwen en de beschikbare marktgegevens onderzocht.

Omwille van de liquiditeit van de markt en de moeilijkheid om transactiegegevens te bekomen die op een onbetwistbare manier vergelijkbaar zijn, 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.

Alle vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur van de vennootschap worden ieder kwartaal gewaardeerd aan reële waarde door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen. De reële waarde is gebaseerd op de marktwaarde (dus gecorrigeerd voor 2,5% aankoopkosten voor België en 9% aankoopkosten voor Nederland zoals beschreven in de “Grondslagen voor de financiële verslaggeving - Vastgoedbeleggingen” - zie supra), wat wil zeggen: het geschatte bedrag waarvoor een vastgoedbelegging op waarderingsdatum kan worden verhandeld tussen een tot een transactie bereid zijnde koper en een verkoper in een zakelijke, objectieve transactie voorafgegaan door gedegen onderhandeling waarbij de partijen goed geïnformeerd en tot een transactie bereid zijn.

De waarderingen gebeuren voornamelijk via de huurwaardekapitalisatiemethode, dit met uitzondering van correcties als de huurkortingen. Bij deze uitzonderingen wordt de DCF-methode gehanteerd. Wanneer geen actuele marktprijzen in een actieve markt beschikbaar zijn, komen de waarderingen tot stand op basis van een brutorendementsberekening, waarbij de brutomarkthuizen worden gekapitaliseerd. Deze bekomen waarderingen worden gecorrigeerd met de geactualiseerde waarde (NPV) van het verschil tussen de huidige actuele huur en de geschatte huurwaarde op datum van de evaluatie en dit voor de periode tot aan de volgende opzegmogelijkheid van de lopende huurcontracten. Ook huurkortingen worden in rekening gebracht. Voor gebouwen die deels of volledig onbezet zijn, wordt de waardering berekend aan de hand van de geschatte huurwaarde, met afhouding van de leegstand en de kosten (verhuurkosten, publiciteitskosten, enz.) voor de leegstaande delen.

In de kantorenportefeuille heeft Intervest één projectontwikkeling in aanbouw, namelijk Greenhouse Collection at the Singel in Berchem. Wat de logistieke portefeuille betreft zijn er op 31 december 2021 projectontwikkelingen lopende in Genk en Herentals. Intervest heeft eveneens nog grondreserves in Genk, Puurs en Herentals, in Nederland is er nog een grondreserve in 's-Hertogenbosch en Venlo. Deze grondreserves en projectontwikkelingen zijn bij een initiële opname opgenomen aan kostprijs, erna aan reële waarde zoals beschreven in 'Toelichting 2. Grondslagen voor Sde financiële verslaggeving'.

De gehanteerde rendementen zijn specifiek voor het type vastgoed, de locatie, de staat van onderhoud en de verhuurbaarheid van ieder pand. De basis voor de bepaling van de rendementen wordt gevormd door vergelijkbare transacties, aangevuld met markt- en gebouwspecifieke kennis. Bij de waardebepaling is ook rekening gehouden met vergelijkbare transacties in de markt.

De rendementen beschreven in het Vastgoedverslag worden berekend door de contractuele huur verhoogd met de geschatte huurwaarde op leegstand van het vastgoed te delen door de reële waarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuur uitgedrukt in een percentage. Het gemiddelde brutorendement bij volledige verhuring van het vastgoed beschikbaar voor verhuur per 31 december 2021 bedraagt 6,8% (7,4% op 31 december 2020).

Er worden per pand, per huurder en per leegstaande ruimte veronderstellingen gemaakt van de kans op (her)verhuur, aantal maanden leegstand, incentives en verhuurkosten.

De meest belangrijke hypothesen met betrekking tot de waardering van de vastgoedbeleggingen zijn:

	2021	2020
Gemiddelde contractuele huur* verhoogd met de geschatte huurwaarde op leegstand per m² (€)		
▪ Kantoren	131	131
▪ Logistiek vastgoed in België	46	47
▪ Logistiek vastgoed in Nederland	56	53
Gemiddeld brutorendement (%)	6,4%	6,9%
▪ Kantoren	8,2%	8,2%
▪ Logistiek vastgoed in België	6,0%	6,6%
▪ Logistiek vastgoed in Nederland	5,2%	5,7%
Gemiddeld brutorendement bij volledige verhuring (%)	6,8%	7,4%
▪ Kantoren	9,5%	9,2%
▪ Logistiek vastgoed in België	6,1%	6,9%
▪ Logistiek vastgoed in Nederland	5,2%	5,8%
Gemiddeld nettorendement bij volledige verhuring (%)	6,0%	6,4%
▪ Kantoren	7,7%	7,4%
▪ Logistiek vastgoed in België	5,5%	6,2%
▪ Logistiek vastgoed in Nederland	4,7%	5,3%
Leegstandspercentage (%)	6%	7%

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

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. 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.

De ESG-vereisten van investeerders en gebruikers zullen het aantal gerealiseerde nieuwe en gerenoveerde gebouwen versneld doen toenemen vanwege de groene premies voor duurzaam vastgoed en verhoogde veroudering van niet duurzaam vastgoed. 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. Waarderingsmethodologieën zijn echter goed ontwikkeld en in de loop der jaren getest zodat de houding van marktdeelnemers ten opzichte van ESG-factoren wel kan meegegeven worden in de waardering van het vastgoed.

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 6,4% naar 7,4% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed verminderen met € 148 miljoen of 13%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap stijgen met 6%-punten tot circa 51%.

In het omgekeerde geval van een hypothetische positieve aanpassing van dit gebruikte rendement met 1%-punt (van 6,4% naar 5,4% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 202 miljoen of 18%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap dalen met 6%-punten tot circa 39%.

In geval van een hypothetische daling van de contractuele huren van de vennootschap (bij gelijkblijvend rendement) met € 1 miljoen (van € 70,6 miljoen naar € 69,6 miljoen), zou de reële waarde van het vastgoed verminderen met € 15,5 miljoen of 1%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap stijgen met 1%-punt tot circa 46%. In het omgekeerde geval van een hypothetische stijging van de lopende huren van de vennootschap (bij gelijkblijvend rendement) met € 1 miljoen (van € 70,6 miljoen naar € 71,6 miljoen), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 15,5 miljoen of 1%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap dalen met 1%-punt tot circa 44%.

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.

Waarderingsproces voor vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen worden in de boekhouding opgenomen op basis van schattingsverslagen opgesteld door onafhankelijke en deskundige vastgoedschatters. Deze verslagen zijn gebaseerd op informatie die door de vennootschap aangeleverd wordt en op door de vastgoeddeskundigen gehanteerde assumpties en waarderingsmodellen.

Informatie die door de vennootschap aangeleverd wordt omvat per gebouw de terreinoppervlakte, de verhuurbare oppervlakte, lopende huren, termijnen en voorwaarden van huurovereenkomsten, service lasten, investeringen, enz. Deze informatie is afkomstig van het financieel- en beheerssysteem van de vennootschap en is onderworpen aan het algemeen geldende controlesysteem van de vennootschap.

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 14% omwille van de aard van de huurovereenkomsten (triple net versus panden waar ook de onroerende zaak belasting ten laste van de eigenaar is).

Voor een gedetailleerde beschrijving van de methode van waardering toegepast door de vastgoeddeskundigen wordt verwezen naar het hoofdstuk "Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen" in het Vastgoedverslag.

De informatie die ter beschikking gesteld wordt van de vastgoeddeskundigen, alsook de assumpties en de waarderingsmodellen worden intern nagekeken. Dit houdt een nazicht in van de variaties in de reële waarde tijdens de betreffende periode.

Wat betreft de resterende duur van de huidige contracten wordt verwezen naar 1.9 Looptijd huurcontracten in de portefeuille van het Vastgoedverslag voor een overzicht van de gemiddelde resterende contractduur van de portefeuille.

Niet-observeerbare parameters (op 31 december)	Bandbreedte		Gewogen gemiddelde	
	2021	2020	2021	2020
Geschatte huurwaarde (in €/m²)*				
▪ Kantorenportefeuille	100-157€/m ²	100-151€/m ²	133 €/m ²	127 €/m ²
▪ Logistiek vastgoed in België	38-53 €/m ²	38-53 €/m ²	43 €/m ²	43 €/m ²
▪ Logistiek vastgoed in Nederland	42-77 €/m ²	42-61 €/m ²	55 €/m ²	52 €/m ²
Kapitalisatorfactor gehanteerd door de vastgoeddeskundigen (in %)*				
▪ Kantorenportefeuille	7,7%-11,3%	7,6%-10,6%	9,6%	9,0%
▪ Logistiek vastgoed België	4,4%-8,5%	5,4%-8,2%	5,7%	6,3%
▪ Logistiek vastgoed Nederland	4,0%-8,1%	4,4%-8,4%	5,1%	5,7%

* Bovenstaande gegevens bevatten het gewogen gemiddelde per gebouw of gebouwencomplex, het hoogste en laagste getal in de weergave van de bandbreedte is telkens geëlimineerd.

Zonnepanelen

in duizenden €	2021	2020
België	4.197	3.023
Nederland	1.097	557
TOTAAL ZONNEPANELEN	5.294	3.580

in duizenden €	2021	2020
BALANS OP 1 JANUARI	3.580	0
▪ Overboeking naar de andere materiële vaste activa	0	1.592
▪ Investerings in nieuwe installaties	990	786
▪ Afschrijvingen (van operationele installaties)	-246	-192
▪ Herwaardering naar reële waarde (van operationele installaties)	970	1.394
BALANS OP 31 DECEMBER	5.294	3.580

De zonnepanelen worden sinds 2020 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 waardeverminderingenverliezen. De reële waarde wordt bepaald op basis van de verdisconteringsmethode van toekomstige opbrengsten en kosten.

De gebruiksduur van de zonnepanelen wordt geschat op 25 jaar zonder rekening te houden met enige restwaarde, noch met de kost om de installatie te ontmantelen. De zonnepanelen kennen een rendementsdaling van 0,8% per jaar. De rendementsvereiste wordt berekend als een gewogen gemiddelde kost van het kapitaal in functie van de langetermijnrente, de marktrisicopremie en het landspecifieke risico.

Toelichting 15. Vlottende activa

Handelsvorderingen

in duizenden €	2021	2020
Handelsvorderingen	952	697
Nog niet vervallen vooruitfacturaties	11.893	10.336
Op te stellen facturen	1.281	459
Dubieuze debiteuren	539	511
Voorziening dubieuze debiteuren	-539	-511
Andere handelsvorderingen	153	103
TOTAAL HANDELSVORDERINGEN	14.279	11.595

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 2021 bedraagt de effectieve gewogen gemiddelde looptijd van de huurwaarborgen en bankgaranties voor kantoren ongeveer 5 maanden (of circa € 11,5 miljoen). Voor de logistieke portefeuille op 31 december 2021 bedraagt de effectieve gewogen gemiddelde looptijd van de huurwaarborgen en bankgaranties eveneens ongeveer 5 maanden (of circa € 17,9 miljoen). De verliezen op huurvorderingen (met recuperatie) vertegenwoordigen voor de periode 2012-2021 slechts 0,1% van de totale omzet. Ondanks de huidige economische situatie die de pandemie COVID-19 met zich meebrengt loopt de inning van huurvorderingen in lijn met het normaal betalingspatroon, wat de kwaliteit van het huurdersbestand aantoont. 99% van de huurgelden van 2021 werden ontvangen. Intervest verwacht op 31 december 2021 dan ook geen toekomstige materiële kredietverliezen.

De nog niet vervallen vooruitfacturaties betreffen facturaties met betrekking tot het eerste kwartaal van 2022. Intervest hanteert voor al haar uitgaande facturen een standaard vervalddag van 30 dagen na facturatedatum. Het innen van de huur- en huurlastenvorderingen volgt, ondanks de coronacrisis, nog steeds een regulier en consistent patroon.

Ouderdomsanalyse van de handelsvorderingen

in duizenden €	2021	2020
Vorderingen < 30 dagen	428	134
Vorderingen 30-90 dagen	332	174
Vorderingen > 90 dagen	192	390
TOTAAL HANDELSVORDERINGEN	952	697

De stijging op de vorderingen op korte termijn is het gevolg van de latere doorfacturatie van de onroerende voorheffing die pas in het vierde kwartaal van 2021 verstuurd werd.

Voor de opvolging van het debiteurenrisico dat Intervest hanteert, wordt verwezen naar de beschrijving van het hoofdstuk "Risicofactoren" (Operationele risico's - debiteurenrisico's).

Belastingvorderingen en andere vlottende activa

in duizenden €	2021	2020
Belastingen terug te vorderen	142	3.031
<i>Terug te vorderen BTW</i>	105	2.889
<i>BTW - raming regularisaties</i>	0	0
<i>Terug te vorderen vennootschapsbelasting Nederland</i>	37	142
Belastingen (ingehouden ten gevolge van de fiscale situatie van de Groep)	3.455	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>	2.811	2.811
Andere	1.343	53
TOTAAL BELASTINGSVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA	4.940	6.539

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

Overlopende rekeningen

in duizenden €	2021	2020
Gelopen, niet-vervallen vastgoedopbrengsten	6.104	2.667
<i>Te recupereren onroerende voorheffing</i>	3.111	2.667
<i>Te recupereren leegstandsheffing Genk Green Logistics</i>	2.993	0
<i>Te recupereren schadegevallen</i>	0	0
Voorafbetaalde vastgoedkosten	95	1.331
Voorafbetaalde interesten en andere financiële kosten	0	0
Andere	177	331
TOTAAL OVERLOPENDE REKENINGEN	6.376	4.329

Intervest recupereert grotendeels de onroerende voorheffing die aangerekend wordt op leegstaande delen van gebouwen via bezwaarschriften ingediend bij de Vlaamse Belastingdienst. Voor de leegstandsheffing (ten onrechte) aangerekend aan Genk Green Logistics werd een bezwaarschrift ingediend en is een volledige recuperatie voorzien. Ingevolge een definitief gesloten brownfieldconvenant is immers een akkoord tot opschorting van de leegstandsheffing tot 28 oktober 2030 gekomen.

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 2021 € 239 664 944,37 en is verdeeld in 26.300.908 volgestorte aandelen zonder vermelding van nominale waarde.

De rubriek kapitaal op de balans bevat eveneens € 1.734.750 kosten voor de kapitaalverhoging van november 2018 en de kapitaalverhoging van perimervennootschap Genk Green Logistics in december 2020.

in duizenden €	2021	2020
Gestort kapitaal	239.665	232.373
Kosten kapitaalverhoging	-1.735	-1.735
TOTAAL KAPITAAL	237.930	230.638

In boekjaar 2021 heeft een kapitaalverhoging plaatsgevonden op 26 mei 2021 onder de vorm van een keuzedividend over boekjaar 2020 met de uitgifte van 800.236 nieuwe aandelen voor een bedrag van € 15,4 miljoen, meer bepaald € 7,3 miljoen in kapitaal en € 8,1 miljoen in uitgiftepremie. De gecreëerde aandelen zijn dividendgerechtigd met ingang van 1 januari 2021.

Het kapitaal op de balans per 31 december 2021 bedraagt € 238 miljoen.

EVOLUTIE VAN HET GESTORT KAPITAAL		Kapitaal- beweging	Totaal uitsstaand 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 uitgiftepremies en reserves en kapitaalvermindering door incorporatie van overgedragen verliezen	-3.106	1.364	0	2.575
05.02.1999	Splitsing van het aandeel	0	1.364	1.073.852	1.076.427
05.02.1999	Kapitaalverhoging door inbreng in speciën	1.039	2.403	820.032	1.896.459
29.06.2001	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschappen Catian, Innotech, Greenhill Campus en Mechelen Pand	16.249	18.653	2.479.704	4.376.163
21.12.2001	Fusie door opslorping van vennootschappen die behoorden tot VastNed Groep	23.088	41.741	2.262.379	6.638.542
21.12.2001	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (De Arend, Sky Building en Gateway House)	37.209	78.950	1.353.710	7.992.252
31.01.2002	Inbreng van 575.395 aandelen Siref	10.231	89.181	1.035.711	9.027.963
08.05.2002	Inbreng van max 1.396.110 aandelen Siref in het kader van het bod	24.824	114.005	2.512.998	11.540.961
28.06.2002	Fusie met Siref nv; ruil van 111.384 aandelen Siref	4.107	118.111	167.076	11.708.037
23.12.2002	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschappen Apibi, Pakobi, PLC, MCC en Mechelen Campus	5.016	123.127	1.516.024	13.224.061
17.01.2005	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschappen Mechelen Campus 2, Mechelen Campus 4, Mechelen Campus 5 en Perion 2	3.592	126.719	658.601	13.882.662
18.10.2007	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschappen Mechelen Campus 3 en Zuidinvest	6	126.725	18.240	13.900.902
01.04.2009	Fusie door overneming van de naamloze vennootschap Edicorp	4	126.729	6.365	13.907.267

EVOLUTIE VAN HET GESTORT KAPITAAL		Kapitaal- beweging	Totaal uitstaand kapitaal na de verrichting	Aantal gecreëerde aandelen	Totaal aantal aandelen
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

Uitgiftepremies

EVOLUTIE UITGIFTEPREMIES in duizenden €		Kapitaal- verhoging	Opleg in geld	Waarde inbreng	Uitgifte- premies
Datum	Verrichting				
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
TOTAAL UITGIFTEPREMIES					189.818

De uitgiftepremies bedragen op 31 december 2021 € 190 miljoen.

Reserves

Voor de beweging van de reserves tijdens het boekjaar 2021 wordt verwezen naar het mutatieoverzicht van het geconsolideerde eigen vermogen.

De reserves zijn als volgt samengesteld.

in duizenden €	2021	2020
Wettelijke reserves	90	90
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	50.665	46.871
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	-8.833	-6.522
Andere reserves	20.319	17.865
Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	34.423	33.163
TOTAAL RESERVES	96.664	91.467

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

in duizenden €	2021	2020
Saldo per einde van het vorige boekjaar	-30.210	-28.404
Variaties in de investeringswaarde van vastgoedbeleggingen	-7.545	-1.724
Aankopen van vastgoedbeleggingen vorig boekjaar	-4.329	-1.531
Verkopen van vastgoedbeleggingen vorig boekjaar	0	1.441
Impact overboeking zonnepanelen van vastgoedbeleggingen naar MVA	0	8
TOTAAL RESERVE voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-42.084	-30.210

Het verschil tussen de reële waarde van het vastgoed (conform IAS 40) en de investeringswaarde van het vastgoed zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen, wordt opgenomen in deze post.

Toelichting 17. Voorzieningen

in duizenden €	2021	2020
Langlopende voorzieningen	0	0
Voorziening huurgaranties uit verkoop vastgoedbeleggingen	0	0
Kortlopende voorzieningen	0	978
Voorziening huurgaranties uit verkoop vastgoedbeleggingen	0	978
TOTAAL VOORZIENINGEN	0	978

Aan de koper van de logistieke site Oudsbergen is in 2019 door de Groep een huurgarantie gegeven. De huurgarantie werd initieel opgenomen op de balans onder de voorzieningen voor het maximale te betalen bedrag van € 3,8 miljoen. Per 31 december 2021 is de huurgarantietermijn verstreken en werden alle verschuldigde bedragen betaald. Een deel van de initieel aangelegde betaalverplichting is ten gevolge van verhuringen op de verkochte site vrijgevallen en is bijgevolg teruggenomen via het verkoopresultaat van 2020 en 2021.

Toelichting 18. Kortlopende verplichtingen

Handelsschulden en andere kortlopende schulden

in duizenden €	2021	2020
Exit taks	1.028	1.582
Andere	23.284	6.990
<i>Leveranciers</i>	20.286	4.457
<i>Huurders</i>	652	645
<i>Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten</i>	2.346	1.888
TOTAAL HANDELSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN	24.312	8.572

De exit taks bevat een raming voor perimetervennootschap Greenhouse Singel nv, die begin 2022 betaald is.

De stijging van de leveranciersschulden is te wijten aan de vele lopende projectontwikkelingen. De werken uitgevoerd in december 2021 werden veelal pas gefactureerd in januari 2022. Deze kosten werden reeds voorzien als "te ontvangen factuur". Voor Genk Green Logistics staat er ook nog een voorziening open voor de onroerende voorheffing (€ 1,7 miljoen) van 2021, welke nog gefactureerd moet worden en de aanrekening van een leegstandsheffing (€ 3 miljoen).

Andere kortlopende verplichtingen

in duizenden €	2021	2020
Te betalen dividenden over vorige boekjaren	177	177
Kortlopende verplichtingen aan verbonden partijen	1.713	1.078
Overige schulden	0	29
TOTAAL ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	1.890	1.284

De kortlopende verplichtingen aan verbonden partijen bevatten de rekening-courant met JM Construct nv en Hino Invest nv (verbonden partijen met medeaandeelhouders in perimetervennootschap Genk Green Logistics nv).

Overlopende rekeningen

in duizenden €	2021	2020
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	13.991	15.419
<i>Verplichtingen verbonden aan vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten</i>	0	417
Vooruitgefactureerde huurinkomsten	11.755	13.060
Vooruitgefactureerde provisies	1.415	1.329
Vooruitgefactureerd - andere	223	174
Overige over te dragen opbrengsten	598	439
Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	2.209	3.136
<i>Interesten m.b.t. obligatieleningen</i>	0	1.066
<i>Andere interesten en financiële kosten</i>	1.083	942
<i>Toe te rekenen kosten m.b.t. vastgoed</i>	1.126	1.128
Andere	853	575
<i>Overige toe te rekenen kosten</i>	853	575
TOTAAL OVERLOPENDE REKENINGEN	17.053	19.129

De overlopende rekeningen omvatten op 31 december 2021 voor € 14 miljoen vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten. Dit betreft voornamelijk vooruitfacturaties van huurinkomsten en provisies voor het eerste kwartaal van het volgende boekjaar die samen € 13,4 miljoen bedragen.

De gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten bedragen in 2021 € 2,2 miljoen, de daling is te wijten aan de terugbetaling van de obligatielening in april 2021.

Toelichting 19. 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

	2021					2020				
	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	650	296.119	124.939	421.708	80%	26.239	200.654	108.089	334.982	77%
Obligatielening	0	0	0	0	0%	34.983	0	0	34.983	8%
Commercial paper	100.000	0	8.000	108.000	20%	62.300	0	5.000	67.300	15%
TOTAAL	100.650	296.119	132.939	529.708	100%	123.522	200.654	113.089	437.265	100%
Procentueel aandeel	19%	56%	25%	100%		28%	46%	26%	100%	

Waarborgen inzake financiering

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

Ten behoeve van de financiering van de vennootschap zijn er op 31 december 2021 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 2021. 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

in duizenden €

2021

2020

	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	650	296.119	124.939	421.708	65%	26.239	200.654	108.089	334.982	57%
Obligatielening	0	0	0	0	0%	34.983	0	0	34.983	6%
Commercial paper: opgenomen	100.000	0	8.000	108.000	17%	62.300	0	5.000	67.300	11%
Niet opgenomen kredietlijnen	7.479	110.215	0	117.694	18%	9.379	97.035	45.800	152.214	26%
TOTAAL	108.129	406.334	132.939	647.402	100%	132.901	297.689	158.889	589.479	100%
Procentueel aandeel	17%	63%	20%	100%		23%	50%	27%	100%	

Bovenstaande tabel bevat een bedrag van € 118 miljoen aan niet-opgenomen kredietlijnen (€ 152 miljoen op 31 december 2020). Hiervan wordt € 40 miljoen (€ 2,3 miljoen op 31 december 2020) beschikbaar gehouden als dekking voor het commercial-paperprogramma. Bijgevolg heeft Intervest op 31 december 2021 € 78 miljoen niet-opgenomen kredietlijnen beschikbaar voor de financiering van haar lopende projectontwikkelingen, toekomstige acquisities en de dividendbetaling in mei 2022. Daarnaast beschikt Intervest ook over € 60 miljoen back-up lijnen voor het commercial-paperprogramma, waardoor de volledige opname via het commercial-paperprogramma ingedekt is.

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, niet-opgenomen kredietlijnen en de uitstaande obligatielening.

Opdeling volgens het variabel of vastrentend karakter van de opgenomen kredieten

in duizenden €	2021		2020	
	Totaal	Procentueel aandeel	Totaal	Procentueel aandeel
Kredieten met variabele rentevoet	199.708	38%	110.282	25%
Kredieten ingedekt door interest rate swaps en/of floors	250.000	47%	255.000	58%
Kredieten met vaste rentevoet	80.000	15%	71.983	17%
TOTAAL	529.708	100%	437.265	100%

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 obligatielening: Private plaatsing van obligaties voor € 35 miljoen

Op 19 maart 2014 heeft Intervest een private plaatsing van obligaties gerealiseerd voor een totaalbedrag van € 60 miljoen, waarvan € 25 miljoen terugbetaald werd in 2019. De resterende obligatie van € 35 miljoen had een initiële looptijd van 7 jaar, genereert een vast jaarlijks brutorendement van 4,057% en had een vervaldatum op 1 april 2021.

Karakteristieken van de commercial paper

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

Op 31 december 2021 was er € 100 miljoen uitgegeven op korte termijn en € 8 miljoen op lange termijn, namelijk met een vervaldag in 2028 en 2031.

De opname is gedeeltelijk (€ 60 miljoen) ingedekt door backuplijnen van de begeleidende banken (Belfius Bank en KBC Bank) die als garantie ter herfinanciering dienen mocht de plaatsing of verlenging van de commercial paper niet of slechts gedeeltelijk mogelijk blijken. De overige € 40 miljoen wordt beschikbaar gehouden op de traditionele kredietlijnen.

Toelichting 20. 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			2021		2020	
in duizenden €	Categorieën	Niveau	Boek- waarde	Reële waarde	Boek- waarde	Reële waarde
FINANCIËLE INSTRUMENTEN OP ACTIEF						
Vaste activa						
Financiële vaste activa	C	2	4.455	4.455	241	241
Handelsvorderingen en andere vaste activa	A	2	80	80	135	135
Vlottende activa						
Handelsvorderingen	A	2	14.279	14.279	11.595	11.595
Kas en kasequivalenten	B	2	3.537	3.537	2.682	2.682
FINANCIËLE INSTRUMENTEN OP PASSIEF						
Langlopende verplichtingen						
Langlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	429.058	429.871	313.743	315.635
Andere langlopende financiële verplichtingen	C	2	11.423	11.423	10.917	10.917
Andere langlopende verplichtingen	A	2	1.503	1.503	1.267	1.267
Kortlopende verplichtingen						
Kortlopende financiële schulden	A	2	100.650	100.650	123.522	123.809
Andere kortlopende financiële verplichtingen	C	2	1	1	94	94
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	A	2	24.312	24.312	8.572	8.572
Andere kortlopende verplichtingen	A	2	1.890	1.890	1.284	1.284

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 floor betreffen, wordt de reële waarde vastgelegd met behulp van observeerbare gegevens, namelijk de forward interest rates die van toepassing zijn op actieve markten, over het algemeen aangeleverd door financiële instellingen
- › de reële waarde van de overige financiële activa en passiva van niveau 2 is nagenoeg gelijk aan hun boekwaarde, hetzij omdat ze een vervaldag op korte termijn hebben (zoals de handelsvorderingen en schulden), hetzij omdat ze een variabele interestvoet dragen
- › bij de berekening van de reële waarde van de rentedragende financiële schulden zijn de financiële schulden met een vaste rentevoet in beschouwing genomen waarbij de toekomstige cash flows (rente en kapitaalaflossing) verdisconteerd worden met een marktconform rendement.

Intervest hanteert interest rate swaps en floors ter dekking van de mogelijke wijzigingen van de interestkosten op een gedeelte van de financiële schulden met een variabele rentevoet (de 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.

Reële waarde van de financiële derivaten

Op 31 december 2021 bezit de vennootschap de volgende financiële derivaten.

		Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Contractueel notioneel bedrag	Hedge accounting	Reële waarde	
in duizenden €							2021	2020
						Ja/Nee		
1	IRS	01.12.2016	01.12.2021	0,1200%	15.000	Nee	0	-93
Andere kortlopende financiële verplichtingen							0	-93
1	IRS	01.12.2016	01.12.2022	0,2200%	15.000	Nee	0	-224
2	IRS	22.03.2017	22.03.2024	0,4500%	10.000	Nee	0	-322
3	IRS	22.03.2017	22.03.2023	0,3300%	10.000	Nee	0	-197
4	IRS	01.10.2018	01.10.2025	0,8520%	10.000	Nee	0	-386
5	IRS	27.09.2018	27.09.2023	0,3930%	10.000	Nee	0	-259
6	IRS	28.09.2018	29.09.2023	0,4350%	10.000	Nee	0	-271
7	IRS	02.01.2019	02.01.2026	0,7275%	25.000	Nee	0	-847
8	IRS	18.06.2019	18.06.2025	0,6675%	15.000	Nee	-387	-682
9	IRS	24.06.2019	22.06.2026	0,6425%	10.000	Nee	-292	-547
10	IRS	13.05.2019	13.05.2026	0,2870%	10.000	Nee	-155	-419
11	IRS	13.05.2019	13.05.2026	0,2780%	10.000	Nee	0	-338
12	IRS	10.07.2019	10.07.2024	-0,2975%	15.000	Nee	0	-121
13	IRS	26.06.2019	26.06.2025	-0,1770%	15.000	Nee	0	-221
14	IRS	08.01.2020	08.01.2027	0,4200%	35.000	Nee	0	-1.891
15	IRS	15.06.2020	15.01.2027	0,5850%	15.000	Nee	-428	-851
16	IRS	15.06.2020	15.06.2026	0,5200%	10.000	Nee	-237	-478
17	IRS	14.12.2020	14.12.2027	0,3800%	15.000	Nee	-318	-858
18	IRS	01.04.2021	03.04.2028	0,6770%	10.000	Nee	-247	0
19	IRS	06.04.2021	03.04.2028	0,6120%	25.000	Nee	-488	0
20	IRS	18.08.2021	18.08.2028	0,2366%	20.000	Nee	-227	0
21	IRS	30.06.2021	30.06.2028	0,7200%	25.000	Nee	-2.939	0
22	IRS	30.06.2021	30.06.2027	0,6900%	35.000	Nee	-3.323	0
Opgenomen onder Andere langlopende financiële verplichtingen							-9.041	-8.912
1	Floor	01.12.2016	01.02.2021	0,000%	27.500	Nee	0	13
2	Floor	13.05.2019	13.05.2022	0,2870%	10.000	Nee	21	0
3	Floor	14.12.2020	14.12.2022	0,3800%	15.000	Nee	76	0
Financiële vlottende activa							97	13
1	IRS	26.06.2019	26.06.2025	-0,1770%	15.000	Nee	25	0
2	IRS	10.07.2019	10.07.2024	-0,2975%	15.000	Nee	19	0
3	Floor	13.05.2019	13.05.2022	0,0000%	10.000	Nee	0	76
4	Floor	14.12.2020	14.12.2022	0,0000%	15.000	Nee	0	165
5	Floor	30.06.2021	30.06.2028	-1,0500%	25.000	Nee	1.912	0
6	Floor	30.06.2021	30.06.2027	-1,0000%	35.000	Nee	2.044	0
7	Floor	18.08.2021	18.08.2024	0,0000%	20.000	Nee	217	0
8	Floor	01.02.2021	01.02.2023	0,0000%	30.000	Nee	168	0
9	IRS	01.02.2021	01.02.2028	0,0030%	30.000	Nee	70	0
Financiële vaste activa							4.455	241
TOTAAL REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE DERIVATEN							-4.489	-8.751

Boekhoudkundige verwerking op 31 december 2021		
▪ 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	-8.751	-6.492
▪ In resultatenrekening: Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	4.262	-2.259
TOTAAL REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE DERIVATEN	-4.489	-8.751

De interest rate swaps hebben op 31 december 2021 een negatieve marktwaarde van € -4,5 miljoen (contractueel notioneel bedrag € 250 miljoen) wat op kwartaalbasis wordt vastgelegd door de emitterende financiële instelling.

Beheer van de financiële risico's

De voornaamste financiële risico's van Intervest zijn het financieringsrisico, het liquiditeitsrisico en het renterisico.

Financieringsrisico

Voor de beschrijving van dit risico en het beheer ervan wordt verwezen naar Financiële risico's in het onderdeel Risicofactoren.

Intervest streeft voor de financiering van het vastgoed steeds naar een evenwichtige verhouding tussen eigen en vreemd vermogen. Daarnaast streeft Intervest ernaar door transparante informatieverschaffing, regelmatige contacten met financiers en (potentiële) aandeelhouders en het verhogen van de liquiditeit van het aandeel, de toegang tot de kapitaalmarkt veilig te stellen. Tenslotte wordt ten aanzien van de langetermijnfinancieringen gestreefd naar een evenwichtige spreiding van herfinancieringsdata en naar een gewogen gemiddelde looptijd tussen de 3,5 en 5 jaar. Hiervan kan tijdelijk afgeweken worden indien specifieke marktomstandigheden het vereisen. De gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnkredietovereenkomsten op 31 december 2021 is 4,1 jaar. Ook heeft Intervest haar financieringsbronnen gediversifieerd door het gebruik van tien Europese financiële instellingen en de uitgifte van obligatieleningen.

Verdere toelichting over de samenstelling van de kredietenportefeuille van Intervest kan gevonden worden in het hoofdstuk "Financiële structuur" in het Activiteitenverslag - Financieel verslag alsook in "Toelichting 19. Langlopende en kortlopende financiële schulden" in de Financiële Staten.

Liquiditeitsrisico

Voor de beschrijving van dit risico en het beheer ervan wordt verwezen naar Financiële risico's in het onderdeel Risicofactoren.

De bankkredietovereenkomsten van Intervest zijn onderworpen aan de naleving van financiële ratio's, die vooral verband houden met het geconsolideerde financiële schuldenniveau van Intervest of haar financiële interestlast. Om een beroep te kunnen doen op deze kredietruimte dient continu aan de voorwaarden van de kredietfaciliteiten te worden voldaan. Op 31 december 2021 beschikt de vennootschap nog over circa € 78 miljoen beschikbare kredietlijnen bij haar financiers om schommelingen in liquiditeitsbehoeften en bijkomende investeringen op te vangen.

Verdere toelichting over de samenstelling van de kredietenportefeuille van Intervest kan gevonden worden in het hoofdstuk "Financiële structuur" in het Activiteitenverslag - Financieel verslag alsook in "Toelichting 19. Langlopende en kortlopende financiële schulden" in de Financiële Staten.

Renterisico

Voor de beschrijving en het beheer van dit risico wordt verwezen naar Financiële risico's in het onderdeel Risicofactoren.

Als gevolg van het financieren met vreemd vermogen wordt het rendement tevens afhankelijk van de ontwikkelingen van de rente. Om dit risico te beperken wordt bij de samenstelling van de leningenportefeuille gestreefd naar een verhouding een derde vreemd vermogen met variabele rente en twee derde vreemd vermogen met vaste rente. Afhankelijk van de ontwikkelingen in de rente kan hiervan tijdelijk worden afgeweken. Verder wordt binnen het vreemd vermogen op lange termijn gestreefd naar een evenwichtige spreiding van renteherzieningsdata en een looptijd van minimaal 3 jaar. Op 31 december 2021 liggen de rentevoeten op de indekkingen (inclusief financieringen met vaste rentevoet) van de vennootschap vast voor een resterende looptijd van gemiddeld 5,0 jaar.

Verdere toelichting over de samenstelling van de kredietenportefeuille van Intervest kan gevonden worden in het hoofdstuk "Financiële structuur" in het Activiteitenverslag - Financieel verslag alsook in "Toelichting 19. Langlopende en kortlopende financiële schulden" en "Toelichting 12. Netto-interestkosten" in de Financiële Staten.

Toelichting 21. Uitgestelde belastingen - verplichtingen

in duizenden €	2021	2020
Voorziening voor uitgestelde belastingen m.b.t. België	1.316	1.281
Voorziening voor uitgestelde belastingen m.b.t. Nederland	25.109	12.793
TOTAAL UITGESTELDE BELASTINGEN - VERPLICHTINGEN	26.425	14.074

De uitgestelde belastingen bevatten een voorziening voor uitgestelde belastingen op niet-gerealiseerde meerwaarden op de vastgoedbeleggingen eigendom van de perimetervenootschappen van de Groep in België en Nederland. De toename van de uitgestelde belastingen m.b.t. Nederland is een rechtstreeks gevolg van de herwaardering van de vastgoedportefeuille gelegen in Nederland als gevolg van het verder aanscherpen van de rendementen.

Toelichting 22. Berekening schuldgraad

in duizenden €	Toelichting	2021	2020
Langlopende financiële schulden	18	429.058	313.743
Andere langlopende financiële verplichtingen (excl. financiële derivaten)		2.382	2.005
Handelsschulden en andere langlopende schulden		1.503	1.267
Kortlopende financiële schulden	18	100.650	123.522
Andere kortlopende financiële verplichtingen (excl. financiële derivaten)		1	1
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	17	24.312	8.572
Andere kortlopende verplichtingen	17	1.890	1.284
Totaal verplichtingen voor schuldgraadberekening		559.796	450.394
Totaal activa (excl. financiële derivaten)		1.244.298	1.047.738
SCHULDGRAAD		45,0%	43,0%

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 perimetrovennootschappen (zie Toelichting 24) en haar leden van de raad van toezicht en de directieraad.

Relatie met verbonden ondernemingen

in duizenden €	2021	2020
JM Construct nv		
<i>Medeaandehouder Genk Green Logistics</i>		
Kortlopende verplichtingen (rekening courant) aan JM Construct	478	348
Interest aangerekend op R/C JM Construct	11	86
Hino Invest nv		
<i>Medeaandehouder Genk Green Logistics</i>		
Kortlopende verplichtingen (rekening courant) aan Hino Invest	1.234	731
Interest aangerekend op R/C Hino Invest	23	100

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".

in duizenden €	2021	2020
Leden van de raad van toezicht	245	233
Leden van de directieraad	1.641	1.897
TOTAAL	1.886	2.130

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 kapitaal (in %)	Waarde van de deelneming in enkelvoudige jaarrekening	(in duizenden €)	
					2021	2020
Aartselaar Business Center nv	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem	BE 0466.516.748	100%	€ -161	0	0
Mechelen Business Center nv	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem	BE 0467.009.765	100%	€ 4.103	0	0
Mechelen Research Park nv	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem	BE 0465.087.680	100%	€ 5.990	0	0
Genk Green Logistics nv	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem	BE 0701.944.557	50%	€ 14.023	14.023	7.196
Gencor nv	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem	BE 0475.805.091	100%	€ 0	0	0
Puurs Green Logistics nv	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem	BE 0882.088.997	100%	€ 11.765	0	0
Greenhouse Singel nv (voorheen Tervueren Invest)	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem	BE 0476.212.986	100%	€ 13.954	0	0
Intervest Nederland Coöperatief U.A.	Lichttoren 32 5611 BJ Eindhoven Nederland	NL857537349B01	100%	€ 150.573	0	0
Perimetervennootschappen van Intervest Nederland Coöperatief U.A.*						
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%			
TOTAAL MINDERHEIDSBELANGEN					14.023	7.196

* 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 2021 bezit Intervest de volledige controle over perimetervenootschap Genk Green Logistics nv, bijgevolg wordt de vennootschap integraal geconsolideerd. Het minderheidsbelang met betrekking tot Genk Green Logistics bedraagt op 31 december 2021 € 14,0 miljoen (€ 7,2 miljoen op 31 december 2020). De toename van € 6,8 miljoen is voornamelijk het gevolg van de toename in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, gezien de verhuur en oplevering van de bijkomende units en het verder aanscherpen van de rendementen op logistiek vastgoed.

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

in duizenden €	2021	2020
Vastgoedbeleggingen	56.673	25.879
Eigen vermogen	28.046	14.393
Langlopende verplichtingen	15.896	10.400
Kortlopende verplichtingen	19.175	3.295
Huurinkomsten	613	0
Nettoresultaat	13.282	5.258
EPRA resultaat	670	-50

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

in duizenden € - excl. BTW	2021	2020
Bezoldiging van de commissaris	113	103
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris		
Andere controleopdrachten	18	19
Belastingadviesopdrachten	0	0
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	11	94
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris verbonden is		
Andere controleopdrachten	66	0
Belastingadviesopdrachten	0	2
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	12	0
TOTAAL HONORARIUM COMMISSARIS EN MET DE COMMISSARIS VERBONDEN ENTITEITEN	220	218

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 cassatie beroep aangetekend tegen voormeld Arrest van het Hof van Beroep te Antwerpen dd. 25 april 2017. Op 28 november 2019 heeft het Hof van Cassatie het vonnis van 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 nu verwezen naar het Hof van Beroep van Gent waar ze thans hangende is. De afhandeling van de andere bezwaarschriften is voorlopig opgeschort.

Voorwaardelijke verplichtingen

Op 31 december 2021 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 € 5 miljoen voor de verdere afwerking van het project Herentals Green Logistics en onrechtstreeks, via haar 100% aandeelhouderschap in Greenhouse Singel nv een investeringsverplichting ten belope van € 4 miljoen voor de projectontwikkeling Greenhouse Collection at the Singel.

Belangenconflicten

Er hebben zich geen specifieke belangenconflicten voorgedaan in de loop van 2021 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

In het eerste kwartaal van 2022 werd met Enterprise Services Belgium, huurder in Mechelen Business Tower een addendum aan de negenjarige vaste huurovereenkomst gesloten, waarbij een deel van de gehuurde ruimte door de huurder opgezegd wordt. Ter compensatie voor deze uitzonderlijke voortijdige opzeg is een verbrekingsvergoeding verschuldigd die de gemiste huur van deze ruimten voor de resterende looptijd van het contract en een compensatie voor één jaar gemeenschappelijke lasten omvat. Het totale verschuldigde bedrag van € 2,9 miljoen werd ondertussen van de huurder ontvangen. De opbrengst komt volledig ten goede van het EPRA resultaat van 2022.

De Russische inval in Oekraïne heeft de wereld geschokt. Sinds 24 februari 2022 woedt er binnen Europa een oorlog, waarin de situatie van uur tot uur verandert. De militaire invasie van Oekraïne door Rusland, de daarmee verband houdende sancties die door andere landen worden opgelegd kunnen een grote impact hebben op bedrijven en organisaties en kunnen leiden tot een verdere stijging van de inflatie, een daling van het algemene economische sentiment en in het algemeen tot een verslechtering van de economische situatie en zelfs een recessie.

De eventuele gevolgen voor Intervest zullen eerder van indirecte aard zijn zoals stijgende energieprijzen, stijging van de rentekosten, beperkte beschikbaarheid van materialen, etc. en zullen in de loop van 2022 duidelijker worden. Verdere informatie over de verschillende risico's en de beheersmaatregelen die Intervest hiervoor in voege heeft, is te vinden bij de Risicofactoren in het Jaarverslag 2021.

Naast bovenstaande zijn geen noemenswaardige feiten te vermelden die zich hebben voorgedaan na de afsluiting van de balans op 31 december 2021.

7 Verslag van de commissaris¹



Intervest Offices & Warehouses NV, Openbare geregementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht | 31 december 2021

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Intervest Offices & Warehouses NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2021 - 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 24 april 2019, 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 2021. Wij hebben de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Intervest Offices & Warehouses NV Openbare geregementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht uitgevoerd gedurende 21 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 2021 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 informatieverschaffing, waarvan het totaal van de geconsolideerde balans 1 248 850 (000) EUR bedraagt en waarvan de geconsolideerde resultatenrekening afsluit met een nettoresultaat van 104 741 (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 2021 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.

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.

¹ De commissaris heeft ingestemd met de opnemings 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	Hoe onze controle de kernpunten van de controle behandelde
Waardering van vastgoedbeleggingen - Vastgoedbeleggingen (1 208 944 (000) EUR) vertegenwoordigen 97% procent van het geconsolideerde balanstotaal op 31 december 2021. Veranderingen in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen hebben een significante impact op het geconsolideerde nettoresultaat van de periode en het eigen vermogen. - De vastgoedportefeuille omvat voltooide investeringen en vastgoed in aanbouw. - Acquisities en desinvesteringen van vastgoedbeleggingen zijn afzonderlijke significante transacties. - 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. - 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. - 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.	- We hebben de interne beheersingmaatregelen van het management beoordeeld en het ontwerp en de implementatie van controles rond vastgoedbeleggingen getest. - We hebben de competentie, onafhankelijkheid en integriteit van de externe taxateurs beoordeeld. - 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. - We hebben de belangrijkste aannames die bij de waardering werden gebruikt vergeleken met externe industriegegevens en vergelijkbare vastgoedtransacties, met specifieke aandacht voor het rendement. - 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. - We hebben de bedragen uit de waarderingsverslagen afgestemd met de boekhoudkundige administratie en van daaruit hebben we de gerelateerde saldi met de jaarrekening aangesloten. - 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. - 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.

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.

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 de vereiste onderdelen van het jaarverslag van Intervest Offices & Warehouses NV overeenkomstig artikel 3:32 en 3:6 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen zoals weergegeven in de volgende hoofdstukken van het jaarlijks financieel verslag: Risicofactoren, Corporate Governance Verklaring, Vastgoedverslag – 1.1 Transacties en ontwikkelingen in 2021, Activiteitenverslag – 2.1. Financiële resultaten 2021, Activiteitenverslag - 4. Vooruitzichten 2022 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.

Intervest Offices & Warehouses NV, Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht | 31 december 2021

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.

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.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden zijn wij van oordeel dat het formaat en de markering van informatie in de officiële nederlandse versie van de digitale geconsolideerde financiële overzichten opgenomen in het jaarlijks financieel verslag van Intervest Offices & Warehouses NV per 31 december 2021 in alle van materieel belang zijnde opzichten in overeenstemming zijn met de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

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 Zaventem.

De commissaris

Deloitte Bedrijfsrevisoren BV
Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck

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 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.be) 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 €	2021	2020
Huurinkomsten	47.126	46.683
Met verhuur verbonden kosten	-148	-51
NETTOHUURRESULTAAT	46.978	46.632
Recuperatie van vastgoedkosten	658	730
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	12.569	12.785
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling	-353	-698
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-12.569	-12.785
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	449	426
VASTGOEDRESULTAAT	47.732	47.090
Technische kosten	-875	-676
Commerciële kosten	-499	-283
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-873	-826
Beheerskosten van het vastgoed	-3.115	-4.036
Andere vastgoedkosten	-588	-819
Vastgoedkosten	-5.950	-6.640
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	41.782	40.450
Algemene kosten	-3.626	-3.935
Andere operationele opbrengsten en kosten	-251	-234
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	37.905	36.281
Resultaat verkoop van vastgoedbeleggingen	198	1.670
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	12.049	-10.567
Ander portefeuilleresultaat	1.446	-1.109
OPERATIONEEL RESULTAAT	51.598	26.275

in duizenden €	2021	2020
OPERATIONEEL RESULTAAT	51.598	26.275
Financiële opbrengsten	6.776	5.945
Netto-interestkosten	-7.824	-8.226
Andere financiële kosten	-180	-171
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	4.217	-2.311
Variaties in de reële waarde van deelnemingen volgens IAS 28	6.704	2.490
Variaties in de reële waarde van deelnemingen volgens IAS 28 met toepassing van de doorkijkbenadering	36.942	19.480
Financieel resultaat	46.635	17.207
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	98.223	43.482
Belastingen	-133	-51
NETTORESULTAAT	98.100	43.431
Toelichting:		
EPRA resultaat	44.840	40.442
Portefeuilleresultaat	49.043	5.300
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	4.217	-2.311

RESULTAAT PER AANDEEL	2021	2020
Aantal aandelen op jaareinde	26.300.908	25.500.672
Aantal dividendgerechtigde aandelen	26.300.908	25.500.672
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	25.983.006	25.164.126
Nettoresultaat (€)	3,78	1,73
Verwaterd nettoresultaat (€)	3,78	1,73
EPRA resultaat op basis van gewogen gemiddeld aantal aandelen (€)	1,73	1,60

8.2 Globaalresultaat

in duizenden €	2021	2020
NETTORESULTAAT	98.100	43.431
Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in resultatenrekening)	928	1.244
Herwaardering zonnepanelen	143	1.244
Herwaardering FVA	785	0
GLOBAALRESULTAAT	99.028	44.675

8.3 Balans

ACTIVA in duizenden €	Toelichting	31.12.2021	31.12.2020
VASTE ACTIVA		1.114.824	967.697
Immateriële vaste activa		249	472
Vastgoedbeleggingen	8.6	741.659	657.064
Andere materiële vaste activa		3.970	3.089
Financiële vaste activa	8.6	368.871	307.056
Handelsvorderingen en andere vaste activa		75	16
VLOTTENDE ACTIVA		61.678	48.014
Financiële vlottende activa		97	13
Handelsvorderingen		11.057	8.633
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa		47.668	36.338
Kas en kasequivalenten		1.618	1.427
Overlopende rekeningen		1.238	1.603
TOTAAL ACTIVA		1.176.502	1.015.711
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €		31.12.2021	31.12.2020
EIGEN VERMOGEN		625.785	550.346
Kapitaal		237.937	230.645
Uitgiftepremies		189.819	181.682
Reserves		99.929	94.588
Nettoresultaat van het boekjaar		98.100	43.431
VERPLICHTINGEN		550.717	465.365
Langlopende verplichtingen		430.648	320.405
Langlopende financiële schulden		413.162	303.343
<i>Kredietinstellingen</i>		405.162	298.343
<i>Andere</i>		8.000	5.000
Andere langlopende financiële verplichtingen		16.232	15.900
Handelsschulden en andere langlopende schulden		1.254	1.162
Kortlopende verplichtingen		120.069	144.960
Voorzieningen		0	978
Kortlopende financiële schulden		100.650	123.522
<i>Kredietinstellingen</i>		650	26.239
<i>Commercial Paper</i>		100.000	62.300
<i>Andere</i>		0	34.983
Andere kortlopende financiële verplichtingen		174	262
Handelsschulden en andere kortlopende schulden		5.630	4.347
Andere kortlopende verplichtingen		177	178
Overlopende rekeningen		13.438	15.673
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		1.176.502	1.015.711
SCHULDGRAAD in %		2021	2020
Schuldgraad (max. 65%)		45,1%	43,3%

NETTOWAARDE PER AANDEEL in €	31.12.2021	31.12.2020
Nettowaarde (reële waarde)	23,79	21,58
Nettoactiefwaarde EPRA	23,96	21,92
EPRA NTA (netto materiële activa)	23,95	21,91

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 €	2021	2020
A. NETTORESULTAAT	98.100	43.431
B. TOEVOEGING/ONTTREKKING RESERVES	-57.860	-4.415
1. Toevoeging aan/onttrekking van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde* van vastgoed (-/+):		
▪ Boekjaar	-47.989	-12.790
▪ Vorige boekjaren	198	1.670
▪ Realisatie vastgoed	-198	-1.670
2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van de vastgoedbeleggingen (-/+)	5.848	11.649
3. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding (-)	-4.217	2.311
4. Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves (-/+)	-198	-1.670
5. Toevoeging aan/onttrekking van de reserves voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity' methode (-/+)	-6.704	-2.490
6. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)	-4.600	-1.425
C. VERGOEDING VAN HET KAPITAAL overeenkomstig artikel 13, §1, lid 1 van het GVV-KB	37.731	32.071
D. VERGOEDING VAN HET KAPITAAL, andere dan C	2.509	6.945

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

8.5 Mutatieoverzicht van het enkelvoudig eigen vermogen

In duizenden €
BEGINTOESTAND 1 JANUARI VORIG BOEKJAAR
Globaalresultaat vorig boekjaar
Overboekingen door resultaatverdeling boekjaar van 2 jaar geleden
- Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed - Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen - 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
Aandelenuitgifte naar aanleiding van keuzedividend boekjaar van 2 jaar geleden
Dividenden boekjaar van 2 jaar geleden
BALANS OP 31 DECEMBER VORIG BOEKJAAR
Globaalresultaat boekjaar
Overboekingen door resultaatverdeling vorig boekjaar
- Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed - Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen - 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-gerealiseerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de equity-methode
Aandelenuitgifte naar aanleiding van keuzedividend vorig boekjaar
Dividenden vorig boekjaar
BALANS OP 31 DECEMBER BOEKJAAR

	Kapitaal		Uitgiftepremies	Totaal reserves	Nettoresultaat van het boekjaar	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
	Gestort kapitaal	Kosten kapitaal-verhoging				
	224.685	-1.727	173.104	65.306	65.765	527.133
				1.244	43.431	44.675
				13.703	-13.703	0
				-1.814	1.814	0
				-3.065	3.065	0
				9.095	-9.095	0
				10.121	-10.121	0
	7.688		8.578			16.266
					-37.725	-37.725
	232.373	-1.727	181.682	94.588	43.431	550.346
				928	98.100	99.028
				12.790	-12.790	0
				-11.650	11.650	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
	239.665	-1.727	189.818	99.929	98.100	625.785

Uitsplitsing van de reserves

In duizenden €
BEGINTOESTAND 1 JANUARI VORIG BOEKJAAR
Overboekingen als gevolg van toepassing IAS 16 op zonnepanelen
AANGEPASTE 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 investeringswaarde van vastgoed - Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen - 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
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 investeringswaarde van vastgoed - Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen - 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

* van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.

	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	Andere reserves	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	TOTAAL RESERVES
		Reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed	Reserve voor de impact op de reële waarde*				
	90	66.545	-28.404	-3.457	5.811	24.721	65.306
		-324	8		316		0
	90	66.221	-28.396	-3.457	6.127	24.721	65.306
					1.244		1.244
		13.703					13.703
			-1.814				-1.814
				-3.065			-3.065
						9.095	9.095
					10.121		10.121
	90	79.924	-30.210	-6.522	17.492	33.816	94.590
					928		928
		12.790					12.790
			-11.650				-11.650
				-2.311			-2.311
						1.425	1.425
					1.670		1.670
					2.490		2.490
	90	92.714	-41.860	-8.833	22.580	35.241	99.932

8.6 Bijlagen bij de enkelvoudige jaarrekening

Bewegingen van het aantal aandelen

	2021	2020
Aantal aandelen bij het begin van het boekjaar	25.500.672	24.657.003
Aantal uitgegeven aandelen bij keuzedividend	800.236	843.669
Aantal aandelen op jaareinde	26.300.908	25.500.672
Aanpassingen voor de berekening van het gewogen gemiddeld aantal aandelen	-317.902	-336.546
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	25.983.006	25.164.126

Vastgoedbeleggingen

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen van Intervest is in 2021 toegenomen met € 84,6 miljoen en bedraagt op 31 december 2021 € 742 miljoen (€ 657 miljoen op 31 december 2020).

De reële waarde van de logistieke portefeuille is in 2021 toegenomen met circa € 82 miljoen. Enerzijds door investeringen in projectontwikkelingen voor € 23,4 miljoen en de bestaande vastgoedbeleggingen voor € 2,0 miljoen. Anderzijds door de aankoop van het pand in Tessenderlo voor € 32,4 miljoen en € 23,7 miljoen door de toename van de reële waarde van de bestaande portefeuille door aanscherping van de rendementen. De zonnepanelen werden in 2020 overgeboekt van de vastgoedbeleggingen naar de andere materiële vaste activa in overeenstemming met IAS 16, dit verklaart het bedrag van € 1,6 miljoen opgenomen onder overboeking naar de andere materiële vaste activa in tabel hieronder.

De reële waarde van de kantorenportefeuille is ten opzichte van jaareinde 2020 toegenomen met € 3 miljoen. De toename is een gevolg van duurzame investeringen ter verbetering van de bestaande portefeuille voor € 2,4 miljoen en de verwerving van een kantoorgebouw in Herentals als gevolg van de fusie met Gencor op 8 september 2021. De toename wordt gedeeltelijk gecompenseerd door de negatieve variaties in de reële waarde van de bestaande kantorenportefeuille van € -11,7 miljoen, hoofdzakelijk als gevolg van de inschattingen gebaseerd op de vastgoeddeskundigen op enkele panden in de huidige economische situatie en het incijferen van enkele geplande duurzame investeringen in de portefeuille die kunnen resulteren in een toekomstige mogelijke waardeinstijging.

in duizenden €	2021			2020		
	Kantoren	Logistiek vastgoed	Totaal	Kantoren	Logistiek vastgoed	Totaal
BALANS OP 1 JANUARI	329.538	327.526	657.064	343.789	316.886	660.675
▪ Fusie met Gencor nv op 08 september 2021	12.335	0	12.335	0	0	0
▪ Aankoop van vastgoedbeleggingen	0	32.355	32.355	0	0	0
▪ Investerings in projectontwikkelingen	0	23.433	23.433	0	4.102	4.102
▪ Investerings en uitbreidingen in bestaande vastgoedbeleggingen	2.390	2.033	4.423	2.968	1.478	4.446
▪ Overboeking naar de andere materiële vaste activa	0	0	0	0	-1.592	-1.592
▪ Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-11.690	23.739	12.049	-17.219	6.652	-10.567
BALANS OP 31 DECEMBER	332.573	409.086	741.659	329.538	327.526	657.064

Intervest heeft op 31 december 2021 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 €	2021	2020
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	725.730	648.162
Projectontwikkelingen en grondreserves	15.929	8.902
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN	741.659	657.064

Op 31 december 2021 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 2021 de waarde van de deelnemingen in de perimervennootschappen van Intervest, de reële waarde van een financieel derivaat (floor) en de lening met perimervennootschap Intervest Nederland Coöperatief U.A, voornamelijk ter financiering van de verwervingen van het vastgoed aangehouden in de Nederlandse perimervennootschappen.

	2021	2020
Deelneming Aartselaar Business Center	-161	-75
Deelneming Mechelen Research Park	5.990	5.811
Deelneming Mechelen Business Center	4.104	4.169
Deelneming Intervest Nederland Coöperatief U.A.	150.544	109.024
Deelneming Genk Green Logistics	14.023	7.203
Deelneming Gencor nv	0	5.462
Deelneming Greenhouse Singel nv (voorheen Tervueren Invest)	13.954	14.092
Deelneming Puurs Green Logistics	11.765	0
Reële waarde financiële derivaten	4.455	241
Vorderingen op verbonden ondernemingen	164.197	161.129
TOTAAL FINANCIËLE VASTE ACTIVA	368.871	307.056

De deelnemingen worden in de enkelvoudige jaarrekening verwerkt volgens de 'equity' -methode zoals beschreven in IAS 28 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 €	2021	2020
Nettoresultaat	98.100	43.431
Aan te passen niet-kasstroomverrichtingen begrepen in het nettoresultaat		
▪ Afschrijvingen	740	726
▪ Waardeverminderingen	141	102
▪ Terugnemingen van waardeverminderingen	-1	-59
▪ Andere niet-monetaire bestanddelen	-39.569	-13.009
▪ Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-198	-1.670
▪ Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-12.049	10.567
Gecorrigeerd resultaat (A)	47.164	40.088
+ Tijdens het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarden* op vastgoed	198	1.670
- Tijdens het boekjaar gerealiseerde meerwaarden op vastgoed vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van 4 jaar	-198	-1.670
Netto meerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van de verplichte uitkering (B)	0	0
Totaal (A + B)	47.164	40.088
Totaal (A + B) x 80%	37.731	32.071
Schuldvermindering (-)	0	0
UITKERINGSPLICHT	37.731	32.071

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

De andere niet monetaire bestanddelen omvatten de variaties in de reële waarde van financiële vaste activa (€ -35 miljoen), het ander portefeuilleresultaat (€ 1 miljoen), de niet kasstroomelementen huurkortingen en huurvoordelen toegekend aan huurders (€ -1 miljoen) en de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (€ -4 miljoen).

Intervest heeft voor boekjaar 2021 een minimale uitkeringsplicht van € 37,7 miljoen.

Berekening van het resultaat per aandeel

	2021	2020
Nettoresultaat (€ 000)	98.100	43.431
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	25.983.006	25.164.126
NETTORESULTAAT PER AANDEEL (€)	3,78	1,73
Verwaterd nettoresultaat per aandeel (€)	3,78	1,73
EPRA resultaat (€ 000)	44.840	40.442
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	25.983.006	25.164.126
EPRA RESULTAAT PER AANDEEL (€)	1,73	1,60

Voorgesteld dividend per aandeel

Aan de aandeelhouders zal voor het boekjaar 2021 een brutodividend aangeboden worden van € 1,53. Dit brutodividend biedt de aandeelhouders een brutodividendrendement van 5,4% op basis van de slotkoers van het aandeel op 31 december 2021 (€ 28,20).

	2021	2020
EPRA resultaat per aandeel (€) op basis van gewogen gemiddeld aantal aandelen	1,73	1,60
Dividenduitkering uitgedrukt in procent van het enkelvoudig EPRA resultaat (%)	88%	95%
Brutodividend per aandeel (€)	1,53	1,53
Aantal dividendgerechtigde aandelen	26.300.908	25.500.672
Vergoeding van het kapitaal (€ 000)	40.240	39.016

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 27 april 2022. 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 €	2021	2020
Niet-uitkeerbare elementen van het eigen vermogen voor resultaatverdeling		
Gestort kapitaal	239.665	232.373
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies	189.818	181.682
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	50.851	49.712
<i>Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed</i>	92.711	79.922
<i>Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>	-41.860	-30.210
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-8.833	-6.522
Andere reserves niet beschikbaar voor uitkering	4.977	1.710
Wettelijke reserves	90	90
Resultaatverdeling dat conform Hoofdstuk I van bijlage C van het KB van 13 juli 2014 aan de niet-uitkeerbare reserves dient toegewezen te worden		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen*	47.792	11.120
<i>Boekjaar</i>	47.990	12.790
<i>Vorige boekjaren</i>	-198	-1.670
Variaties in de reële waarde* van vastgoedbeleggingen tgv realisatie van vastgoedbeleggingen	198	1.670
Geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van de vastgoedbeleggingen	-5.848	-11.649
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)	4.217	-2.311
Variaties in de reële waarde van deelnemingen volgens IAS 28	6.704	2.490
TOTAAL EIGEN VERMOGEN DAT NIET UITKEERBAAR IS	529.633	460.365
Eigen vermogen enkelvoudig	625.785	550.346
Geplande dividenduitkering	40.240	39.016
Aantal dividendgerechtigde aandelen	26.300.908	25.500.672
Brutodividend per aandeel (€)	1,53	1,53
EIGEN VERMOGEN NA DIVIDENDUITKERING	585.545	511.330
OVERBLIJVENDE RESERVE NA UITKERING	55.912	50.965

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

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 perimeter-vennootschappen waarvan de aandelen 100% aangehouden worden door Intervest. Dit geldt voor alle deelnemingen van Intervest op 31 december 2021, 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.

Deze benadering is conform de richtlijn van de FSMA 'Mededeling FSMA_2020_08 - Uitkeringsplicht, resultaatverwerking en uitkeringsbeperking bij de Belgische openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen' van 2 juli 2020.

Intervest beschikt op 31 december 2021 over € 56 miljoen beschikbare reserves om tijdsverschuivingen in dividendopstroming en tijdelijke cash traps op te vangen.

Voor het boekjaar 2021 wordt € 1,53 per aandeel uitgekeerd. De overblijvende reserve na uitkering kent een toename met € 5 miljoen ten opzichte van het vorig boekjaar, dit als gevolg van het uitkeringspercentage van 88% op het EPRA resultaat.

RISICOFACTOREN



- 1 Belangrijkste risicofactoren en interne controle-en risicobeheerssystemen
- 2 Marktrisico's
- 3 Operationele risico's
- 4 Financiële risico's
- 5 Reglementaire risico's
- 6 ESG-risico's

1 Belangrijkste risicofactoren en interne controle- en risicobeheerssystemen

De raad van toezicht van Intervest Offices & Warehouses nv (hierna 'Intervest') heeft in 2021, zoals steeds, aandacht besteed aan de risicofactoren waaraan Intervest onderhevig is: marktrisico's, operationele, financiële, reglementaire en ESG-risico's.

De raad van toezicht bevestigt de geldigheid van de risico's waarmee de vennootschap kan worden geconfronteerd, de mogelijke impact ervan en de strategie die wordt gehanteerd om die eventuele impact te temperen, zoals deze hierna vermeld staan.

De raad van toezicht volgt de permanente evoluties op de vastgoed- en de financiële markten continu op ter bewaking van de resultaten en de financiële situatie van Intervest met verhoogde aandacht voor de maatregelen die Intervest in acht neemt om de eventuele negatieve impact van deze risico's zo veel mogelijk te beperken en te beheersen.

De permanente evoluties op de vastgoed- en de financiële markten vereisen een continue opvolging van de marktrisico's, operationele, financiële, reglementaire en ESG-risico's ter bewaking van de resultaten en de financiële situatie van Intervest.

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste risico's beschreven waarmee de vennootschap wordt geconfronteerd. Op de volgende pagina's wordt het risico benoemd, de maatregelen die Intervest in acht neemt om de eventuele negatieve impact van deze risico's zo veel mogelijk te beperken en te beheersen evenals de mogelijke invloed op de activiteit van Intervest die kan voortvloeien uit het zich realiseren van het risico.

De maatregelen die worden genomen en de cijfermatige impact van deze risico's worden verder in aparte hoofdstukken van dit Jaarverslag in detail beschreven.

De lezers worden erop gewezen dat deze risico's constant worden geëvalueerd en dat nieuwe risico's kunnen worden geïdentificeerd. Deze lijst is bijgevolg niet exhaustief en gebaseerd op de informatie die gekend was bij de publicatie van dit verslag.

Daarnaast wordt er op gewezen dat risicobeheer geen oefening is met een bepaalde frequentie, maar dat dit integraal deel uitmaakt van de wijze waarop de vennootschap wordt geleid. Dit gaat van het dagelijks financieel en operationeel beheer, de analyse van nieuwe investeringsdossiers, het formuleren van de strategie en de objectieven tot het verankeren van strakke procedures voor de besluitvorming. Het begrijpen en afschermen van risico's die voortvloeien uit zowel interne als externe factoren is essentieel voor het behalen van een totale return op lange termijn.

2 Marktrisico's

Economische conjunctuur

De verhuurmarkt en de investeringsmarkt voor logistiek vastgoed of kantoren kan te kampen krijgen met materiële verslechtering van de economische conjunctuur (inclusief inflatie). Dit kan verder versterkt worden door de huidige en verdere evolutie van de geopolitieke situatie in Oost-Europa.

Intervest past volgende beperkende factoren en beheersingsmaatregelen toe:

- › Uitstekende locatie van de panden, en focus op strategische logistieke knooppunten of op secundaire locaties met groeipotentieel.
- › Gediversifieerde huurdersbasis met een beperkte blootstelling aan één huurder, een goede sectorale spreiding van de huurders en een marktconforme gemiddelde contractuele huurprijs.
- › Kwaliteit huurdersbestand met vooral grote nationale en internationale bedrijven en een beperkte jaarlijkse provisie voor dubieuze debiteuren.
- › Standaard clause in de huurcontracten opgenomen waarbij de indexatie gekoppeld is aan de gezondheidsindex.

Potentiële impact:

- › Vermindering van de vraag naar kantoren en opslag- en distributieruimten.
- › Hogere leegstand en/of lagere huurprijzen bijerverhuuring.
- › Daling van de reële waarde van het vastgoed en als gevolg ook van de nettowaarde.
- › Mogelijke faillissementen van huurders.
- › Negatieve impact op operationeel resultaat en cashflow door toename van de financiële lasten (door rentevoetstijgingen) die hoger of sneller is dan de toename in huurinkomsten.

Type vastgoed

De aantrekkelijkheid van de vastgoedbeleggingen van Intervest kan verminderen door o.a. verslechterende economische omstandigheden, overaanbod op bepaalde vastgoedmarktsegmenten of wijzigende gebruiken in de duurzaamheidsstandaard van de gebouwen of in de samenleving.

Intervest past volgende beperkende factoren en beheersingsmaatregelen toe:

- › Adequate sectorale en regionale spreiding. Strategische keuze voor investeringen in de kantoorsector en de logistieke sector. Bij het nemen van investeringsbeslissingen wordt gestreefd naar een adequate sectorale spreiding met een voldoende percentage aan investeringen in liquide vastgoedmarkten, alsook naar een beperking qua exposure van investeringen in een bepaalde plaats/regio.
- › Proactieve opvolging en jarenlange ervaring. De vastgoedbeleggingen worden op kwartaalbasis gewaardeerd door onafhankelijke vastgoeddeskundigen. Op deze manier zijn trends in de vastgoedmarkt snel zichtbaar en kunnen er proactief maatregelen genomen worden. Bovendien is er een diepe verankering in en kennis van de markt door jarenlange ervaring en eigen commerciële teams.

Potentiële impact:

- › Operationeel resultaat en cashflow aangetast door neerwaartse herziening van huurprijzen, verhoging van leegstand en commerciële kosten voorerverhuuring.
- › Daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en als gevolg ook van de nettowaarde en toename van de schuldgraad.
- › Het niet behalen van beoogde rendementen van de vastgoedbeleggingen.

Tijdstip van investeren en desinvesteren

Het tijdstip van een transactie (investeren of desinvesteren van vastgoed) houdt het risico in dat bij een foute timing van een transactie in de conjunctuurcyclus, vastgoed gekocht kan worden aan een te hoge prijs t.o.v. de reële waarde, respectievelijk verkocht kan worden aan een te lage prijs t.o.v. de reële waarde.

Intervest past volgende beperkende factoren en beheersingsmaatregelen toe:

- › Periodes van uitgesproken hoogconjunctuur geven aanleiding tot hogere marktprijzen die op een later tijdstip onderhevig kunnen zijn aan negatieve correcties. Tijdens deze periode van hoogconjunctuur zal een eerder gematigd beleid inzake investeringen gevoerd worden. In periodes van teruglopende conjunctuur daalt de reële waarde en de bezettingsgraad van de vastgoedbeleggingen veelal. Zodra de conjunctuur echter opnieuw aantrekt, wordt een meer actief investeringsbeleid gevoerd, waarbij geanticipeerd wordt op stijgende reële waarden van de vastgoedbeleggingen en op een meer actieve huurmarkt. Hierbij wordt er gepaste waakzaamheid aan de dag gelegd om de schuldgraad van de vennootschap niet te laten oplopen boven de wettelijk toegestane niveaus.
- › Adequate sectorale en regionale spreiding.
- › Aan te kopen en te verkopen vastgoed dient te worden geschat voor de acquisitie of verkoop door een onafhankelijke vastgoeddeskundige.

Potentiële impact:

- › Operationeel resultaat en cashflow aangetast door neerwaartse herziening van huurprijzen, verhoging van leegstand en commerciële kosten voor herverhuur.
- › Daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en als gevolg ook van de nettowaarde en toename van de schuldgraad.
- › Het niet behalen van beoogde rendementen van de vastgoedbeleggingen.

Deflatie

Een vermindering in de economische activiteit kan een algemene prijsdaling tot gevolg hebben.

Intervest past volgende beperkende factoren en beheersingsmaatregelen toe:

- › Clausule in de meeste huurcontracten die een ondergrens instelt op het niveau van de basishuur of die stelt dat er geen negatieve indexatie kan plaatsvinden.

Potentiële impact:

- › Daling van de huurinkomsten, onder andere via neerwaartse druk op markthuurniveaus en een vermindering of negatieve indexatie.

Inflatie

Een verhoging in de economische activiteit heeft een algemene prijsstijging tot gevolg en kan tevens de langetermijnrente doen stijgen.

Intervest past volgende beperkende factoren en beheersingsmaatregelen toe:

- › Standaard voorzien van indexatieclausules in de huurcontracten.
- › Het afsluiten van huurcontracten met huuraanpassingsmogelijkheden op breakdatum verzekert dat dit verschil niet te groot wordt.
- › Voldoende afdekkingen en een gebalanceerde looptijd van de kredieten.
- › Raamcontracten met aannemers bij built-to-suitprojecten.

Potentiële impact:

- › Toenemende discrepantie tussen de geïnde huurinkomsten en de markthuur.
- › Toename van de financiële kost door toename van de langetermijnrente bij krediethernieuwingen.

Volatiliteit op de financiële markten

De internationale markten kunnen onderhevig zijn aan externe volatiliteit en onzekerheid.

Intervest past volgende beperkende factoren en beheersingsmaatregelen toe:

- › Frequente dialoog met de kapitaalmarkten en financiële tegenpartijen en transparante communicatie met duidelijke targets.
- › Opvolging en beheer van alle risico's die een negatieve impact kunnen hebben op de perceptie van investeerders en financiers naar het bedrijf toe.
- › Streven naar het opbouwen van langetermijnrelaties met financiële partners en investeerders.

Potentiële impact:

- › Moeizamere toegang tot de aandelenmarkten om nieuw kapitaal/eigen vermogen op te halen en reductie in de opties met betrekking tot schuldfinanciering.
- › Schommelingen in de beurskoers van het aandeel.
- › Minder liquiditeit beschikbaar in de debt capital markets met betrekking tot herfinancieren van uitstaande obligatieleningen.

3 Operationele risico's

Investeringsrisico

De investeringsbeslissingen kunnen foutief genomen worden of de beleidskeuzes kunnen ongeschikt zijn.

Intervest past volgende beperkende factoren en beheersingsmaatregelen toe:

- › Interne controlemaatregelen: zorgvuldige inschatting van het risicoprofiel op basis van marktonderzoek, inschatting van toekomstige rendementen, screening van bestaande huurders, studie van milieu- en vergunningsvereisten, analyse van fiscale risico's, enz.
- › Constante monitoring van wijzigingen in economische, vastgoed specifieke en regelgevende trends o.a. met betrekking tot fiscaal recht, regelgeving inzake GVV's, enz.
- › Overeenkomstig artikel 49, §1 van de GVV-Wet waardeert een onafhankelijke vastgoeddeskundige elke acquisitie of vervreemding van vastgoed.
- › Nauwlettend toezicht op de bij de transactie gestelde waarborgen zowel qua looptijd als qua waarde.
- › Technische, administratieve, juridische, boekhoudkundige en fiscale "due diligence" voor elke acquisitie op basis van constante analyseprocedures, meestal met ondersteuning van externe, gespecialiseerde consultants.
- › Ervaring van de directieraad en het management en supervisie door de raad van toezicht, waarbij een duidelijke investeringsstrategie gedefinieerd is met een langetermijnvisie en consequent beheer van de kapitaalstructuur.

Potentiële impact:

- › Operationeel resultaat en cashflow aangetast door neerwaartse herziening van huurprijzen, verhoging van leegstand en commerciële kosten voor herverhuring.
- › Daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen voornamelijk veroorzaakt door toenemende leegstand, onbetaalde huren, daling van de huurprijzen bij het afsluiten van nieuwe huurcontracten of bij verlengingen van bestaande huurcontracten, en vastgoedtechnische kenmerken zoals bodemverontreiniging en energieprestatie.
- › Daling van de nettowaarde en toename van de schuldgraad.

Terugkooprisico

Het risico dat er bij de ontwikkeling van een bedrijventerrein, wanneer aan bepaalde voorwaarden tot economische ontwikkeling niet (meer) is voldaan, een aan de overheid toegekend terugkooprecht wordt uitgeoefend (in het kader van de economische expansiewet van 30 december 1970 en het Decreet Ruimtelijke Economie dd. 13 juli 2012).

Intervest past volgende beperkende factoren en beheersingsmaatregelen toe:

- › Interne controlemaatregelen: zorgvuldige inschatting van het risicoprofiel op basis van marktonderzoek, inschatting van toekomstige rendementen, screening van bestaande huurders, studie van milieu- en vergunningsvereisten, analyse van fiscale risico's, enz.
- › Overeenkomstig artikel 49, §1 van de GVV-Wet waardeert een onafhankelijke vastgoeddeskundige elke acquisitie of vervreemding van vastgoed.

Potentiële impact:

- › Daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen wanneer een vastgoedproject tegen een vooraf bepaalde prijs(formule) uit de vastgoedportefeuille van Intervest verdwijnt, doordat een terugkooprecht wordt uitgeoefend.

Bouw- en ontwikkelingsrisico

Aan de ontwikkelings- en herontwikkelingsprojecten kunnen specifieke risico's gerelateerd worden, zoals de keuze van het juiste gebruiksformat, het verkrijgen van de nodige vergunningen, de keuze van de dienstverleners (architecten, studiebureaus, aannemers, andere adviseurs), marketing, solvabiliteit van de externe dienstverleners.

De bouw- en ontwikkelingsrisico's kunnen eveneens een vertraging, budgetoverschrijding, het niet bekomen van de gewenste kwaliteit of de beoogde duurzaamheidsniveaus, niet-naleving regelgeving, omvatten.

De geplande herontwikkelingen kunnen mogelijks vertraagd worden door de huidige en verdere evolutie van de geopolitieke situatie in Oost-Europa.

Intervest past volgende beperkende factoren en beheersingsmaatregelen toe:

- › Bij elke acquisitie worden tijdens de juridische en administratieve "due diligence" alle vergunningen en mogelijkheden geanalyseerd, meestal met ondersteuning van externe, gespecialiseerde adviseurs en de passende commerciële marktstudie.
- › Voorafgaand overleg met de relevante diensten van gemeente en/of stad.
- › Stringente en gedetailleerde opvolging van de technische aspecten, het budget en de planning van projecten in uitvoering.
- › Inhuren van gerenommeerde dienstverleners en contractors met adequate solvabiliteit en voorlegging van de nodige garanties.
- › Er worden slechts beperkt ontwikkelingen op risico opgestart. Met andere woorden, een project wordt – behoudens uitzonderingen – pas gelanceerd indien het voorverhuurd is en volledig gefinancierd is en tegelijk de nodige vergunningen voorhanden zijn of indien een huurgarantie van de ontwikkelaar bekomen wordt.
- › Contracten met aannemers en andere derde partijen omvatten maatregelen om deze risico's te beperken (maximumprijs, boeteclausules bij niet-naleving van contracten).
- › Bewaken en opvolging van naleving (milieu)regelgeving en maatregelen tijdens de uitvoering van de werf.

Potentiële impact:

- › Onvermogen om de nodige vergunningen te verkrijgen.
- › Belangrijke vertragingen die leiden tot verlies aan potentiële inkomsten door verlies van huurinkomsten en/of stijging van de (financiële) kosten.
- › Materiële overschrijding van de (investerings)budgetten (bouw en/of exploitatie).
- › In het geval van ontwikkelingen op risico: negatieve impact op de bezettingsgraad.
- › Het niet behalen van de beoogde rendementen op ont- en herontwikkelingen.
- › Druk op de marketingvoorwaarden, verlies huurinkomsten bij het niet behalen van de juiste kwaliteit, noch gepast gebruiksformat.
- › Negatieve impact op de reputatie van de vennootschap.

Negatieve variaties in de reële waarde van de gebouwen

De reële waarde van de vastgoedportefeuille is onderhevig aan wijzigingen en hangt af van verschillende factoren, wat kan resulteren in een negatieve herwaardering van de vastgoedportefeuille.

Interest past volgende beperkende factoren en beheersingsmaatregelen toe:

- › De vastgoedportefeuille wordt op kwartaalbasis geschat door onafhankelijke vastgoeddeskundigen waardoor trends snel zichtbaar zijn en proactief maatregelen kunnen worden genomen.
- › Investeringsbeleid dat gericht is op kwalitatief hoogstaand vastgoed op strategische logistieke knooppunten en op locaties met groeipotentieel.
- › Goed gediversifieerde portefeuille.
- › Duidelijk gedefinieerd en voorzichtig beheer van de kapitaalstructuur.
- › De schommelingen in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen betreffen een niet-gerealiseerd en non-cash-item.

Potentiële impact:

- › Negatieve beïnvloeding van het nettoresultaat en de nettowaarde.
- › Negatieve evolutie van de schuldgraad.
- › Impact op het vermogen om een dividend uit te keren indien de gecumuleerde variaties de uitkeerbare reserves overschrijden.

Verhuurrisico

Het risico dat een gebouw niet kan worden verhuurd tegen de vooraf ingeschatte huurprijs (al dan niet resulterend in leegstand). Dit risico wordt beïnvloed door de aard en ligging van het vastgoed, de mate waarin het moet concurreren met nabijgelegen gebouwen, de beoogde doelgroep en gebruikers, de kwaliteit van het vastgoed, de kwaliteit van de huurder en het huurcontract. Dit verhuurrisico kan verder versterkt worden door de huidige en verdere evolutie van de geopolitieke situatie in Oost-Europa.

Interest past volgende beperkende factoren en beheersingsmaatregelen toe:

- › Tempering van de impact van de conjunctuur op de resultaten door:
 - › Spreiding van de looptijd huurcontracten en periodieke analyse van het leegstandsrisico d.m.v. vervaldagenkalender van de huurcontracten. Er wordt gestreefd naar een evenwichtige spreiding van de looptijd van de huurcontracten en het tijdig anticiperen op toekomstige huuropzeggingen en contractherzieningen.
 - › Risicospreiding naar huurders en kwaliteit van de huurders om het debiteurenrisico in te perken en de stabiliteit van de inkomsten te bevorderen.
 - › Sectorale spreiding van de vastgoedbeleggingen waarbij de huurders goed verspreid zijn over een groot aantal verschillende economische sectoren.
 - › Locatie en kwaliteit van de vastgoedbeleggingen, met kantoren gelegen op de as Antwerpen - Brussel, zijnde de belangrijkste en meest liquide kantoorregio in België en een logistieke portefeuille op strategische logistieke knooppunten in België en Nederland.
- › Toekenning aan elke vastgoedbelegging van een risicoprofiel dat op regelmatige basis wordt geëvalueerd (op basis van de lokale eigen kennis en gegevens van externen en/of vastgoedschatters). Afhankelijk van het risicoprofiel dient over een bepaalde periode een bepaald rendement gerealiseerd te worden dat afgezet wordt tegen het verwachte rendement op basis van het interne rendementsmodel. Op basis hiervan wordt geanalyseerd in welke objecten additioneel geïnvesteerd dient te worden, waar de huurdersmix aangepast moet worden en welke panden in aanmerking komen voor verkoop.
- › Huurovereenkomsten bevatten beschermende elementen zoals huurwaarborgen en/of bankgaranties van de huurders, clausules voor automatische jaarlijkse indexatie van de huurprijzen conform de gezondheidsindex en veelal een verplichte schadevergoeding betaalbaar door de huurder bij een vroegtijdige beëindiging van het contract.

Potentiële impact:

- › Operationeel resultaat en cashflow aangetast door neerwaartse herziening van huurprijzen, verhoging van leegstand en commerciële kosten voorerverhuuring, stijging van de vastgoedkosten die de eigenaar dient ten laste te nemen, zoals niet-doorberekende servicekosten en onroerende voorheffing.
- › Daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en als gevolg ook van de nettowaarde en toename van de schuldgraad.
- › Het niet behalen van de beoogde rendementen.

Risico verbonden aan de verslechterde staat van de gebouwen en het risico van grote werken

In de levenscyclus van de gebouwen kan een risico op bouwkundige en technische achteruitgang ontstaan: de staat van de gebouwen verslechtert omwille van slijtage van diverse onderdelen als gevolg van gewone veroudering en bouwkundige en technische veroudering.

Intervest past volgende beperkende factoren en beheersingsmaatregelen toe:

- › Proactief beleid inzake het onderhoud van de gebouwen.
- › Constante monitoring van het investeringsplan om de kwaliteit van de portefeuille te garanderen.
- › Ad hoc herontwikkeling en renovatie van verouderde panden naast regelmatige investeringen in kwaliteit en duurzaamheid.
- › Bij het beëindigen van de huurovereenkomst dient de huurder (conform de contractuele afspraken gemaakt in de huurovereenkomst) een wederinstaatstellingsvergoeding voor huurschade te betalen aan de vennootschap. De huurschade wordt bepaald door een onafhankelijke partij die de ingaande plaatsbeschrijving vergelijkt met de uitgaande plaatsbeschrijving. Deze schadevergoedingen kunnen gebruikt worden om de vrijgekomen ruimte opnieuw klaar te maken voor ingebruikname door de volgende huurder.
- › Verkoop van verouderde gebouwen.

Potentiële impact:

- › Operationeel resultaat en cashflow aangetast door neerwaartse herziening van huurprijzen, verhoging van leegstand en commerciële kosten voor herverhuring, stijging van de vastgoedkosten die de eigenaar dient ten laste te nemen, zoals niet-doorberekende servicekosten en onroerende voorheffing.
- › Onderhouds- en renovatiekosten en investeringen zijn nodig om de vooraf ingeschatte huurprijzen te realiseren.
- › Daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en als gevolg ook van de nettowaarde en toename van de schuldgraad.

Kostenbeheersingsrisico

De operationele kosten en investeringen voor onderhoud kunnen een onverwachte volatiliteit hebben met een toename tot gevolg.

Intervest past volgende beperkende factoren en beheersingsmaatregelen toe:

- › Periodieke vergelijking van onderhoudsbudgetten met de werkelijkheid.
- › Goedkeuringsprocedures bij het aangaan van onderhouds- en investeringsverplichtingen waarbij in functie van het bedrag, één of meerdere offertes gevraagd worden aan diverse aannemers. De technische afdeling maakt hierbij een vergelijking van prijs, kwaliteit en timing van de werken. Afhankelijk van de hoogte van het bedrag van de uit te voeren werken gelden verschillende goedkeurniveaus binnen de vennootschap.
- › Proactief beleid inzake het onderhoud van de gebouwen en constante screening van de gebouwen door de technische managers en de commerciële teams in hun dagelijkse dialoog met de huurders, alsook de onderhoudsverplichtingen van de huurders mitigeren verder dit risico.
- › Tijdig opstellen en nauwgezet opvolgen van investeringsbudgetten op lange termijn voor grondige renovaties en vernieuwingen.

Potentiële impact:

- › Operationeel resultaat en cashflow aangetast, onverwachte schommelingen in de vastgoedkosten.

Verzekeringsrisico (destructierisico)

Een ontoereikende verzekeringsdekking houdt een risico in wanneer gebouwen worden vernield door brand of andere rampen.

Intervest past volgende beperkende factoren en beheersingsmaatregelen toe:

- › De vastgoedportefeuille is verzekerd voor reconstructiewaarde (zijnde de kostprijs voor wederopbouw naar nieuwe staat van het gebouw), exclusief de terreinen waarop de gebouwen staan.
- › De verzekeringen omvatten meestal eveneens bijkomende waarborgen voor de onbruikbaarheid van de onroerende goederen zoals huurderiving, de instandhoudings- en opruimingskosten, het verhaal van huurders en gebruikers en het verhaal van derden. De gederfde huur wordt vergoed zolang het gebouw niet heropgebouwd is, voor zover dit binnen een redelijke termijn gebeurt.
- › Nauwlettend toezicht op de dekking en tijdige vernieuwing van verzekeringscontracten.

Potentiële impact:

- › Operationeel resultaat en cashflow aangetast door wegvallen van huurinkomsten en eventueel verlies van huurders.
- › Daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en als gevolg ook van de nettowaarde en toename van de schuldgraad.

Debiteurenrisico

Het risico dat de huur niet (meer) kan worden geïnd wegens solvabiliteitsproblemen.

Interest past volgende beperkende factoren en beheersingsmaatregelen toe:

- › Duidelijke procedures voor het screenen van huurders bij het sluiten van nieuwe huurcontracten.
- › Bij het afsluiten van huurcontracten worden steeds waarborgsommen of bankgaranties bedongen. In het standaardhuurcontract voor kantoren wordt meestal een huurwaarborg of bankgarantie ter waarde van zes maanden huur voorzien en voor logistieke gebouwen ter waarde van vier maanden.
- › Strikt debiteurenbeheer om een tijdige inning van huurvorderingen te waarborgen alsook de adequate opvolging van huurachterstanden.
- › Huren zijn vooraf betaalbaar op maandelijkse of driemaandelijke basis. Voor huurlasten en taksen die contractueel kunnen doorgerekend worden aan de huurders, wordt een (drie)maandelijke provisie gevraagd.

Potentiële impact:

- › Operationeel resultaat en cashflow aangetast door wegvallen van huurinkomsten en afboeking van niet geïnde handelsvorderingen, alsook door stijging van de niet-doorberekende servicekosten door leegstand en gerechtskosten.
- › Daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en als gevolg ook van de nettowaarde en toename van de schuldgraad.

Juridische en fiscale risico's: contracten en vennootschapsrechtelijke reorganisaties

Met derde partijen kunnen inadequate contracten afgesloten worden.

Interest past volgende beperkende factoren en beheersingsmaatregelen toe:

- › Met derden af te sluiten contracten worden, als de complexiteit het vereist, getoetst met externe adviseurs.
- › Verzekering tegen aansprakelijkheid voortkomend uit de activiteiten of investeringen middels een burgerlijke aansprakelijkheidsverzekering die lichamelijke schade en stoffelijke schade dekt. Verder zijn de leden van de raad van toezicht en de leden van de directieraad verzekerd voor bestuurdersaansprakelijkheid.
- › Vennootschapsrechtelijke reorganisaties (fusie, splitsing, partiële splitsing, inbreng in natura, enz.) worden steeds onderworpen aan een "due diligence", begeleid door externe adviseurs om het risico op juridische en financiële onjuistheden te minimaliseren.

Potentiële impact:

- › Negatieve impact op operationeel resultaat, cashflow en nettowaarde.
- › Het niet behalen van beoogde rendementen van de vastgoedbeleggingen.
- › Reputatieschade.

Verloop van sleutelpersoneel

Het risico dat sleutelpersoneel de onderneming verlaat.

Intervest past volgende beperkende factoren en beheersingsmaatregelen toe:

- › Marktconform remuneratiepakket.
- › Het werken met teams, waarbij vermeden wordt dat individuen verantwoordelijk zijn voor belangrijke en strategische taken.
- › Duidelijke en consistente procedures en communicatie.

Potentiële impact:

- › Negatieve invloed op bestaande professionele relaties.
- › Verlies aan daadkracht en efficiëntie in het beheersbeslissingsproces.

Concentratierisico

Het risico op concentratie van (de activiteiten van) de huurders of concentratie van investeringen in één of meer gebouwen.

Intervest past volgende beperkende factoren en beheersingsmaatregelen toe:

- › Gediversifieerde huurdersbasis met een beperking van de maximale blootstelling aan één huurder en een goede sectorale spreiding van de huurders.
- › Adequate sectorale en regionale spreiding van de vastgoedbeleggingen.
- › Conform de GVV-Wet mag maximaal 20% van het vermogen geïnvesteerd worden in vastgoed dat één enkel vastgoed geheel vormt.

Potentiële impact:

- › Operationeel resultaat en cashflow aangetast door vertrek van een huurder of indien een specifieke sector wordt getroffen door een economische terugval.
- › Daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en als gevolg ook de nettowaarde

Informaticarisico

Het risico verbonden aan informatica zoals inbraak op het IT-netwerk, cybercriminaliteit, phishing, enz.

Dit cyberrisico kan verder versterkt worden door de huidige en verdere evolutie van de geopolitieke situatie in Oost-Europa.

Intervest past volgende beperkende factoren en beheersingsmaatregelen toe:

- › Dagelijkse back ups om het verlies van data in tijd beperkt te houden.
- › Preventieve training rond cybercriminaliteit voor de medewerkers.
- › Investeren in een beveiligde IT-omgeving.
- › Ondersteuning van externe gespecialiseerde adviseurs voor IT-gerelateerde diensten.

Potentiële impact:

- › Negatieve impact op werking van de organisatie.
- › Reputatieschade door het verlies van bedrijfsgevoelige informatie.
- › Negatieve impact op het resultaat door verlies van operationele en strategische data.

Risico verbonden aan de internationalisering van de Groep

Onvoldoende kennis van de internationale context kan resulteren in investeringen in het buitenland die leiden tot verhoging van de operationele en reglementaire risico's.

Intervest past volgende beperkende factoren en beheersingsmaatregelen toe:

- › Beroep doen op lokale experts die ondersteuning bieden in de internationale ontwikkeling, zowel op vlak van marktkennis als regelgeving.
- › Implementatie van de benodigde structuren en procedures om een vlotte internationale ontwikkeling te garanderen (bv gespecialiseerd acquisitieteam).

Potentiële impact:

- › Toenemende complexiteit van het beheer van de dagdagelijkse activiteiten (kennis van de buitenlandse markt, fysieke barrières, cultuurbarrières, taalbarrières, enz.).
- › Verhoging van de reglementaire risico's in de verschillende landen.

Risico m.b.t. externe communicatie

Intervest kan in een negatief daglicht gezet worden door onjuiste communicatie (o.a. roadshows, pers).

Intervest past volgende beperkende factoren en beheersingsmaatregelen toe:

- › Alle externe communicatie (o.a. jaarverslag, pers, roadshows, enz.) wordt terdege voorbereid en volgt de interne 'approval flow' alvorens te worden gecommuniceerd.
- › Het uitdragen van transparante interne communicatie.

Potentiële impact:

- › Reputatieschade door het verstrekken van foutieve informatie.
- › Negatieve impact op de beurskoers van het aandeel Intervest.

4 Financiële risico's

Financieringsrisico

Een relatieve toename van het vreemd vermogen ten opzichte van het eigen vermogen kan resulteren in een hoger rendement (zogenaamde "leverage"), maar tegelijkertijd ook in een verhoogd risico.

Intervest past volgende beperkende factoren en beheersingsmaatregelen toe:

- › Een evenwichtige verhouding tussen eigen en vreemd vermogen voor de financiering van het vastgoed met het handhaven van de schuldgraad tussen 45% en 50%. Hiervan kan tijdelijk afgeweken worden indien specifieke marktomstandigheden het vereisen.
- › Een evenwichtige spreiding van herfinancieringsdata van de langetermijnfinancieringen met een gewogen gemiddelde looptijd tussen de 3,5 en 5 jaar. Hiervan kan tijdelijk afgeweken worden indien specifieke marktomstandigheden het vereisen.
- › Streven naar het veilig stellen van de toegang tot de kapitaalmarkt door transparante informatieverschaffing, regelmatige contacten met financiers en (potentiële) aandeelhouders en het verhogen van de liquiditeit van het aandeel.

Potentiële impact:

- › Het niet meer kunnen voldoen aan rente- en aflossingsverplichtingen van vreemd vermogen en overige betalingsverplichtingen in geval van tegenvallende rendementen uit vastgoed en bij daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.
- › Het niet verkrijgen van financiering met nieuw vreemd vermogen of slechts tegen zeer ongunstige condities.
- › De gedwongen verkoop van vastgoedbeleggingen aan minder gunstige voorwaarden om aan de betalingsverplichtingen te kunnen blijven voldoen met een negatieve impact op de resultaten en de nettowaarde.

Bancair convenantenrisico

Risico op het niet respecteren van vereisten om aan bepaalde financiële parameters te voldoen in het kader van de kredietovereenkomsten en de wettelijke regimes waaronder de vennootschap valt: de bankkredietovereenkomsten zijn onderworpen aan de naleving van financiële ratio's, die vooral verband houden met het geconsolideerde financiële schuldenniveau of de financiële interestlast. Deze ratio's beperken het bedrag dat nog zou kunnen geleend worden. Tevens is er een beperking qua ontleningscapaciteit door de maximum schuldgraad die de regelgeving op de GVV's toestaat.

Intervest past volgende beperkende factoren en beheersingsmaatregelen toe:

- › Omzichtig financieel beleid met een constante monitoring om aan financiële parameters te voldoen.
- › Opvolging op regelmatige tijdstippen van de evolutie van de schuldgraad en voorafgaandelijke analyse van de invloed van iedere voorgenomen investeringsoperatie op de schuldgraad.
- › Opstellen van een financieel plan met een uitvoeringsschema zodra de geconsolideerde schuldgraad, zoals gedefinieerd in het GVV-KB meer dan 50% bedraagt, conform art. 24 van dit GVV-KB.

Potentiële impact:

- › Annulering, heronderhandeling, opzegging of vervroegde opeisbaarheid van de financieringsovereenkomsten door de financiële instellingen bij het niet meer respecteren van de opgelegde ratio's.

Liquiditeitsrisico

Het risico van onvoldoende kasstromen om aan de dagelijkse betalingsverplichtingen te kunnen voldoen.

Intervest past volgende beperkende factoren en beheersingsmaatregelen toe:

- › Beperking van dit risico door de maatregelen genoemd onder operationele risico's, waardoor het risico van het wegvallen van kasstromen door bijvoorbeeld leegstand of faillissementen van huurders wordt beperkt.
- › Voldoende kredietruimte bij financiers om schommelingen in liquiditeitsbehoeften op te vangen. Om beroep te kunnen doen op deze kredietruimte dient continu aan de voorwaarden van de kredietfaciliteiten te worden voldaan.
- › Constante dialoog met financieringspartners om met hen een duurzame relatie op te bouwen.
- › Conservatieve en voorzichtige financieringsstrategie met evenwichtige spreiding van de vervaldata, diversificatie van de financieringsbronnen en financieringspartners.

Potentiële impact:

- › EPRA resultaat en cashflow aangetast door stijging van de kosten van schulden door hogere bancaire marges.
- › Het niet beschikbaar zijn van financiering ter betaling van interesten, kapitaal of operationele kosten.
- › Onmogelijkheid om acquisities of ontwikkelingen te financieren.

Volatiliteit van de intrestvoeten

Het risico van toekomstige schommelingen in de toonaangevende korte- en/of langetermijnrentes op de internationale financiële markten.

Intervest past volgende beperkende factoren en beheersingsmaatregelen toe:

- › Hoge graad van indekking tegen schommelingen in intrestvoeten via afgeleide financiële instrumenten (zoals Interest Rate Swaps).
- › Opvolging van de evolutie van de intrestvoeten en monitoring van de impact ervan op de effectiviteit van de indekkingen.
- › Bij de langetermijnfinancieringen streven naar een evenwichtige spreiding van renteherzieningsdata en een looptijd van minimaal drie jaar. Hiervan kan tijdelijk afgeweken worden indien specifieke marktomstandigheden het vereisen.
- › De schommelingen in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten betreffen een niet-gerealiseerd en non-cash-item (indien de producten worden aangehouden tot vervaldag en niet voortijdig worden afgewikkeld).

Potentiële impact:

- › EPRA resultaat en cashflow aangetast door stijging van de kosten van schulden.
- › Waardeschommelingen van de financiële instrumenten die dienen ter indekking van de schulden.
- › Mogelijke negatieve invloed op de nettowaarde.

Risico verbonden aan het gebruik van financiële derivaten

Bij een ongunstige marktontwikkeling (bijvoorbeeld een sterke daling van de rente) krijgen derivaten ter afdekking van het renterisico een negatieve waarde.

Intervest past volgende beperkende factoren en beheersingsmaatregelen toe:

- › Schommelingen in de reële waarde van de toegelaten indekkingsinstrumenten hebben geen impact op de cash flow aangezien deze financiële derivaten worden aangehouden tot vervaldag van deze contracten. Enkel een vroegtijdige afwikkeling zou extra kosten met zich meebrengen.
- › Alle financiële derivaten worden louter voor indekkingsdoeleinden aangehouden. Er worden geen speculatieve instrumenten aangehouden.

Potentiële impact:

- › Complexiteit en volatiliteit van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten en daardoor ook van het nettoresultaat en de nettowaarde.
- › Tegenpartijrisico tegenover wie de financiële derivaten zijn afgesloten (zie 'Risico verbonden aan de bancaire tegenpartijen')

Risico verbonden aan de bancaire tegenpartijen / Kredietrisico

Het sluiten van financieringscontracten of het gebruik van indekkingsinstrumenten met een financiële instelling doet een tegenpartijrisico ontstaan in geval van het in gebreke blijven van deze instelling.

Intervest past volgende beperkende factoren en beheersingsmaatregelen toe:

- › Beroep op verschillende referentiebanken op de markt om een zekere diversificatie van de herkomst van financieringen en rente-indekkingsinstrumenten te waarborgen waarbij een bijzondere aandacht uitgaat naar de prijs-kwaliteitverhouding van de geleverde diensten.
- › Regelmatige herziening van de bankrelaties en de blootstelling aan elk.
- › Strakke thesauriepositie zodat de positie van contanten bij een financiële instelling in principe vrij beperkt is en het overschot aan cash aangewend wordt ter afbouw van de financiële schulden, tenzij reeds aangewend voor nieuwe investeringen.

Potentiële impact:

- › EPRA resultaat en cashflow aangetast door bijkomende financiële kosten en in sommige extreme omstandigheden stopzetting van het financieringscontract of indekkingsinstrument.
- › Verlies van deposito's.

Risico verbonden aan de schuldkapitaalmarkten

Het risico om uitgesloten te worden van de internationale schuldkapitaalmarkt indien beleggers zouden vrezen dat de kredietwaardigheid van de vennootschap onvoldoende is om de jaarlijkse rente-betalingsverplichting en de terugbetalingsverplichting op vervaldatum van het uit te geven financieel instrument te voldoen.

Het risico dat de schuldkapitaalmarkt te volatiel zou zijn om beleggers er toe aan te zetten obligaties van de vennootschap te verwerven.

Intervest past volgende beperkende factoren en beheersingsmaatregelen toe:

- › Op proactieve basis goede relaties onderhouden met huidige en potentiële obligatiehouders en aandeelhouders, alsook met huidige en potentiële bankiers door middel van een transparante informatieverschaffing, regelmatige contacten met financiers en (potentiële) aandeelhouders en het verhogen van de liquiditeit van het aandeel.
- › Beleid om de schuldgraad te handhaven tussen 45% en 50% (niettegenstaande wettelijk statuut van GVV's een schuldgraad van 65% toelaat). Hiervan kan tijdelijk afgeweken worden indien specifieke marktomstandigheden het vereisen.

Potentiële impact:

- › Niet beschikbaar zijn van financiering voor de dagdagelijkse werking en voor de verdere groei van de onderneming.

Financieel verslaggevingsrisico

De financiële verslaggeving van Intervest kan onjuistheden van materieel belang bevatten waardoor stakeholders foutief zouden geïnformeerd worden over de operationele en financiële resultaten van de vennootschap.

Het risico dat de door de regelgeving opgelegde timing inzake financiële verslaggeving niet wordt gerespecteerd.

Intervest past volgende beperkende factoren en beheersingsmaatregelen toe:

- › Elk kwartaal wordt een volledige boekhoudkundige afsluiting en consolidatie opgesteld en gepubliceerd. Deze kwartaalcijfers worden steeds uitgebreid geanalyseerd en intern gecontroleerd.
- › Bespreking van deze cijfers binnen de directieraad en controle van hun juistheid en volledigheid door onder andere analyses van huurinkomsten, operationele kosten, leegstand, verhuuractiviteiten, de evolutie van de waarde van de gebouwen, openstaande debiteuren, enz. Vergelijkingen met forecasts en budgetten worden besproken.
- › De directieraad rapporteert elk kwartaal de financiële staten aan het auditcomité met vergelijking van jaarcijfers, budget en verklaringen bij afwijkingen.
- › Controle van de halfjaarcijfers en de jaarcijfers door de commissaris.

Potentiële impact:

- › Reputatieschade.
- › Stakeholders die beleggingsbeslissingen nemen die niet op de juiste gegevens gebaseerd zijn, wat kan resulteren in claims ten aanzien van de vennootschap.

Risico van financiële budgettering en planning

Door foute assumpties bestaat het risico dat de forecast en de beoogde groei niet worden gehaald.

Intervest past volgende beperkende factoren en beheersingsmaatregelen toe:

- › Kwartaalupdates van het budgetteringsmodel met vergelijking van de boekhoudkundige afsluiting en consolidatie.
- › Op kwartaalbasis aftoetsing van de hypothesen in het budgetteringsmodel met eventuele nieuwe omstandigheden en bijsturing indien van toepassing.
- › Op kwartaalbasis uitvoering van controles op het budgetteringsmodel om programmeer- of menselijke fouten tijdig te detecteren.
- › Continue opvolging van de parameters die het resultaat en het budget zouden kunnen beïnvloeden.

Potentiële impact:

- › Negatieve beïnvloeding van besluitvorming bij het nemen van strategische beslissingen.
- › Negatieve beïnvloeding van het financiële en operationele beheer.
- › Reputatieschade.

5 Reglementaire risico's

Statuut van openbare en institutionele GVV

Het statuut onderworpen aan de bepalingen van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen en het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen wijzigt van tijd tot tijd.

Het risico op verlies van de erkenning van het statuut van openbare en institutionele GVV.

Intervest past volgende beperkende factoren en beheersingsmaatregelen toe:

- › Voortdurende aandacht van de raad van toezicht en de directieraad voor de regelgeving van de GVV en het behoud van de status van openbare GVV. Zo worden onder andere de uitkeringsverplichting en de financieringslimieten periodiek, en ad hoc bij herfinanciering, bij investeringen en bij opmaak van het dividendvoorstel berekend, respectievelijk bepaald.

Potentiële impact:

- › Verlies van het voordeel van het transparant fiscaal stelsel van GVV.
- › Verlies van de erkenning wordt gezien als een gebeurtenis waardoor kredieten vervroegd opeisbaar worden.
- › Negatieve impact op de beurskoers van het aandeel Intervest.

Nieuwe en aanpassingen in diverse wetgevingen

Nieuwe wetgevingen en regelgevingen zouden in werking kunnen treden, of mogelijke veranderingen in bestaande wetgevingen en regelgevingen, of hun interpretatie en toepassing door agentschappen (inclusief de fiscale administratie) of rechtbanken zouden kunnen optreden¹.

Intervest past volgende beperkende factoren en beheersingsmaatregelen toe:

- › Constante monitoring van bestaande, potentieel wijzigende of toekomstige nieuwe wetgevingen, regelgevingen en vereisten en de naleving ervan, bijgestaan door externe gespecialiseerde adviseurs.

Potentiële impact:

- › Negatieve beïnvloeding van de activiteiten, het resultaat en winstgevendheid, de nettowaarde, de financiële toestand en de vooruitzichten.

Dividendrisico

Artikel 7:212 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen (voorheen artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen) bepaalt dat geen uitkering mag geschieden indien het nettoactief is gedaald of tengevolge van de uitkering zou dalen beneden het bedrag van het gestorte of, indien dit hoger is, van het opgevraagde kapitaal, vermeerderd met alle reserves die volgens de wet of de statuten niet mogen worden uitgekeerd.

Intervest past volgende beperkende factoren en beheersingsmaatregelen toe:

- › Intervest beschikt over voldoende uitkeerbare reserves om dividenduitkering te verzekeren.
- › Ten minste 80% van het gecorrigeerd positief nettoresultaat, verminderd met de netto-daling van de schuldenlast in de loop van het boekjaar, moet worden uitgekeerd als vergoeding van het kapitaal.
- › Het uitbouwen van solide langetermijnrelaties met investeerders en financiële instellingen waardoor op regelmatige basis dialoog kan plaatsvinden.

¹ Zoals bestaande praktijken binnen de fiscale administratie, in het bijzonder die waarvan sprake binnen de circulaire Ci.RH.423/567.729 van 23 december 2004 van het Belgische Ministerie van Financiën met betrekking tot de berekening van de exit taks, dewelke, onder andere, bepaalt dat de werkelijke waarde van de onroerende goederen waarvan sprake voor de berekening van de basis van de exit taks, bepaald wordt door de registratierechten of de BTW die zouden worden toegepast bij een verkoop van de onroerende goederen in kwestie in aftrek te nemen van de waarde, dewelke kan verschillend zijn (inclusief lager) van de reële waarde (fair value) van deze activa zoals bepaald voor IFRS-doeleinden in de financiële staten.

Potentiële impact:

- › Gedeeltelijk of totaal onvermogen om een dividend uit te keren indien de gecumuleerde negatieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen de beschikbare reserves overtreffen. Dit leidt tot een minder dan verwacht of geen dividend(rendement) voor de aandeelhouder.
- › Volatiliteit in de beurskoers van het aandeel.
- › Algemene daling van het vertrouwen in het aandeel of de vennootschap in het algemeen.

Compliance risico

Het risico dat de relevante wet- en regelgeving niet adequaat wordt nageleefd en dat medewerkers niet integer handelen.

Intervest past volgende beperkende factoren en beheersingsmaatregelen toe:

- › Bij de aanwerving van medewerkers wordt extra aandacht besteed aan het screenen van integriteit. Er wordt bij de medewerkers een bewustzijn gecreëerd omtrent dit risico en er wordt voor gezorgd dat zij voldoende kennis hebben over veranderingen in de relevante wet- en regelgeving, daarbij ondersteund door externe juridische adviseurs. Om een integere bedrijfscultuur te waarborgen is een interne gedragscode ("code of conduct") en een klokkenluidersregeling opgesteld.
- › Adequate interne controlemechanismen, gebaseerd op het vier-ogen-principe, die het risico op niet integer handelen moeten beperken.
- › Aanwezigheid van een onafhankelijke compliancefunctie (conform artikel 17, §4 van de GVV-Wet) gericht op het onderzoek naar en het bevorderen van de naleving van de regels die verband houden met de integriteit van de activiteiten van de vennootschap. De regels betreffen zowel deze die voortvloeien uit het beleid van de onderneming, het statuut van de onderneming, alsmede andere wettelijke en reglementaire bepalingen. Het gaat met andere woorden om een onderdeel van de bedrijfscultuur, waarbij de nadruk wordt gelegd op eerlijkheid en integriteit en het naleven van hoge ethische normen bij het zakendoen. Daarbij dienen zowel de onderneming als haar medewerkers zich integer te gedragen, d.i. eerlijk, betrouwbaar en geloofwaardig.

Potentiële impact:

- › Negatieve beïnvloeding van de gehele business en de operationele werking, het resultaat, de winstgevendheid, de financiële toestand en de vooruitzichten.
- › Reputatieschade.

Onteigeningsrisico's

Het risico van onteigening in het kader van openbare onteigeningen door bevoegde overheidsinstanties.

Intervest past volgende beperkende factoren en beheersingsmaatregelen toe:

- › Continue dialoog met de overheid om constructieve oplossingen uit te werken in het belang van alle aandeelhouders.

Potentiële impact:

- › Verlies in waarde van de investering en gedwongen verkoop met verlies.
- › Verlies aan inkomsten bij gebrek aan herinvesteringsopportuniteiten.

6 ESG-risico's

Risico's verbonden aan ESG-transparantie en duurzaam ondernemen

Risico op onvoldoende transparantie over de doelstellingen en de verwezenlijkingen op vlak van ESG- (Environmental Social Governance) domeinen. Vanuit de bredere kapitaalmarkt is er een duidelijke en aanhoudende vraag naar de strategie van Intervest op het vlak van duurzaamheid en de rapportering ervan.

De klimaatopwarming brengt allerlei risico's met zich mee, zoals frequentere extreme weersomstandigheden waaronder hittegolven, droogtes of overstromingen, tot kusterosie door de stijgende zeespiegel. Risico's verbonden aan klimaatverandering vereisen aandacht bij de projectontwikkelingsfase of aanpassen aan bestaande gebouwen om bijvoorbeeld de binnentemperatuur en de vochtigheidsgraad onder controle te houden en rekening te houden met milieuaspecten en overstromingsrisico's.

Intervest past volgende beperkende factoren en beheersingsmaatregelen toe:

- › Een strategisch ESG-beleid is vastgelegd in een ESG-charter waaraan een uitvoerig ESG-actieplan gekoppeld is.
- › Op een transparante manier intern en extern communiceren over de doelstellingen en de realisaties (o.a. in het jaarlijkse Duurzaamheidsverslag).
- › Continu in dialoog treden met alle stakeholders ter bewustmaking van de ESG-maatregelen en het belang van de naleving ervan.
- › De mogelijke gevolgen van klimaatveranderingen integreren in het investerings- en (her) ontwikkelingsproces.
- › Een evaluatie pand per pand van de nodige investeringen teneinde de ESG-doelstellingen te bereiken.

Potentiële impact:

- › Negatieve beïnvloeding van de toekomstbestendigheid van de onderneming en haar activiteiten.
- › Verlies van investeerders en (potentiële) huurders of mislopen van financieringen.
- › Reputatieschade.
- › Negatieve impact op de beurskoers van het aandeel Intervest.
- › Negatieve impact op de reële waarde van vastgoed beschikbaar voor verhuur en bijgevolg daling van de nettowaarde en toename van de schuldgraad.



ALGEMENE INLICHTINGEN

- 1 Identificatie
- 2 Uittreksel uit de statuten
- 3 Commissaris
- 4 Liquidity provider
- 5 Vastgoeddeskundigen
- 6 Vastgoedbeheerders
- 7 Wettelijk kader en fiscale stelsels
- 8 Informatie m.b.t. het jaarlijks financieel verslag 2020 en 2019
- 9 Vereiste onderdelen van het jaarverslag
- 10 Verantwoordelijken voor de inhoud van het jaarverslag

1 Identificatie

Naam

Intervest Offices & Warehouses nv is een openbare GVV naar Belgisch recht.

De naam van de vennootschap is op 27 oktober 2011 gewijzigd van "Intervest Offices" in "Intervest Offices & Warehouses".

In het Jaarverslag 2021 wordt Intervest Offices & Warehouses ingekort tot 'Intervest' om de vennootschap aan te duiden.

en gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 24 juli 2001 onder nummer BBS 20010724-935, is de rechtsvorm omgezet van een commanditaire vennootschap op aandelen naar een naamloze vennootschap en is de naam gewijzigd in "Intervest Offices". Op 27 oktober 2011 is bij akte verleden voor Meester Eric De Bie, notaris te Antwerpen-Ekeren, en bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad op 21 november 2011 onder nummer 2011-11-21/0174565, de naam gewijzigd in "Intervest Offices & Warehouses".

De statuten zijn gewijzigd bij akte verleden voor notaris Eric De Bie op 27 oktober 2014, bekend gemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad onder nummer 2014-11-14/0207173 waarbij het maatschappelijk doel werd gewijzigd daar de vennootschap een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap is geworden zoals bedoeld in artikel 2, 2° van de GVV-Wet (en dus niet langer een openbare vastgoedbevak is) en waarbij tevens andere wijzigingen aan de statuten zijn doorgevoerd om te verwijzen naar de GVV-Wet in plaats van naar de vastgoedbevakwetgeving.

Zetel

Uitbreidingstraat 66, 2600 Antwerpen-Berchem.

Telefonisch bereikbaar op het nummer
+32 (0)3 287 67 67.

Op 15 maart 1999 werd Intervest Offices erkend als "openbare vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht", afgekort "vastgoedbevak naar Belgisch recht". Rekening houdend met de inwerkingtreding van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders (de "AIFMD-wet")¹, heeft de vennootschap ervoor geopteerd om het statuut van openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap, zoals ingevoerd door de GVV-Wet, aan te vragen in plaats van het statuut van openbare vastgoedbevak. In dit kader heeft de vennootschap op 17 juli 2014 haar vergunningsaanvraag als openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap ingediend bij de FSMA. Vervolgens werd de vennootschap conform de artikelen 9, §3 en 77 van de GVV-Wet door de FSMA als openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap vergund op 9 september 2014, en dit onder de opschortende voorwaarde van de aanpassing van de statuten van de vennootschap en het naleven van de bepalingen van artikel 77, §2 en volgende van de GVV-Wet. Op 27 oktober 2014 tenslotte heeft de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van de vennootschap de doelwijziging met het oog op de verandering van statuut van vastgoedbevak naar openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap, overeenkomstig de GVV-Wet, met 99,99% van de stemmen goedgekeurd. Aangezien op voormelde buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders geen enkel recht van uittreding werd uitgeoefend, en alle opschortende voorwaarden waaraan de statutenwijziging door de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders en de vergunning verleend door de FSMA werden onderworpen, werden vervuld, geniet Intervest vanaf 27 oktober 2014 van het statuut van openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap.

Ondernemingsnummer (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen)

De vennootschap is ingeschreven bij de Kruispuntbank voor ondernemingen onder het ondernemingsnummer 0458.623.918.

Rechtsvorm, oprichting, bekendmaking

Intervest Offices & Warehouses nv (hierna 'Intervest' genoemd) is op 8 augustus 1996 opgericht als naamloze vennootschap onder de naam "Immo-Airway", bij akte verleden voor Meester Carl Ockerman, notaris te Brussel en gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 22 augustus 1996 onder nummer BBS 960822-361.

Bij akte, verleden voor Meester Eric Spruyt, notaris te Brussel en Meester Max Bleecx, notaris te Sint-Gillis-Brussel, verleden op 5 februari 1999 en gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 24 februari 1999 onder nummer BBS 990224-79, is de rechtsvorm omgezet van een naamloze vennootschap in een commanditaire vennootschap op aandelen en is de naam gewijzigd in "PeriFund".

Bij akte, verleden voor Meester Eric De Bie, notaris te Antwerpen-Ekeren, met tussenkomst van Meester Carl Ockerman, notaris te Brussel, verleden op 29 juni 2001

¹ De wet vormt de omzetting naar Belgisch recht van de Europese richtlijn met betrekking tot de beheerders van alternatieve beleggingsfondsen (in het Engels, "alternative investment funds managers", zodat deze richtlijn de "AIFMD-richtlijn" wordt genoemd en dat deze wet de "AIFMD-wet" wordt genoemd).

Als openbare gereguleerde vastgoedvennootschap is de vennootschap niet langer onderworpen aan de bepalingen van het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbeveiliging en de wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, maar bestaat de toepasselijke regelgeving sinds 27 oktober 2014 uit de GVV-Wet en het GVV-KB.

De statuten zijn voor het laatst gewijzigd bij besluit van 26 mei 2021, vastgesteld bij akte verleden door notaris Eric De Bie en neergelegd op de griffie van de ondernemingsrechtbank te Antwerpen, afdeling Antwerpen, waarbij de raad van toezicht het kapitaal heeft verhoogd door inbreng in natura in het kader van het toegestaan kapitaal.

De vennootschap is ingeschreven bij de Financial Services and Markets Authority (FSMA).

Duur

De vennootschap is opgericht voor onbepaalde duur.

Boekjaar

Het boekjaar begint op 1 januari en eindigt op 31 december van elk jaar.

Inzage documenten

- › De statuten van Intervest liggen ter inzage bij de Griffie van de Ondernemingsrechtbank Antwerpen, afdeling Antwerpen en op de zetel.
- › De jaarrekening wordt neergelegd bij de balanscentrale van de Nationale Bank van België
- › De jaarrekening en de bijhorende verslagen worden toegezonden aan de personen die daar om vragen.
- › De besluiten houdende benoeming en ontslag van de leden van de organen worden bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad.
- › De financiële mededelingen alsook de oproepingen tot de algemene vergaderingen worden gepubliceerd in de financiële pers.
- › Relevante publieke vennootschapsdocumenten zijn beschikbaar op de website www.intervest.be.

De andere voor het publiek toegankelijke documenten liggen ter inzage op de zetel van de vennootschap.

Voorwerp

Artikel 4 van de statuten

4.1. De vennootschap heeft tot uitsluitend voorwerp:

- a. om rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en,
- b. binnen de grenzen van de toepasselijke wetgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5° van de GVV-Wet.

Onder vastgoed in de zin van artikel 2, 5° van de GVV-Wet wordt begrepen:

- i. *onroerende goederen zoals gedefinieerd in de artikelen 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en zakelijke rechten op onroerende goederen, met uitsluiting van de onroerende goederen van bosbouwkundige, landbouwkundige of mijnbouwkundige aard;*
- ii. *aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, waarvan de vennootschap rechtstreeks of onrechtstreeks meer dan 25% van het kapitaal aanhoudt;*
- iii. *optierechten op vastgoed;*
- iv. *aandelen van openbare of institutionele gereguleerde vastgoedvennootschappen, op voorwaarde, in laatstgenoemd geval, dat de vennootschap rechtstreeks of onrechtstreeks meer dan 25% van het kapitaal daarvan aanhoudt;*
- v. *rechten voortvloeiend uit contracten waarbij aan de vennootschap één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend;*
- vi. *rechten van deelneming in openbare en institutionele vastgoedbeveiliging;*
- vii. *rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de Wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders bedoelde lijst;*
- viii. *rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de Wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders bedoelde lijst, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbeveiliging;*
- ix. *aandelen of rechten van deelneming uitgegeven door vennootschappen (i) met rechtspersoonlijkheid; (ii) die ressorteren onder het recht van een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte; (iii) waarvan de aandelen al dan niet zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en die al dan niet onderworpen zijn aan een regime van prudentieel toezicht; (iv) waarvan de hoofdactiviteit bestaat uit de verwerving of de oprichting van onroerende goederen*

in het vooruitzicht van de terbeschikkingstelling ervan aan gebruikers, of het rechtstreekse of onrechtstreekse bezit van aandelen in vennootschappen met een soortgelijke activiteit; en (v) die zijn vrijgesteld van de belasting op de inkomsten uit de winst die uit de in de bepaling onder (iv) hierboven bedoelde activiteit voortvloeit, mits naleving van bepaalde wettelijke verplichtingen, en die minstens verplicht zijn om een deel van hun inkomsten onder hun aandeelhouders te verdelen (hierna "Real Estate Investment Trusts" (verkort "REIT's") genoemd);

- x. vastgoedcertificaten in de zin van de wet van 11 juli 2018;
- xi. rechten van deelneming in een GVBV.

Het vastgoed bedoeld in artikel 4.1 (b), lid 2, (vi), (vii), (viii), (ix) en (xi) dat rechten van deelneming betreft in een alternatieve beleggingsinstelling zoals bedoeld in de Europese regelgeving, kan niet kwalificeren als aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, ongeacht het bedrag van de deelneming die door de Vennootschap rechtstreeks of onrechtstreeks wordt aangehouden.

Als de toepasselijke wetgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen in de toekomst zou wijzigen en andere soorten activa zou aanduiden als vastgoed in de zin van de GVV-Wet, zal de vennootschap ook in die bijkomende soorten activa mogen investeren.

- c. het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de toepasselijke wetgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen, desgevallend in samenwerking met derden, met een publieke opdrachtgever afsluiten van of toetreden tot één of meerdere:
 - i. DBF-overeenkomsten, de zogenaamde "Design, Build, Finance" overeenkomsten;
 - ii. DB(F)M-overeenkomsten, de zogenaamde "Design, Build, (Finance) and Maintain" overeenkomsten;
 - iii. DBF(M)O-overeenkomsten, de zogenaamde "Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate" overeenkomsten; en/of
 - iv. overeenkomsten voor concessie van openbare werken met betrekking tot gebouwen en/of andere infrastructuur van onroerende aard en daarop betrekking hebbende diensten, en op basis waarvan:
 - zij instaat voor de terbeschikkingstelling, het onderhoud en/of de exploitatie ten behoeve van een publieke entiteit en/of de burger als eindgebruiker, ten einde invulling te geven aan een maatschappelijk behoefte en/of de voorziening van een openbare dienst toe te laten; en
 - het daarmee gepaard gaande financierings-, beschikbaarheids-, vraag- en/of exploitatierisico, bovenop het eventuele bouwrisico, geheel of gedeeltelijk door haar kan worden gedragen, zonder daarbij noodzakelijkerwijze over zakelijke rechten te beschikken;

d. het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de toepasselijke wetgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen, desgevallend in samenwerking met derden, ontwikkelen, laten ontwikkelen, oprichten, laten oprichten, beheren, laten beheren, uitbaten, laten uitbaten of ter beschikking stellen van:

- i. voorzieningen en opslagplaatsen voor vervoer, verdeling of opslag van elektriciteit, gas, fossiele of niet-fossiele brandstof en energie in het algemeen en de daarmee verband houdende goederen;
- ii. nutsvoorzieningen voor vervoer, verdeling, opslag of zuivering van water en de daarmee verband houdende goederen;
- iii. installaties voor opwekking, opslag en het transport van al dan niet hernieuwbare energie en de daarmee verband houdende goederen; of
- iv. afval- en verbrandingsinstallaties en de daarmee verband houdende goederen.

e. het initieel aanhouden van minder dan 25 % in het kapitaal van een vennootschap waarin de activiteiten bedoeld in art. 3.1, (c) hierboven worden uitgeoefend, voor zover de genoemde deelneming binnen twee jaar, of elke langere termijn die de publieke entiteit waarmee wordt gecontracteerd in dit verband vereist, na afloop van de bouwfase van het PPS-project (in de zin van de toepasselijke wetgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen), als gevolg van een overdracht van aandelen wordt omgezet in een deelneming overeenkomstig de bepalingen van de toepasselijke wetgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

Als de toepasselijke wetgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen in de toekomst zou wijzigen en de uitoefening van nieuwe activiteiten door de vennootschap zou toestaan, zal de vennootschap ook die bijkomende activiteiten mogen uitoefenen.

In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de vennootschap alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de bouw (zonder afbreuk te doen aan het verbod om op te treden als bouwpromotor, behoudens wanneer het occasionele verrichtingen betreft), de verbouwing, de inrichting, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, de verhuur, de onderverhuur, de ruil, de inbreng, de overdracht, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom of onverdeelde van onroerende goederen, het verlenen of verkrijgen van opstalrechten, vruchtgebruik, erfpacht of andere zakelijke of persoonlijke rechten op onroerende goederen, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.

4.2. De vennootschap kan bijkomend of tijdelijk beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de toepasselijke wetgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen. Deze beleggingen zullen uitgevoerd worden in overeenstemming met het risicobeheerbeleid aangenomen door de vennootschap en zullen gediversificeerd zijn, zodat zij een passende risicodiversificatie verze-

keren. De vennootschap mag eveneens niet-toegewezen liquide middelen aanhouden in alle munten in de vorm van zicht- of termijndeposito's of in de vorm van enig ander gemakkelijk verhandelbaar monetair instrument.

De vennootschap mag bovendien verrichtingen betreffende afdekkingsinstrumenten aangaan, voor zover deze er uitsluitend toe strekken het rente- en wisselkoersrisico te dekken in het kader van de financiering en het beheer van het vastgoed van de vennootschap en met uitsluiting van elke verrichting van speculatieve aard.

4.3. De vennootschap mag één of meer onroerende goederen in leasing nemen of geven (waarvan sprake is in de IFRS-normen). De activiteit van het met aankoopoptie in leasing (waarvan sprake is in de IFRS-normen) geven van onroerende goederen mag alleen als bijkomstige activiteit worden uitgeoefend, tenzij deze onroerende goederen bestemd zijn voor een doel van algemeen belang met inbegrip van sociale huisvesting en onderwijs (in dit geval mag de activiteit als hoofdactiviteit worden uitgeoefend).

4.4. In overeenstemming met de toepasselijke wetgeving op de geregementeerde vastgoedvennootschappen, mag de vennootschap zich inlaten met:

- › de aankoop, de verbouwing, de inrichting, de verhuur, de onderverhuur, het beheer, de ruil, de verkoop, de verhuizing, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom van vastgoed zoals hierboven omschreven;

- › enkel in het kader van de financiering van haar vastgoedactiviteiten, hypotheeklen of andere zekerheden of waarborgen verlenen in overeenstemming met artikel 43 van de GVV-Wet;
- › kredieten verstrekken en het stellen van zekerheden of het geven van garanties ten gunste van een perime-tervennootschap van de vennootschap in overeenstemming met artikel 42 van de GVV-Wet.

4.5. De vennootschap mag alle roerende of onroerende goederen, materialen en benodigdheden, verwerven, huren of verhuren, overdragen of ruilen, en in het algemeen en in overeenstemming met de toepasselijke wetgeving op de geregementeerde vastgoedvennootschappen, alle commerciële of financiële handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staan met haar doel en de uitbating van alle intellectuele rechten en commerciële eigendommen die er betrekking op hebben

Voor zover verenigbaar met het statuut van geregementeerde vastgoedvennootschap, kan de vennootschap door middel van inbreng in speciën of in natura, van fusie, inschrijving, deelneming, financiële tussenkomst of op een andere wijze, een aandeel nemen in alle bestaande of op te richten vennootschappen of ondernemingen, in België of het buitenland, waarvan het maatschappelijk doel identiek is met het hare, of van aard is de uitoefening van haar doel te bevorderen.

2 Uittreksel uit de statuten²

Kapitaal - Aandelen

Artikel 7 - Toegestaan kapitaal

7.1. Het is de raad van toezicht uitdrukkelijk toegelaten het kapitaal te verhogen in een of meerdere keren met een bedrag van (i) 50% van € 221.331.564,48, (a) indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inbreng in geld met mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht van de aandeelhouders van de vennootschap betreft, en (b) indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inbreng in geld met mogelijkheid tot uitoefening van het onherleidbaar toewijzingsrecht (zoals bedoeld in de GVV-Wet) van de aandeelhouders van de vennootschap betreft; en (ii) 50% van € 221.331.564,48 indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging in het kader van de uitkering van een keuzedividend betreft; en (iii) 20% van € 221.331.564,48, voor alle vormen van kapitaalverhoging anders dan deze gevisieerd en goedgekeurd in punt (i) en (ii) hierboven; met een maximum van € 221.331.564,48 in totaal gedurende een periode van vijf jaar te rekenen vanaf de bekendmaking in de Bijlagen bij het Belgische Staatsblad van het desbetreffende machtigingsbesluit van de algemene vergadering. Deze machtiging kan worden hernieuwd.

7.2. De raad van toezicht is gemachtigd om het kapitaal te verhogen door inbreng in geld of in natura, desgevallend door incorporatie van reserves of uitgiftepremies, of door de uitgifte van converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten, mits naleving van de regels voorgeschreven door het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, door deze statuten en door de toepasselijke wetgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen. Deze machtiging heeft slechts betrekking op het bedrag van het maatschappelijk kapitaal en niet op de uitgiftepremie.

7.3. Bij elke kapitaalverhoging stelt de raad van toezicht de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de uitgiftevoorwaarden van de nieuwe aandelen vast, tenzij de algemene vergadering daar anders over zou beslissen.

7.4. De raad van toezicht kan het voorkeurrecht van de aandeelhouders beperken of opheffen, in voorkomend geval ten gunste van één of meer bepaalde personen, die niet behoren tot het personeel, overeenkomstig artikel 10.2 van de statuten.

Artikel 8 - Aard van de aandelen

8.1. De aandelen zijn op naam of in de vorm van gedematerialiseerde effecten.

8.2. Op de maatschappelijke zetel wordt een register bijgehouden van de aandelen op naam, waarvan elke aandeelhouder kennis kan nemen. Het register kan, in voorkomend geval, onder elektronische vorm bestaan. Inschrijvingscertificaten op naam zullen aan de aandeelhouders afgeleverd worden. Elk gedematerialiseerd aandeel wordt vertegenwoordigd door een boeking op een rekening op naam van de aandeelhouder bij een erkende rekeninghouder of bij een vereffeningsinstelling.

8.3. Elke overdracht onder levenden of naar aanleiding van overlijden, alsook elke omruiling van effecten worden in voormeld register ingeschreven.

8.4. De aandeelhouders kunnen op elk ogenblik schriftelijk en op hun kosten de omzetting vragen van aandelen op naam in gedematerialiseerde aandelen en omgekeerd.

Artikel 12 - Transparantieregeling

12.1. Overeenkomstig de wettelijke voorschriften ter zake is elke natuurlijke of rechtspersoon die aandelen of andere verleende financiële instrumenten van de vennootschap met stemrecht, die al dan niet het kapitaal vertegenwoordigen, verwerft of afstaat, verplicht zowel de vennootschap als de Financial Services and Markets Authority (FSMA) kennis te geven van het aantal financiële instrumenten dat hij bezit, telkens wanneer de stemrechten verbonden aan deze financiële instrumenten vijf procent (5%) of een veelvoud van vijf procent bereiken van het totale aantal stemrechten op dat ogenblik of op het ogenblik dat zich omstandigheden voordoen op grond waarvan zulke kennisgeving verplicht wordt.

12.2. Naast de in vorige paragraaf vermelde wettelijke drempels voorziet de vennootschap tevens in een statutaire drempel van drie procent (3%).

12.3. De aangifte is eveneens verplicht in geval van overdracht van aandelen, wanneer ingevolge deze overdracht het aantal stemrechten stijgt boven of daalt onder de drempels bepaald in de eerste of tweede alinea.

² Deze artikels zijn niet de volledige, noch de letterlijke weergave van de statuten. De volledige statuten zijn te consulteren op de zetel van de vennootschap en op www.intervest.be.

Bestuur en vertegenwoordiging

Artikel 13. - Duaal bestuur

De vennootschap wordt bestuurd door een raad van toezicht en een directieraad, ieder binnen de grenzen van de hen toegewezen bevoegdheden. Naast de regels die voorzien zijn in de statuten kan zowel de raad van toezicht als de directieraad een intern reglement uitvaardigen, overeenkomstig artikel 2:59 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, waarbij het intern reglement van de directieraad voorafgaandelijk door de raad van toezicht dient te worden goedgekeurd.

Artikel 14 - Raad van toezicht Benoeming - ontslag - vacature

14.1. De raad van toezicht is samengesteld uit minstens drie leden, al dan niet aandeelhouders, die voor maximum zes jaar worden benoemd door de algemene vergadering van de aandeelhouders, en te allen tijde en zonder opgave van redenen met onmiddellijke ingang door deze laatste kunnen worden herroepen. De leden van de raad van toezicht zijn herverkiesbaar.

Ingeval een of meer mandaten openvallen, hebben de overblijvende leden het recht voorlopig in de vacature te voorzien tot aan de volgende algemene vergadering, die al dan niet tot de definitieve benoeming van het gecoöpteerde lid van de raad van toezicht zal overgaan.

14.2. Overeenkomstig hetgeen bepaald is in artikel 13 van het GVV-Wet, wordt de raad van toezicht van de vennootschap zo samengesteld dat de vennootschap conform artikel 4 van de GVV-Wet kan worden bestuurd. Er dienen minstens drie onafhankelijke leden in de zin van artikel 7:87, §1 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen te zetelen in de raad van toezicht van de vennootschap.

Alle leden van de raad van toezicht zijn uitsluitend natuurlijke personen en moeten permanent over de voor de uitoefening van hun functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid beschikken, zoals bepaald in artikel 14 §1 van de GVV-Wet. Zij mogen zich niet in één van de in het artikel 20 van de Wet van 25 april 2014 op het statuut van en het toezicht op de kredietinstellingen voorziene gevallen bevinden. De leden van de raad van toezicht dienen te voldoen aan de artikelen 14 en 15 van de GVV-Wet. De benoeming van de leden van de raad van toezicht wordt voorafgaandelijk ter goedkeuring voorgelegd aan de FSMA.

14.3. Leden van de raad van toezicht kunnen niet tevens ook lid zijn van de directieraad. Leden van de directieraad kunnen echter uitgenodigd worden door de raad van toezicht om

haar vergaderingen bij te wonen zonder stemrecht en zonder beslissingsbevoegdheid. Leden van de raad van toezicht kunnen in deze hoedanigheid niet door een arbeidsovereenkomst met de vennootschap zijn verbonden.

Artikel 16 - Directieraad Benoeming - ontslag

16.1. De directieraad is samengesteld uit minstens drie leden die worden benoemd door de raad van toezicht. De raad van toezicht kan het mandaat van elk lid van de directieraad te allen tijde en zonder opgave van redenen met onmiddellijke ingang beëindigen. Onverminderd strengere wettelijke bepalingen, stelt de raad van toezicht de verloning van de leden van de directieraad vast.

16.2. Alle leden van de directieraad zijn uitsluitend natuurlijke personen en moeten permanent over de voor de uitoefening van hun functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid beschikken, zoals bepaald in artikel 14 §1 van de GVV-Wet. Zij mogen zich niet in één van de in het artikel 20 van de Wet van 25 april 2014 op het statuut van en het toezicht op de kredietinstellingen voorziene gevallen bevinden. De leden van de directieraad dienen te voldoen aan de artikelen 14 en 15 van de GVV-Wet.

De benoeming van de leden van de directieraad wordt voorafgaandelijk ter goedkeuring voorgelegd aan de FSMA.

16.3. Leden van de directieraad kunnen niet tevens ook lid zijn van de raad van toezicht. Leden van de directieraad kunnen in deze hoedanigheid niet door een arbeidsovereenkomst met de vennootschap zijn verbonden.

Artikel 18 - Effectieve leiding

De effectieve leiding van de vennootschap wordt toevertrouwd aan minstens twee natuurlijke personen.

De met effectieve leiding belaste personen dienen te voldoen aan de artikelen 14 en 15 van de GVV-Wet.

Artikel 21 - Belangenconflicten

De leden van de raad van toezicht, de leden van de directieraad, de personen die belast zijn met het dagelijks bestuur en de lasthebbers van de vennootschap zullen de regels met betrekking tot de belangenconflicten voorzien in de artikelen 36, 37 en 38 van de GVV-Wet en in het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen eerbiedigen, zoals zij in voorkomend geval kunnen worden gewijzigd.

Artikel 22 - Controle

22.1. De controle op de verrichtingen van de vennootschap wordt opgedragen aan één of meer commissarissen, benoemd door de algemene vergadering onder de

leden van het Instituut der Bedrijfsrevisoren voor een vernieuwbare termijn van drie jaar. De bezoldiging van de commissaris wordt op het ogenblik van zijn benoeming door de algemene vergadering vastgesteld.

22.2. De commissaris(sen) controleert (controleren) en certificeert (certificeren) eveneens de boekhoudkundige gegevens opgenomen in de jaarrekening van de vennootschap.

22.3. De opdracht van commissaris mag enkel worden toevertrouwd aan één of meer erkende revisoren of één of meer revisorenvennootschappen die door de FSMA zijn erkend. Voor de aanstelling van commissarissen bij de vennootschap is de voorafgaande instemming van de FSMA vereist. Deze instemming is ook vereist voor de hernieuwing van een opdracht.

Algemene vergadering

Artikel 23 - Gewone, bijzondere en buitengewone algemene vergadering

23.1. De gewone algemene vergadering van aandeelhouders, jaarvergadering genoemd, moet ieder jaar worden bijeengeroepen op de laatste woensdag van de maand april om vijftien uur.

Indien deze dag een wettelijke feestdag is, wordt de vergadering gehouden op de eerstvolgende werkdag.

23.2. Te allen tijde kan een bijzondere algemene vergadering worden bijeengeroepen om te beraadslagen en te besluiten over enige aangelegenheid die tot haar bevoegdheid behoort en die geen wijziging van de statuten inhoudt.

23.3. Te allen tijde kan ook een buitengewone algemene vergadering worden bijeengeroepen om over enige wijziging van de statuten te beraadslagen en te besluiten, ten overstaan van de notaris.

23.4. De algemene vergaderingen worden gehouden op de zetel van de vennootschap of op een andere plaats in België, aangewezen in de oproeping.

Artikel 26 - Deelname aan de vergadering

26.1. Het recht om aan een algemene vergadering deel te nemen en er het stemrecht uit te oefenen, is afhankelijk van de boekhoudkundige registratie van de aandelen op naam van de aandeelhouder op de veertiende dag vóór de algemene vergadering om vierentwintig uur (Belgische tijd) (hierna de 'registratiedatum' genoemd), hetzij door hun inschrijving in het register van de aandelen op naam van de vennootschap, hetzij door hun inschrijving op de rekeningen van een erkende rekeninghouder of van een

vereffeningsinstelling, ongeacht het aantal aandelen in het bezit van de aandeelhouder op de dag van de algemene vergadering.

26.2. De eigenaars van gedematerialiseerde aandelen die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten een attest overleggen dat door hun financiële tussenpersoon of erkende rekeninghouder werd afgegeven en waaruit blijkt, hoeveel gedematerialiseerde aandelen er op de registratiedatum in hun rekeningen zijn ingeschreven op naam van de aandeelhouder en waarvoor de aandeelhouder heeft aangegeven te willen deelnemen aan de algemene vergadering van de vennootschap. Deze neerlegging moet ten laatste op de zesde dag vóór de datum van de algemene vergadering worden verricht op de maatschappelijke zetel via het in de oproeping vermelde e-mailadres van de vennootschap of bij de in de oproeping genoemde instellingen of via het in de oproeping vermelde e-mailadres van de instellingen.

26.3. De eigenaars van aandelen op naam die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten de vennootschap per gewone brief, fax of e-mail uiterlijk de zesde dag vóór de datum van de vergadering op de hoogte brengen van hun voornemen.

Artikel 30 - Stemrecht

30.1. Elk aandeel geeft recht op één stem.

30.2. Wanneer één of meer aandelen aan verscheidene personen toebehoren in onverdeeldheid of aan een rechtspersoon met een collegiaal orgaan van tegenwoordiging, kan de uitoefening van de daaraan verbonden rechten ten aanzien van de vennootschap slechts uitgeoefend worden door één enkele persoon die daartoe schriftelijk is aangewezen door alle gerechtigden. Zolang zodanige aanwijzing niet gedaan is, blijven alle aan deze aandelen verbonden rechten geschorst.

30.3. Is een aandeel met vruchtgebruik bezwaard, dan wordt de uitoefening van het aan dat aandeel verbonden stemrecht uitgeoefend door de vruchtgebruiker behoudens verzet van de blote eigenaar.

Maatschappelijke bescheiden winstverdeling

Artikel 34 - Bestemming van de winst

Bij toepassing van artikel 45, 2° van de GVV-Wet verdeelt de vennootschap als kapitaal jaarlijks minstens 80% van het resultaat zoals gedefinieerd krachtens de GVV-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen. Deze verplichting doet evenwel geen afbreuk aan artikel 7:212 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

3 Commissaris

Op 24 april 2019 is Deloitte Bedrijfsrevisoren, bv onder de vorm van een CVBA, lid van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck met IBR lidmaatschap AO1529, met kantoor te 1930 Zaventem, Luchthaven Nationaal 1 J, herbenoemd als commissaris van Intervest voor de boekjaren 2019, 2020 en 2021. Het mandaat van de commissaris zal een einde nemen onmiddellijk na de jaarvergadering in 2022.

De vergoeding van de commissaris wordt bepaald op basis van marktconforme tarieven en onafhankelijk van Intervest conform de deontologie en de normen van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren en in overeenstemming met de toepasselijke bepalingen met betrekking tot de onafhankelijkheid van de commissaris omschreven in het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

De vergoeding van de commissaris bedraagt € 77.000 (excl. btw) voor het boekjaar dat een aanvang nam op 1 januari 2021 voor het onderzoek van de enkelvoudige en de geconsolideerde jaarrekening van Intervest.

Voor alle Belgische perimervennootschappen is eveneens Deloitte Bedrijfsrevisoren benoemd als commissaris.

4 Liquidity provider

Intervest heeft met KBC Securities, Havenlaan 12, 1080 Brussel en met Bank Degroef Petercam, Nijverheidsstraat 44, 1040 Brussel liquiditeitsovereenkomsten afgesloten om de verhandelbaarheid van de aandelen te bevorderen. In de praktijk gebeurt dit door regelmatig aan- en verkooporders in te dienen binnen bepaalde marges.

De vergoeding hiervoor is vastgesteld op een vast bedrag van € 33.000 per jaar.

5 Vastgoeddeskundigen

De vastgoeddeskundigen van de vastgoedvennootschap op 31 december 2021.

- › Cushman & Wakefield, met adres te 1000 Brussel, Kunstlaan 56, vertegenwoordigd door Gregory Lamarche en Victoria Parret. Zij waarden de kantorenportefeuille. De vergoeding voor boekjaar 2021 bedraagt € 67.408 (exclusief btw).
- › CBRE Valuation Services bvba, met adres Avenue Lloyd George 7, 1000 Brussels, vertegenwoordigd door Jason Mommaerts en Kevin Van de Velde. Zij waarden het logistiek vastgoed, inclusief het kantoorgebouw in Herentals dat grenst aan de logistieke site in Herentals. De vergoeding voor boekjaar 2021 bedraagt € 59.192 (exclusief btw)
- › CBRE Valuation Advisory, met adres Anthony Fokkerweg 15, P.O. Box 7971, 1006 AD Amsterdam vertegenwoordigd door H.W.B. Knol en D.D.L. Ummels. Zij waarden het vastgoed in Nederland. De vergoeding voor boekjaar 2021 bedraagt € 43.500 (exclusief btw).

Conform de GVV-Wet waarden zij vier maal per jaar de portefeuille. De vergoedingen van de vastgoeddeskundigen staan los van de waarde van het vastgoed en zijn gebaseerd op een jaarlijks vast bedrag per gebouw.

6 Vastgoedbeheerders

Intervest oefent haar beheersactiviteiten zelf uit vanuit het hoofdkantoor in Antwerpen en delegeert de uitoefening niet aan een derde, met uitzondering van het property management van Mechelen Campus dat wordt beheerd door de externe beheerder Quares Property and Facility Management nv en van het kantoorgebouw in Herentals door Zuyderstraete Vastgoed bv. Dit property management is stopgezet op 30 juni 2021 en stond onder het toezicht van de technisch directeur van Intervest, die de nodige interne controles had ingebouwd. Verder wordt het management van de Nederlandse vastgoedbeleggingen aangestuurd vanuit het Intervest kantoor in Eindhoven en uitgevoerd door Storms International Property Services, onder toezicht van de cio van Intervest.

7 Wettelijk kader en fiscale stelsels

Intervest maakt als groep gebruik van meerdere regimes om haar activiteiten te structureren in België en Nederland. In België bestaat de groep voornamelijk uit de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (OGVV) Intervest Offices & Warehouses nv, de institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap (IGVV) Genk Green Logistics nv en het gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds (GVBF) Greenhouse Singel nv. In Nederland worden een vereniging op coöperatieve grondslag en belaste besloten vennootschappen gehanteerd.

Voor een gedetailleerd overzicht van de groepsstructuur van Intervest wordt verwezen naar Toelichting 24. Lijst van de geconsolideerde ondernemingen, in de Financiële Staten.

7.1 België: de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (OGVV)

Wettelijk kader

Het statuut van gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) is geregeld in de wet van 12 mei 2014 betreffende gereguleerde vastgoedvennootschappen, zoals gewijzigd van tijd tot tijd (de GVV-Wet) en in het KB van 13 juli 2014 betreffende gereguleerde vastgoedvennootschappen, zoals gewijzigd van tijd tot tijd (het GVV-KB) ten einde publieke investeringen in vastgoed aan te moedigen. Het concept lijkt sterk op dat van de Real Estate Investment Trusts (REIT – USA), de Fiscale Beleggingsinstellingen (FBI – Nederland), de Sociétés d'Investissement Immobilier Côtées (SIIC – Frankrijk) en de REIT in het Verenigd Koninkrijk en Duitsland.

De GVV is als publieke vastgoedvennootschap met een apart REIT-statuuut onderworpen aan een strikte wetgeving met het oog op de bescherming van de aandeelhouders en de financiers. Het statuut geeft zowel financiers als privébeleggers de mogelijkheid om op een gebalanceerde, kostenefficiënte en fiscaaltransparante manier toegang te krijgen tot een gediversifieerde vastgoedportefeuille.

De bedoeling van de wetgever is dat een GVV een optimale transparantie van de vastgoedbeleggingen garandeert en de uitkering van een maximum aan cash flow verzekert, terwijl de aandeelhouder een hele reeks voordelen geniet.

De GVV staat onder controle van de Financial Services and Markets Authority (FSMA) en is onderworpen aan een specifieke regelgeving waarvan de meest markante bepalingen de volgende zijn:

- › de vorm aannemen van een naamloze vennootschap of een commanditaire vennootschap op aandelen met een minimum kapitaal van € 1.200.000
- › vennootschap met vast kapitaal en vast aantal aandelen
- › verplicht beursgenoteerd met een verplichte spreiding van minstens 30% van de aandelen in het publiek
- › de openbare GVV heeft tot uitsluitend doel (a) rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers en, (b) in voorkomend geval en binnen de grenzen van artikel 7, b) van de GVV-Wet, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, VI tot X van de GVV-Wet; de GVV heeft aldus geen statutair verankerd beleggingsbeleid, maar ontwikkelt een strategie, waarbij haar activiteiten zich over de hele waardeketen van de vastgoedsector kunnen uitstrekken
- › beperkte mogelijkheid tot het afsluiten van hypotheek; het bedrag van de hypotheek of andere zekerheden mag niet meer bedragen dan 50% van de globale reële waarde van de onroerende goederen en de verleende hypotheek of zekerheden slaan op maximaal 75% van het bezwaarde goed
- › een schuldgraad beperkt tot 65% van de totale activa; indien de schuldgraad 50% overschrijdt, dient een financieel plan opgesteld te worden conform de bepalingen van artikel 24 van het GVV-KB. In het geval van een door de FSMA toegestane afwijking op grond van artikel 30, §3 en §4 van de GVV-Wet, mag de geconsolideerde schuldratio van de openbare GVV overeenkomstig de bepalingen van artikel 30 §4 van de GVV-Wet evenwel niet meer bedragen dan 33 %
- › de jaarlijkse financiële interestkosten voortvloeiend uit de schuldenlast mogen in geen geval de drempel van 80% overstijgen van het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille verhoogd met de financiële opbrengsten van de vennootschap
- › minstens 80% van de som van het gecorrigeerde resultaat en de nettomeerwaarden op de verkoop van onroerende goederen die niet vrijgesteld zijn van de verplichte uitkering, moet worden uitgekeerd; de vermindering van de schuld tijdens het boekjaar mag echter worden afgetrokken van het uit te keren bedrag
- › strenge regels inzake belangenconflicten
- › een boeking van de portefeuille tegen marktwaarde zonder de mogelijkheid van afschrijvingen
- › een driemaandelijkse schatting van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen door onafhankelijke deskundigen, die onderworpen worden aan een driejaarlijks rotatiesysteem
- › een spreiding van het risico: maximaal 20% van het vermogen investeren in vaste goederen die één enkel vastgoed geheel vormen, behoudens uitzonderingen
- › een GVV mag zich niet engageren in “ontwikkelingsactiviteiten” tenzij occasioneel; dit betekent dat een GVV zich niet kan opstellen als bouwpromotor met de bedoeling om gebouwen op te trekken om die achteraf te verkopen en een ontwikkelingswinst op te strijken

- › de mogelijkheid om perimetervennootschappen op te richten, die de vorm kunnen aannemen van een “institutionele GVV”, waarin de openbare GVV rechtstreeks of onrechtstreeks meer dan 25% van het maatschappelijk kapitaal aanhoudt, dit om specifieke projecten te kunnen verwezenlijken met een derde, en waarvan de financiële instrumenten enkel door volgende personen aangehouden mogen worden: (i) in aanmerking komende beleggers, of (ii) natuurlijke personen, op voorwaarde dat het minimale bedrag van de inschrijving of van de prijs of tegenprestatie in hoofde van de verkrijger door de Koning is bepaald bij besluit genomen op advies van de FSMA, en voor zover de inschrijving of de overdracht overeenkomstig voornoemde regels gebeurt, die in beide gevallen voor eigen rekening handelen, en waarvan de effecten enkel door dergelijke beleggers mogen worden verworven
- › ten minste drie onafhankelijke bestuurders of leden van de raad van toezicht in de zin van artikel 7:87 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen zetelen in de raad van toezicht
- › de vaste vergoeding van de bestuurders en de effectieve leiders mag niet afhangen van de verrichtingen en transacties die de openbare GVV of haar dochters uitvoeren: het is dus uitgesloten dat hen een vergoeding zou worden verleend op basis van het zakencijfer. Deze regel geldt eveneens voor de variabele vergoeding. Indien de variabele vergoeding wordt vastgesteld in functie van het resultaat, mag daarbij enkel worden uitgegaan van het geconsolideerde EPRA resultaat.

Deze regels hebben als doel het risico voor de aandeelhouders te beperken.

Fiscaal stelsel

Met de GVV-Wet heeft de wetgever een ander fiscaal statuut gegeven aan de GVV's.

Een GVV is onderworpen aan de **vennootschapsbelasting** tegen het normale tarief, doch slechts op een beperkte belastbare grondslag, bestaande uit de som van (1) de door haar ontvangen abnormale of goedgunstige voordelen en (2) de niet als beroepskosten aftrekbare uitgaven en kosten, andere dan waardeverminderingen en minderwaarden op aandelen. De resultaten (huurinkomsten en meerwaarden uit verkoop verminderd met de operationele uitgaven en financiële lasten) zijn dus vrijgesteld van vennootschapsbelasting op voorwaarde dat het bedrag van de verplichte dividenduitkering conform artikel 13 §1 van het GVV-KB en Hoofdstuk III van bijlage C van het GVV-KB uitgekeerd wordt. Daarnaast kan de GVV worden onderworpen aan de bijzondere aanslag geheime commissielonen op de uitgekeerde commissies en bezoldigingen die niet worden verantwoord door individuele fiches en een samenvattende opgave.

De **roerende voorheffing** op de dividenden die uitgekeerd worden door een openbare GVV is gelijk aan 30%, af te houden bij de betaalbaarstelling van het dividend (behoudens bepaalde vrijstellingen).

Deze roerende voorheffing is bevrijdend voor particulieren die inwoner van België zijn.

Indien een vennootschap overstapt naar het statuut van GVV, of indien een (gewone) vennootschap fuseert met een GVV of een deel van haar onroerend vermogen afsplitst met overdracht naar een GVV of inbrengt in een GVV, moet zij een éénmalige belasting betalen (de zogenaamde **exit taks**) van momenteel 15%. Daarna is de GVV enkel nog onderworpen aan belastingen op heel specifieke bestanddelen, zoals op verworpen uitgaven en abnormale voordelen.

Deze exit taks is de fiscale prijs die dergelijke vennootschappen moeten betalen om het gemeenrechtelijk belastingregime te verlaten. Fiscaal wordt deze overgang behandeld als een (gedeeltelijke) verdeling van het maatschappelijk vermogen door de vennootschap aan de GVV. Bij een verdeling van het maatschappelijk vermogen moet een vennootschap het positieve verschil tussen de uitkeringen in geld, in effecten of in enige andere vorm, en de gerevaloriseerde waarde van het gestorte kapitaal (met andere woorden de meerwaarde die in de vennootschap aanwezig is) behandelen als een dividend.

Het Wetboek Inkomstenbelastingen stelt dat de uitgekeerde som gelijk is aan de werkelijke waarde van het maatschappelijk vermogen op de datum waarop deze verrichting heeft plaatsgevonden (art. 210, §2 W.I.B. 1992). Het verschil tussen de werkelijke waarde van het maatschappelijk vermogen en de gerevaloriseerde waarde van het gestorte kapitaal wordt gelijkgesteld met een uitgekeerd dividend. Van dat verschil mogen de reeds belaste reserves afgetrokken worden. Wat daarna overblijft, vormt aldus in de regel de belastbare basis die onderhevig is aan het tarief van 15%.

De exit taks wordt berekend rekening houdend met Circulaire Ci.RH.423/567.729 van de Belgische belastingadministratie van 23 december 2004, waarvan de interpretatie op praktische toepassing steeds zou kunnen wijzigen. De “fiscale werkelijke waarde” zoals bedoeld in deze circulaire wordt berekend met aftrek van registratierechten of btw (die van toepassing zou zijn in geval van een verkoop van de activa) en kan verschillen van de reële waarde van het vastgoed zoals opgenomen in de balans van de openbare GVV conform IAS 40.

7.2 België: de institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap (IGVV)

De institutionele GVV wordt gereguleerd door de wet van 12 mei 2014 betreffende gereguleerde vastgoedvennootschappen, zoals gewijzigd van tijd tot tijd (de GVV-Wet) en in het KB van 13 juli 2014 betreffende gereguleerde vastgoedvennootschappen, zoals gewijzigd van tijd tot tijd (het GVV-KB). Het is een lichtere vorm van de openbare GVV. Ze biedt de openbare GVV de mogelijkheid om de specifieke fiscale aspecten van haar

stelsel uit te breiden naar haar perimetervennootschappen en om partnerschappen en specifieke projecten met derden te realiseren. Het statuut van institutionele GVV wordt verworven na goedkeuring door de FSMA.

De voornaamste kenmerken van de institutionele GVV zijn:

- › niet-genoteerde vennootschap en meer dan 25% gecontroleerd door een openbare GVV
- › gezamenlijke of exclusieve controle door een openbare GVV
- › aandelen op naam die in handen zijn van in aanmerking komende beleggers of van particulieren met een deelname van minstens € 100.000
- › geen vereisten inzake diversificatie of schuldgraad (consolidatie op het niveau van de openbare GVV)
- › verplichting om een dividend uit te keren
- › activiteit bestaat erin onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers
- › geen verplichting om een vastgoeddeskundige aan te stellen, aangezien het vastgoedpatrimonium wordt gewaardeerd door de deskundige van de openbare GVV
- › statutaire rekeningen opgesteld overeenkomstig de IFRS-normen (zelfde boekhoudkundig schema als de openbare GVV)
- › strikte regels inzake werking en belangenconflicten
- › controle door de FSMA.

De institutionele GVV kent hetzelfde fiscale stelsel als de openbare GVV.

7.3 België: het gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds (GVBF)

Het Gespecialiseerde Vastgoedbeleggingsfonds ('GVBF') valt onder het Koninklijk Besluit van 9 november 2016 met betrekking tot gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen. Dit stelsel maakt investeringen in onroerend goed mogelijk in een flexibel en efficiënt fonds.

De belangrijkste kenmerken van het GVBF zijn:

- › een licht regulerend regime zonder de goedkeuring en direct toezicht van de FSMA, als aan bepaalde criteria is voldaan. Alleen de notering op een lijst van het Belgische Ministerie van Financiën is vereist
- › financiële instrumenten uitgegeven door een GVBF kunnen alleen worden verworven door daarvoor in aanmerking komende beleggers
- › een GVBF kan worden vrijgesteld van de AIFM-Wet (wet van 19 april 2014 betreffende alternatieve collectieve beleggingsinstellingen en hun beheerders), indien aan bepaalde criteria is voldaan

- › een GVBF is onderworpen aan een investeringsvolume van ten minste € 10 miljoen aan het einde van het tweede boekjaar volgend op de opname op de GVBF-lijst
- › een GVBF is een gesloten fonds met vast kapitaal en kan niet publiek worden verhandeld
- › een GVBF belegt in onroerend goed, breed gedefinieerd, maar zonder verplichte diversificatievereisten of (het gebruik van) hefboomlimieten
- › statutaire rekeningen opgesteld overeenkomstig de IFRS-normen (zelfde boekhoudkundig schema als de openbare GVV)
- › een GVBF is onderworpen aan een jaarlijkse verplichte uitkering van 80% van zijn winst
- › de duur van een GVBF is beperkt tot tien jaar met de mogelijkheid om deze periode te verlengen met opeenvolgende perioden van maximaal vijf jaar elk.

Een gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds kent hetzelfde fiscale stelsel als de GVV.

7.4 Nederland: belaste entiteiten

Voor het realiseren van haar vastgoedinvesteringen in Nederland heeft Intervest op 28 april 2017 een Nederlandse vereniging op coöperatieve grondslag opgericht genaamd Intervest Nederland Coöperatief U.A. Intervest heeft haar Nederlandse vastgoedbeleggingen gestructureerd in Nederlandse bv's.

Voormelde Nederlandse vereniging op coöperatieve grondslag genaamd Intervest Nederland Coöperatief U.A. alsook de Nederlandse bv's zijn onderworpen aan vennootschapsbelasting als binnenlandse belastingplichtigen. Winstuitkeringen van de Nederlandse bv's aan de Nederlandse vereniging op coöperatieve grondslag zijn niet belast omdat zij onder de deelnemingsvrijstelling vallen.

8 Informatie m.b.t. het jaarlijks financieel verslag 2020 en 2019

- › Geconsolideerde jaarrekeningen 2020: p. 174 tot p. 227 van het jaarlijks financieel verslag 2020
- › Beheersverslag over 2020: p. 34 tot p. 172 van het jaarlijks financieel verslag 2020
- › Commissarisverslag over 2020: p. 229 tot p. 233 van het jaarlijks financieel verslag 2020
- › Kerncijfers 2020: p. 20 tot p. 27
- › Geconsolideerde jaarrekeningen 2019: p. 156 tot p. 209 van het jaarlijks financieel verslag 2019
- › Beheersverslag over 2019: p. 36 tot p. 155 van het jaarlijks financieel verslag 2019
- › Commissarisverslag over 2019: p. 210 tot p. 215 van het jaarlijks financieel verslag 2019
- › Kerncijfers 2019: p. 20 tot p. 28

9 Vereiste onderdelen van het jaarverslag

Overeenkomstig de artikels 3:6 en 3:32 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, worden de vereiste onderdelen van het jaarverslag van Intervest weergegeven in de volgende hoofdstukken:

- › Risicofactoren
- › Corporate governance verklaring
- › Activiteitenverslag - Vastgoedverslag
- › Activiteitenverslag - Financieel verslag
- › Activiteitenverslag - Vooruitzichten 2022
- › Financiële staten

VERANTWOORDELIJKEN VOOR DE INHOUD VAN HET JAARVERSLAG

Overeenkomstig artikel 13, §2 van het KB van 14 november 2007, verklaart de raad van toezicht, samengesteld uit Ann Smolders (voorzitster), Johan Buijs, Jacqueline Heeren - de Rijk, Marco Miserez, Marc Peeters en Marleen Willekens, dat na het treffen van alle redelijke maatregelen en voor zover hem bekend:

- a. de jaarrekeningen, die zijn opgesteld in overeenstemming met de "International Financial Reporting Standards" (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie en volgens de wet van 12 mei 2014 betreffende gereglementeerde vastgoedvennootschappen, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van Intervest Offices & Warehouses nv en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen
- b. het jaarverslag een getrouwe uiteenzetting geeft van de voornaamste gebeurtenissen die zich tijdens het lopend boekjaar voordeden, hun invloed op de jaarcijfers, de belangrijkste risicofactoren en onzekerheden waarmee Intervest Offices & Warehouses nv geconfronteerd wordt, evenals de voornaamste transacties tussen de verbonden partijen en hun eventuele uitwerking op de jaarcijfers indien deze transacties een significante betekenis vertegenwoordigen en niet werden afgesloten onder de normale marktvoorwaarden
- c. de gegevens in het jaarverslag in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het jaarverslag zou wijzigen.



BEGRIPPENLIJST EN ALTERNATIEVE PRESTATIEMAATSTAVEN

Alternatieve prestatiemaatstaven zijn maatstaven die Intervest hanteert om haar operationele performantie te meten en op te volgen. De maatstaven worden gebruikt in de financiële verslaggeving maar zijn niet gedefinieerd in een wet of in algemeen aanvaarde boekhoudprincipes (GAAP). De European Securities and Markets Authority (ESMA) heeft richtlijnen uitgevaardigd die van toepassing zijn vanaf 3 juli 2016 voor het gebruik en de toelichting van de alternatieve prestatie-maatstaven. De alternatieve prestatiemaatstaven zijn gemarkeerd met  en voorzien van een definitie, doelstelling en reconciliatie zoals vereist volgens de ESMA richtlijn.

Aanschaffingswaarde van een vastgoed

Dit is de te gebruiken term voor de waarde van een vastgoed bij de aankoop of verwerving. Indien er overdrachtskosten betaald worden, zijn deze inbegrepen in de aanschaffingswaarde.

Bezettingsgraad

De bezettingsgraad wordt berekend als de verhouding tussen de geschatte huurwaarde (GHW) van de verhuurde ruimtes en de geschatte huurwaarde van de totale portefeuille beschikbaar voor verhuring, op afsluitingsdatum.

Brutodividendrendement

Het brutodividendrendement is het brutodividend gedeeld door de beurskoers op afsluitingsdatum.

Contractuele huren

Dit zijn de geïndexeerde brutohuren op jaarbasis, zoals contractueel bepaald, in de huurovereenkomsten, op de datum van afsluiting, vóór aftrek van huurkortingen of andere aan de huurders toegestane voordelen.

Corporate governance

Deugdelijk bestuur (corporate governance) is een belangrijk instrument om voortdurend het bestuur van de vastgoedvennootschap te verbeteren en om over de belangen van de aandeelhouders te waken.

EPRA en EPRA terminologie

EPRA (European Public Real Estate Association) is een organisatie die de Europese beursgenoteerde vastgoedsector promoot, helpt ontwikkelen en vertegenwoordigt om zo het vertrouwen in de sector te bevorderen en investeringen in beursgenoteerd vastgoed in Europa te vergroten.

In oktober 2019 heeft EPRA's Reporting and Accounting Committee de geactualiseerde EPRA Best Practices Recommendations ('BPR')¹ gepubliceerd. Deze BPR bevatten de aanbevelingen betreffende de bepaling van belangrijke prestatie-indicatoren voor de prestaties van de vastgoedportefeuille. Een aantal van deze indicatoren worden beschouwd als alternatieve prestatemaatstaven conform de ESMA-richtlijn. De cijfermatige reconciliatie van deze alternatieve prestatemaatstaven zijn hierna terug te vinden. De alternatieve prestatemaatstaven worden berekend op basis van de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap.

EPRA resultaat📈	Resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten.
EPRA Net Asset Value (NAV) indicatoren 📈	(i) EPRA Net Reinstatement Value (NRV) geeft een schatting van het bedrag dat nodig is om de vennootschap opnieuw op te richten via de investeringsmarkten op basis van de huidige kapitaal- en financieringsstructuur, inclusief de real estate transfer tax. (ii) EPRA Net Tangible Assets (NTA) gaat uit van de hypothese dat de vennootschap activa verwerft en verkoopt, hetgeen zou resulteren in de realisatie van bepaalde onvermijdelijke uitgestelde belastingen. (iii) EPRA Net Disposal Value (NDV) vertegenwoordigt de waarde die toekomt aan de aandeelhouders van de vennootschap in geval van verkoop van haar activa, hetgeen zou leiden tot de regeling van uitgestelde belastingen, de liquidatie van de financiële instrumenten en het in rekening nemen van andere verplichtingen aan hun maximum bedrag, min belastingen.
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	Geannualiseerde brutohuurinkomsten op basis van de contractuele huren op afsluitingsdatum van de jaarrekeningen, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille verhoogd met de geschatte mutatierechten en –kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.
EPRA aangepast NIR	Deze ratio voert een correctie uit op de EPRA NIR voor de afloop van huurvrije periodes (of andere niet-vervallen huurincentives zoals een huurperiode met korting en getrapte huurprijzen).
EPRA huurleegstandspercentage	Geschatte huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlakte, gedeeld door de GHW van de totale portefeuille beschikbaar voor verhuring.
EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten)📈	EPRA kosten (inclusief directe leegstandskosten) gedeeld door de brutohuurinkomsten verminderd met de vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht.
EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten)📈	EPRA kosten (exclusief directe leegstandskosten) gedeeld door de brutohuurinkomsten verminderd met de vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht.
EPRA netto huurgroei bij gelijkblijvende samenstelling van de portefeuille📈	Wordt ook EPRA Like-for-like Net Rental Growth genoemd. EPRA netto huurgroei bij gelijkblijvende samenstelling van de portefeuille vergelijkt de groei van de nettohuurinkomsten van de vastgoedbeleggingen die de hele periode beschikbaar waren voor verhuring, en niet in ontwikkeling, en dit gedurende de twee volledige jaren voorafgaand aan de afsluitingsdatum van het boekjaar. De wijzigingen in brutohuurinkomsten op een like-for-likebasis geven inzicht in de wijzigingen van de brutohuurinkomsten die niet het gevolg zijn van wijzigingen in de vastgoedportefeuille (investeringen, desinvesteringen, grote renovatiewerken, ...).

¹ Het verslag kan geraadpleegd worden op www.epra.com.

EPRA Net Asset Value (NAV) indicatoren

Definitie - De netto actief waarde (NAV) aangepast overeenkomstig de nieuwe Best Practice Recommendations (BPR) Guidelines die EPRA in oktober 2019 publiceerde voor toepassing vanaf 2020.

Toepassing - Past de IFRS NAV aan om de stakeholders een zo juist mogelijke informatie te verstrekken over de reële waarde van de activa en verplichtingen van een vennootschap die in vastgoed investeert in drie verschillende gevallen:

- › EPRA Net Reinstatement Value (NRV) geeft een schatting van het bedrag dat nodig is om de vennootschap opnieuw op te richten via de investeringsmarkten op basis van de huidige kapitaal- en financieringsstructuur, inclusief de real estate transfer tax.
- › EPRA Net Tangible Assets (NTA) gaat uit van de hypothese dat de vennootschap activa verwerft en verkoopt, hetgeen zou resulteren in de realisatie van bepaalde onvermijdelijke uitgestelde belastingen.
- › EPRA Net Disposal Value (NDV) vertegenwoordigt de waarde die toekomt aan de aandeelhouders van de vennootschap in geval van verkoop van haar activa, hetgeen zou leiden tot de regeling van uitgestelde belastingen, de liquidatie van de financiële instrumenten en het in rekening nemen van andere verplichtingen aan hun maximum bedrag, min belastingen.

in duizenden €

31.12.2021

	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan aandeelhouders van de moedermaatschappij	622.512	622.512	622.512
Verwaterde NAV aan reële waarde	622.512	622.512	622.512
Uit te sluiten:	31.942	30.660	0
▪ Uitgestelde belastingen met betrekking tot de herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	27.453	26.425	
▪ Reële waarde van financiële instrumenten	4.489	4.489	
▪ Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans		-254	
Toe te voegen:	49.362	0	-813
▪ Reële waarde van schulden met vaste rentevoet			-813
▪ Real estate transfer tax	49.362		
NAV	703.816	653.172	621.699
Verwaterd aantal aandelen	26.300.908	26.300.908	26.300.908
NAV per aandeel (in €)	26,76	24,83	23,64

in duizenden €

31.12.2020

	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan aandeelhouders van de moedermaatschappij	547.218	547.218	547.218
Verwaterde NAV aan reële waarde	547.218	547.218	547.218
Uit te sluiten:	24.407	23.928	0
▪ Uitgestelde belastingen met betrekking tot de herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	15.656	15.656	
▪ Reële waarde van financiële instrumenten	8.751	8.751	
▪ Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans		-479	
Toe te voegen:	42.394	0	-2.180
▪ Reële waarde van schulden met vaste rentevoet			-2.180
▪ Real estate transfer tax	42.394		
NAV	614.019	571.146	545.038
Verwaterd aantal aandelen	25.500.672	25.500.672	25.500.672
NAV per aandeel (in €)	24,08	22,40	21,37

EPRA resultaat^o

Definitie - Het EPRA resultaat is het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille minus het financieel resultaat en de belastingen, en exclusief variaties in reële waarde van financiële derivaten (die niet als hedge accounting behandeld worden conform IAS 39) en andere niet-uitkeerbare elementen op basis van de enkelvoudige jaarrekening van Intervest Offices & Warehouses nv. Deze alternatieve prestatimaatstaf wordt berekend op basis van de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap.

Toepassing - Het EPRA resultaat meet het resultaat van de strategische operationele activiteiten, met uitsluiting van (i) de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva, en (ii) het portefeuilleresultaat (de al dan niet gerealiseerde winst of verlies op vastgoedbeleggingen). Dit komt neer op het resultaat dat rechtstreeks wordt beïnvloed door het vastgoed- en financieel beheer van de vennootschap, met uitsluiting van de impact gekoppeld aan de volatiliteit van de vastgoed- en financiële markten.

Reconciliatie in duizenden €	31.12.2021	31.12.2020
Nettoresultaat	104.741	46.060
Minderheidsbelangen	-6.641	-2.629
Nettoresultaat (aandeel Groep)	98.100	43.431
Elimineren uit het nettoresultaat (aandeel Groep) (+/-)		
▪ Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-198	-1.670
▪ Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-66.020	-15.454
▪ Ander portefeuilleresultaat	11.205	9.083
▪ Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-4.217	2.311
▪ Minderheidsbelangen mbt tot het bovenstaande	6.306	2.654
EPRA resultaat	45.176	40.355

EPRA resultaat per aandeel op basis van gewogen gemiddeld aantal aandelen^o

Definitie - Het EPRA resultaat per aandeel is het EPRA resultaat gedeeld door het gewogen gemiddeld aantal aandelen. Deze alternatieve prestatimaatstaf wordt berekend op basis van de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap.

Toepassing - Het EPRA resultaat per aandeel meet het EPRA resultaat per gewogen gemiddeld aantal aandelen en maakt de vergelijking met het brutodividend per aandeel mogelijk.

Reconciliatie		31.12.2021	31.12.2020
EPRA resultaat (in duizenden €)	A	45.176	40.355
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	B	25.983.006	25.164.126
EPRA resultaat per aandeel (in €)	=A/B	1,74	1,60

Free float

De free float is het percentage van de aandelen in het bezit van het publiek. Volgens de definitie van EPRA en Euronext gaat het om alle aandeelhouders die individueel minder dan 5% van het totaal aantal aandelen bezitten.

Gemiddelde rentevoet van de financieringen⁹

Definitie - De gemiddelde rentevoet van de financieringen van de vennootschap wordt berekend door de som van netto-interestkosten (op jaarbasis) en de geactiveerde intercalaire interesten te delen door de gewogen gemiddelde schuld van de periode (op basis van de dagelijkse opnames van de financieringen (kredieten bij financiële instellingen, obligatieleningen, enz)). Deze alternatieve prestatie maatstaf wordt berekend op basis van de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap.

Toepassing - De gemiddelde rentevoet van de financieringen meet de gemiddelde financieringskost van de schulden en laat toe om de evolutie er van in de tijd op te volgen, in functie van de evoluties van de vennootschap en van de financiële markten.

Reconciliatie in duizenden €		31.12.2021	31.12.2020
Netto-interestkosten (op jaarbasis)	A	6.997	7.638
Geactiveerde intercalaire interesten	B	1.080	317
Gewogen gemiddelde schuld van de periode	C	459.768	397.690
Gemiddelde rentevoet van de financieringen (op basis 360/365) (%) = (A+B)/C		1,8%	2,0%

Gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV)

Het statuut van gereguleerde vastgoedvennootschap is geregeld in de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen, zoals gewijzigd van tijd tot tijd (de GVV-Wet) en in het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen, zoals gewijzigd van tijd tot tijd (het GVV-KB) met als doel gemeenschappelijke investeringen in vastgoed aan te moedigen.

Geschatte huurwaarde (GHW)

De geschatte huurwaarde is de huurwaarde die wordt bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen.

Gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds (GVBF)

Het Gespecialiseerde Vastgoedbeleggingsfonds (GVBF) valt onder het Koninklijk Besluit van 9 november 2016 met betrekking tot gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen. Dit stelsel maakt investeringen in onroerend goed mogelijk in een flexibel en efficiënt fonds.

GVV-KB

Het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.

GVV-Wet

De wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

GVV-Wetgeving

De GVV-Wet en het GVV-KB.

Institutionele gereglementeerde vastgoedvennootschap (IGVV)

De institutionele GVV wordt gereglementeerd door de wet van 12 mei 2014 betreffende gereglementeerde vastgoedvennootschappen, zoals gewijzigd van tijd tot tijd (de GVV-Wet) en in het KB van 13 juli 2014 betreffende gereglementeerde vastgoedvennootschappen, zoals gewijzigd van tijd tot tijd (het GVV-KB). Het is een lichtere vorm van de openbare GVV. Ze biedt de openbare GVV de mogelijkheid om de specifieke fiscale aspecten van haar stelsel uit te breiden naar haar perimtervennootschappen en om partnerschappen en specifieke projecten met derden te realiseren.

Interestcover ratio

De interestcover ratio is de verhouding tussen het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille en het financieel resultaat (exclusief variaties in reële waarde van financiële derivaten).

Intervest

Intervest is de ingekorte naam voor Intervest Offices & Warehouses, de volledige juridische naam van de vennootschap.

Investeringswaarde van een vastgoed

Dit is de waarde van een gebouw geschat door de onafhankelijke vastgoeddeskundige met inbegrip van de overdrachtskosten en waarvan de registratierechten niet zijn afgetrokken. Deze waarde komt overeen met de vroegere gehanteerde term “waarde vrij op naam”.

Liquiditeit van het aandeel

Verhouding tussen het aantal verhandelde aandelen op één dag en het aantal aandelen.

Nettodividend

Het nettodividend is gelijk aan het brutodividend na inhouding van 30% roerende voorheffing. De roerende voorheffing op dividenden van openbare gereglementeerde vastgoedvennootschappen is ten gevolge van de Programmawet van 25 december 2016, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 29 december 2016, 30% (behoudens bepaalde vrijstellingen).

Nettodividendrendement

Het nettodividendrendement is het nettodividend gedeeld door de beurskoers op afsluitingsdatum.

Nettorendement

Het nettorendement wordt berekend als de verhouding tussen de contractuele huur verhoogd met geschatte huurwaarde op leegstand, verminderd met de toewijsbare vastgoedkosten, en de reële waarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur.

Nettoresultaat per aandeel (aandeel Groep)^o

Definitie - Het nettoresultaat per aandeel (aandeel van de Groep) wordt berekend door het nettoresultaat zoals blijkt uit de resultatenrekening, te delen door het gewogen gemiddelde van het aantal aandelen (i.e. het totaal aantal uitgegeven aandelen min de eigen aandelen) gedurende het boekjaar. Deze alternatieve prestatimaatstaf wordt berekend op basis van de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap.

Reconciliatie		31.12.2021	31.12.2020
Nettoresultaat (aandeel Groep) (in duizenden €)	A	98.100	43.431
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	B	25.983.006	25.164.126
Nettoresultaat per aandeel (aandeel Groep) (in €)	=A/B	3,78	1,73

Nettowaarde (investeringswaarde) per aandeel^o

Definitie - Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij (dus na aftrek van de minderheidsbelangen) vermeerderd met de reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen, gedeeld door het aantal aandelen op jaareinde (eventueel na aftrek van de eigen aandelen). Deze alternatieve prestatimaatstaf wordt berekend op basis van de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap.

Toepassing - De nettowaarde (investeringswaarde) per aandeel meet de waarde van het aandeel op basis van investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen en maakt een vergelijking met de beurskoers mogelijk.

Reconciliatie		31.12.2021	31.12.2020
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij (in duizenden €)	A	622.512	547.218
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (in duizenden €)	B	42.084	30.210
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij - investeringswaarde (in duizenden €)	C=A+B	664.596	577.428
Aantal aandelen op jaareinde	D	26.300.908	25.500.672
Nettowaarde (investeringswaarde) per aandeel (in €)	=C/D	25,27	22,64

Nettowaarde (reële waarde) per aandeel

Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij (dus na aftrek van de minderheidsbelangen) gedeeld door het aantal aandelen op jaareinde (eventueel na aftrek van de eigen aandelen). Het stemt overeen met de nettowaarde zoals gedefinieerd in artikel 2, 23° van de GVV-Wet.

De nettowaarde (reële waarde) per aandeel meet de waarde van het aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en maakt een vergelijking met de beurskoers mogelijk.

Omloopsnelheid

De omloopsnelheid van het aandeel wordt berekend als de verhouding van het verhandeld aantal aandelen per jaar, gedeeld door het totaal aantal aandelen op het einde van de periode.

Operationele marge^o

Definitie - De operationele marge is het operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille gedeeld door de huurinkomsten. Deze alternatieve prestatiemaatstaf wordt berekend op basis van de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap.

Toepassing - De operationele marge geeft een indicatie over de mogelijkheid van de vennootschap om winst te genereren uit haar operationele activiteiten, zonder rekening te houden met het financieel resultaat, de belastingen en het portefeuilleresultaat.

Reconciliatie in duizenden €		31.12.2021	31.12.2020
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille	A	53.430	48.918
Huurinkomsten	B	65.056	61.303
Operationele marge (%)	=A/B	82%	80%

Organische groei

De organische groei betreft de huurinkomstengroei van de bestaande portefeuille, inclusief de opgeleverde en verhuurde projecten, exclusief de acquisities.

Portefeuilresultaat en portefeuilresultaat (aandeel Groep)^o

Definitie - Het portefeuilresultaat omvat (i) het resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen, (ii) de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, en (iii) het ander portefeuilresultaat. Deze alternatieve prestatiemaatstaf wordt berekend op basis van de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap.

Toepassing - Het portefeuilresultaat meet de gerealiseerde en niet-gerealiseerde winst en verlies verbonden aan de vastgoedbeleggingen, in vergelijking met de waardering van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen op het einde van het vorige boekjaar.

Reconciliatie in duizenden €		31.12.2021	31.12.2020
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen		198	1.670
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		66.020	15.454
Ander portefeuilresultaat		-11.205	-9.083
Portefeuilresultaat		55.013	8.041
Minderheidsbelang		-6.306	-2.654
Portefeuilresultaat (aandeel Groep)		48.707	5.387

Reële waarde van een vastgoedbelegging

Deze 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 en eventuele kosten.

In concreto betekent het dat de reële waarde van de vastgoedbeleggingen gelijk is aan de investeringswaarde gedeeld door 1,025 (voor gebouwen met een waarde hoger dan € 2,5 miljoen) of de investeringswaarde gedeeld door 1,10/1,125 (voor gebouwen met een waarde lager dan € 2,5 miljoen). Voor de vastgoedbeleggingen van Intervest die gelegen zijn in Nederland en aangehouden worden via de Nederlandse dochtervennootschappen betekent dit dat de reële waarde van de vastgoedbeleggingen gelijk is aan de investeringswaarde gedeeld door 1,09.

Rendement

Het rendement wordt berekend als de verhouding tussen de contractuele huren (al dan niet verhoogd met de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties) en de reële waarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur. Het betreft een brutorendement, zonder rekening te houden met de toewijsbare kosten.

Return van een aandeel

De return van een aandeel in een bepaalde periode is gelijk aan het brutorendement. Dit brutorendement is de som van (i) het verschil tussen de koers van het aandeel op het einde en in het begin van de periode en (ii) het brutodividend (dus het dividend vóór aftrek van de roerende voorheffing).

Schuldgraad

De schuldgraad wordt berekend als de verhouding van alle verplichtingen (exclusief voorzieningen en overlopende rekeningen) exclusief de negatieve variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten, ten opzichte van het totaal der activa. De berekeningsmethode van de schuldgraad is conform artikel 13, §1 tweede lid van het KB van 13 juli 2014. Middels dit KB is de maximale schuldgraad voor de vastgoedvennootschap vastgesteld op 65%.

Verwaterd nettoresultaat per aandeel

Het verwaterd nettoresultaat per aandeel is het nettoresultaat zoals in de resultatenrekening gepubliceerd, gedeeld door het gewogen gemiddeld aantal aandelen aangepast voor het effect van potentiële gewone aandelen die tot verwatering leiden.

Opmerkingen? Vragen? contact@invest.eu

Dit jaarlijks financieel verslag is geen registratiedocument in de zin van art. 28 van de wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt.

Intervest Offices & Warehouses heeft haar jaarverslag in het Nederlands opgesteld. Intervest Offices & Warehouses heeft ook een Franse en Engelse vertaling van dit jaarverslag gemaakt. Zowel de Nederlandse, Franse als Engelse versie van dit jaarverslag zijn juridisch bindend. Intervest Offices & Warehouses, vertegenwoordigd door haar raad van toezicht, is verantwoordelijk voor de vertaling en de conformiteit van de Nederlandse, Franse en Engelse taalversies. Echter, in geval van tegenstrijdigheden tussen de taalversies, heeft de Nederlandse versie steeds voorrang.

De Nederlandse versie en de Franse en Engelse vertaling van dit jaarverslag zijn beschikbaar op de website van de vennootschap, www.invest.eu.

Ce rapport annuel est également disponible en français.

This annual report is also available in English.



BEYOND
REAL
ESTATE



INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES

Openbare geregementeerde
vastgoedvennootschap
naar Belgisch recht

Uitbreidingstraat 66
2600 Antwerpen
T +32 3 287 67 67

invest@invest.eu
www.invest.eu