

BEYOND
REAL
ESTATE

2020


JAARVERSLAG



INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES

Foto voorzijde cover:	Nederland - Eindhoven - Gold Forum
Foto achterzijde cover:	Mechelen - Mechelen Business Tower - NEREOS-concept
Foto inhoud:	Mechelen - Greenhouse Mechelen - Onthaal

Alternatieve prestatemaatstaven

Alternatieve prestatemaatstaven zijn maatstaven die Intervest hanteert om haar operationele performantie te meten en op te volgen. De maatstaven worden gebruikt in dit Jaarverslag 2020 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 prestatemaatstaven. De begrippen die Intervest beschouwt als een alternatieve prestatemaatstaf zijn opgenomen in het laatste hoofdstuk van dit Jaarverslag 2020, genaamd "Begrippenlijst en alternatieve prestatemaatstaven". De alternatieve prestatemaatstaven zijn gemarkeerd met  en voorzien van een definitie, doelstelling en reconciliatie zoals vereist volgens de ESMA-richtlijn.



Risicofactoren	4	Verslag van de raad van toezicht	34
Geschiedenis en mijlpalen	18	Investeringsstrategie	35
Interinvest in het kort	20	Corporate governance verklaring	40
Vennootschap en vastgoedportefeuille	21	Duurzaam en maatschappelijk verantwoord ondernemen	69
Strategie #connect2022	22	Verslag van de directieraad	70
Kerncijfers 2020	24	De markt van logistiek vastgoed en kantoren	71
Activiteiten 2020	25	Belangrijke ontwikkelingen in 2020	76
Corona-impact	25	Financiële resultaten 2020	84
Geconsolideerde kerncijfers over 2 jaar	26	Financiële structuur	90
Financiële kalender 2021	27	Winstbestemming 2020	98
Brief aan de aandeelhouders	28	EPRA Best Practices	99
		Vooruitzichten 2021	109
		Verslag betreffende het aandeel	114
		Beursgegevens	115
		Dividend en aandelen	118
		Aandeelhouders	119
		Financiële kalender 2021	121

INHOUD

Vastgoedverslag	122	Algemene inlichtingen	248
Samenstelling van de portefeuille	123	Identificatie	249
Overzicht van de portefeuille	139	Uittreksel uit de statuten	253
Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen	141	Commissaris	256
Beschrijving van het logistiek vastgoed	144	Liquidity provider	256
Beschrijving van de kantorenportefeuille	162	Vastgoeddeskundigen	256
		Vastgoedbeheerders	256
		Wettelijk kader en fiscale stelsels	257
Financieel verslag	172	Informatie m.b.t. het jaarlijks financieel verslag 2019 en 2018	260
Geconsolideerde resultatenrekening	174	Vereiste onderdelen van het jaarverslag	260
Geconsolideerd globaalresultaat	175	Verantwoordelijken voor de inhoud van het jaarverslag	261
Geconsolideerde balans	176		
Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen	178		
Geconsolideerd kasstroomoverzicht	182		
Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening	184		
Verslag van de commissaris	229		
Enkelvoudige jaarrekening			
Invest Offices & Warehouses	234	Begrippenlijst en alternatieve prestatie maatstaven	262



RISICOFACTOREN

- 1 Belangrijkste risicofactoren en interne controle-en risicobeheerssystemen
- 2 Marktrisico's
- 3 Operationele risico's
- 4 Financiële risico's
- 5 Reglementaire risico's

1 Belangrijkste risicofactoren en interne controle- en risicobeheerssystemen

De raad van toezicht van Intervest Offices & Warehouses nv (hierna 'Intervest') heeft in 2020, zoals steeds, aandacht besteed aan de risicofactoren waaraan Intervest onderhevig is: marktrisico's, operationele, financiële en reglementaire 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.

Echter, een aantal risico's zijn verhoogd door de economische gevolgen van de uitbraak van het coronavirus. Mocht de coronapandemie niet onder controle geraken en de economie zou zich hierdoor niet volledig kunnen herstellen, dan kan dit in de verdere toekomst een negatief effect hebben op, onder meer, de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, de inbaarheid van de handelsvorderingen, het EPRA resultaat, de toegang tot de kapitaalmarkten en het tijdstip van investeren en desinvesteren.

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 en reglementaire 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 in de eerste kolom het risico benoemd. De tweede kolom beschrijft de mogelijke invloed op de activiteit van Intervest die kan voortvloeien uit het zich realiseren van het risico. In de derde kolom wordt een overzicht gegeven van de maatregelen die Intervest in acht neemt om de eventuele negatieve impact van deze risico's zo veel mogelijk te beperken en te beheersen¹.

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.

¹ De nummering bij *Beperkende factoren en beheersing* verwijst naar de Potentiële impact in de kolom ernaast.

2 Marktrisico's

Omschrijving van de risico's	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	Toelichting
<p>Economische conjunctuur</p> <p>Materiële verslechtering van de economische conjunctuur (inclusief inflatie).</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Vermindering van de vraag naar kantoren en opslag- en distributieruimten. 2. Hogere leegstand en/of lagere huurprijzen bij herverhuring. 3. Daling van de reële waarde van het vastgoed en als gevolg ook van de nettowaarde. 4. Mogelijke faillissementen van huurders. 5. 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. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Uitstekende locatie van de panden, en focus op strategische logistieke knooppunten of op secundaire locaties met groeipotentieel. (2/3) ▪ Gediversifieerde huurdersbasis met een beperkte blootstelling aan één huurder, een goede sectorale spreiding van de huurders en een marktconforme gemiddelde contractuele huurprijs. (4) ▪ Kwaliteit huurdersbestand met vooral grote nationale en internationale bedrijven en een beperkte jaarlijkse provisie voor dubieuze debiteuren. (1/4) ▪ Standaard clausule in de huurcontracten opgenomen waarbij de indexatie gekoppeld is aan de gezondheidsindex. (5) 	<p>Vastgoedverslag »</p> <p>1.Samenstelling van de portefeuille</p>
<p>Type vastgoed</p> <p>Vermindering van de aantrekkelijkheid van de vastgoedbeleggingen door o.a. verslechterende economische omstandigheden, overaanbod op bepaalde vastgoedmarktsegmenten of wijzigende gebruiken in de duurzaamheidsstandaard van de gebouwen of in de samenleving.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Operationeel resultaat en cashflow aangetast door neerwaartse herziening van huurprijzen, verhoging van leegstand en commerciële kosten voor herverhuring. 2. Daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en als gevolg ook van de nettowaarde en toename van de schuldgraad. 3. Het niet behalen van beoogde rendementen van de vastgoedbeleggingen. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. (1/2/3) ▪ 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. (1/2/3) 	<p>Vastgoedverslag »</p> <p>1.Samenstelling van de portefeuille</p> <p>Vastgoedverslag »</p> <p>3.Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen</p>
<p>Tijdstip van investeren en desinvesteren</p> <p>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.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Operationeel resultaat en cashflow aangetast door neerwaartse herziening van huurprijzen, verhoging van leegstand en commerciële kosten voor herverhuring. 2. Daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en als gevolg ook van de nettowaarde en toename van de schuldgraad. 3. Het niet behalen van beoogde rendementen van de vastgoedbeleggingen. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. (1/2/3) ▪ Adequate sectorale en regionale spreiding. (1/2/3) ▪ Aan te kopen en te verkopen vastgoed dient te worden geschat voor de acquisitie of verkoop door een onafhankelijke vastgoeddeskundige. (1/2/3) 	<p>Verslag van de raad van toezicht »</p> <p>1.Investeringsstrategie</p> <p>Vastgoedverslag »</p> <p>1.Samenstelling van de portefeuille</p>

Omschrijving van de risico's	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	Toelichting
Deflatie Een vermindering in de economische activiteit die een algemene prijsdaling tot gevolg heeft.	1. Daling van de huurinkomsten, onder andere via neerwaartse druk op markthuurniveaus en een verminderde of negatieve indexatie.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Clausule in de meeste huurcontracten die een ondergrens instelt op het niveau van de basis-huur of die stelt dat er geen negatieve indexatie kan plaatsvinden. (1) 	/
Volatiliteit op de financiële markten Externe volatiliteit en onzekerheid op de internationale markten.	1. Moeizamere toegang tot de aandelenmarkten om nieuw kapitaal/eigen vermogen op te halen en reductie in de opties met betrekking tot schuldfinanciering. 2. Schommelingen in de beurskoers van het aandeel. 3. Minder liquiditeit beschikbaar in de debt capital markets met betrekking tot herfinancieren van uitstaande obligatieleningen.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Frequente dialoog met de kapitaalmarkten en financiële tegenpartijen en transparante communicatie met duidelijke targets. (1/2/3) ▪ Opvolging en beheer van alle risico's die een negatieve impact kunnen hebben op de perceptie van investeerders en financiers naar het bedrijf toe. (1/3) ▪ Streven naar het opbouwen van langetermijnrelaties met financiële partners en investeerders. (1/3) 	Verslag van de directieraad » 4.Financiële structuur

3 Operationele risico's

Omschrijving van de risico's	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	Toelichting
Investeringsrisico Risico op foutieve investeringsbeslissingen en ongeschikte beleidskeuzes.	1. Operationeel resultaat en cashflow aangetast door neerwaartse herziening van huurprijzen, verhoging van leegstand en commerciële kosten voor herverhuring. 2. 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. 3. Daling van de nettowaarde en toename van de schuldgraad.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. (1/2/3) ▪ Constante monitoring van wijzigingen in economische, vastgoed specifieke en regelgevende trends o.a. met betrekking tot fiscaal recht, regelgeving inzake GVV's, enz. (1/2/3) ▪ Overeenkomstig artikel 49, §1 van de GVV-Wet waardeert een onafhankelijke vastgoeddeskundige elke acquisitie of vervreemding van vastgoed. (2) ▪ Nauwlettend toezicht op de bij de transactie gestelde waarborgen zowel qua looptijd als qua waarde. (1) ▪ Technische, administratieve, juridische, boekhoudkundige en fiscale "due diligence" voor elke acquisitie op basis van constante analyseprocedures, meestal met ondersteuning van externe, gespecialiseerde consultants. (1/2/3) ▪ 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. (1/2/3) 	Verslag van de directieraad » 2.Belangrijke ontwikkelingen in 2020 » 2.2 Investeringen in 2020

Omschrijving van de risico's	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	Toelichting
<p>Terugkooprisico</p> <p>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).</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 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. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. (1) ▪ Overeenkomstig artikel 49, §1 van de GVV-Wet waardeert een onafhankelijke vastgoeddeskundige elke acquisitie of vervreemding van vastgoed. (1) 	/
<p>Bouw- en ontwikkelingsrisico</p> <p>Risico's specifiek gerelateerd aan ontwikkelings- en reconversieprojecten, zoals solvabiliteit van de contractors, het verkrijgen van de nodige vergunningen, enz.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Onvermogen om de nodige vergunningen te verkrijgen. 2. Belangrijke vertragingen die leiden tot verlies aan potentiële inkomsten. 3. Materiële overschrijding van de investeringsbudgetten. 4. In het geval van ontwikkelingen op risico: langdurige perioden van leegstand. 5. Het niet behalen van de beoogde rendementen op ontwikkelingen. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bij elke acquisitie worden tijdens de juridische en administratieve "due diligence" alle vergunningen en mogelijkheden geanalyseerd, meestal met ondersteuning van externe, gespecialiseerde adviseurs. (1) ▪ Voorafgaand overleg met de relevante diensten van gemeente en/of stad. (1) ▪ Stringente opvolging van projecten in uitvoering met implementatie van boeteclausules bij niet-naleving van contracten door derde partijen. (2/3/5) ▪ Inhuren van gerenommeerde contractors met adequate solvabiliteit en voorlegging van de nodige garanties. (3/5) ▪ 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. (4/5) 	<p>Verslag van de directieraad »</p> <p>2.Belangrijke ontwikkelingen in 2020 »</p> <p>2.2 Investerings in 2020</p> <p>2.4 Ontwikkelingspotentieel</p> <p>7.Vooruitzichten 2021</p>
<p>Negatieve variaties in de reële waarde van de gebouwen</p> <p>Negatieve herwaardering van de vastgoedportefeuille.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Negatieve beïnvloeding van het nettoresultaat en de nettowaarde. 2. Negatieve evolutie van de schuldgraad. 3. Impact op het vermogen om een dividend uit te keren indien de gecumuleerde variaties de uitkeerbare reserves overschrijden. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ De vastgoedportefeuille wordt op kwartaalbasis geschat door onafhankelijke vastgoeddeskundigen waardoor trends snel zichtbaar zijn en proactief maatregelen kunnen worden genomen. (1/2) ▪ Investeringsbeleid dat gericht is op kwalitatief hoogstaand vastgoed op strategische logistieke knooppunten en op locaties met groeipotentieel. (1) ▪ Goed gediversifieerde portefeuille. (1) ▪ Duidelijk gedefinieerd en voorzichtig beheer van de kapitaalstructuur. (2/3) ▪ De schommelingen in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen betreffen een niet-gerealiseerd en non-cash-item. (3) 	<p>Verslag van de raad van toezicht »</p> <p>1.Investeringsstrategie</p> <p>Vastgoedverslag »</p> <p>3.Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen</p>

Omschrijving van de risico's	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	Toelichting
<p>Risico verbonden aan de verslechterde staat van de gebouwen en het risico van grote werken</p> <p>Risico op bouwkundige en technische achteruitgang in de levenscyclus van de gebouwen: de staat van de gebouwen verslechtert omwille van slijtage van diverse onderdelen als gevolg van gewone veroudering en bouwkundige en technische veroudering.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 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. 2. Onderhouds- en renovatiekosten en investeringen zijn nodig om de vooraf ingeschatte huurprijs te realiseren. 3. Daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en als gevolg ook van de nettowaarde en toename van de schuldgraad. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Proactief beleid inzake het onderhoud van de gebouwen. (1) ▪ Constante monitoring van het investeringsplan om de kwaliteit van de portefeuille te garanderen. (1/2/3) ▪ Ad hoc herontwikkeling en renovatie van verouderde panden naast regelmatige investeringen in kwaliteit en duurzaamheid. (1/2/3) ▪ 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 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. (1) ▪ Verkoop van verouderde gebouwen. (1/2/3) 	<p>Verslag van de directieraad »</p> <p>2.Belangrijke ontwikkelingen in 2020 »</p> <p>2.2 Investeringsin 2020</p>
<p>Kostenbeheersingsrisico</p> <p>Risico van onverwachte volatiliteit en toename in de operationele kosten en investeringen voor onderhoud.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Operationeel resultaat en cashflow aangetast, onverwachte schommelingen in de vastgoedkosten. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Periodieke vergelijking van onderhoudsbudgetten met de werkelijkheid. (1) ▪ 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 goedkeuringsniveaus binnen de vennootschap. (1) ▪ 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. (1) ▪ Tijdig opstellen en nauwgezet opvolgen van investeringsbudgetten op lange termijn voor grondige renovaties en vernieuwingen. (1) 	<p>Financieel verslag »</p> <p>Toelichting 5 Vastgoedkosten</p>
<p>Verzekeringsrisico (destructierisico)</p> <p>Het risico van een ontoereikende verzekeringsdekking wanneer gebouwen worden vernield door brand of andere rampen.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Operationeel resultaat en cashflow aangetast door wegvallen van huurinkomsten en eventueel verlies van huurders. 2. Daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en als gevolg ook van de nettowaarde en toename van de schuldgraad. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ De vastgoedportefeuille is verzekerd voor reconstructiewaarde (zijnde de kostprijs voor wederopbouw naar nieuwe staat van het gebouw), exclusief de terreinen waarop de gebouwen staan. (2) ▪ De verzekeringen omvatten meestal eveneens bijkomende waarborgen voor de onbruikbaarheid van de onroerende goederen zoals huerderving, 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. (1) ▪ Nauwlettend toezicht op de dekking en tijdige vernieuwing van verzekeringscontracten. (1/2) 	<p>Vastgoedverslag »</p> <p>2.Overzicht van de portefeuille »</p> <p>2.3 Verzekerde waarde</p>

Omschrijving van de risico's	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	Toelichting
Debiteurenrisico Het risico dat de huur niet (meer) kan worden geïnd wegens solvabiliteitsproblemen.	<ol style="list-style-type: none"> 1. 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. 2. Daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en als gevolg ook van de nettowaarde en toename van de schuldgraad. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Duidelijke procedures voor het screenen van huurders bij het sluiten van nieuwe huurcontracten. (1/2) ▪ 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 6 maanden huur voorzien en voor logistieke gebouwen ter waarde van 4 maanden. (1) ▪ Strikt debiteurenbeheer om een tijdige inning van huurvorderingen te waarborgen alsook de adequate opvolging van huurachterstanden. (1) ▪ Huren zijn vooraf betaalbaar op maandelijkse of driemaandelijke basis. Voor huurlasten en taksen die contractueel kunnen doorgerekend worden aan de huurders, wordt een (drie) maandelijkse provisie gevraagd. (1) 	Financieel verslag » Toelichting 15 Vlottende activa » Handelsvorderingen Toelichting 4 Vastgoedresultaat » Met verhuur verbonden kosten
Juridische en fiscale risico's: contracten en vennootschapsrechtelijke reorganisaties Inadequate contracten afgesloten met derde partijen.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Negatieve impact op operationeel resultaat, cashflow en nettowaarde. 2. Het niet behalen van beoogde rendementen van de vastgoedbeleggingen. 3. Reputatieschade. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Met derden af te sluiten contracten worden, als de complexiteit het vereist, getoetst met externe adviseurs. (1/2/3) ▪ 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. (1/2) ▪ 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. (1/2/3) 	Vastgoedverslag » 2. Overzicht van de portefeuille » 2.3 Verzekerde waarde
Verloop van sleutelpersoneel Risico dat sleutelpersoneel de onderneming verlaat.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Negatieve invloed op bestaande professionele relaties. 2. Verlies aan daadkracht en efficiëntie in het managementbeslissingsproces. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Marktconform remuneratiepakket. (1/2) ▪ Het werken met teams, waarbij vermeden wordt dat individuen verantwoordelijk zijn voor belangrijke en strategische taken. (1/2) ▪ Duidelijke en consistente procedures en communicatie. (1/2) 	Financieel verslag » Toelichting 7 Personeelsbeloningen
Concentratierisico Risico op concentratie van (de activiteiten van) de huurders of concentratie van investeringen in één of meer gebouwen.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Operationeel resultaat en cashflow aangetast door vertrek van een huurder of indien een specifieke sector wordt getroffen door een economische terugval. 2. Daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en als gevolg ook de nettowaarde. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gediversifieerde huurdersbasis met een beperking van de maximale blootstelling aan één huurder en een goede sectorale spreiding van de huurders. (1/2) ▪ Adequate sectorale en regionale spreiding van de vastgoedbeleggingen. (1/2) ▪ Conform de GVV-Wet mag maximaal 20% van het vermogen geïnvesteerd worden in vastgoed dat één enkel vastgoed geheel vormt. (1/2) 	Vastgoedverslag » 1. Samenstelling van de portefeuille

Omschrijving van de risico's	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	Toelichting
<p>Informaticarisico</p> <p>Risico verbonden aan informatica zoals inbraak op het IT-netwerk, cybercriminaliteit, phishing, enz.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 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. 	<ul style="list-style-type: none"> Dagelijkse back ups om het verlies van data in tijd beperkt te houden. (1/2/3) Preventieve training rond cybercriminaliteit voor de medewerkers. (1/2/3) Investeren in een beveiligde IT-omgeving. (1/2/3) Ondersteuning van externe gespecialiseerde adviseurs voor IT-gerelateerde diensten. (1/2/3) 	/
<p>Risico verbonden aan de internationalisering van de Groep</p> <p>Risico dat door onvoldoende kennis van de internationale context de investeringen in het buitenland leiden tot verhoging van de operationele en reglementaire risico's.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 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. 	<ul style="list-style-type: none"> Beroep doen op lokale experts die ondersteuning bieden in de internationale ontwikkeling, zowel op vlak van marktkennis als regelgeving. (1/2) Implementatie van de benodigde structuren en procedures om een vlotte internationale ontwikkeling te garanderen (bv gespecialiseerd acquisitieteam). (1/2) 	/
<p>Risico m.b.t. externe communicatie</p> <p>Risico dat door onjuiste communicatie (o.a. roadshows, pers) Intervest in een negatief daglicht wordt gezet.</p>	<ol style="list-style-type: none"> Reputatieschade door het verstrekken van foutieve informatie. Negatieve impact op de beurskoers van het aandeel Intervest. 	<ul style="list-style-type: none"> Alle externe communicatie (o.a. jaarverslag, pers, roadshows, enz.) wordt terdege voorbereid en volgt de interne 'approval flow' alvorens te worden gecommuniceerd. (1/2) Het uitdragen van transparante interne communicatie. (1) 	/

4 Financiële risico's

Omschrijving van de risico's	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	Toelichting
<p>Financieringsrisico</p> <p>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.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 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. 	<ul style="list-style-type: none"> 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. (1/2/3) 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. (1/2) Streven naar het veilig stellen van de toegang tot de kapitaalmarkt door transparante informatievervalsing, regelmatige contacten met financiers en (potentiële) aandeelhouders en het verhogen van de liquiditeit van het aandeel. (1/2/3) 	Verslag van de directieraad » 4.Financiële structuur

Omschrijving van de risico's	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	Toelichting
<p>Bancair convenantenrisico</p> <p>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.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Annulering, heronderhandeling, opzegging of vervroegde opeisbaarheid van de financieringsovereenkomsten door de financiële instellingen bij het niet meer respecteren van de opgelegde ratio's. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Omzichtig financieel beleid met een constante monitoring om aan financiële parameters te voldoen. (1) ▪ Opvolging op regelmatige tijdstippen van de evolutie van de schuldgraad en voorafgaandelijke analyse van de invloed van iedere voorgenomen investeringsoperatie op de schuldgraad. (1) ▪ 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. (1) 	<p>Verslag van de directieraad »</p> <p>4.Financiële structuur</p>
<p>Liquiditeitsrisico</p> <p>Risico van onvoldoende kasstromen om aan de dagelijkse betalingsverplichtingen te kunnen voldoen.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. EPRA resultaat en cashflow aangetast door stijging van de kosten van schulden door hogere bancaire marges. 2. Het niet beschikbaar zijn van financiering ter betaling van interesten, kapitaal of operationele kosten. 3. Onmogelijkheid om acquisities of ontwikkelingen te financieren. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. (1) ▪ 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. (1/2/3) ▪ Constante dialoog met financieringspartners om met hen een duurzame relatie op te bouwen. (2) ▪ Conservatieve en voorzichtige financieringsstrategie met evenwichtige spreiding van de vervaldata, diversificatie van de financieringsbronnen en financieringspartners. (1/2) 	<p>Verslag van de directieraad »</p> <p>4.Financiële structuur</p>

Omschrijving van de risico's	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	Toelichting
<p>Volatiliteit van de intrestvoeten</p> <p>Toekomstige schommelingen in de toonaangevende korte- en/of langetermijnrentes op de internationale financiële markten.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. EPRA resultaat en cashflow aangetast door stijging van de kosten van schulden. 2. Waardeschommelingen van de financiële instrumenten die dienen ter indekking van de schulden. 3. Mogelijke negatieve invloed op de nettowaarde. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hoge graad van indekking tegen schommelingen in intrestvoeten via afgeleide financiële instrumenten (zoals Interest Rate Swaps). (1) ▪ Opvolging van de evolutie van de intrestvoeten en monitoring van de impact ervan op de effectiviteit van de indekkingen. (1) ▪ Bij de langetermijnfinancieringen streven naar een evenwichtige spreiding van renteherzieningsdata en een looptijd van minimaal 3 jaar. Hiervan kan tijdelijk afgeweken worden indien specifieke marktomstandigheden het vereisen. (1) ▪ 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). (2/3) 	<p>Verslag van de directieraad » 4.Financiële structuur</p> <p>Financieel verslag » Toelichting 19 Financiële instrumenten</p>
<p>Risico verbonden aan het gebruik van financiële derivaten</p> <p>Bij een ongunstige marktontwikkeling (bijvoorbeeld een sterke daling van de rente) krijgen derivaten ter afdekking van het renterisico een negatieve waarde.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Complexiteit en volatiliteit van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten en daardoor ook van het nettoresultaat en de nettowaarde. 2. Tegenpartijrisico tegenover wie de financiële derivaten zijn afgesloten (zie 'Risico verbonden aan de bancaire tegenpartijen'). 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. (1) ▪ Alle financiële derivaten worden louter voor indekkingsdoeleinden aangehouden. Er worden geen speculatieve instrumenten aangehouden. (1) 	<p>Verslag van de directieraad » 4.Financiële structuur</p> <p>Financieel verslag » Toelichting 19 Financiële instrumenten</p>
<p>Risico verbonden aan de bancaire tegenpartijen / Kredietrisico</p> <p>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.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. EPRA resultaat en cashflow aangetast door bijkomende financiële kosten en in sommige extreme omstandigheden stopzetting van het financieringscontract of indekkingsinstrument. 2. Verlies van deposito's. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. (1/2) ▪ Regelmatige herziening van de bankrelaties en de blootstelling aan elk. (1/2) ▪ 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. (2) 	<p>Verslag van de directieraad » 4.Financiële structuur</p> <p>Financieel verslag » Toelichting 18 Langlopende en kortlopende financiële schulden</p>

Omschrijving van de risico's	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	Toelichting
<p>Risico verbonden aan de schuldkapitaalmarkten</p> <p>Risico om uitgesloten te worden van de internationale schuldkapitaalmarkt indien beleggers zouden vrezen dat de kredietwaardigheid van de vennootschap onvoldoende is om de jaarlijkse rentebetalingverplichting en de terugbetalingverplichting op vervaldatum van het uit te geven financieel instrument te voldoen.</p> <p>Risico dat de schuldkapitaalmarkt te volatiel zou zijn om beleggers er toe aan te zetten obligaties van de vennootschap te verwerven.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Niet beschikbaar zijn van financiering voor de dagdagelijkse werking en voor de verdere groei van de onderneming. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. (1) ▪ 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. (1) 	<p>Verslag van de directieraad »</p> <p>4.Financiële structuur</p>
<p>Financieel verslaggevingsrisico</p> <p>Risico dat de financiële verslaggeving van de vennootschap onjuistheden van materieel belang bevat waardoor stakeholders foutief zouden geïnformeerd worden over de operationele en financiële resultaten van de vennootschap.</p> <p>Risico dat de door de regelgeving opgelegde timing inzake financiële verslaggeving niet wordt gerespecteerd.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Reputatieschade. 2. Stakeholders die beleggingsbeslissingen nemen die niet op de juiste gegevens gebaseerd zijn, wat kan resulteren in claims ten aanzien van de vennootschap. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Elk kwartaal wordt een volledige boekhoudkundige afsluiting en consolidatie opgesteld en gepubliceerd. Deze kwartaalcijfers worden steeds uitgebreid geanalyseerd en intern gecontroleerd. (1/2) ▪ 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. (1/2) ▪ De directieraad rapporteert elk kwartaal de financiële staten aan het auditcomité met vergelijking van jaarcijfers, budget en verklaringen bij afwijkingen. (1/2) ▪ Controle van de halfjaarcijfers en de jaarcijfers door de commissaris. (1/2) 	<p>Financieel verslag »</p> <p>7.Verslag van de commissaris</p>
<p>Risico van financiële budgettering en planning</p> <p>Risico dat door foute assumpties de forecast en de beoogde groei niet worden gehaald.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Negatieve beïnvloeding van besluitvorming bij het nemen van strategische beslissingen. 2. Negatieve beïnvloeding van het financiële en operationele beheer. 3. Reputatieschade. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kwartaalupdates van het budgetteringsmodel met vergelijking van de boekhoudkundige afsluiting en consolidatie. (1/2/3) ▪ Op kwartaalbasis aftoetsing van de hypothesen in het budgetteringsmodel met eventuele nieuwe omstandigheden en bijsturing indien van toepassing. (1/2/3) ▪ Op kwartaalbasis uitvoering van controles op het budgetteringsmodel om programmeer- of menselijke fouten tijdig te detecteren. (1/2/3) ▪ Continue opvolging van de parameters die het resultaat en het budget zouden kunnen beïnvloeden. (1/2/3) 	<p>/</p>

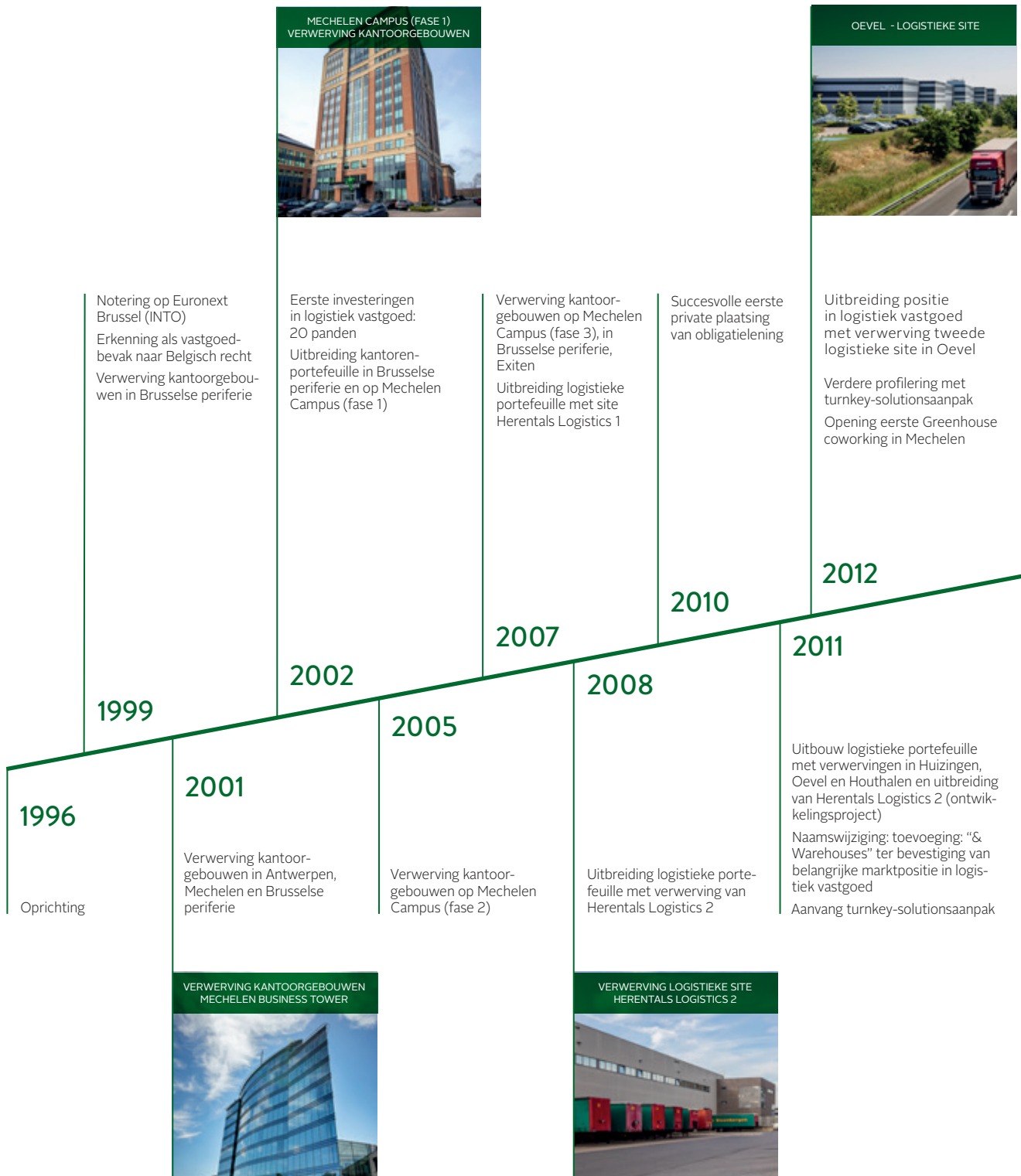
5 Reglementaire risico's

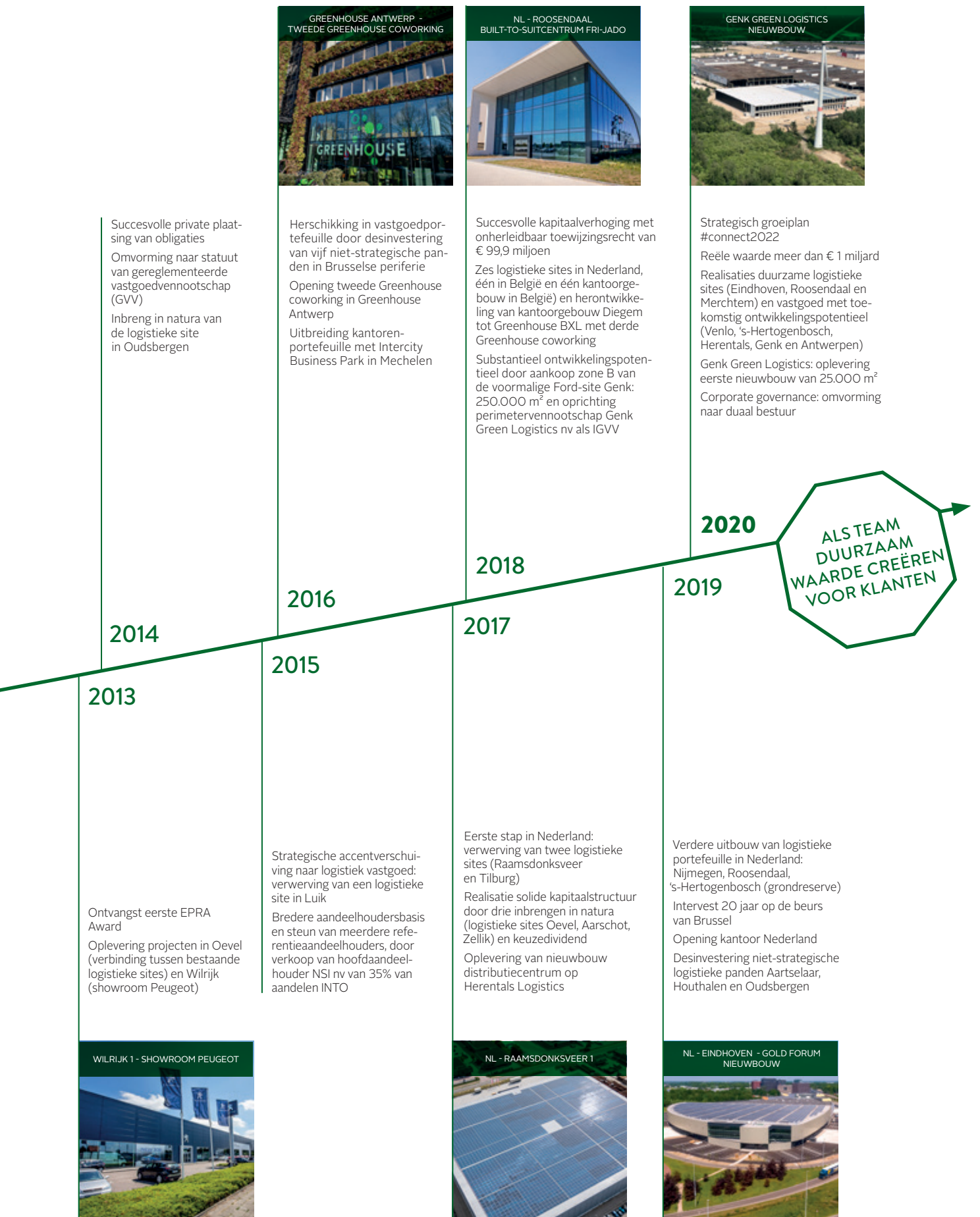
Omschrijving van de risico's	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	Toelichting
<p>Statuut van openbare en institutionele GVV</p> <p>Statuut onderworpen aan de bepalingen van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen en het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen die van tijd tot tijd gewijzigd worden.</p> <p>Risico op verlies van de erkenning van het statuut van openbare en institutionele GVV.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Verlies van het voordeel van het transparant fiscaal stelsel van GVV. 2. Verlies van de erkenning wordt gezien als een gebeurtenis waardoor kredieten vervroegd opeisbaar worden. 3. Negatieve impact op de beurskoers van het aandeel Interest. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. (1/2/3) 	<p>Algemene inlichtingen » 7.GVV - wettelijk kader</p> <p>Verslag van de directieraad » 2.Belangrijke ontwikkelingen in 2020 » 2.4 Ontwikkelingspotentieel » 7.Vooruitzichten 2021</p>
<p>Nieuwe en aanpassingen in diverse wetgevingen</p> <p>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.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Negatieve beïnvloeding van de activiteiten, het resultaat en winstgevendheid, de nettowaarde, de financiële toestand en de vooruitzichten. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Constante monitoring van bestaande, potentieel wijzigende of toekomstige nieuwe wetgevingen, regelgevingen en vereisten en de naleving ervan, bijgestaan door externe gespecialiseerde adviseurs. (1) 	/
<p>Dividendrisico</p> <p>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.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 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. 2. Volatiliteit in de beurskoers van het aandeel. 3. Algemene daling van het vertrouwen in het aandeel of de vennootschap in het algemeen. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Intervest beschikt over voldoende uitkeerbare reserves om dividendumkering te verzekeren. (1) ▪ Ten minste 80% van het gecorrigeerd positief nettoresultaat, verminderd met de nettodaling van de schuldenlast in de loop van het boekjaar, moet worden uitgekeerd als vergoeding van het kapitaal. (2/3) ▪ Het uitbouwen van solide langetermijnrelaties met investeerders en financiële instellingen waardoor op regelmatige basis dialoog kan plaatsvinden. (2/3) 	<p>Financieel verslag » 8.Enkelvoudige jaarrekening » 8.6 Bijlagen bij de enkelvoudige jaarrekening</p>

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.

Omschrijving van de risico's	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	Toelichting
<p>Compliance risico</p> <p>Risico dat de relevante wet- en regelgeving niet adequaat wordt nageleefd en dat medewerkers niet integer handelen.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Negatieve beïnvloeding van de gehele business en de operationele werking, het resultaat, de winstgevendheid, de financiële toestand en de vooruitzichten. 2. Reputatieschade. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. (1/2) ▪ Adequate interne controlemechanismen, gebaseerd op het vier-ogen-principe, die het risico op niet integer handelen moeten beperken. (1/2) ▪ 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. (1/2) 	<p>Verslag van de raad van toezicht »</p> <p>2. Corporate governance verklaring »</p> <p>2.4 Andere betrokken partijen »</p> <p>Onafhankelijke controlefuncties</p>
<p>Onteigeningsrisico's</p> <p>Onteigening in het kader van openbare onteigeningen door bevoegde overheidsinstanties.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Verlies in waarde van de investering en gedwongen verkoop met verlies. 2. Verlies aan inkomsten bij gebrek aan herinvesteringsopportunities. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Continue dialoog met de overheid om constructieve oplossingen uit te werken in het belang van alle aandeelhouders. (1/2) 	

GESCHIEDENIS EN MIJLPALEN







INTERVEST IN HET KORT

- 1 Vennootschap en vastgoedportefeuille
- 2 Strategie #connect2022
- 3 Kerncijfers 2020
- 4 Activiteiten 2020
- 5 Corona-impact
- 6 Geconsolideerde kerncijfers over 2 jaar
- 7 Financiële kalender 2021

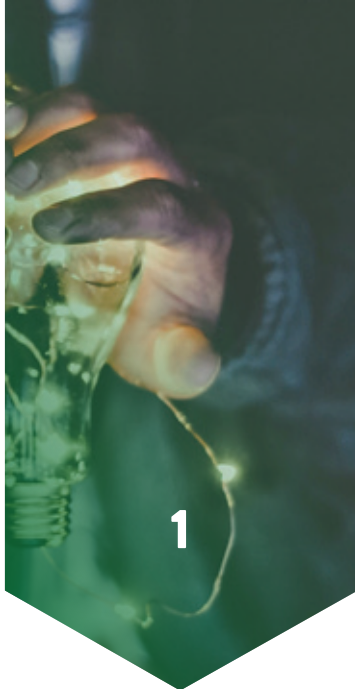
1 Vennootschap en vastgoedportefeuille



Beursgenoteerde GVV
sinds 1999

€ 1.018 miljoen
Vastgoedbeleggingen

€ 575 miljoen
beurswaarde



2 Strategie

#CONNECT2022

Als team duurzaam waarde creëren voor de klanten

De vier pijlers van de strategie (waardecreatie, duurzaamheid, klantgerichtheid en Team Intervest) zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden.

Deze nauwe verbondenheid komt tot uiting in de doelstellingen voor 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

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

TEAM INTERVEST

- › Waardecreatie voor alle stakeholders door het genereren van solide en terugkerende kasstromen op een goed gediversifieerde vastgoedbeleggingsportefeuille, rekeninghoudend met ESG-criteria
- › Klantgerichtheid, om verder te gaan dan de vierkante meters vastgoed en toegevoegde waarde te bieden door klanten te 'ontzorgen'
- › Een betrouwbare werkgever die zijn werknemers een zorgzame werkomgeving biedt waar ze zich ten volle kunnen ontplooiën.

“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

MISSIE & VISIE



Gunther Gielen › ceo Intervest Offices & Warehouses

3 Kerncijfers 2020

VASTGOED

€ 1,0 miljard

Reële waarde van de portefeuille

93%

Bezettingsgraad:

98% Logistiek NL
95% Logistiek BE
88% Kantoren

4,0 jaar

Gemiddeld resterende looptijd
huurcontracten

4,7 jaar Logistiek
2,9 jaar Kantoren

7,4%

Brutohuurrendement bij volledig
verhuurde portefeuille

6,4% Logistiek
9,2% Kantoren

FINANCIËEL

€ 1,60

EPRA resultaat per aandeel

€ 22,40

EPRA NTA per aandeel

2,0%

Gemiddelde rentevoet van
de financieringen

43%

Schuldgraad

€ 1,53

Brutodividend per aandeel

BEURS

€ 575 miljoen

Beurskapitalisatie

6,8%

Brutodividendrendement

DUURZAAMHEID

21%

van de vastgoedportefeuille minstens
BREEAM 'Very Good'

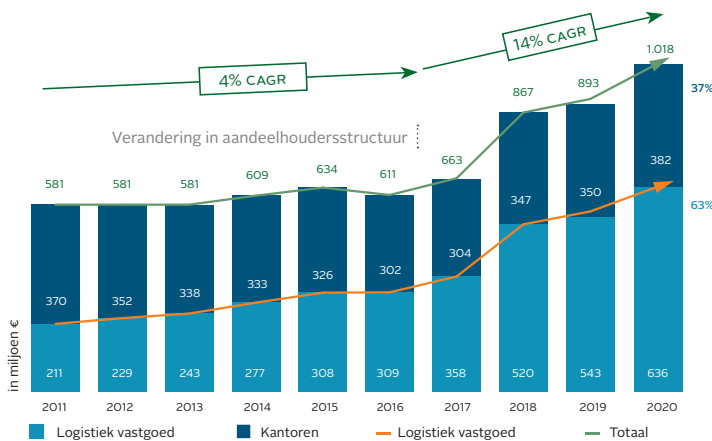
100%

elektriciteit uit duurzame bronnen

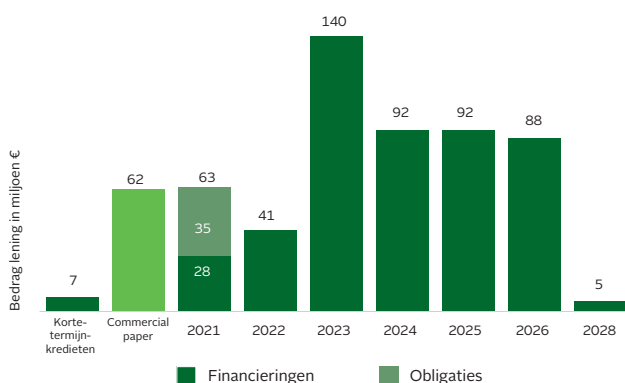
65%

van de logistieke vastgoedportefeuille met zonnepanelen: 30 MWp

Reële waarde van de vastgoedportefeuille



Vervaldagenkalender kredietlijnen



TEAM

48 medewerkers



4 Activiteiten 2020

- › Acquisities en investeringen: € 110 miljoen in duurzame logistieke sites (Eindhoven, Roosendaal en Merchtem) en in vastgoed met toekomstig ontwikkelingspotentieel (Venlo, 's-Hertogenbosch, Herentals, Genk en Antwerpen)
- › Genk Green Logistics: eerste nieuwbouw van 25.000 m² van potentieel van 250.000 m², opgeleverd
- › Reële waarde meer dan € 1 miljard
- › Verhuurbare oppervlakte meer dan 1 miljoen m²
- › Realisatie belangrijke verhuurtransacties: 19% van de contractuele jaarhuur verlengd of vernieuwd
- › Versterking eigen vermogen met € 16,3 miljoen door keuzedividend waarbij 62% van de aandeelhouders gekozen heeft voor aandelen
- › Corporate governance: duaal bestuur met raad van toezicht en directieraad
- › Strategisch groeiplan: #connect2022
- › *Beyond real estate*: coronaproof kantoorconcept NEREOS

5 Corona-impact

- › Solide basis door activiteiten in twee vastgoedsegmenten, sectorale spreiding van de huurders, voldoende financieringscapaciteit en sterke balans
- › Inning van huurvorderingen in lijn met normaal betalingspatroon: 99% van Q4 2020 ontvangen
- › Stabiele bezettingsgraad
- › Team Intervest: operationeel en voor alle stakeholders beschikbaar via telewerken

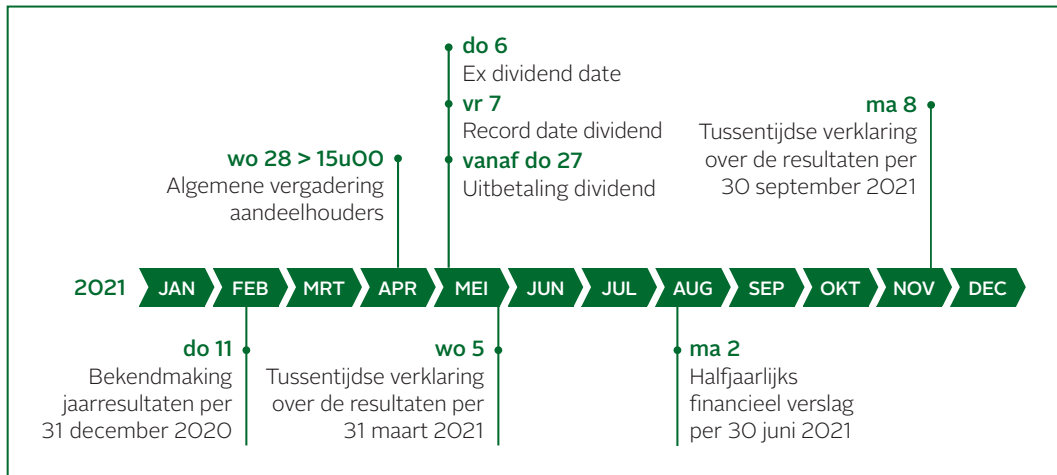


6 Geconsolideerde kerncijfers over 2 jaar

in duizenden €	31.12.2020	31.12.2019
Vastgoedkerncijfers		
Reële waarde vastgoed	1.017.958	892.813
Reële waarde vastgoed beschikbaar voor verhuur	965.796	859.513
Brutohuurrendement op vastgoed beschikbaar voor verhuur (in %)	6,9%	7,2%
Brutohuurrendement op vastgoed beschikbaar voor verhuur bij 100% verhuring (in %)	7,4%	7,7%
Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten (tot eerste vervaldag) (in jaren)	4,0	4,3
Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten logistieke portefeuille (tot eerste vervaldag) (in jaren)	4,7	5,3
Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten kantoren (tot eerste vervaldag) (in jaren)	2,9	3,1
Bezettingsgraad totale portefeuille (in %)	93%	93%
Bezettingsgraad logistieke portefeuille (in %)	96%	96%
Bezettingsgraad logistieke portefeuille NL (in %)	98%	100%
Bezettingsgraad logistieke portefeuille BE (in %)	95%	94%
Bezettingsgraad kantoren (in %)	88%	90%
Bruto verhuurbare oppervlakte (in duizenden m ²)	1.046	946
Financiële kerncijfers		
EPRA resultaat	40.355	46.820
Portefeuilleresultaat	5.387	22.010
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	- 2.311	- 3.065
NETTORESULTAAT - AANDEEL GROEP	43.431	65.765
Aantal dividendgerechtigde aandelen	25.500.672	24.657.003
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	25.164.126	24.516.858
Beurskoers op afsluitingsdatum (in €/aandeel)	22,55	25,60
Nettowaarde (reële waarde) (in €/aandeel)	21,46	21,25
Nettowaarde (investeringswaarde) (in €/aandeel)	22,64	22,40
Premie t.o.v. reële nettowaarde (in %)	5%	20%
Marktkapitalisatie (in miljoen €)	575	631
Brutodividend (in €)	1,53	1,53
Brutodividendrendement (in %)	6,8%	6,0%
Schuldgraad (max. 65%)	43%	39%
Gemiddelde rentevoet van de financieringen (in %)	2,0%	2,1%
Gemiddelde looptijd van de langetermijnkredietlijnen (in jaar)	3,8	4,0
EPRA-Kerncijfers		
EPRA resultaat (in €/aandeel) (Groepsaandeel)	1,60	1,91
EPRA NTA (in €/aandeel) (nieuwe indicator) ¹	22,40	21,77
EPRA NRV (in €/aandeel) (nieuwe indicator) ¹	24,08	23,01
EPRA NDV (in €/aandeel) (nieuwe indicator) ¹	21,37	21,14
EPRA NIR (Netto Initieel Rendement) (in %)	5,7%	5,9%
EPRA aangepast NIR (in %)	5,8%	6,1%
EPRA huurleegstandspercentage (in %)	7,3%	6,8%
EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten) (in %)	20,2%	15,5%
EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten) (%)	18,7%	14,5%

¹ 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.

7 Financiële kalender 2021¹



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.

BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS



Geachte aandeelhouders

De wereldwijde gezondheids crisis ten gevolge van de uitbraak van het coronavirus, heeft een impact op de manier waarop mensen leven en werken. Deze periode drukt ook een stempel op de vastgoedsector, die meer dan ooit aangewezen is op flexibiliteit en wendbaarheid in extreem snel wijzigende omstandigheden. De gezondheid en het welzijn van de medewerkers, hun familie, de klanten en hun medewerkers, was en is nog steeds de eerste prioriteit van Intervest.

In deze uitzonderlijke context heeft Intervest de nodige aandacht besteed aan de risicofactoren die gekoppeld kunnen worden aan de coronacrisis. Daarop aansluitend heeft de vennootschap haar verantwoordelijkheid genomen door de beschikbaarheid van kantoren en magazijnen te garanderen en door haar klanten en hun medewerkers te helpen en te ondersteunen waar nodig. In deze context is er ook voor gezorgd dat Team Intervest via telewerken operationeel is gebleven om alle stakeholders bij te staan met uitgebreide dienstverlening en flexibele oplossingen.

Het opereren in twee vastgoedsegmenten met een eigen cyclische dynamiek, de sectorale spreiding van de huurders, voldoende financieringscapaciteit en een sterke balans, hebben de vennootschap een solide basis verschaft en de impact van de coronacrisis op Intervest in 2020 beperkt. De resultaten zowel in het klassieke kantorensegment, met minder effectieve bezetting door het verplichte telewerken, als in de logistieke sector, gekenmerkt door sterk toenemende e-commerce activiteiten, vertonen evenwel geen negatieve impact tijdens 2020.

In de Greenhouse-hubs is door het verplichte telewerken en de 1,5 m-afstandsregel wel een effect te merken op het gebruik van de coworking lounges en de vergaderzalen. Dit heeft echter geen beduidende impact op het EPRA resultaat van 2020.

Ook de totale bezettingsgraad is stabiel gebleven ten opzichte van jaareinde 2019 en de inning van de huurvorderingen ligt nog steeds in lijn met het normaal betalingspatroon, ondanks de coronacrisis.

Strategie

Onder de noemer #connect2022¹ heeft Intervest in juni 2020 haar strategie voorgesteld, gebaseerd op vier nauw verbonden pijlers: waardecreatie, klantgerichtheid, duurzaamheid en Team Intervest.

Met #connect2022 zet Intervest de lijnen uit voor de komende jaren: realiseren van een weldoordachte 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 immers onlosmakelijk met elkaar verbonden. In het laatste kwartaal van 2020 is de NewAssetTeam-werkgroep opgericht. Concreet houdt dit in dat de vertaalslag van de behoeften van de huurders gebeurt binnen de interdisciplinaire werkgroep van het Asset Team (commercieel, administratief en technisch), om ten volle te kunnen inspelen op de behoeften van de huurders en de gebruikers.

Met #connect2022 concretiseert Intervest haar verdere evolutie en wil de vennootschap een referentie worden voor duurzame waardecreatie in het vastgoed.

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



#connect2022

- > waardecreatie
- > klantgerichtheid
- > duurzaamheid
- > Team Intervest

Reële waarde
meer dan
€ 1 miljard

Vastgoedportefeuille:

63%
logistiek vastgoed
37%
kantoren

Totale verhuurbare
oppervlakte meer dan
1 miljoen m²

Vastgoedportefeuille

Voor het eerst in haar geschiedenis overschrijdt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen de kaap van € 1 miljard, namelijk € 1.018 miljoen, een toename van 14% of € 125 miljoen ten opzichte van de reële waarde op 31 december 2019 (€ 893 miljoen). Met deze stijging komt het behalen van de waardecreatiedoelstelling in de strategie #connect2022 van 30% groei van de reële waarde van de vastgoedportefeuille tegen 2022 dichterbij. Deze stijging in 2020 is het gevolg van investeringen in acquisities, in (her)ontwikkelingen en in de bestaande vastgoedportefeuille voor een totaal van € 110 miljoen en een stijging in de reële waarde van de vastgoedportefeuille met € 15 miljoen.

De reële waarde van de bestaande kantorenportefeuille (zonder acquisities) kende een waardedaling van 4%, voornamelijk door de inschatting gehanteerd door de vastgoeddeskundigen in de huidige onzekere economische situatie. De reële waarde van de logistieke portefeuille (zonder acquisities en (her)ontwikkelingen) is toegenomen met 6% als gevolg van het verder aanscherpen van de rendementen en van verhuringen, de oplevering van het eerste complex in Genk Green Logistics en rekening houdend met een verhoging van het tarief van de registratierechten in Nederland van 6% naar 8%, geldig vanaf 1 januari 2021 en reeds op 31 december 2020 in mindering gebracht van de reële waarde.

De verhouding van de vastgoedsegmenten in de portefeuille is op jaareinde 2020 63% logistiek vastgoed en 37% in kantoorgebouwen. 44% van de logistieke vastgoedportefeuille is in Nederland gelegen. De totale vastgoedportefeuille heeft op 31 december 2020 een verhuurbare oppervlakte van 1.045.937 m².

Investeringen en ontwikkelingspotentieel

Investeringen in vastgoed door acquisities en (her)ontwikkelingen voor € 110 miljoen voldoen in 2020 duidelijk aan de pijlers van de strategie #connect2022, namelijk duurzaamheid en waardecreatie door o.m. toekomstig ontwikkelingspotentieel, te realiseren met het eigen team.

De logistieke vastgoedportefeuille is uitgebreid met de verwervingen in Venlo (NL) en 's-Hertogenbosch (NL) en de oplevering van de duurzame built-to-suitontwikkelingsprojecten in Roosendaal (NL), Eindhoven (NL), Merchtem en Genk.

Intervest reikt inspirerende, flexibele, duurzame en toekomstbestendige kantooroplossingen aan in lijn met haar strategische positionering *beyond real estate*.

In de loop van 2020 is in Herentals een kantoorgebouw met strategische grondpositie verworven dat grenst aan de bestaande eigendommen van Intervest. Hierdoor wordt een cluster gevormd met Herentals Logistics en is een grootschalige logistieke herontwikkeling van de volledige site mogelijk. In november 2020 is een kantoorrenovatieproject aan de portefeuille toegevoegd. Met deze verwerving in Antwerpen beschikt Intervest op een uitstekende locatie over een state-of-the-art renovatieproject van ruim 14.000 m² kantoorruimte dat BREEAM 'Excellent' opgeleverd zal worden. Het gebouw zal na afloop van dit renovatietraject, voorzien begin 2022, één van de topkantoorgebouwen in Antwerpen zijn en als Greenhouse Singel gecommmercialiseerd worden.

Intervest heeft voortvloeiend uit de coronacrisis in 2020 het coronaproof kantoorconcept 'NEREOS' (NEW REALity Office Space) gelanceerd. 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. Het NEREOS-kantoorconcept speelt in op deze nieuwe 'blended' werkomgeving.

In Genk verloopt de uitwerking van het duurzame Genk-Green-Logistics-project voor de herontwikkeling van zone B van de Ford-site zoals gepland. Dit herontwikkelingsproject ligt in lijn met de strategie van Intervest om duurzaam waarde te creëren. Het eerste logistiek complex van circa 25.000 m² is eind 2020 opgeleverd. De commercialisering van het grootschalige state-of-the-art project van in totaal 250.000 m² is volop aan de gang.

Duurzaamheid

Qua duurzaamheid is de kwaliteit van de totale vastgoedportefeuille in 2020 verder geoptimaliseerd met het behalen van enkele nieuwe BREEAM-certificeringen. Eind 2020 is 21% van de totale vastgoedportefeuille minstens BREEAM 'Very Good' gecertificeerd. De vooropgestelde duurzaamheidsdoelstelling in de strategie #connect2022 van 30% tegen 2022 is niet veraf.

Daarnaast is in 2020 circa 65% van de logistieke sites uitgerust met zonnepanelen, goed voor 30 MWp electriciteit.

Intervest heeft in 2020 eveneens acties ondernomen om haar duurzame bedrijfsvoering aan te houden met de 17 Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen (SDG's) van de Verenigde Naties als leidraad en rapporteert hierover in een afzonderlijk Duurzaamheidsverslag dat te vinden is op www.intervest.be.

Verhuuractiviteit en bezettingsgraad

De totale bezettingsgraad van de portefeuille beschikbaar voor verhuur is stabiel gebleven op 93% op 31 december 2020, ondanks de coronacrisis. Ook de bezettingsgraad van de totale logistieke portefeuille blijft op hetzelfde niveau van 96%. In Nederland bedraagt de bezetting van de logistieke portefeuille 98%, rekening houdend met de kortetermijnhuurovereenkomst in Roosendaal Braak geeft dit een bezetting van 100% op jaareinde 2020. De logistieke bezettingsgraad in België neemt met 1%-punt toe ten opzichte van 31 december 2019 tot 95% door een verhuur aan DPD Belgium en een uitbreiding van Delhaize in Puurs. Beide transacties betekenen samen een stijging in de bezettingsgraad met 4%-punten. De toename wordt echter verminderd door de oplevering van het eerste gebouw van Genk Green Logistics net voor jaareinde, dat nog niet verhuurd is op 31 december 2020. Voor de kantorenportefeuille is de bezettingsgraad met 2%-punten afgenomen tot 88% op 31 december 2020.

Op vlak van verhuuringen is Team Intervest zeer actief geweest in 2020, hetgeen zich aftekent in enkele belangrijke transacties en duidelijk zichtbaar is in beide segmenten.

In het logistieke segment is 28% van de contractuele logistieke jaarhuur verlengd of vernieuwd. De voornaamste transacties zijn afgesloten in Herentals met de verlenging van Nike Europe Holding en in Puurs met de uitbreiding van Delhaize en de verhuur aan DPD Belgium. In Nederland zijn tevens huurovereenkomsten afgesloten voor de duurzame logistieke nieuwbouwrealisaties Gold Forum in Eindhoven en Roosendaal Braak. In de kantorenportefeuille zijn in totaal voor 8% van de contractuele jaarhuur contracten afgesloten, voornamelijk verlengingen in Mechelen Business Tower, Mechelen Campus en Intercity Business Park.

Ondanks de moeilijke en onzekere economische situatie, veroorzaakt door de coronapandemie, sluit Intervest 2020 af met een gemiddelde resterende looptijd tot de eerstvolgende vervaldatum van 4,0 jaar voor de volledige vastgoedportefeuille. De afname ten opzichte van jaareinde 2019 (4,3 jaar) is relatief beperkt door een actief verhuuringsbeleid.

1 Onder voorbehoud van goedkeuring van de jaarlijkse algemene vergadering te houden in 2021.



21%
minstens BREEAM
'Very Good'

Bezettingsgraad
vastgoedportefeuille
93%



EPRA resultaat
per aandeel
€ 1,60

Brutodividend
per aandeel
€ 1,53

2,0%
gemiddelde
rentevoet

Intervest heeft intussen concreet zicht op de toekomstmogelijkheden voor haar kantoorgebouw Woluwe Garden, zowel op vlak van herontwikkeling als op vlak van desinvestering. De uiteindelijke beslissing zal genomen worden tegen uiterlijk eind 2021, datum waarop PwC het gebouw verlaat.

Resultaten en dividend

Het EPRA resultaat neemt per 31 december 2020 af met 14% ten opzichte van vorig jaar. Deze afname is hoofdzakelijk een combinatie van enerzijds minder huurinkomsten als gevolg van de éénmalig ontvangen verbrekingsvergoeding van huurder Medtronic in 2019 en de desinvesteringen van drie oudere, niet-toekomstbestendige logistieke sites eind 2019 en anderzijds hogere vastgoedkosten en algemene kosten, vnl. eenmalig, deels gecompenseerd door een daling in de financieringskosten.

In de loop van 2020 zijn investeringen in toekomstgericht vastgoed gebeurd. Deze investeringen in (her)ontwikkelingen genereren echter nog niet onmiddellijk huurinkomsten en dragen bijgevolg nog niet ten volle bij aan het EPRA resultaat van 2020 (zoals Roosendaal Braak, Gold Forum in Eindhoven, Merchtem, Genk Green Logistics en Greenhouse Singel in Antwerpen). Het EPRA resultaat per aandeel voor 2020 bedraagt € 1,60 ten opzichte van € 1,91 voor 2019 of € 1,68 exclusief de éénmalig ontvangen verbrekingsvergoeding van huurder Medtronic in 2019.

Het brutodividend voor boekjaar 2020 zal € 1,53 per aandeel bedragen (€ 1,53 voor 2019) wat een brutodividendrendement van 6,8% betekent op basis van de slotkoers van het Intervestaandeel op 31 december 2020, die € 22,55 bedraagt. De nettowaarde (reële waarde) bedraagt € 21,46 per aandeel op 31 december 2020, tegenover € 21,25 op 31 december 2019, waardoor het aandeel met een premie van 5% noteert op 31 december 2020. De marktkapitalisatie van Intervest bedraagt op jaareinde 2020 € 575 miljoen.

Eigen vermogen

Door het keuzedividend waarbij 62% van de aandeelhouders gekozen heeft voor aandelen, is het eigen vermogen versterkt met € 16,3 miljoen in mei 2020.

Financieringen

In het turbulente jaar 2020 is Intervest er in geslaagd om haar solide financiële structuur verder uit te bouwen. De kredietenportefeuille is verder geoptimaliseerd en uitgebreid tot circa € 600 miljoen. Zo is het maximale volume van het commercial-paperprogramma verhoogd van € 70 miljoen naar € 120 miljoen met bijhorende backuplijnen. Zowel voor het kortetermijn- als voor het langetermijnpapier is er in 2020 stevige interesse gebleken bij een brede basis van investeerders.

Ter financiering van het aangekondigde groeiplan #connect2022 heeft Intervest in 2020 met bestaande financierders bijkomende financieringen afgesloten met marktconforme looptijden en marges. Ook voor haar prestigieuze logistieke projectontwikkeling Genk Green Logistics wist Intervest in 2020 nieuwe bankfinancieringen aan te trekken aan marktconforme voorwaarden.

Op vlak van rente-indekking zijn er voor € 75 miljoen 'blend & extend' transacties van interest rate swaps uitgevoerd op de bestaande financiële derivaten, die door de geldende lage rentevoeten konden afgesloten worden aan verbeterde voorwaarden en looptijden.

Door dit actieve beheer van haar financieringsportefeuille is de gemiddelde rentekost van Intervest verder gedaald tot 2,0% in 2020 (2,1% in 2019) en is de basis gelegd voor een verdere daling van de financieringskost in 2021.

In de kredietenportefeuille zijn er in 2021 ook geen belangrijke vervaldagen, slechts één krediet van € 25 miljoen komt medio 2021 op vervaldag.

Eind 2020 heeft Intervest een buffer van € 150 miljoen aan niet-gebruikte kredietlijnen beschikbaar (na afdekking van het uitgegeven handelspapier) voor de financiering van lopende projectontwikkelingen, toekomstige acquisities, de terugbetaling van de obligatielening die vervalt in maart 2021 en voor de dividendbetaling in mei 2021.

Deze buffer, in combinatie met de beperkte schuldgraad van 43% op jaareinde 2020, maakt dat Intervest goed gepositioneerd is op financieringsvlak om het groeiplan #connect2022 te realiseren. Intervest kan nog circa € 145 miljoen investeren met vreemd vermogen alvorens de bovenkant van de strategische bandbreedte van 45%-50% te bereiken.

Corporate governance

Qua corporate governance zijn er in 2020 wijzigingen gebeurd. De statuten van de vennootschap zijn aangepast aan het nieuwe Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, inclusief de keuze voor een duaal bestuur dat bestaat uit een raad van toezicht enerzijds en een directieraad anderzijds.

Bijkomend is in 2020 zowel de samenstelling van de raad van toezicht als de directieraad gewijzigd. In oktober 2020 is door overlijden, afscheid genomen van Jean-Pierre Blumberg, voorzitter van de raad van toezicht. Vanaf februari 2020 heeft Gunther Gielen de fakkel overgenomen van Jean-Paul Sols, als ceo en voorzitter van de directieraad. Hierdoor is Marco Miserez toegetreden tot de raad van toezicht. Sinds augustus 2020 is de directieraad uitgebreid met Kevin De Greef (sgc). Marco Hengst, die het bedrijf verlaten heeft in augustus 2020, is vanaf 1 januari 2021 als cfo opgevolgd door Joël Gorsele. Inge Tas, cfo, is aan boord tot 12 februari 2021 en wordt opgevolgd door Vincent Macharis.

In 2021 staat een nieuwe ploeg klaar met veel zin om de #connect2022-strategie te realiseren en als team waarde te creëren voor alle stakeholders.

Een ploeg waarop u kan rekenen om de vennootschap op het uitgestippelde pad verder te laten groeien. Daarbij is het vertrouwen dat u en de klanten ons blijvend schenkt van uitzonderlijk belang, net zoals de onafgebroken inzet van onze medewerkers. We maken graag van de gelegenheid gebruik om aan iedereen onze oprechte waardering en dank hiervoor te betuigen.

Johan Buijs
In naam van de raad van toezicht

Schuldgraad
43%





VERSLAG VAN DE RAAD VAN TOEZICHT

- 1 Investeringsstrategie
- 2 Corporate governance verklaring
- 3 Duurzaam en maatschappelijk verantwoord ondernemen

1 Investeringsstrategie

Intervest is een kwalitatieve en gespecialiseerde speler in zowel het **logistieke vastgoedsegment** als in de **kantorenmarkt**. Een unieke combinatie op de markt van Belgische GVV's, met voldoende kritische massa, met het voordeel van een sterke risicospreiding, strevend naar een aantrekkelijk en blijvend rendement voor de aandeelhouders.

Daarom vindt Intervest het belangrijk om niet alleen de huidige coronacrisis aan te pakken, maar ook blijvend vooruit te blikken en haar strategische toekomstvisie scherp te stellen. Met #connect2022¹ stelt Intervest haar strategie voor gebaseerd op vier nauw verbonden pijlers: waardecreatie, klantgerichtheid, duurzaamheid en Team Intervest. Met deze strategie concretiseert Intervest haar verdere evolutie en wil de vennootschap een referentie worden voor duurzame waardecreatie in het vastgoed. In overeenstemming met deze nieuwe strategie heeft Intervest dan ook concrete doelstellingen vastgelegd voor de periode 2020 - 2022.

Met #connect2022 zet Intervest de lijnen uit voor de komende jaren: realiseren van een weldoordachte jaarlijkse 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.

Vandaar #connect2022: waardecreatie voor alle stakeholders met inachtneming van duurzaamheid op verschillende vlakken, gedragen door een krachtig, klantgericht team, zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. De nauwe verbondenheid van deze pijlers komt ook tot uiting in de uitwerking en in de doelstellingen.

#connect2022: waardecreatie

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. Voor het kantorensegment betekent dit het streven naar kwaliteitsvolle panden op aantrekkelijke en goed bereikbare plaatsen met een belangrijke studentenpopulatie. In het logistiek vastgoed komt dit neer op het verwerven van sites op multimodale

locaties met kritische omvang (>25.000 m²) op de belangrijkste assen in België, Nederland en het noordwesten van Duitsland.

De combinatie van beide segmenten heeft in het verleden reeds bewezen een hoog dividendrendement te genereren. Dit blijft ook in de toekomst één van de focusgebieden van Intervest, naast het creëren van waarde op lange termijn, zowel in het kantorenssegment als in het logistiek vastgoed.

Concrete doelstellingen tegen eind 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

#connect2022: klantgerichtheid

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.

Intervest gaat *beyond real estate*, verder dan de vierkante meters kantoren of logistieke ruimte.

Een proactieve klantgerichtheid weerspiegelt zich in de volledige organisatie. Alle cruciale functies nodig voor het beheer van vastgoedklanten en vastgoed zijn in huis voorzien: verhuur, financiën en administratie, operationele dienstverlening en facility management. Een helpdesk staat 24 u, 7 op 7 klaar voor het dagelijks beheer van het vastgoed ten behoeve van de klant.

Concreet wordt gewerkt aan:

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

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

#connect2022: Team Intervest

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 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.

Concreet houdt dit in:

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

#connect2022: duurzaamheid

Intervest wil zowel aan investerings- als aan 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.

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, ook in de huidige uitdagende omstandigheden.

Qua duurzaamheid zijn de voorbije jaren reeds stappen gezet. Het is de bedoeling op de ingeslagen weg verder te gaan en zowel in de portfolio als op het vlak van financiering een voortrekkersrol te spelen. Het Duurzaamheidsverslag 2020 rapporteert over het bredere duurzaamheidskader, de activiteiten van het voorbije jaar en de vooropgestelde doelstellingen en is te vinden op www.intervest.be.

Tegen eind 2022 stelt Intervest zich als concrete doelstellingen:

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

“Duurzaamheid is dan ook niet zomaar een tijdelijke focus.
Duurzaamheid is deel van het DNA van Intervest.

GUNTHER GIELEN, CEO INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES





Genk > Genk Green Logistics

Logistieke vastgoedportefeuille: groei in logistieke corridors

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 toenemen door de groei van e-commerce, ook voor voeding, de terugkeer van de productiecapaciteit naar Europa, het aanleggen van strategische voorraden en een kortere supply chain. Steeds vaker ook worden sites (her-)ontwikkeld in functie van de 'slimme' logistiek, het inspelen op de zgn. lastmile-stadsdistributie en de zorg voor het klimaat door de verhoging van de kwaliteit van de gebouwen.

Voor nieuwe acquisities of ontwikkelingen heeft Intervest in **België** prioritair gefocust op de drie belangrijkste logistieke assen van België: Antwerpen - Brussel - Nijvel, Antwerpen - Limburg - Luik en Antwerpen - Gent - Rijsel. De vennootschap heeft reeds een uitgesproken sterke 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.

In **Nederland** ligt de focus voor acquisities op de assen Moerdijk - 's Hertogenbosch - Nijmegen (A59), Bergen-op-Zoom - Eindhoven - Venlo (A58/A67) en Rotterdam - Gorinchem - Nijmegen (A15). Andere locaties in België en Nederland aansluitend op deze assen, worden eveneens overwogen.

Intervest streeft naar **gebouwenclusters**, zijnde 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 en kan ook uit een gemengde omgeving van kantoren en logistieke ruimtes bestaan.

De **groei** van Intervest in het logistiek 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 lastmile-stadsdistributie en de zorg voor het klimaat.

Om synergievoordelen te maximaliseren is de strategie van Intervest voor het logistieke segment gericht op het investeren in moderne geclusterde logistieke sites op multimodaal bereikbare locaties met een duidelijke geografische focus, oog voor ontwikkelingen in de markt en zorg voor het klimaat.

Kantorenportefeuille: efficiënt inspelen op een wijzigende huurmarkt en heroriëntering van type gebouwen met verder uitrollen 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. Om hier op in te spelen heeft Intervest het 'NEW REality Office Space' (NEREOS) concept ontwikkeld. Dit toekomstgerichte kantoorconcept speelt in op het 'nieuwe werken'. Volledig inhouse ontwikkeld, biedt het klanten de mogelijkheid hun kantoor-

ruimte veilig af te stemmen op de gemengde werkomgeving. Het concept berust op vijf pijlers: scheiding van openbare en besloten ruimtes, stimulerend eenrichtingsverkeer, 1,5m-afstand, minder contactoppervlakken en micro-architectuur.

Concreet gaat het om een flexibel ontwerpconcept dat virusbesmetting in de kantooromgeving zo goed mogelijk voorkomt en rekening houdt met de evoluties in het 'nieuwe werken'.

Bij de herontwikkeling van bestaande kantoorgebouwen speelt Intervest met het **Greenhouse-concept** ook actief in op dit 'nieuwe werken'. **Greenhouse** is een concept dat er op gericht is ontmoeting en interactie te stimuleren, met een professionele uitstraling, een hoge mate van flexibiliteit, uitgebreide dienstverlening met oog voor wellbeing en energie-efficiëntie. Het futureproof karakter van het Greenhouse-concept wordt door de huidige postcorona-evolutie verder geaccentueerd.

Voor de heroriëntering op niveau van de kantorenportefeuille zal Intervest zich in de toekomst blijven focussen op strategische locaties, met een belangrijke studentenpopulatie, zowel in de binnenstad als op campussen buiten de stad, voornamelijk op de as Antwerpen - Mechelen - Brussel. Voor nieuwe investeringen wordt eveneens gekeken naar Gent en Leuven. Qua invulling zijn nieuwe investeringen in de kantorenmarkt gericht op gebouwen met een bijzonder karakter waar werken een beleving is en het Greenhouse-concept kan geïmplementeerd worden.



Mechelen > 'NEW REality Office Space' concept

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 € 1.018 miljoen, bestaande uit 63% logistiek vastgoed en 37% kantoorgebouwen (per 31 december 2020).

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, reisen 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 huurstream, 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.)
- › herverhuuringspotentieel.

Financiële criteria:

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

De free float van het aandeel van Intervest bedraagt 80% op 31 december 2020.

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 groei-mogelijkheid 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.

2 Corporate governance verklaring

Nieuwe governance structuur sinds 18 mei 2020: duaal 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 **duaal 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.

Bijkomend is in 2020 zowel de samenstelling van de raad van toezicht als van de directieraad gewijzigd. Vanaf februari 2020 heeft Gunther Gielen de fakkel overgenomen van Jean-Paul Sols, als ceo en voorzitter van de directieraad. Vervolgens is Marco Miserez in juli 2020 toegetreden tot de raad van toezicht. In oktober 2020 is door overlijden, afscheid genomen van Jean-Pierre Blumberg, voorzitter van de raad van toezicht. Door de groei van de onderneming en toenemende complexiteit heeft de raad van toezicht in januari 2020 beslist om Kevin De Greef als vennootschapssecretaris aan te stellen en sinds augustus 2020 is de directieraad uitgebreid met Kevin De Greef (sgc). Marco Hengst die het bedrijf verlaten heeft in augustus 2020, is vanaf 1 januari 2021 als cio opgevolgd door Joël Gorsele. Inge Tas, cfo, heeft op 12 februari 2021 haar functies neergelegd en is opgevolgd door Vincent Macharis met ingang van 10 maart 2021.

2.1 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 referentiecodel 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.be.

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 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 sinds 4 oktober 2020 uit 4 leden, waarvan slechts 2 kwalificeren als onafhankelijk overeenkomstig de criteria omschreven in principe 3.5 van de Code 2020, zodat Intervest vanaf 4 oktober afwijkt van principe 3.4 van de Code 2020. Aan de algemene vergadering van 28 april 2021 zal de benoeming van Ann Smolders tot lid van de raad van toezicht worden voorgelegd. Ann Smolders voldoet aan de onafhankelijkheids-criteria van 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.

2.2 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.

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
- › 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.
- › goedkeuring van de kwartaal-, halfjaar- en jaarcijfers
- › goedkeuring van de jaarrekeningen en de statutaire verslagen
- › goedkeuring van de budgetten 2020
- › 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 met implementatie van het duaal bestuursmodel die in dat kader voorgelegd dienen te worden aan de algemene vergadering
- › implementatie van het nieuwe remuneratiebeleid
- › samenstelling en evaluatie van de directieraad en raad van toezicht

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 2020

De raad van toezicht heeft in het jaar 2020 15 maal vergaderd. De belangrijkste agendapunten waarover de raad van toezicht heeft vergaderd en beslist in 2020 zijn:

Werking

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

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 2020

	Adres	Mandaat	Hernieuwing	Einde	Aanwezigheid
Jean-Pierre Blumberg Voorzitter, onafhankelijk lid van de raad van toezicht	Plataandreef 7 2900 Schoten België	Tweede mandaat	April 2019	Overleden 4 oktober 2020	8/10*
Marleen Willekens Onafhankelijk lid van de raad van toezicht	Edouard Remyvest 46 b1 3000 Leuven België	Tweede mandaat	April 2019	April 2022	15/15
Jacqueline Heeren - de Rijk Onafhankelijk lid van de raad van toezicht	Stationsstraat 33 2910 Essen België	Tweede mandaat	April 2019	April 2022	15/15
Johan Buijs Waarnemend voorzitter*, lid van de raad van toezicht	IJsseldijk 438 2921 BD Krimpen a/d IJssel Nederland	Derde mandaat	April 2018	April 2021	15/15
Marco Miserez Lid van de raad van toezicht	Don Boscolaan 19 1150 Sint-Pieters-Woluwe België	Eerste mandaat	Coöptatie 30 juli 2020		5/5**

* Jean-Pierre Blumberg is om medische redenen niet aanwezig geweest op een aantal bijeenkomsten van de raad van toezicht. Johan Buijs heeft sinds 5 oktober 2020 de rol van waarnemend voorzitter van de raad van toezicht op zich genomen.

** Bij besluit van de raad van toezicht van 29 juli 2020 is Marco Miserez gecoöpteerd als lid van de raad van toezicht sinds 30 juli 2020. De bekrachtiging van voormelde coöptatie en de herbenoeming zullen worden voorgelegd aan de algemene vergadering van aandeelhouders van 28 april 2021.

Als gevolg van het overlijden van de heer Jean-Pierre Blumberg bestaat de raad van toezicht op 31 december 2020 tijdelijk uit vier leden, waarvan slechts twee als onafhankelijk lid van de raad van toezicht kwalificeren die beiden voldoen aan de voorwaarden van artikel 7:87 §1 van het WVV en van artikel 3.5 van de Code 2020.



JEAN-PIERRE BLUMBERG

Voorzitter,
onafhankelijk
lid van de raad
van toezicht



MARLEEN WILLEKENS

Onafhankelijk
lid van de raad
van toezicht

Jean-Pierre Blumberg is sinds 2016 onafhankelijk lid van de raad van toezicht. Tot zijn overlijden op 4 oktober 2020 is hij voorzitter van de raad van toezicht van Intervest geweest.

Professionele loopbaan

Jean-Pierre Blumberg, geboren in 1957, behaalde aan de KU Leuven een licentie in de rechten en aan Cambridge University een Master of Laws, LL.M. Hij startte zijn loopbaan in 1982 als medewerker bij De Bandt, van Hecke, Lagae (het huidige Linklaters LLP) waar hij in 1990 vennoot geworden is. Vervolgens was hij van 2001 tot 2008 National Managing Partner bij Linklaters LLP. Van 2008 tot 2012 was hij lid van het Executive Committee Linklaters LLP en Managing Partner Europe. Tot 2016 was hij lid van de International Board van Linklaters LLP. Verder is hij ook Senior Partner in de Corporate en M&A Practice Group in België en co-head of global M&A, docent aan de Universiteit Antwerpen, gastdocent aan de KU Leuven, ad hoc docent aan de AMS Management School en lid van het High Level Expert Group on the Future of the Belgian Financial Sector. Jean-Pierre Blumberg is auteur en co-auteur van diverse artikelen in nationale en internationale juridische en fiscale tijdschriften en heeft verschillende onderscheidingen in de wacht gesleept

Lopende mandaten

Voorzitter van de raad van toezicht en lid van het audit- en risicocomité van Intervest (beursgenoteerd), voorzitter van de raad van toezicht van TINC nv (beursgenoteerd), voorzitter van de raad van toezicht van Genk Green Logistics nv, onafhankelijk bestuurder van Bank Delen nv, co-voorzitter Pulse Foundation, bestuurder Antwerp Symphony Orchestra.

Vroegere mandaten gedurende de laatste 5 jaar

Onafhankelijk bestuurder CMB (Compagnie Maritime Belge).

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).



**JACQUELINE
HEEREN -
de RIJK**

**Onafhankelijk
lid van de raad
van toezicht**



**JOHAN
BUIJS**

**Waarnemend
voorzitter,
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.

Johan Buijs is niet-onafhankelijk lid van de raad van toezicht van Intervest sinds 2011 en waarnemend voorzitter sinds 5 oktober 2020.

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 vervolgt 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

Bestuurder bij IVBN, de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed.



MARCO MISEREZ

Lid van de raad van toezicht

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



Berchem > Greenhouse Antwerp - Boardroom

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 nieuwe 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 aangesteld als secretaris van de vennootschap. De rol en de taken van de secretaris worden toegevoegd 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. Hij 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, Gunther Gielen, Vincent Macharis

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 perimetervennootschappen 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 2020 is de directieraad als volgt samengesteld:

- › Gunther Gielen, chief executive officer, voorzitter van de directieraad (begin mandaat 1 februari 2020)
- › Inge Tas, chief financial officer (begin mandaat 2006, einde 12 februari 2021)¹
- › Marco Hengst, chief investment officer (begin mandaat 2016, einde 31 augustus 2020)²
- › Kevin De Greef, general counsel & secretary general (begin mandaat 31 augustus 2020)³

Vanaf 10 maart 2021 bestaat de directieraad uit:

- › Gunther Gielen, chief executive officer, voorzitter van de directieraad (begin mandaat 1 februari 2020)
- › Vincent Macharis, chief financial officer (begin mandaat 10 maart 2021)⁴
- › Joël Gorsele, chief investment officer (begin mandaat 1 januari 2021)⁵
- › Kevin De Greef, general counsel & secretary general (begin mandaat 31 augustus 2020)

1 Zie persbericht dd. 29 september 2020

"Intervest Offices & Warehouses en Inge Tas, chief financial officer, beëindigen samenwerking".

2 Zie persbericht dd. 21 augustus 2020: "Intervest Offices & Warehouses en Marco Hengst, chief investment officer, beëindigen samenwerking".

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

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

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

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.

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 2020:

- › Marleen Willekens (voorzitter, aanwezigheid: 5/5)
- › Jean-Pierre Blumberg (aanwezigheid: 4/4)¹
- › Jacqueline Heeren – de Rijk (aanwezigheid: 4/5)
- › Marco Miserez (aanwezigheid: 1/1)²

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 overleg 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:

¹ Overleden op 4 oktober 2020

² Marco Miserez werd gecoöpteerd tot lid van de raad van toezicht met ingang vanaf 30 juli 2020.

- › 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 2020 vijf maal vergaderd. De belangrijkste punten die het comité heeft behandeld in 2020 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 lid van de raad van toezicht.

In het benoemings- en remuneratiecomité zetelen in 2020:

- › Johan Buijs (voorzitter, aanwezigheid: 7/7)
- › Marleen Willekens (aanwezigheid: 7/7)
- › Jean-Pierre Blumberg (aanwezigheid: 1/1)¹
- › Jacqueline Heeren – de Rijk (aanwezigheid: 6/7)

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.

Het benoemings- en remuneratiecomité controleert minstens om de twee of drie jaar zijn eigen werkingswijze 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 2020 7 maal vergaderd. De belangrijkste punten die het comité heeft behandeld in 2020 zijn:

¹ Overleden op 4 oktober 2020

- › 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 nieuwe leden 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 zetelt in 2020:

- › Johan Buijs (voorzitter, aanwezigheid: 8/8)
- › Jacqueline Heeren – de Rijk (aanwezigheid: 7/8)
- › Marco Miserez (aanwezigheid: 1/1)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 2020 acht maal vergaderd.

¹ Marco Miserez werd gecoöpteerd tot lid van de raad van toezicht met ingang vanaf 30 juli 2020.

2.3 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 twee vrouwen en twee 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.be. 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'.

2.4 Remuneratieverslag

Remuneratiebeleid

Het remuneratiebeleid van Intervest is opgemaakt in overeenstemming met het WvV met de Wet van 12 mei 2014 betreffende de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen ("GvV-Wet") en met de aanbevelingen van de Belgische Corporate Governance Code ("Code 2020"). Het remuneratiebeleid is van toepassing vanaf 1 januari 2020, is goedgekeurd door de raad van toezicht die heeft plaatsgevonden op 11 februari 2021 en is onder voorbehoud van zijn goedkeuring door de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders die plaatsvindt op 28 april 2021.

De algemene vergadering van Intervest bepaalt de vergoeding van de leden van de raad van toezicht op voorstel van de raad van toezicht, die op haar beurt hiervoor voorstellen heeft ontvangen van het benoemings- en remuneratiecomité.

Het beleid is gebaseerd op volgende uitgangspunten:

- › Het remuneratiebeleid houdt rekening met de verantwoordelijkheden en tijdsbesteding van de leden van de raad van toezicht en de leden van de directieraad.
- › Het is bedoeld om de betrokkenen bij het beheer van Intervest een zodanige vergoeding aan te bieden, die mogelijk maakt om:
 - › de gewenste betrokkenen aan te trekken, te behouden en te motiveren,
 - › rekening te houden met de kenmerken en de uitdagingen van de vennootschap,
 - › en tegelijk, samenhang te bewaren tussen de vergoeding van de bedrijfsleiders en deze van alle personeelsleden,
 - › terwijl de risico's gezond en efficiënt beheerd worden
 - › en de kosten voor de diverse vergoedingen onder controle worden gehouden.
- › Het heeft ook tot doel om de duurzame waardecreatie in de vennootschap te bevorderen en bij te dragen tot de concrete uitvoering van de strategie, onder meer door:
 - › de bepaling van financiële en niet-financiële prestatiecriteria voor de variabele bezoldiging die direct bijdragen tot de bedrijfsstrategie, de langetermijnbelangen en de duurzaamheid van Intervest
 - › te voorzien in een variabele vergoeding, zowel op korte als op lange termijn
- › Klantgerichtheid, duurzaamheid, waardecreatie en Team Intervest zijn de strategische pijlers van Intervest die concreet vertaald zijn in haar dagelijkse werking.

Het remuneratiebeleid van Intervest moet op deze manier een nauwe band creëren tussen de belangen van haar bedrijfsleiders en deze van de vennootschap, haar aandeelhouders en alle andere betrokken partijen.

Intervest wil de betrokkenen vergoeden op een niveau dat vergelijkbaar is met de vergoedingen die andere vennootschappen met een vergelijkbare omvang en activiteit voor gelijkaardige functies betalen.

Om op de hoogte te blijven van de vergoedingen die op de markt gelden, neemt de vennootschap deel aan benchmarks die sociale secretariaten of gespecialiseerde consultants organiseren. Ze gaat ook soms te rade bij deze specialisten, buiten enige benchmarkoefening.

Remuneratie van de leden van de raad van toezicht

De vergoeding van de leden van de raad van toezicht van Intervest is gericht op het aantrekken en behouden van gekwalificeerde en competente personen. De structuur van de vergoeding is zodanig bepaald dat de belangen van het bedrijf worden behartigd op middellange en lange termijn. Bij het vastleggen van de vergoeding wordt er rekening gehouden met de verantwoordelijkheden, de technische aard van de aangelegenheden die onder de bevoegdheid van de raad van toezicht en zijn gespecialiseerde comités vallen, alsook met de rol van de voorzitter bij de voorbereiding en coördinatie van de werkzaamheden van de raad van toezicht.

Het niveau en de structuur van de remuneratie worden daarnaast ook afgetoetst aan de hand van een benchmarkanalyse binnen vergelijkbare ondernemingen.

De vergoeding van de leden van de raad van toezicht is vastgelegd door de gewone algemene vergadering dd. 29 april 2020 en bestaat uit:

- › een vaste vergoeding: de leden van de raad van toezicht ontvangen een vaste jaarlijkse vergoeding, waarbij de vergoeding van de voorzitter is verhoogd met 1/3de in vergelijking met de andere leden
- › de zitpenningen, toegekend per bijgewoonde vergadering van de raad van toezicht of haar comités

De basisvergoeding van de voorzitter van de raad van toezicht bedraagt € 40.000 per jaar; die van de andere leden van de raad van toezicht bedraagt € 30.000 per jaar. Er worden zitpenningen van € 1.000 toegekend per aanwezig lid voor elke vergadering van de raad van toezicht, het audit- en comité, het benoemings- en remuneratiecomité of het investeringscomité.

Deze zitpenningen zijn enkel verschuldigd bij fysieke vergaderingen, en dus niet bij conference calls of andere vergaderingen op afstand. In uitzonderlijke omstandigheden kan hiervan tijdelijk afgeweken worden en kunnen zitpenningen ook uitbetaald worden in geval van virtuele vergaderingen. Desgevallend zal dit steeds toegelicht worden in het remuneratieverslag. De leden van de raad van toezicht kunnen verder geen onkosten declareren als kilometervergoeding, restaurantkosten, enz. tenzij hier voorafgaandelijk en schriftelijk goedkeuring werd gegeven door de voorzitter van de raad van toezicht in het kader van een uitzonderlijke opdracht

Het aantal zitpenningen per lid van de raad van toezicht is beperkt per jaar en per comité:

- › Maximaal 8 zitpenningen per jaar per lid voor vergaderingen van de raad van toezicht
- › Maximaal 5 zitpenningen per jaar per lid voor vergaderingen van het audit- en risicocomité
- › Maximaal 4 zitpenningen per jaar per lid voor vergaderingen van het benoemings- en remuneratiecomité
- › Maximaal 10 zitpenningen per jaar per lid voor vergaderingen van het investeringscomité

Intervest kent geen vergoeding in aandelen toe aan de leden van de raad van toezicht en wijkt daardoor af van de Code 2020 principe 7.6. De vennootschap is heden de mening toegedaan dat de langetermijnbelangen van aandeelhouders reeds voldoende worden behartigd. De context hieromtrent wordt hiervoor uitgebreid uiteengezet in de corporate governance verklaring.

Het is de leden van de raad van toezicht wel toegestaan 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.

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 langetermijnincentives, 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.

Overzicht van de vergoedingen te betalen aan de raad van toezicht

in €		Vaste jaarlijkse vergoeding	Zitpenningen**				TOTAAL	
			Raad van toezicht	Audit- en risico- comité	Benoemings- en remune- ratiecomité	Investe- rings- comité		
	Jean-Pierre Blumberg	Voorzitter, onafhankelijk lid van de raad van toezicht	40.000	8.000	4.000	1.000	0	53.000
	Johan Buijs*	Waarnemend voorzitter, lid van de raad van toezicht	30.000	8.000	0	4.000	8.000	50.000
	Marleen Willekens	Onafhankelijk lid van de raad van toezicht	30.000	8.000	5.000	4.000	0	47.000
	Jacqueline Heeren - de Rijk	Onafhankelijk lid van de raad van toezicht	30.000	8.000	4.000	4.000	7.000	53.000
	Marco Miserez	Lid van de raad van toezicht	12.500	5.000	1.000	0	1.000	19.500
	TOTAAL vergoeding leden van de raad van toezicht		142.500	37.000	14.000	13.000	16.000	222.500

* Ingevolge het vertrek van de cio in augustus 2020 heeft Gunther Gielen tijdelijk de verantwoordelijkheden van Marco Hengst overgenomen. In dit kader heeft de raad van toezicht aan Johan Buijs een bijzondere en eenmalige opdracht opgelegd Gunther Gielen hierin bij te staan. Hiervoor heeft Johan Buijs via zijn managementvennootschap Advus Consultancy bv een maandelijkse vaste vergoeding ontvangen ten bedrage van € 15.000/maand over een periode van 5 maanden, samen € 75.000. Verdere informatie is terug te vinden in het persbericht van 21 augustus 2020 'Intervest Offices & Warehouses en Marco Hengst, chief investment officer, beëindigen samenwerking'.

** 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 in 2020 quasi geen fysieke vergaderingen van de raad van toezicht en haar comités kunnen plaatsvinden. Bijgevolg werden ten uitzonderlijke titel in 2020 ook de virtueel gehouden vergaderingen in aanmerking genomen bij het bepalen van het aantal uit te betalen zitpenningen.

De vergoeding van de leden van de raad van toezicht met betrekking tot boekjaar 2020 wordt uitbetaald na de algemene vergadering van aandeelhouders, te houden in 2021.

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.



Remuneratie van de leden van de directieraad

De remuneratie van de leden van de directieraad heeft als doel een nauwe band te creëren tussen de belangen van deze leden en deze van de vennootschap, haar aandeelhouders en alle andere betrokken partijen. Daarnaast is het beleid bedoeld om het mogelijk te maken de gewenste personen aan te trekken, te behouden en te motiveren, rekening houdend met de kenmerken en uitdagingen van de vennootschap.

Intervest wil de leden van de directie op een niveau vergoeden dat conform is met de vergoeding van vergelijkbare vennootschappen in termen van omvang en activiteit. Om een marktconforme vergoeding tot stand te brengen neemt Intervest deel aan benchmarks georganiseerd door sociale secretariaten of externe consultants.

De totale vergoeding van de leden van de directieraad bestaat uit de volgende elementen (die elk afzonderlijk in meer detail worden behandeld in de volgende secties):

Basis-vergoeding	+	Risicovoorzieningen en voordelen van alle aard
Vaste Vergoeding		
	+	
Korte termijn	+	Lange termijn
Variabele Vergoeding		
	+	
Pensioen		
	=	
Totale Vergoeding		

De rechten en verplichtingen die verbonden zijn aan de functies van de leden van de directieraad zijn formeel vastgelegd in een managementovereenkomst die de belangrijkste bepalingen bevat in verband met de uitoefening van hun mandaat, de vertrouwelijkheid van de informatie waar zij toegang tot hebben, de voorwaarden voor de verbreking van de overeenkomst, enz.

De raad van toezicht heeft steeds het recht om het mandaat van een lid van de directieraad te beëindigen met een opzegtermijn van 12 maanden. Niettegenstaande het voorgaande, heeft de raad van toezicht in ieder geval het recht het mandaat ad nutum met onmiddellijke ingang te beëindigen, mits

betaling van een opzeggingsvergoeding van twaalf maal de maandelijkse vergoeding, verhoogd met de tegenwaarde van de bijkomende voordelen voor een periode van twaalf maanden, van toepassing op het ogenblik van de beëindiging behoudens in geval het mandaat beëindigd zou worden wegens grove nalatigheid of opzettelijke fout in zijn hoofde, in welk geval geen vergoeding verschuldigd zal zijn.

Voor andere componenten van het remuneratiepakket kunnen specifieke provisies gelden bij vertrek.

Intervest wijkt af van principe 7.9 van de Code 2020 doordat er aan de leden van de directieraad 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 hiervoor uitgebreid uiteengezet in de corporate governance verklaring.

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.

AANDELEN IN BEZIT	31.12.2020	31.12.2019
Gunther Gielen	3.306	1.332

Vaste vergoeding

De basisvergoeding houdt rekening met de rollen en verantwoordelijkheden van de leden van de directieraad. Het is bedoeld om de betrokkenen aan te trekken en te behouden.

Deze basisvergoeding is bepaald in functie van de individuele verantwoordelijkheden en vaardigheden van elk lid van de directieraad en is onafhankelijk van elk vennootschapsresultaat. Daarnaast wordt het bedrag van de jaarlijkse basisvergoeding bepaald op basis van vergelijkingen met de vergoedingen die op de markt voor een vergelijkbare functie gelden in een vergelijkbare vennootschap.

Deze vergoeding wordt jaarlijks, op 1 januari van elk jaar geïndexeerd overeenkomstig de normale index van de consumptieprijzen, waarbij de basisindex deze is van de voorafgaande maand aan de inwerkingtreding van de overeenkomst en de nieuwe index van de maand voorafgaand aan de maand waarin de indexatie plaatsvindt verhoogd met 1 procent en een maximum van 3 procent.

Op voorstel van het benoemings- en remuneratiecomité buigt de raad van toezicht zich geregeld, op

het einde van het kalenderjaar, over het bedrag voor de basisvergoeding, om te bepalen of dit bedrag gewijzigd moet worden en zo ja, in welke mate. Typisch betreft dit proces geen significante verhogingen behalve in het geval van bijvoorbeeld wijzigingen qua verantwoordelijkheden. Bij het bepalen van de wijzigingen in de bedragen wordt ook rekening gehouden met de evoluties geobserveerd in de markt. Desgevallend wordt de nieuwe vaste vergoeding betaald vanaf 1 januari van het volgende jaar.

De vaste vergoeding van de leden van de directieraad is niet gebonden aan prestatie maatstaven.

Intervest biedt marktconforme risicovoorzieningen en voordelen van alle aard aan die geschikt zijn om de juiste personen aan te trekken en te behouden.

De meeste leden van de directieraad komen in aanmerking voor het ontvangen van risicovoorzieningen en voordelen van alle aard, dewelke worden aangeboden in lijn met competitieve marktpraktijken dewelke hoofdzakelijk omvatten, maar niet gelimiteerd zijn tot de volgende:

- › Bedrijfswagen
- › Bedrijfsleidersverzekering dewelke kan worden verdeeld over overlijden, pensioen en invaliditeit

Formele beleidslijnen bepalen de representatieve waarde van elk van deze risicovoorzieningen en voordelen van alle aard.

De leden van de directieraad worden benoemd voor onbepaalde duur en de opzeggingsvergoeding bedraagt de tegenwaarde van twaalf maanden vaste vergoeding (behoudens grove nalatigheid of opzettelijke fout in welke gevallen geen vergoeding verschuldigd is).

Variabele vergoeding

De leden van de directieraad komen in aanmerking voor een variabele vergoeding op korte en lange termijn.

Korte termijn

Het principe van de variabele vergoeding op korte termijn maakt het mogelijk dat er een nauwe band wordt gecreëerd tussen de belangen van de leden van de directieraad en deze van de vennootschap. De variabele vergoeding op korte termijn motiveert het behalen van uitdagende prestatiecriteria.

De prestatiedoelstellingen worden uitdrukkelijk vastgelegd bij aanvang van het boekjaar door de raad van toezicht op voorstel van het benoemings- en remuneratiecomité. Deze criteria zijn gekoppeld aan de globale prestaties van de vennootschap en de individuele prestaties.

De variabele vergoeding op korte termijn voor de leden van de directieraad wordt bepaald aan de hand van objectief meetbare en individuele prestatiecriteria. Deze prestatiecriteria omvatten enerzijds (voor de meerderheid) criteria met betrekking tot het collectief niet recurrent resultaatsgebonden voordeel van de onderneming en anderzijds (voor de minderheid) individuele/ functiegebonden criteria. Voor de ceo zullen deze individuele criteria betrekking hebben op de bedrijfsstrategie, organisatie, governance en bedrijfscultuur, waar deze voor de andere leden van de directieraad betrekking zullen hebben op specifieke objectieven voor de functies in kwestie.

De evaluatie van de prestatiedoelstellingen is onderwerp van bespreking en analyse in een zitting van het benoemings- en remuneratiecomité. De variabele vergoeding kan enkel worden toegekend indien aan de prestatiedoelstellingen over de aangeduide referentieperiode werd voldaan. In hoeverre de financiële criteria werden gerealiseerd, wordt na het afsluiten van het boekjaar gecontroleerd aan de hand van de boekhoudkundige en financiële gegevens die worden geanalyseerd binnen het audit en risico-comité. Een evaluatie van de niet-financiële criteria gebeurt door het benoemings- en remuneratiecomité ofwel op basis van een advies van een gemotiveerd voorstel van de voorzitter van de raad van toezicht (indien het de prestatie van de ceo betreft) ofwel op basis van een gemotiveerd voorstel van de ceo in overleg met de voorzitter van de raad van toezicht (indien het de prestaties van de overige leden van de directieraad betreft). Het benoemings- en remuneratiecomité bezorgt haar advies en voorstel tot remuneratie vervolgens aan de raad van toezicht. Op basis van het gerealiseerde resultaat wordt de variabele vergoeding door de raad van toezicht toegekend aan elk lid van de directieraad.

De korte termijn variabele vergoeding wordt uitbetaald in het eerste kwartaal van het dienstjaar volgend op het kalenderjaar.

De raad van toezicht bepaalt jaarlijks de variabele vergoeding in functie van een percentage van de jaarlijkse vaste bezoldiging.

Het bedrag van de korte termijn variabele vergoeding kan maximaal € 175.000 van de basisvergoeding bedragen voor de ceo. Voor de andere leden van de directieraad zal dit in elk geval lager liggen. Voor de sgc werd de maximale basisvergoeding vastgelegd op € 70.000.

In overeenstemming met artikel 35, §1 van de GVV-Wet, zijn de criteria voor de toekenning van de variabele vergoeding of van het deel van de variabele vergoeding dat van de resultaten afhangt, nooit gekoppeld aan specifieke of transactiegerelateerde verrichtingen.

Lange termijn

Het principe van de variabele vergoeding op lange termijn maakt het mogelijk dat er een nauwe band wordt gecreëerd tussen de belangen van de leden van de directieraad en deze van de vennootschap en van haar aandeelhouders. De variabele vergoeding op lange termijn motiveert het behalen van uitdagende objectief meetbare prestatiecriteria.

De variabele vergoeding op lange termijn wordt om de drie jaar toegekend. Directieleden die nieuw in positie zijn, hebben de mogelijkheid om later in te lopen in het lopende plan. Dit gaat gepaard met een pro-rata toekenning van de vergoeding.

De variabele bezoldiging op lange termijn wordt door de raad van toezicht vastgelegd en bepaald aan de hand van objectief meetbare prestatiecriteria over een periode van drie jaar. De prestatiedoelstellingen worden uitdrukkelijk en ten laatste vastgelegd bij aanvang van het eerste boekjaar van de driejaarlijkse performantieperiode door de raad van toezicht op voorstel van het benoemings- en remuneratiecomité. De prestatiecriteria hebben betrekking op de lange termijn aandeelhouderswaardecreatie van de onderneming en op het uitbouwen van Intervests strategisch plan.

De evaluatie van de prestatiedoelstellingen is onderwerp van bespreking en analyse in een zitting van het benoemings- en remuneratiecomité. De variabele vergoeding kan enkel worden toegekend indien aan de prestatiedoelstellingen over de aangeduide referentieperiode werd voldaan. In hoeverre de financiële criteria werden gerealiseerd, wordt na het afsluiten van het laatste boekjaar van de driejaarlijkse performantieperiode gecontroleerd aan de hand van de boekhoudkundige en financiële gegevens die worden geanalyseerd binnen het audit- en risicocomité. Het benoemings- en remuneratiecomité bezorgt haar advies en voorstel tot remuneratie vervolgens aan de raad van toezicht. Op basis van het gerealiseerde resultaat wordt de variabele vergoeding door de raad van toezicht toegekend aan elk lid van de directieraad. Daarenboven heeft het benoemings- en remuneratiecomité, mits toestemming van de raad van toezicht, de mogelijkheid om binnen een vooraf vastgelegd bereik dat maximum 25% bedraagt en enkel in geval van uitzonderlijke omstandigheden, de evaluatie via eigen oordeel aan te passen. Desgevallend zal de onderliggende redenering steeds toegelicht worden in het remuneratieverslag over het jaar in kwestie.

De lange termijn variabele vergoeding wordt uitbetaald in het eerste kwartaal volgend op de referentieperiode van drie jaar.

Het bedrag van de lange termijn variabele vergoeding kan maximaal € 525.000 bedragen voor de

volledige driejarige referentieperiode 2020 tot en met 2022 voor de ceo. Voor de andere leden van de directieraad zal dit in elk geval lager liggen.

Zoals hierboven vermeld, wordt de variabele vergoeding bepaald aan de hand van objectief meetbare prestatiecriteria (zowel financieel als niet-financieel) die betrekking hebben op enerzijds aandeelhouderswaardecreatie en anderzijds het uitbouwen van het strategisch plan.

In overeenstemming met artikel 35, §1 van de GVV-Wet, zijn de criteria voor de toekenning van de variabele vergoeding of van het deel van de variabele vergoeding dat van de resultaten afhangt, nooit gekoppeld aan specifieke of transactie gerelateerde verrichtingen.

Uitgestelde betaling

In dit kader voldoet het remuneratiebeleid van Intervest aan Artikel 7:91 WVV. In concreto wordt de variabele remuneratie voor een lid van de directieraad tenminste voor 25% gebaseerd op vooraf vastgelegde en objectief meetbare prestatiecriteria die worden gemeten over een periode van ten minste twee jaar, en voor (nogmaals) 25% op vooraf vastgelegde en objectief meetbare prestatiecriteria die worden gemeten over een periode van ten minste drie jaar.

Terugvorderingsrecht

In de overeenkomsten met Gunther Gielen en Kevin De Greef wordt er contractueel voorzien in een clawback mechanisme waarbij de vennootschap het recht heeft 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.

Pensioen

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. De pensioenvoorzieningen zijn niet gekoppeld aan prestatie maatstaven.

Overzicht van de betalingen aan leden van de directieraad met betrekking tot 2020

in €		Vaste jaarlijkse vergoe- ding	Overige compo- nenten van de remu- neratie *	Variabele vergoe- ding KT	Variabele vergoeding LT	Pensioen- verplicht- ingen	Totale vergoeding	
	Gunther Gielen	"ceo vanaf 1 februari 2020 (€ 300.000 * 11/12)"	275.000	18.333	100.000	0	41.250	434.583
	Totaal ceo		275.000	18.333	100.000	0	41.250	434.583
	Marco Hengst	"cio tot 31 augustus 2020 (€ 215.640 * 8/12)"	143.760	13.333	35.000	0	21.564	213.657
	Inge Tas	"cfo"	240.737	15.200	70.000	0	36.688	362.625
	Kevin De Greef	"sgc vanaf 31 augustus 2020 (€ 225.000 * 4/12)"	75.000	0	45.000	0	0	120.000
	Overige leden van de directieraad		459.497	28.533	150.000	0	58.252	696.282
	Marco Hengst**		270.000					270.000
	Inge Tas***		300.000					300.000
	Beëindigingsvergoedingen		570.000					570.000
	Verhouding variabele vergoeding / totale vergoeding in de zin van artikel 3:6 § 3 1° van het WVV							
	Gunther Gielen							22%
	Marco Hengst							16%
	Inge Tas							19%
	Kevin De Greef							17%

* De overige componenten van de remuneratie omvatten de extra legale voordelen zoals een auto, GSM en de forfaitaire onkostenvergoeding.

** In onderling overleg werd beslist om de samenwerkingsovereenkomst met Marco Hengst, cio, te beëindigen per 31 augustus 2020. In dit kader werd een forfaitaire beëindigingsvergoeding betaald gelijk aan 12 maal de maandelijkse vaste vergoeding, verhoogd met de tegenwaarde van de bijkomende voordelen voor een periode van 12 maanden van toepassing op het ogenblik van de beëindiging. Dit komt neer op een brutobedrag van € 270.000, i.e. inclusief de vaste vergoeding en de tegenwaarde van bijkomende voordelen, hetzij 15% van de vaste vergoeding voor de bedrijfsleiderverzekering, de tegenwaarde voor de terbeschikkingstelling van de wagen, de onkostenvergoeding en GSM.

*** Met Inge Tas werd in september 2020 in onderling overleg besloten om met ingang van 12 februari 2021 een einde te maken aan haar mandaat als cfo. In dit kader werd een forfaitaire beëindigingsvergoeding betaald gelijk aan 12 maal de maandelijkse vaste vergoeding, verhoogd met de tegenwaarde van de bijkomende voordelen voor een periode van 12 maanden van toepassing op het ogenblik van de beëindiging. Dit komt neer op een brutobedrag van € 300.000, i.e. inclusief de vaste vergoeding en de tegenwaarde van bijkomende voordelen, hetzij 15% van de vaste vergoeding voor de bedrijfsleiderverzekering, de tegenwaarde voor de terbeschikkingstelling van de wagen, de onkostenvergoeding en GSM.

Vergoeding van de medewerkers

De raad van toezicht heeft het benoemings- en remuneratiecomité de opdracht gegeven om voor alle personeel de voorstellen te onderzoeken die de directieraad jaarlijks doet aangaande het globaal verhogingsbudget (buiten index) van de vaste vergoedingen van de personeelsleden van Intervest (dus buiten de leden van de directieraad), evenals aangaande het globaal budget van de variabele vergoedingen die aan de medewerkers worden toegekend. Het comité interageert met de ceo over de kwestie, en houdt tegelijk de raad van toezicht op de hoogte van de belangrijkste voornoemde beslissingen, globaal en niet individueel. De raad van toezicht heeft het comité ook de opdracht gegeven om zich uit te spreken over de voorstellen van de ceo met betrekking tot de aanwerving en de aanvankelijke vergoeding, evenals tot elke herziening van de vergoeding (in ruime zin) van bepaalde andere personen die kernfuncties uitoefenen in de vennootschap en die verantwoordelijk zijn voor een team.

De variabele vergoeding van de medewerkers bestaat uit een gedeelte dat is verbonden met hun individuele objectieven en een gedeelte gezamenlijke prestatie-objectieven (Niet recurrent resultaatgebonden voordeel CAO 90). Het operationeel vastgoedresultaat, EPRA resultaat per aandeel, de bezettingsgraad en het percentage openstaande handelsvorderingen bepalen in welke mate de gezamenlijke variabele vergoeding wordt toegekend.

Het remuneratiebeleid voor de leden van de directieraad is ontworpen rekening houdend met de principes en objectieven die in het begin van dit beleid werden meegegeven en voor de volledige onderneming gelden. Daardoor toont de remuneratie een aantal gelijkenissen met het bredere remuneratieraamwerk van de onderneming, met name:

- › de vergoeding op korte termijn wordt voor zowel de directieraad als het bredere personeelsbestand bepaald aan de hand van dezelfde financiële performantiecriteriën
- › de proportie van variabele vergoeding voor de leden van de directieraad is echter hoger aangezien zij naast vergoeding op korte termijn, ook een vergoeding op lange termijn ontvangen

De verhouding tussen de hoogste vergoeding van een lid van de directieraad en de laagste vergoeding van de medewerkers, uitgedrukt als voltijds equivalent, bedraagt 1/13.



Jaarlijkse variatie van de globale bezoldiging

Jaarlijkse variatie (in%)	2016 t.o.v. 2015	2017 t.o.v. 2016	2018 t.o.v. 2017	2019 t.o.v. 2018	2020 t.o.v. 2019
Vergoeding van de voorzitter van de raad van toezicht					
Jean-Pierre Blumberg	0%	0%	0%	0%	112%
Vergoeding van de andere leden van de raad van toezicht					
Johan Bujs	nvt	0%	0%	0%	150%
Marleen Willekens	nvt	0%	0%	0%	135%
Jacqueline Heeren - de Rijk	nvt	0%	0%	0%	165%
Marco Miserez	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Vergoeding van de ceo					
Gunther Gielen	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Gemiddelde totale vergoeding van de andere leden van de directieraad					
Marco Hengst	nvt	33%*	25%	19%**	7%
Inge Tas	-2%	20%*	5%	10%**	8%
Kevin De Greef	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Gemiddelde totale vergoeding van de werknemers o.b.v. voltijdse equivalenten	1%	-2%	2%	6%	1%
Prestaties van de vennootschap					
Reële waarde van de vastgoedportefeuille	-4%	8%	31%	3%	14%
EPRA resultaat per aandeel***	-8%	-10%	3%	3%	-5%
Brutodividend per aandeel	-18%	0%	0%	9%	0%

* Vanaf augustus 2016 kreeg Intervest een dedicated management. De variatie van 2017 t.o.v. 2016 bij Marco Hengst en Inge Tas is te verklaren door een aanpassing van het remuneratiebeleid met betrekking tot de variabele vergoeding.

** De variatie van 2019 t.o.v. 2018 bij Marco Hengst en Inge Tas bestaat hoofdzakelijk uit een toegekende bijkomende uitzonderlijke variabele vergoeding in 2018.

*** Exclusief de eenmalig ontvangen verbrekingsvergoeding van huurder Medtronic in 2019.

Voor de leden van de raad van toezicht en de directieraad wordt de variatie berekend vanaf de start van hun benoeming.

2.5 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 gereguleerde 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.

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.

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,

- geregistreeerde 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, geregistreeerde 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, geregistreeerde 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.

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 2020

Deze procedure diende in 2020 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 perimetervenootschappen 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 2020

Er deden zich geen dergelijke belangenconflictsituaties voor in 2020.

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 belangenconflictenregeling 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 perimetervenootschappen 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 perimetervenootschappen, 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 2020

Er deden zich geen dergelijke belangenconflict-situaties voor in 2020.

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 2020

Er deden zich geen dergelijke belangenconflict-situaties voor in 2020.

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.

2.6 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 begin 2018 de externe consulent PwC Bedrijfsrevisoren bv (vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Marc Daelman), aangesteld als de persoon die belast is 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 PwC bedrijfsrevisoren en die aldus te beschouwen is als de eindverantwoordelijke voor de interne audit. Het mandaat van PwC Bedrijfsrevisoren als externe consulent heeft een duur van drie jaar en is geëindigd op 31 december 2020. In de schoot van het audit- en risicocomité en de raad van toezicht loopt thans de evaluatie van (de werkzaamheden van de externe consulent aangaande) de interne audit waarna op korte termijn een nieuwe interne auditopdracht zal worden uitgeschreven en een externe consulent zal worden aangesteld.

Vastgoeddeskundigen

De vastgoedportefeuille wordt elk kwartaal gewaardeerd door drie onafhankelijke deskundigen, te weten: Cushman & Wakefield, CBRE Valuation Services (België) en CBRE Valuation Advisory bv (Nederland), ieder voor een gedeelte van de vastgoedportefeuille, gebaseerd op een rotatieprincipe.

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 aanpassbaarheid 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

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 2020 waargenomen door Inge Tas, op dat moment nog lid van de directieraad en cfo. Vanaf 10 maart 2021 wordt de onafhankelijke risicobeheerfunctie 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 marktmissbruik, 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 marktmissbruik.

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.

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 2020 is Inge Tas, op dat moment lid van de directieraad en cfo, verantwoordelijke van de onafhankelijke compliancefunctie. Vanaf 12 februari 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 €)	%
25.500.672	€ 232.372.857,105	100%

Het kapitaal bedraagt € 232.372.857,10 en is verdeeld over 25.500.672 volledig volgestorte aandelen die elk een gelijk deel ervan vertegenwoordigen. Het zijn 25.500.672 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 langetermijnvergoedingsplan voor de leden van de directieraad, zoals beschreven in de corporate governance verklaring in het Verslag van de raad van toezicht.

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:

- i. 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

¹ Met betrekking tot de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten voor verhandeling op de gereguleerde markt – zie ook de wet van 1 april 2007 inzake het openbare overnamebod.

² Op afsluitingsdatum van dit Jaarverslag.

- 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; en
- ii. vijftig procent (50%) van tweehonderd ééne- en 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
 - iii. twintig procent (20%) van tweehonderd ééne- en twintig miljoen driehonderd éénendertigduizend vijfhonderd vierenzestig euro achtenveertig cent (€ 221.331.564,48), afgerond naar beneden tot 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

bedrage van € 7.687.867,05 exclusief een uitgiftepremie van € 8.578.071,27.

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. € 102.977.915,19 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 € 213.643.697,43.

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 een 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^o 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 19 en 20 maart 2020 heeft Intervest 2.517 eigen aandelen ingekocht op Euronext Brussels via een financieel tussenpersoon. De aandelen werden ingekocht tegen een gemiddelde prijs (afgerond) van € 17,88 per aandeel. Deze inkoopverrichting is uitgevoerd in het kader van de uitbetaling in aandelen aan Marco Hengst van de variabele vergoeding op lange termijn voor boekjaren 2017 tot en met 2019.

Op 31 december 2020 heeft Intervest, noch haar perimetenvennootschappen, 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.

Gedetailleerd overzicht van de verrichtingen per dag

Datum	Aantal aandelen	Gemiddelde koers (in €)	Minimale koers (in €)	Maximale koers (in €)	Totale prijs (in €)
19 maart 2020	2.500	17,8680	17,800	17,960	44.670,00
20 maart 2020	17	19,3871	19,380	19,500	329,58
TOTAAL	2.517	17,8783			44.999,58

3 Duurzaam en maatschappelijk verantwoord ondernemen

Intervest wil een voortrekkersrol spelen op het gebied van duurzaamheid en beschouwt duurzaamheid dan ook als één van de vier pijlers van haar #connect2022-strategie. Waardecreatie op een duurzame manier, met oog voor continue kwaliteitsverbetering van de gebouwen voor klanten in twee segmenten: kantoren en logistiek, is de kern van de strategie die in 2020 geformuleerd is.

Intervest onderschrijft de 17 duurzame ontwikkelingsdoelstellingen van de Verenigde Naties (SDG's). Deze zogenaamde SDG's (Sustainable Development Goals) zetten aan tot actie in vijf domeinen: Planet, Peace, Partnership, Prosperity en People en bieden een breed en internationaal gedragen duurzaamheidskader. Voor haar duurzaamheidsstrategie heeft Intervest hieruit op macroniveau een selectie gemaakt van meerdere SDG's waarbij Intervest als beursgenoteerd bedrijf de grootst mogelijke bijdrage kan leveren en tegelijk negatieve impact zoveel mogelijk kan beperken.

Dat belet Intervest niet om het bredere kader op een structurele wijze in te vullen. Begin 2018 is een samenwerkingsakkoord aangegaan met VOKA. Samen met VOKA stelt Intervest minimaal 10 duurzaamheidsdoelstellingen op waarop ze dat jaar op microniveau zal focussen. In 2020 werd Intervest laureaat van het 'VOKA Charter Duurzaam Ondernemen' voor haar gerealiseerde doelstellingen in 2019, net als in 2019 voor de geleverde inspanningen in 2018.

Intervest zet de realisatie van de SDG's in 2020 verder, o.m. door haar bijdrage aan BECOME, Business Energy COMMunity Mechelen, een project in Mechelen Noord dat op termijn lokaal

duurzaam energie zal opwekken, verdelen en verbruiken. Verder loopt met BREEAM-In-Use als leidraad het certificatieprogramma om de certificaten van de bestaande panden systematisch te vernieuwen en tegen 2022 30% van de portefeuille minstens BREEAM 'Very Good' gecertificeerd te hebben. Hiermee en met o.m. de installaties van zonnepanelen, een opleidingsplan, ook inzake duurzaamheid, halfjaarlijkse evaluaties van de medewerkers, een duurzaam mobiliteitsplan en de opzet van een wellness-programma, is in 2020 concreet inhoud gegeven aan de verschillende VN-duurzaamheidsdoelstellingen.

Eind 2020 zijn alle 17 duurzame ontwikkelingsdoelstellingen minimaal eenmaal gerealiseerd in de dagelijkse bedrijfsvoering waardoor Intervest het internationaal erkend UNITAR-certificaat, gelinkt aan de Verenigde Naties, voor 2020 in ontvangst zal mogen nemen. Daarnaast zijn sinds 2019 de specifiek voor de vastgoedsector geldende EPRA performance measures gehanteerd (EPRA sustainability Best Practices Recommendations, (EPRA sBPR)). Het Duurzaamheidsverslag 2019, de eerste editie, is meteen in de prijzen gevallen en sleept een EPRA sBPR Silver Award en EPRA sBPR Most Improved Award in de wacht. Deze Awards zijn een erkenning voor de blijvende inspanningen die Intervest levert voor een consistente en transparante verslaggeving op het vlak van duurzaamheid.

Het Duurzaamheidsverslag 2020 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.be.





VERSLAG VAN DE DIRECTIERAAD

- 1 De markt van logistiek vastgoed en kantoren
- 2 Belangrijke ontwikkelingen in 2020
- 3 Financiële resultaten 2020
- 4 Financiële structuur
- 5 Winstbestemming 2020
- 6 EPRA Best Practices
- 7 Vooruitzichten 2021

1 De markt van logistiek vastgoed en kantoren¹

1.1 Logistiek

Huurmarkt

België

Bedrijven besteden steeds meer aandacht aan de verduurzaming en kostenoptimalisatie van hun bedrijfsvoering en logistiek proces. Dit kan vaak leiden tot een zoektocht naar een nieuwe locatie of ontwikkeling op maak. Los van de vastgoedkosten worden ook transport- en arbeidskosten meegenomen in dit plaatje. Als een bedrijfspannd toelaat te besparen op transport- energie- of onderhoudskosten kunnen bedrijven een hoger huurniveau dragen en verantwoord. De prime huren voor logistiek situeren zich momenteel rond € 55/m². Deze niveau's worden voornamelijk in de regio rond Brussel gehaald.

De totale take up aan logistieke oppervlakte bedroeg in 2020 943.000 m². Mede dankzij een enorme opname van 437.000 m² in het vierde kwartaal presteert de markt op het gemiddelde niveau van de afgelopen 5 jaren. Dit wordt mede gestuwd door een aantal grote transacties, zoals 150.000 m² in de Gentse haven en 50.000 m² in Doornik. 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 1,25%. In 2020 is in totaal 525.000 m² nieuw gebouwd, doch veelal op maat voor reeds vooraf gecontracteerde klanten. Ook in 2021 wordt een stevige ontwikkelingspijplijn verwacht van minstens 440.000 m². Een sterke vraag gecombineerd met een schaarse beschikbaarheid van grond of projecten zal op middellange termijn remmend gaan werken voor de markt. Het is dan ook niet ondenkbaar dat ontwikkelaars meer bereid gaan gevonden worden om speculatieve projecten op te starten – voorbeelden hiervan zijn momenteel immers al in aanbouw zoals in de Gentse haven en op Genk Green Logistics.

Nederland

In Nederland bedroeg de totale take-up in 2020 2,1 miljoen m². Ook deze markt presteerde sterk gedurende de pandemie, zij het iets lager dan een uitzonderlijk 2019. De verhuurmarkt werd grotendeels klassiek gestuurd door 3PL'ers en online-retailers die sterk presteerden door de e-commerce welke inmiddels een trend is in het winkelgedrag van consumenten. De vacancy rate stijgt tegenover 2019 tot 5,1% (in 2019: 4,8%). Dit komt hoofdzakelijk door de speculatieve projecten die in de loop van 2020 opgeleverd zijn en nog niet in gebruik zijn genomen alsmede door de leegstand in verouderde warehouses.

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 verbreedt in Nederland.

De verwachting is dat de heersende trend in de huurmarkt zich zal voortzetten in 2021 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 € 85/m² gaan.

¹ Bronnen: CBRE. Belgium Logistics Market View Q4 2020, CBRE. Marketview. Brussels Offices, Q3 2020, Cushman & Wakefield. Marketbeat Office Q4 2020, Cushman & Wakefield. Marketbeat Industrial Q4 2020, Cushman & Wakefield. Marketbeat Belgium Regional Office Q4 2020, CBRE. Belgium Market Outlook 2021, JLL Logistics Q4 The Netherlands, JLL Global real Estate Perspective November 2020, Vakliteratuur en gesprekken met vastgoeddeskundigen doorheen het jaar. Vastgoedmarkt (NL) 28 oktober 2020 en 13 januari 2021

Investeringsmarkt

België

Logistiek vastgoed blijft een aantrekkelijke asset class 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-add producten, al dan niet met herontwikkelingspotentieel. Brownfield-locaties winnen meer en meer aan belang.

De beperkte beschikbaarheid en algemene appetijt voor deze asset class 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 4,25% ingeschat wordt. De rendementsverwachtingen van logistiek komen op deze manier op hetzelfde niveau te liggen als bij kantoorgebouwen. Een belangrijke trend die zich, naar verwachting, mogelijks zal door zetten in 2021.

Nederland

De Nederlandse logistieke vastgoedmarkt blijft expansief en aanvangsrendementen (net initial yields - NIY) dalen verder met 0,5 basispunten tot 4% en zelfs daaronder. Een verdere compressie naar 3,6% NIY 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 voor 2021 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.

Hierdoor zal meer aandacht gaan naar architectonische vormgeving en landschappelijke inpassing van de grote distributiecentra. Verscherpte regelgeving vanuit gemeenten is te verwachten.

Ook de stikstofcrisis heeft haar impact op de ontwikkeling van industrieel vastgoed. Uitdagingen die in 2021 verder debat zullen opleveren.

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.



Nederland > Roosendaal - Braak



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 de 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 blijft veelal beperkt met enkele uitschieters, bijvoorbeeld in het noorden van Gent.

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 daarrond diverse strategische oefeningen opstart, dewelke mogelijks gevolgen zullen hebben in de komende jaren. Anderzijds heeft de crisis geleid tot een versnelde groei van e-commerce platformen, die een grotere ruimtebehoefte bij deze spelers tot gevolg hebben. De negatieve impact op toeleveranciers van oa. 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 multi-modale locaties die klaar zijn voor een doorgedreven geautomatiseerde bedrijfsvoering zal in 2021 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 recyclebare materialen gebruikt met een zo laag mogelijk milieu-impact.

Ook het welzijn, veiligheid en 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 en de oppervlakte van kantoor en sociale ruimten verkleint.

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 meegemaakt 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, wat interessant kan zijn voor meerdere doelgroepen. Meerdere typen doelgroepen en functionaliteiten zullen gecombineerd kunnen worden.



1.2 Kantoren

Huurmarkt

De Brusselse kantoormarkt kende met een take-up van in totaal ongeveer 264.000 m² een absoluut laagterecord in de laatste 20 jaar. De beschikbaarheid situeert zich momenteel rond de 7%, waarbij verwacht wordt dat deze nog verder zal toenemen aangezien er de komende 2 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 vooralsnog stabiel tot € 320/m².

De regionale markten presteerden in 2020 op een gelijkaardig niveau als Brussel. Met een daling in take-up van ongeveer 40% voor de Vlaamse kantoormarkten wordt het laagste peil sinds 2011 bereikt. In Wallonië daarentegen stijgt in 2020 de take-up met ongeveer 41%, met als leider de Naamse markt. Deze worden gestuwd door een aantal grote overheidstransacties. De prime rents op toplocaties in Antwerpen stijgen, zoals halverwege 2020 verwacht, naar € 165/m². Andere markten zoals Luik, Gent en Namen blijven stabiel op € 160/m². Naast de huidige onzekerheid door corona kan de lage take-up ook hier deels geattribueerd worden aan het beperkt aantal speculatieve ontwikkelingen in de Antwerpse markt.

Ondanks een aantal transacties in de pijplijn verwachten experts dat de take up nog een tijdje zwak zal presteren. De exacte impact van de coronacrisis op de kantorenmarkt zal zich in de loop van 2021 ongetwijfeld kenbaar 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

In tegenstelling tot de algemene verwachting, presteert de Belgische investeringsmarkt in 2020 op een absoluut recordniveau met een volume van

bijna € 6,2 miljard. 11% meer dan het record van vorig jaar en 20% boven het gemiddelde van de afgelopen 5 jaar. Hiervan situeert circa € 4,2 miljard zich in kantorenvastgoed. Dit record is uiteraard voor een groot deel te danken aan één enkele transactie nl de verkoop van de Financietoren (€ 1,3 miljard). Desondanks presteert ook de rest van de markt sterk.

De prime yields in Brussel blijven vooralsnog stabiel op 3,75% met uitschieters tot 3,5% voor langetermijncontracten. In de regio's liggen deze iets hoger, nl. rond 4,75%.

Ook de regio's doen het goed, met een totaal volume van € 650 miljoen. Een grote drijver achter deze hoge cijfers zijn uiteraard een aantal grote transacties zoals de aankoop van Post X in Antwerpen door AG (€ 275 miljoen) & het MG business center in Gent door Belfius (€ 45 miljoen). Antwerpen en Gent blijven aantrekkelijke secundaire markten voor (veelal) Belgische investeerders. Verwachting voor 2021 is dat de investeringsmarkt zwakker zal presteren, niet door gewijzigde basisvoorwaarden (beschikbaarheid van kapitaal blijft bijvoorbeeld geen issue), maar wel door het uitzonderlijke karakter van 2020.

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 en 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. De richting waarin de balans zicht 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. Technologie en mobiliteit zijn richtinggevend voor de locaties van de toekomst. Aangename kantoren op vlot bereikbare locaties met een gepast bijhorend dienstenpakket is wat bedrijven zoeken.

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

2 Belangrijke ontwikkelingen in 2020

2.1 Bezettingsgraad en verhuringen in 2020

De **bezettingsgraad** van de portefeuille beschikbaar voor verhuur bedraagt 93% op 31 december 2020 en is hierbij stabiel gebleven ten opzichte van jaareinde 2019 (93%).

Ook de bezettingsgraad van de totale **logistieke portefeuille** blijft op hetzelfde niveau van 96% ten opzichte van jaareinde 2019 (96%).

De logistieke portefeuille in België heeft een bezettingsgraad van 95% en is toegenomen met 1%-punt ten opzichte van jaareinde 2019 door een verhuring aan DPD Belgium en een uitbreiding van Delhaize in Puurs. Beide transacties betekenen samen een stijging in de bezettingsgraad met 4%-punten. De toename wordt echter verminderd door de oplevering van het eerste gebouw van Genk Green Logistics net voor jaareinde, dat nog niet verhuurd is op 31 december 2020.

De daling in de bezettingsgraad van de logistieke portefeuille in Nederland met 2%-punten ten opzichte van jaareinde 2019 tot 98% wordt veroorzaakt door de oplevering van het nieuwbouwcomplex Roosendaal dat gedeeltelijk verhuurd is op 31 december 2020. Wanneer de kortetermijnhuurovereenkomst van minder dan 1 jaar op dit pand mee in rekening genomen wordt, is de logistieke portefeuille in Nederland volledig bezet op jaareinde 2020. De logistieke nieuwbouw Gold Forum in Eindhoven, die opgeleverd is in het eerste semester van 2020, is volledig verhuurd op 31 december 2020.

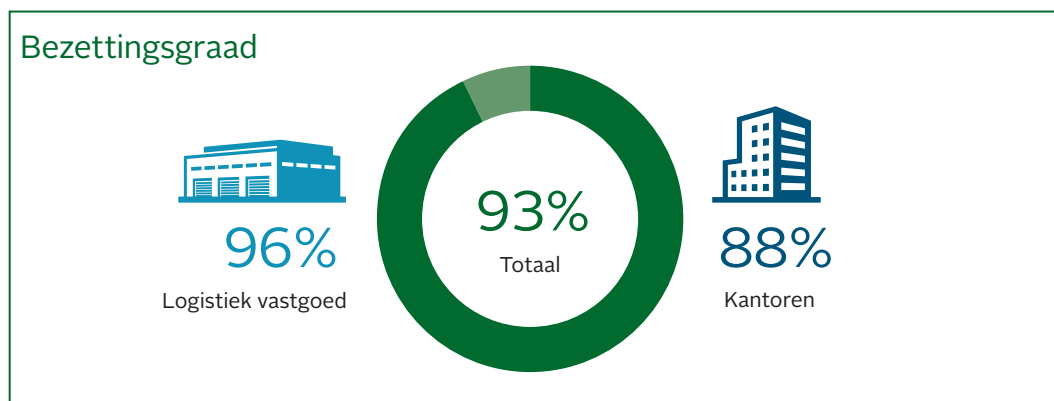
De bezettingsgraad van de **kantorenportefeuille** daalt met 2%-punten tegenover jaareinde 2019 en bedraagt 88% op 31 december 2020. Op vlak van **verhuringen** heeft Intervest, ondanks de moeilijke omstandigheden en onzekerheden volgend uit de

huidige wereldwijde gezondheids crisis, een aantal belangrijke transacties kunnen realiseren in 2020, door klantgericht te werk te gaan en door zich te engageren om waarde te creëren. De verhuuractiviteit is zichtbaar in beide segmenten, maar de grootste transacties situeerden zich voornamelijk in het logistieke segment in België.

In **totaal** is 19% van de contractuele jaarhuur van kantoren en logistieke gebouwen verlengd of vernieuwd (14% in 2019). 6% hiervan betreft nieuwe transacties, 13% zijn uitbreidingen en verlengingen met bestaande klanten van Intervest. In totaal is ongeveer 230.000 m² verlengd of vernieuwd in 28 transacties, goed voor een nettojaarhuur van € 11,7 miljoen. De gemiddelde resterende looptijd tot de eerstvolgende vervaldatum van de volledige vastgoedportefeuille bedraagt op jaareinde 2020 4,0 jaar ten opzichte van 4,3 jaar op jaareinde 2019. Deze afname is, ondanks de moeilijke economische context in 2020, relatief beperkt door een actief verhuringsbeleid van Team Intervest.

In het **kantorensegment** zijn contracten gesloten voor in totaal 22.000 m². Hierdoor is 8% van de contractuele jaarhuur van de kantorenportefeuille of € 2,4 miljoen verlengd of vernieuwd. Het betreft voornamelijk verlengingen in Mechelen Business Tower, Mechelen Campus en Intercity Business Park.

In het **logistieke segment** zijn contracten gesloten voor in totaal 208.000 m². Hierbij is 28% van de contractuele logistieke jaarhuur of € 9,3 miljoen verlengd of vernieuwd. 11% betreft contracten met nieuwe huurders of bestaande huurders op nieuwe locaties, 15% betreft verlengingen op bestaande contracten en 2% betreft een uitbreiding op een bestaand contract.



De belangrijkste transacties in de logistieke portefeuille zijn afgesloten in:

- › Herentals, met de verlenging van Nike Europe Holding tot eind 2022 voor 51.000 m²
- › Puurs, met de uitbreiding van Delhaize en de verhuur aan DPD Belgium, samen 27.000 m²
- › Herstal, met de verlenging van Coopervision voor 23.000 m²
- › Eindhoven (NL), met de verhuur aan OneMed voor 21.000 m² in de logistieke nieuwbouwrealisatie Gold Forum
- › Roosendaal (NL), met de verhuur op korte termijn aan een Duitse supermarktketen, van 21.000 m² in de logistieke nieuwbouwrealisatie Roosendaal Braak.



Luik - Herstal › CooperVision

2.2 Investerings in 2020

In 2020 heeft Intervest voor € 110 miljoen geïnvesteerd in de vastgoedportefeuille in zowel duurzame logistieke sites als in vastgoed met (her)ontwikkelingspotentieel. Deze investeringen voldoen aan twee pijlers van de strategie #connect2022, namelijk duurzaamheid en waardecreatie door toekomstig ontwikkelingspotentieel.

In **Nederland** heeft Intervest een duurzame logistieke nieuwbouwrealisatie in Eindhoven verworven. Verder is de logistieke vastgoedportefeuille in Nederland uitgebreid met de acquisitie van drie bestaande gebouwen met een optie tot een grondpositie in Venlo en de strategisch gelegen site Rietvelden in 's-Hertogenbosch.

Tevens zijn in 2020 de bouwwerkzaamheden van het duurzame logistieke nieuwbouwproject in Roosendaal afgerond.

De nieuw verworven sites in Nederland hebben samen een verhuurbare oppervlakte van circa 76.000 m² en genereren een huurinkomstestroom van circa € 4,6 miljoen op jaarbasis. De acquisities hebben gemiddeld een bruto-aanvangsrendement van 7,2%.

In **België** is in de loop van 2020 een kantoorgebouw in Herentals verworven met een strategische grondpositie wat een cluster voor een grootschalig logistiek herontwikkelingsproject mogelijk maakt op de aangrenzende site Herentals Logistics.

In november is een state-of-the-art kantoorrenovatieproject in Antwerpen verworven dat tegen begin 2022 met het eigen ontwikkelingsteam afgewerkt wordt en als Greenhouse Singel wordt gecommercialiseerd.

In de bestaande logistieke portefeuille zijn nieuwbouwwerken afgerond voor een duurzame built-to-suituitbreiding in Merchtem.

De transacties zijn gefinancierd met bestaande kredietlijnen. De investeringswaarde van de gerealiseerde transacties ligt in lijn met de waarderingen van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen van de vennootschap.

Acquisities logistiek vastgoed in Nederland

Eindhoven, Flight Forum 1890: Gold & Silver Forum vormen cluster op Eindhoven Airport

In 2020 heeft Intervest het prominente logistieke pand Gold Forum in Eindhoven verworven.

Gold Forum, een state-of-the-art duurzaam logistiek gebouw op het bedrijfspark Flight Forum nabij de luchthaven van Eindhoven, is op 30 januari 2020 opgeleverd en aan Intervest overgedragen voor een investeringsbedrag van € 19 miljoen.

Deze transactie, via het sluiten van een turnkey-koopovereenkomst, kondigde Intervest eerder aan¹. Het gebouw genereert circa € 1,2 miljoen huurinkomen op jaarbasis en is begin juli 2020 voor 10 jaar verhuurd aan OneMed. Het brutoaanvangsrendement bedraagt 6,4%.

Het prominente gebouw met opvallende goudkleurig gebogen gevel vormt één geheel met het bedrijfspand Silver Forum dat Intervest in 2018 verwierf, waardoor één logistiek complex van in totaal bijna 50.000 m² op een multimodale locatie gerealiseerd is. De ligging en configuratie van het gebouw in de Eindhovense regio, maakt dat het gebouw tevens geschikt is als stadsdistributiemagazijn.

Met deze nieuwbouwrealisatie wordt ook de kwaliteit van de Nederlandse portefeuille verder geoptimaliseerd, gezien het gebouw BREEAM 'Very Good' gecertificeerd is en uitgerust is met een fotovoltaïsche installatie op het dak.

Venlo: logistieke site met optie op grondpositie

In het kader van de uitbreiding van de logistieke portefeuille op strategische toplocaties, heeft Intervest in 2020 drie bestaande gebouwen en een optie op een grondpositie in Venlo verworven. Deze grondpositie kan in de toekomst gebruikt worden voor een logistiek ontwikkelingsproject.

¹ Zie persbericht dd. 5 november 2018 "Intervest breidt met projectontwikkeling Gold Forum haar logistieke positie nabij de luchthaven van Eindhoven uit tot bijna 50.000 m²."



Nederland - Eindhoven > Gold Forum



Nederland - Roosendaal > Borchwerf I - Braak

De transactie is tot stand gekomen als een sale-and-lease-backtransactie met Welsi, dat een deel van de bestaande gebouwen voor een periode van vijf jaar huurt. De drie gebouwen zijn aangekocht voor een investeringsbedrag van € 12,9 miljoen wat een brutoaanvangsrendement van 6,2% oplevert.

De totale oppervlakte van de bestaande gebouwen omvat circa 9.800 m² magazijnruimte en 1.970 m² kantoorruimte. De gebouwen zijn in gebruik door meerdere huurders actief in de logistieke sector. De site heeft een bezettingsgraad van 100%.

De site is trimodaal ontsloten door de ligging quasi naast de ECT-railterminal en op korte afstand van de barge terminal, wat een unieke troef is ten opzichte van concurrerende locaties. Bovendien zijn de twee grootste gebouwen voorzien van een fotovoltaïsche installatie, waarmee deze transactie de duurzaamheid van de vastgoedportefeuille van Intervest verder verbetert.

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. De grondpositie biedt daardoor een sterk potentieel tot bijkomende ontwikkeling van een logistiek pand van circa 10.000 m² op korte tot middellange termijn.

Roosendaal, Borchwerf I - Braak: oplevering logistieke nieuwbouwrealisatie

Intervest heeft in 2019 een terrein van 3,9 hectare op het industrieterrein Borchwerf I in Roosendaal aangekocht. In samenwerking met ontwikkelaar Van Dam Invest heeft Intervest op dit terrein vervolgens een hoogwaardig en duurzaam logistiek distributiecentrum van 28.000 m² gerealiseerd, waarvan de bouwwerkzaamheden begin april 2020 zijn afgerond.

Met deze nieuwbouwrealisatie wordt ook de kwaliteit van de Nederlandse portefeuille verder geoptimaliseerd, gezien het gebouw aan de hoogste duurzaamheidsstandaarden voldoet en BREEAM 'Outstanding' gecertificeerd is. Het pand beschikt over doorgedreven isolatie, een fotovoltaïsche installatie, ledverlichting, gescheiden waterafvoersystemen, enz.

In 2020 is de laatste schijf van circa € 1,0 miljoen geïnvesteerd. Het totale investeringsbedrag van deze nieuwbouwrealisatie bedraagt circa € 19,5 miljoen wat neerkomt op een brutoaanvangsrendement van 7,2% bij volledige verhuring. Het logistieke pand is voor 23% verhuurd met een kortetermijnhuurovereenkomst tot begin 2021. De overige 77% is tot 31 december 2021 verhuurd aan een Duitse keten van supermarkten, actief in een groot deel van Europa.

1 Zie persbericht dd. 5 november 2018: "Intervest breidt met projectontwikkeling Gold Forum haar logistieke positie nabij de luchthaven van Eindhoven uit tot bijna 50.000 m²."



Herentals › Kantoorgebouw en logistieke site

's-Hertogenbosch: logistieke site Rietvelden

In het kader van de strategische uitbreiding van haar logistieke portefeuille in Nederland heeft Intervest in juni 2020 een overeenkomst gesloten met Pro Delta Real Estate tot aankoop van de bedrijvensite Rietvelden in 's-Hertogenbosch voor een totaal investeringsbedrag van € 12,1 miljoen. Deze locatie omvat vier gebouwen en grenst aan de bestaande grondpositie van Intervest. Deze cluster verbetert de langetermijnontwikkelingsmogelijkheden van de volledige site.

De totale oppervlakte van de bestaande gebouwen bedraagt circa 5.500 m² cross-dockruimte en ruim 10.000 m² bedrijfsruimte. De gebouwen worden gebruikt door twee huurders actief in de technologische en logistieke sector. De site heeft een bezettingsgraad van 100% en genereert een jaarlijks huurinkomen van € 1,2 miljoen, waarmee het rendement op circa 9,9% ligt bij de huidige bezetting. De site ligt op de logistieke as A59 - Moerdijk - 's-Hertogenbosch - Nijmegen en heeft een goede bereikbaarheid naar de autosnelweg met een snelle connectie naar de binnenstad. Dat laatste maakt de locatie uitermate geschikt voor last-mile en stadsdistributieactiviteiten. Daarenboven ligt containerterminal BCTN op slechts 1,6 km, wat een unieke troef is.

Investeringen in vastgoed en projectontwikkelingen in België

Herentals: verwerving kantoorgebouw met strategische grondpositie voor een grootschalige logistieke herontwikkeling van de site Herentals Logistics

Intervest heeft 100% van de aandelen van Gencor nv verworven, een vennootschap met een kantoorgebouw en grondpositie in Herentals. Grenzend aan de bestaande eigendommen van Intervest, Herentals Logistics, is een verdere ontwikkeling van de volledige site mogelijk.

De aanschaffingsprijs van het vastgoed voor de berekening van de prijs van de aandelen bedraagt circa € 11 miljoen.

Het kwaliteitsvolle kantoorgebouw in Herentals gelegen aan de E313 is gebouwd in 2007 en omvat ongeveer 7.300 m² kantoorruimte. Het zes verdiepingen tellende gebouw, bestaande uit drie vleugels, is voor 83% verhuurd aan 11 huurders en biedt naast traditionele kantoren ook flexibele kantoorruimten en full-service dienstverlening. De verwerving van het kantoorgebouw met grondpositie kadert in het strategisch groeiplan om op

weloverwogen strategische locaties clusters uit te bouwen. Hierdoor is een grootschalige herontwikkeling mogelijk op de gehele site in Herentals, met een unieke duurzame integratie van kantoren en logistiek.

Merchtem: built-to-suit-uitbreiding op bestaande logistieke site

Op het industrieterrein Preenakker te Merchtem zijn in het eerste kwartaal van 2020 de werken aangevangen voor een built-to-suituitbreiding direct aansluitend op de huidige magazijnoppervlakte van huurder ZEB, multibrand fashion store. De bestaande logistieke site van ruim 7.000 m² wordt door de uitbreiding een distributiemagazijn van meer dan 14.000 m² met mezzanine. De totale investering van Intervest voor de uitbreiding bedraagt circa € 6,3 miljoen.

In de loop van 2020 is het gebouw opgeleverd. Deze uitbreiding levert een langjarige huurovereenkomst op die € 0,4 miljoen huurinkomsten op jaarbasis genereert. De huurovereenkomst voor het bestaande gebouw is gelijktijdig verlengd.

Deze werkzaamheden, die volledig 'in-house' ontwikkeld zijn, kaderen zowel in de positionering van Intervest als real estate partner die flexibel inspeelt op de noden van de klant als in de strategie om de logistieke vastgoedportefeuille verder uit te breiden.

Greenhouse Singel: prestigieus kantoorproject op toplocatie

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

De verwerving is gebeurd door de overname van de aandelen van Tervueren Invest nv. Het gaat om een transactie waarbij het totale investeringsbedrag na volledige afwerking van het renovatieproject circa € 48 miljoen zal bedragen. Het verwacht jaarlijks huurinkomen wordt geraamd op circa € 2,6 miljoen tot € 2,8 miljoen bij volledige verhuring. Dit komt neer op een brutohuurrendement van 5,4% tot 5,8%.

Intervest streeft er naar om op deze zichtlocatie een vernieuwd, duurzaam en toekomstgericht kantoorgebouw 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 14.000 m² aan kantoren aangevuld met 2.500 m² aan archiefruimte en ruim 150 parkeerplaatsen. De commercialisering als Greenhouse Singel, in lijn met de overige Greenhouse-hubs van Intervest elders in Berchem, Mechelen en Diegem, zal volledig in handen zijn van Team Intervest.

Deze acquisitie ligt in lijn met de strategie #connect2022 die een heroriëntering naar meer toekomstgerichte kantoorgebouwen in steden met een studentenpopulatie zoals Antwerpen beoogt. Met de overname van dit project, dat naar verwachting opgeleverd zal worden begin 2022, neemt Intervest meteen ook de verdere ontwikkeling in eigen beheer over en krijgt zo rechtstreeks greep op een groter deel van de waardeketen.



Antwerpen > Greenhouse Singel - Artist impression



Genk > Genk Green Logistics - Eerste logistiek complex

2.3 Ontwikkelingspotentieel

De logistieke investeringsmarkt is erg in trek en aankooprijzen voor logistieke sites stijgen gestaag. Intervest kijkt voor de groei van de logistieke portefeuille daarom niet louter naar acquisities an sich, maar neemt ook de mogelijkheden in overweging voor (her-)ontwikkelingen of de aanleg van grondreserves voor toekomstige uitbreidingen of herontwikkeling. Ook evoluties op het vlak van logistieke distributie bepalen mee de keuze van de aanschaf van nieuwe sites.

Naast het vastgoed beschikbaar voor verhuur beschikt Intervest ook over toekomstig ontwikkelingspotentieel.

Zo heeft de vennootschap meerdere grondreserves in haar bezit, waarvan de 250.000 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. De optie op een grondpositie in Venlo kan eveneens in de toekomst gebruikt worden voor een logistiek ontwikkelingsproject. In totaal beschikt de vennootschap hierdoor nog over circa 290.000 m² potentieel verhuurbare oppervlakte, goed voor een toekomstige mogelijke waardeverhoging van de vastgoedportefeuille tussen € 230 miljoen en € 270 miljoen.

In België wordt verder gewerkt aan de herontwikkeling van zone B van de voormalige Ford-site in Genk.

Genk Green Logistics: oplevering eerste 25.000 m²

De verdere uitwerking van Genk-Green-Logistics, het herontwikkelingsproject in lijn met de strategie van Intervest om duurzaam waarde te creëren, loopt zoals gepland. Het eerste logistiek complex van circa 25.000 m² waarbij gestreefd is naar hoge duurzaamheidsnormen, is eind Q4 2020 opgeleverd. De hierbij gerealiseerde meerwaarde op dit nieuwbouwproject past volledig binnen de waardecreatiedoelstelling van de strategie #connect2022.

De commercialisering van het grootschalige state-of-the-art project van in totaal 250.000 m² is volop aan de gang.

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

2.4 Beyond real estate: turnkey solutions

Zowel bij nieuwe verhuringen als bij verlengingen doen klanten meer en meer een beroep op het **turnkey-solutionsteam** van Intervest. De Intervest interieurarchitecte biedt, samen met een vaste equipe van project managers, de klanten volledig op maat gemaakte interieuro oplossingen. Dit turnkey-solutionsteam werkt de optimale indeling uit voor de kantoor- of logistieke ruimte, geeft interieuradvies, coördineert de werken en volgt nauwgezet de vooraf bepaalde timing en het voorziene budget op. Intervest ‘ontzorgt’ de huurders en de huurders maken hier in toenemende mate gebruik van.

In 2020 heeft het team hoofdzakelijk opdrachten uitgevoerd in het **kantorensegment**. En dit zowel voor nieuwe als bestaande huurders. Doorgaans ging het om allesomvattende projecten waarbij naast het ontwerp ook het meubilair is voorgesteld en de dimensionering van de technieken, om vervolgens de aanbesteding en coördinatie te verzorgen tot aan de uiteindelijke oplevering en desgevallend de verhuis. Dit is het geval geweest voor Essity en de meeting centers in Greenhouse BXL, op Mechelen Campus voor Prosource en voor Anglo Belge in Greenhouse Antwerp en Baker Tilley in Intercity Access Park. Daarnaast zijn in Intercity Access Park en Mechelen Business Tower enkele gemeenschappelijke delen onder handen genomen.

Bij de klanten in het **logistieke segment** zijn voornamelijk projecten uitgevoerd voor het herindelen en optimaliseren van bestaande ruimtes. In enkele gevallen is ook gewerkt aan een uitbreiding en integratie met de reeds bestaande indelingen en functies. Zo is voor Delhaize en DPD in Puurs een volledige turnkey-solutionsaanpak uitgevoerd inclusief herverdeling van de ruimtes voor beide klanten, een heraanleg van de asfaltering en uitbreiding van de logistieke ruimte met extra poorten voor DPD.

Voor Biocartis en Nippon Express zijn de kantoren grenzend aan de logistieke ruimtes, heringericht.

Dezelfde aanpak is ook opgestart voor het nieuw verworven state-of-the-art-renovatieproject van ruim 14.000 m² kantoorruimte in Berchem. Het zes verdiepingen tellende gebouw zal na afloop van dit renovatietraject één van de topkantoorgebouwen in Antwerpen zijn en als Greenhouse Singel gecommmercialiseerd worden. Het zal flexibel ruimte bieden aan zowel corporate klanten, kleine en middelgrote bedrijven, start-ups en freelancers met een aanbod van eigen kantoorruimte, serviced offices en een coworkingruimte, in combinatie met een passende dienstverlening.

Akoestische viltpanelen die persoonlijke werkbubbels afbakenen, of een espressomachine die zonder ze aan te raken voor de onmisbare kop koffie op het werk zorgt ... Het zijn maar enkele voorbeelden van elementen waarmee het toekomstgerichte kantoorconcept NEREOS (NEW REality Office Space) inspeelt op het nieuwe werken van vandaag. Volledig inhouse ontwikkeld, biedt het klanten de mogelijkheid hun kantoorruimte veilig af te stemmen op de gemengde werkomgeving.

Concreet gaat het om een flexibel ontwerpconcept dat virusbesmetting in de kantooromgeving zo goed mogelijk voorkomt en rekening houdt met de evoluties in het ‘nieuwe werken’.

Door deze aanpak kan de klant zich focussen op wat voor het bedrijf belangrijk is en zorgt een (her-)inrichting niet voor kopzorgen, integendeel. Dat is af te leiden uit de welgemeende tevredenheid van de klanten voor wie in 2020 een turnkey-solutionsproject is uitgevoerd.

“Vandaag is huisvesting voor bedrijven steeds minder een verhaal van vierkante meters. Ze zijn niet meer louter op zoek naar ruimte, maar willen een totaaloplossing voor de toekomst. Want de coronacrisis heeft ook de kantooromgeving veranderd, waarbij doorgedreven digitalisering en technologische evoluties een mengvorm van telewerken en kantoorwerken mogelijk maken. Als vastgoedvennootschap wil Intervest mee vooruitdenken en inspirerende, flexibele, duurzame kantooroplossingen aanreiken.

GUNTHER GIELEN, CEO INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES

3 Financiële resultaten 2020

3.1 Samenvatting

Het **EPRA resultaat** voor 2020 neemt af ten opzichte van 2019. Dit komt door enerzijds minder huurinkomsten als gevolg van de éénmalig ontvangen verbrekingsvergoeding van huurder Medtronic in 2019 en de desinvesteringen van drie oudere, niet-toekomstbestendige logistieke sites eind 2019 en anderzijds hogere vastgoedkosten en algemene kosten, deels gecompenseerd door een daling in de financieringskosten. In de loop van 2020 zijn investeringen in toekomstgericht vastgoed gebeurd. Deze investeringen in (her) ontwikkelingen (zoals Roosendaal Braak, Gold Forum in Eindhoven, Merchtem, Genk Green Logistics en Greenhouse Singel in Antwerpen) genereren echter nog niet onmiddellijk huurinkomsten en dragen bijgevolg nog niet ten volle bij aan het EPRA resultaat van 2020 maar zullen op lange termijn zorgen voor waardecreatie zowel op vlak van huurinkomsten als op vlak van vastgoedwaarde.

Het **EPRA resultaat per aandeel** voor 2020 bedraagt € 1,60 ten opzichte van € 1,91 voor 2019 of € 1,68 exclusief de éénmalig ontvangen verbrekingsvergoeding van huurder Medtronic in 2019.

3.2 Kerncijfers

AANTAL AANDELEN	2020	2019
Aantal aandelen op jaareinde	25.500.672	24.657.003
Aantal dividendgerechtigde aandelen	25.500.672	24.657.003
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	25.164.126	24.516.858
RESULTAAT PER AANDEEL - aandeel van de Groep		
Nettoresultaat per aandeel (€)	1,73	2,68
EPRA resultaat per aandeel (€)	1,60	1,91
Uitkeringspercentage* (%)	95%	80%
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) (€)	21,46	21,25
Nettowaarde (investeringswaarde) (€)	22,64	22,40
EPRA NTA (€)	22,40	21,77
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	22,55	25,60
Premie t.o.v. reële nettowaarde (%)	5%	20%
SCHULDGRAAD		
Schuldgraad (max 65%)	43%	39%

* 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 2021.

3.3 Geconsolideerde resultatenrekening

in duizenden €	2020	2019
Huurinkomsten	61.303	66.143
Met verhuur verbonden kosten	-51	-166
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	534	1.131
Vastgoedresultaat	61.786	67.108
Vastgoedkosten	-8.529	-7.529
Algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten	-4.339	-3.688
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	48.918	55.891
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	1.670	5.364
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	15.454	22.307
Ander portefeuilleresultaat	-9.083	-5.661
Operationeel resultaat	56.959	77.901
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde van financiële activa en passiva)	-7.924	-8.501
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-2.311	-3.065
Belastingen	-664	-587
NETTORESULTAAT	46.060	65.748
Minderheidsbelangen	2.629	-17
NETTORESULTAAT - aandeel van de Groep	43.431	65.765
Toelichting:		
EPRA resultaat	40.355	46.820
Portefeuilleresultaat	5.387	22.010
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-2.311	-3.065

Analyse van de resultaten¹

De **huurinkomsten** van Intervest bedragen in 2020 € 61,3 miljoen (€ 66,1 miljoen). Deze daling met 4,8 miljoen of 7% ten opzichte van 2019 wordt voornamelijk veroorzaakt door een éénmalig ontvangen verbrekingsvergoeding in 2019 van € 5,2 miljoen naar aanleiding van het vroegtijdig vertrek van huurder Medtronic in de logistieke site Oudsbergen. Daarnaast wijzigen de huurinkomsten in het logistieke segment voornamelijk als gevolg van de desinvesteringen van drie logistieke sites eind 2019, gecompenseerd door de huurinkomsten ontstaan uit cash-flow genererende acquisities in 2019 en 2020.

De **vastgoedkosten** bedragen € 8,5 miljoen voor 2020 (€ 7,5 miljoen). De toename van € 1,0 miljoen wordt voornamelijk veroorzaakt door wijzigingen in het personeelsbestand dat verantwoordelijk is voor het intern beheer van het vastgoed voor € 0,4 miljoen, de investeringen in Nederland waar de onroerende voorheffing gedeeltelijk ten laste van de eigenaar valt voor € 0,2 miljoen en werkingskosten van de Greenhouse-hubs die éénmalig ten laste genomen zijn door de vennootschap voor € 0,2 miljoen.

De **algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten** belopen € 4,3 miljoen (€ 3,7 miljoen). De toename van circa € 0,6 miljoen is voor € 0,3 miljoen het gevolg van de éénmalige vergoeding naar aanleiding van de wijziging in de directieraad en voor € 0,3 miljoen het gevolg van hogere werkingskosten.

De daling van de huurinkomsten in combinatie met de stijging van de vastgoedkosten en van de algemene kosten zorgen ervoor dat het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** daalt met € 7,0 miljoen of 13% tot € 48,9 miljoen (€ 55,9 miljoen). Zonder rekening te houden met het éénmalig effect van de verbrekingsvergoeding ontvangen in 2019 van Medtronic daalt het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille in 2020 met € 1,3 miljoen of 3% ten opzichte van 2019.

¹ De cijfers tussen haakjes zijn de vergelijkende cijfers van het boekjaar 2019.

De **operationele marge** daalt van 82% in 2019 (exclusief de verbrekingsvergoeding van Medtronic) naar 80% in 2020.

Het **resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen** is ontstaan door het gedeeltelijk vrijkomen van de huurgarantie die Intervest toegekend heeft aan de koper van de logistieke site Oudsbergen waardoor de gerealiseerde meerwaarde van de verkoop van dit pand verhoogd is.

De **variëtes in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** bedragen in 2020 € 15,5 miljoen (€ 22,3 miljoen). De positieve variëtes in de reële waarde zijn het gecombineerd resultaat van:

- › de toename van de reële waarde van de logistieke portefeuille met € 32,1 miljoen of circa 6%, voornamelijk als gevolg van het verder aanscherpen van de rendementen, van verhuringen, van de oplevering van het eerste complex in Genk Green Logistics en van de verhoging van het tarief van de registratierechten in Nederland van 6% naar 8%, geldig vanaf 1 januari 2021 en reeds op 31 december 2020 in mindering gebracht van de reële waarde
- › de afname van de reële waarde van de kantorenportefeuille met € 16,6 miljoen of circa 5%, voornamelijk als gevolg van de inschatting gehanteerd door de vastgoeddeskundigen in de huidige onzekere economische situatie.

Het **ander portefeuilleresultaat** bedraagt in 2020 € 9,1 miljoen (€ 5,7 miljoen) en omvat voornamelijk de uitgestelde belastingen op niet-gerealiseerde meerwaarden op de vastgoedbeleggingen die eigendom zijn van de perimetervennootschappen van Intervest in Nederland en België.

Het **financiële resultaat (excl. variëtes in reële waarde van financiële activa en passiva)** bedraagt voor 2020 € -7,9 miljoen (€ -8,5 miljoen). De daling van de netto-interestkosten met € 0,6 miljoen is het gevolg van de herfinanciering van indekkingsinstrumenten, verhoging in gebruik van het commercial-paper-programma en de terugbetaling van de obligatielening in de loop van 2019. Hierdoor is de gemiddelde rentevoet van de financieringen gedaald van 2,1% in 2019 naar 2,0% voor 2020.

De gemiddelde rentevoet van de financieringen bedraagt
2,0% voor 2020 (2,1% in 2019).

De **variëtes in de reële waarde van financiële activa en passiva** bevatten de wijziging in de negatieve marktwaarde van de interest rate swaps die conform IAS 39 niet als cash-flow hedginginstrument kunnen geklasseerd worden, voor een bedrag van € -2,3 miljoen (€ -3,1 miljoen).

Het **nettoresultaat - aandeel van de Groep** voor 2020 bedraagt € 43,4 miljoen (€ 65,8 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- › het **EPRA resultaat** van € 40,4 miljoen (€ 46,8 miljoen) of een afname van € 6,4 miljoen of 14% hoofdzakelijk een combinatie van minder huurinkomsten als gevolg van de éénmalig ontvangen verbrekingsvergoeding van huurder Medtronic en hogere vastgoedkosten en algemene kosten, deels gecompenseerd door een daling in de financieringskosten; exclusief de éénmalig ontvangen verbrekingsvergoeding in 2019 daalt het EPRA resultaat met € 0,7 miljoen of 2% ten opzichte van 31 december 2019
- › het **portefeilleresultaat** van € 5,4 miljoen (€ 22,0 miljoen)
- › de **variëtes in de reële waarde van financiële activa en passiva** voor een bedrag van € -2,3 miljoen (€ -3,1 miljoen).

Het EPRA resultaat bedraagt € 40,4 miljoen voor 2020. Rekening houdend met 25.164.126 gewogen gemiddeld aantal aandelen betekent dit voor 2020 een **EPRA resultaat per aandeel** van € 1,60 (€ 1,91 of € 1,68 exclusief de éénmalig ontvangen verbrekingsvergoeding van huurder Medtronic).

Voor 2020 zal aan de aandeelhouders een **brutodividend** van € 1,53¹ per aandeel aangeboden worden (€ 1,53 voor 2019). Dit komt neer op een pay-out ratio van 96%² van het EPRA resultaat. Op basis van de slotkoers op 31 december 2020, € 22,55, biedt dit de aandeelhouders een **brutodividendrendement** van 6,8%.

¹ Onder voorbehoud van goedkeuring van de jaarlijkse algemene vergadering te houden in 2021.

² Intervest Offices & Warehouses is een gereguleerde vastgoedvennootschap met een wettelijke uitkeringsverplichting van minimaal 80% van het nettoresultaat, aangepast voor niet-kasstroomelementen, gerealiseerde meer- en minderwaarden op vastgoedbeleggingen en schuldverminderingen.

3.4 Geconsolideerde balans

in duizenden €	31.12.2020	31.12.2019
ACTIVA		
Vaste activa	1.022.835	894.262
Vlottende activa	25.158	24.601
TOTAAL ACTIVA	1.047.993	918.863
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		
Eigen vermogen	554.414	524.433
Kapitaal	230.638	222.958
Uitgiftepremies	181.682	173.104
Reserves	91.467	62.032
Nettoresultaat van het boekjaar	43.431	65.765
Minderheidsbelangen	7.196	574
Verplichtingen	493.579	394.430
Langlopende verplichtingen	340.000	274.065
Kortlopende verplichtingen	153.579	120.365
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1.047.993	918.863



Berchem › Greenhouse Antwerp - Serviced offices

Actief¹

De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt € 1,0 miljard op 31 december 2020.

De **vaste activa** bestaan voornamelijk uit de vastgoedbeleggingen van Intervest. De reële waarde van de vastgoedportefeuille is in 2020 toegenomen met circa € 125 miljoen door onder meer acquisities en investeringen in de vastgoedportefeuille, in projectontwikkelingen en in de bestaande portefeuille (€ 110 miljoen) en door de waardestijging van de portefeuille (€ 15 miljoen).

De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt op 31 december 2020 € 1.018 miljoen (€ 893 miljoen). Deze totale waarde omvat naast het vastgoed beschikbaar voor verhuur ten bedrage van circa € 966 miljoen, de projectontwikkeling Greenhouse Singel van circa € 33 miljoen, circa € 7 miljoen voor een projectontwikkeling in Herentals en circa € 12 miljoen voor grondreserves (Genk, Herentals en 's-Hertogenbosch in Nederland).

De **vlottende activa** bedragen € 25 miljoen (€ 25 miljoen) en bestaan hoofdzakelijk voor € 12 miljoen uit handelsvorderingen, € 6 miljoen uit belastingvorderingen en andere vlottende activa, € 3 miljoen uit liquide middelen en € 4 miljoen uit overlopende rekeningen. 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 2020 bedragen € 12 miljoen en omvatten € 10 miljoen niet vervallen vorderingen (vooruitfacturatie van de huur en huurlasten van het eerste kwartaal 2021). Momenteel heeft Intervest reeds 99% van de huurgelden van 2020 ontvangen. Het inningspercentage van de voorfacturaties voor januari 2021 (voor de maandfacturatie) en het eerste kwartaal van 2021 (voor de kwartaalfacturatie) ligt eveneens in lijn met het normaal betalingspatroon en bedraagt reeds 91%.

Passief²

Het eigen vermogen is in 2019 toegenomen met € 30 miljoen of 6%.

Het eigen vermogen van de vennootschap is in 2020 toegenomen met € 30 miljoen of 6% en bedraagt op 31 december 2020 € 554 miljoen (€ 524 miljoen op 31 december 2019), vertegenwoordigd door 25.500.672 aandelen (24.657.003 aandelen op 31 december 2019). Deze toename komt hoofdzakelijk voort uit de combinatie van:

- › het keuzedividend voor € 16 miljoen in mei 2020 waarbij de aandeelhouders van Intervest voor de uitkering van het dividend over het boekjaar 2019 voor 62% van hun aandelen geopteerd hebben voor de inbreng van hun dividendrechten in ruil voor nieuwe aandelen in plaats van de uitbetaling van het dividend in cash; dit heeft geleid tot de creatie van 843.669 nieuwe aandelen die dividendgerechtigd zijn vanaf 1 januari 2020
- › de dividenuitkering over boekjaar 2019 voor een bedrag van € 38 miljoen in mei 2020
- › het nettoresultaat van het boekjaar 2020 voor € 43 miljoen
- › de herwaardering van de zonnepanelen als gevolg van de toepassing van IAS 16 voor een bedrag van € 2 miljoen
- › de toename in het minderheidsbelang van € 7 miljoen als gevolg van de kapitaalverhoging door inbreng in natura en de waardering na oplevering van het eerste gebouw in de perimetervenootschap Genk Green Logistics.

¹ De cijfers tussen haakjes zijn de vergelijkende cijfers van het boekjaar 2019.

² De cijfers tussen haakjes zijn de vergelijkende cijfers van het boekjaar 2019.

De rubriek kapitaal is in 2020 door deze kapitaalverhogingen gestegen met € 8 miljoen tot € 231 miljoen (€ 223 miljoen). De rubriek kapitaal bevat eveneens € 2 miljoen kosten voor de kapitaalverhoging van november 2018. De uitgiftepremies stijgen met € 9 miljoen tot € 182 miljoen (€ 173 miljoen).

De reserves van de vennootschap bedragen € 91 miljoen (€ 62 miljoen) en bestaan voornamelijk uit:

- › de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed voor € 47 miljoen (€ 36 miljoen), samengesteld uit de reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed voor € 77 miljoen (€ 64 miljoen), en de reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen; immers, conform de interpretatie van de GVV-sector van IAS 40 (publicatie van de Belgische Vereniging van Asset Managers op 8 februari 2006 en de geactualiseerde interpretatie van de BE-REIT Vereniging, gepubliceerd op 10 november 2016) wordt de vastgoedportefeuille gewaardeerd aan reële waarde; het verschil met de investeringswaarde wordt afzonderlijk in het eigen vermogen getoond; dit verschil bedraagt op 31 december 2020 € -30 miljoen (€ -28 miljoen)
- › een reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding ter waarde van € -7 miljoen (€ -4 miljoen)
- › overgedragen resultaten van vorige boekjaren en de andere reserves die voor uitkering vatbaar zijn voor € 51 miljoen (€ 30 miljoen).

Op 31 december 2020 bedraagt de **netto waarde (reële waarde)** van het aandeel € 21,46 tegenover € 21,25 op 31 december 2019. De EPRA NTA per aandeel bedraagt € 22,40 op 31 december 2020 (€ 21,70 op jaareinde 2019).

Aangezien de beurskoers van het Intervest aandeel (INTO) op 31 december 2020 € 22,55 is, noteert het aandeel op afsluitdatum met een premie van 5% ten opzichte van de reële nettowaarde.



Marktkapitalisatie bereikt € 575 miljoen op 31 december 2020.

De **langlopende verplichtingen** bedragen € 340 miljoen (€ 274 miljoen) en bevatten voornamelijk de langlopende financiële schulden voor een bedrag van € 314 miljoen (€ 255 miljoen) en de andere langlopende financiële verplichtingen van € 11 miljoen wat hoofdzakelijk de negatieve marktwaarde vertegenwoordigt van de cash flow hedges die de vennootschap heeft afgesloten ter indekking van de variabele rentevoeten op de langlopende financiële schulden. Anderzijds bevatten de langlopende verplichtingen ook de schulden met betrekking tot de te betalen erfpachtvergoedingen in Oevel en de te betalen concessievergoeding in Gent ten belope van € 2 miljoen. Per 31 december 2020 is er een voorziening aangelegd van € 14 miljoen voor uitgestelde belastingen.

De **kortlopende verplichtingen** bedragen € 154 miljoen (€ 120 miljoen) en bestaan hoofdzakelijk voor € 124 miljoen (€ 88 miljoen) uit kortlopende financiële schulden (€ 26 miljoen bankleningen, een commercial paper van € 62 miljoen en de obligatielening van € 35 miljoen die op 1 april 2021 op vervaldatum komt), voor € 9 miljoen uit handelsschulden en andere kortlopende schulden en verplichtingen en voor € 19 miljoen uit overlopende rekeningen.

4 Financiële structuur

4.1 Ontwikkelingen in 2020

Ter **financiering** van het aangekondigde groeiplan #connect2022 heeft Intervest in 2020 met bestaande financiers bijkomende financieringen afgesloten 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. Intervest zorgt voor voldoende beschikbare middelen om de lopende projecten te financieren en om te kunnen ingaan op groei-opportunities. Ook voor haar prestigieuze logistieke projectontwikkeling Genk Green Logistics wist Intervest in 2020 nieuwe bankfinancieringen aan te trekken aan marktconforme voorwaarden. Een goede diversificatie van verschillende financieringsbronnen wordt beoogd, alsook een adequate spreiding van de vervaldagen van de financieringen waardoor Intervest ook in 2020 afsluit met een solide kapitaalstructuur. Intervest besteedt blijvend aandacht aan het actief beheer van de financiële risico's waaronder renterisico, liquiditeitsrisico en financieringsrisico.

In het turbulente jaar 2020 is Intervest er in geslaagd om haar solide financiële structuur verder uit te bouwen door de volgende acties:

- › het maximale volume van het commercial-paperprogramma verhogen van € 70 miljoen naar 120 miljoen met bijhorende backuplijnen; zowel voor het kortetermijn- als voor het langetermijnpapier is er in 2020 stevige interesse gebleken bij een brede basis van investeerders
- › het uitbreiden van bankfinancieringen met bestaande kredietinstellingen voor een totaal bedrag van € 36 miljoen
- › het heronderhandelen van bestaande rente-indekkingen voor € 75 miljoen aan een lagere rentevoet via meerdere 'blend & extend' transacties.

De kredietenportefeuille is bijgevolg verder geoptimaliseerd en uitgebreid tot circa € 600 miljoen.

Door dit actieve beheer van haar financieringsportefeuille is de gemiddelde rentekost van Intervest verder gedaald tot 2,0% in 2020 (2,1% in 2019) en is de basis gelegd voor een verdere daling van de financieringskost in 2021. In de kredietenportefeuille zijn er in 2021 ook geen belangrijke vervaldagen, slechts één krediet van € 25 miljoen komt medio 2021 op vervalddag.

Eind 2020 heeft Intervest een buffer van € 150 miljoen aan niet-gebruikte kredietlijnen beschikbaar (na afdekking van het uitgegeven handelspapier) voor de financiering van lopende projectontwikkelingen, toekomstige acquisities, de terugbetaling van de obligatielening die vervalt in maart 2021 en voor de dividendbetaling in mei 2021.

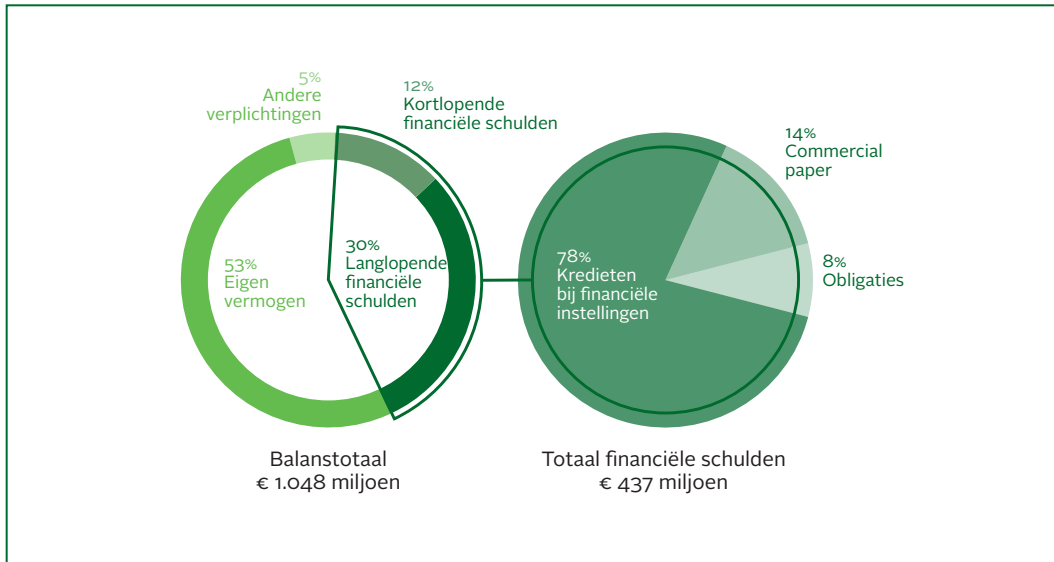
Deze buffer, in combinatie met de beperkte schuldgraad van 43% op jaareinde 2020, maakt dat Intervest goed gepositioneerd is op financieringsvlak om het groeiplan #connect2022 te realiseren. Intervest kan nog circa € 145 miljoen investeren met vreemd vermogen alvorens de bovenkant van de strategische bandbreedte van 45%-50% te bereiken.



De schuldgraad van Intervest bedraagt 43% op 31 december 2020.

De toename van de **schuldgraad** met 4%-punten ten opzichte van 31 december 2019 is voornamelijk het gevolg van acquisities en investeringen in vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen en de uitbetaling van het dividend over boekjaar 2019, deels gecompenseerd door de kapitaalverhoging in het kader van het keuzedividend.

4.2 Overzicht op 31 december 2020



Overige kenmerken van de financiële structuur op jaareinde 2020 zijn:

Kredietlijnen

- › 78% langetermijnkredietlijnen met een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 3,8 jaar (4,0 jaar op jaareinde 2019) en 22% kortetermijnkredietlijnen
- › gespreide vervaldata van de kredietlijnen tussen 2021 en 2028
- › spreiding van de kredieten over tien Europese financiële instellingen, obligatiehouders en een commercial-paperprogramma.

Interestcover ratio

- › ratio van 6,2 voor 2020: hoger dan het vereiste minimum van 2 tot 2,5 dat als convenant vastgelegd is in de financieringsovereenkomsten van de vennootschap (6,6 voor 2019).

Indekkingsratio

- › van de opgenomen kredieten heeft 75% een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps en heeft 25% een variabele rentevoet
- › 55% van de kredietlijnen heeft een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps, 45% heeft een variabele rentevoet
- › marktwaarde van de financiële derivaten: € 8,8 miljoen negatief.

Convenanten

- › één wijziging in 2020 in de bestaande gecontracteerde convenanten met betrekking tot de reële waarde van de vastgoedportefeuille die minimum € 650 miljoen dient te bedragen
- › op 31 december 2020 voldoet de GVV aan haar convenanten.



4.3 Toelichting financiële structuur

Kortetermijnkredietlijnen

Op 31 december 2020 zijn 78% van de beschikbare kredietlijnen van Intervest langetermijnkredietlijnen en 22% kortetermijnkredietlijnen.

De kortetermijnkredietlijnen (€ 132 miljoen) bestaan uit:

- › 47% (€ 62 miljoen) commercial paper
- › 27% (€ 35 miljoen) obligatielening die vervalt en terugbetaald wordt op 1 april 2021
- › 19% (€ 25 miljoen) kredieten die binnen het jaar vervallen en zullen geherfinancierd worden
- › 5% (€ 7 miljoen) kredieten met onbeperkte looptijd
- › 2% (€ 3 miljoen) overige kortetermijnkredietlijnen

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 2020 heeft Intervest verder gewerkt aan de optimalisatie van de spreiding van de vervaldagen van haar kredietlijnen door:

- › het afsluiten van bijkomende financieringen van € 36 miljoen met KBC Bank en BNP Paribas Fortis met looptijden van 5 jaar
- › het verlengen met 5 jaar van een bestaande financiering met ING België voor een bedrag van € 25 miljoen.

De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnkredietlijnen is licht afgenomen van 4,0 jaar op 31 december 2019 naar 3,8 jaar op 31 december 2020.

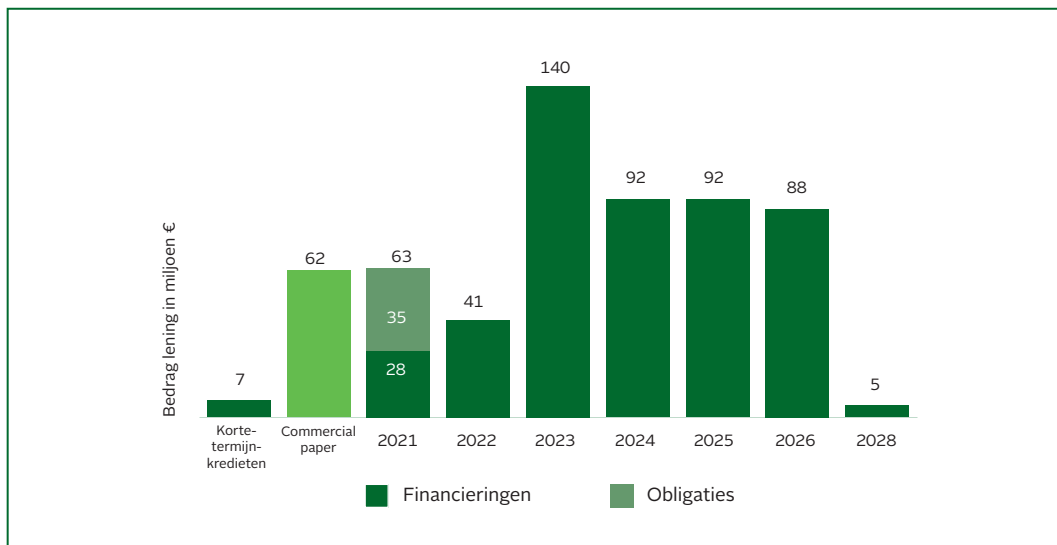
Beschikbare kredietlijnen

Op 31 december 2020 beschikt de vennootschap over € 150 miljoen niet-opgenomen gecommiteerde kredietlijnen na afdekking van het uitgegeven handelspapier). Deze zullen in de loop van 2020 gebruikt worden voor de financiering van lopende projectontwikkelingen, toekomstige acquisities, de terugbetaling van de obligatielening die vervalt op 1 april 2021 en de dividendbetaling in mei 2021.

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 slechts € 2,7 miljoen op 31 december 2020.

Vervaldagenkalender kredietlijnen

Op 31 december 2020 geeft de vervaldagenkalender van de kredietlijnen het in de grafiek getoonde beeld.



De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnkredietlijnen is 3,8 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 2020:

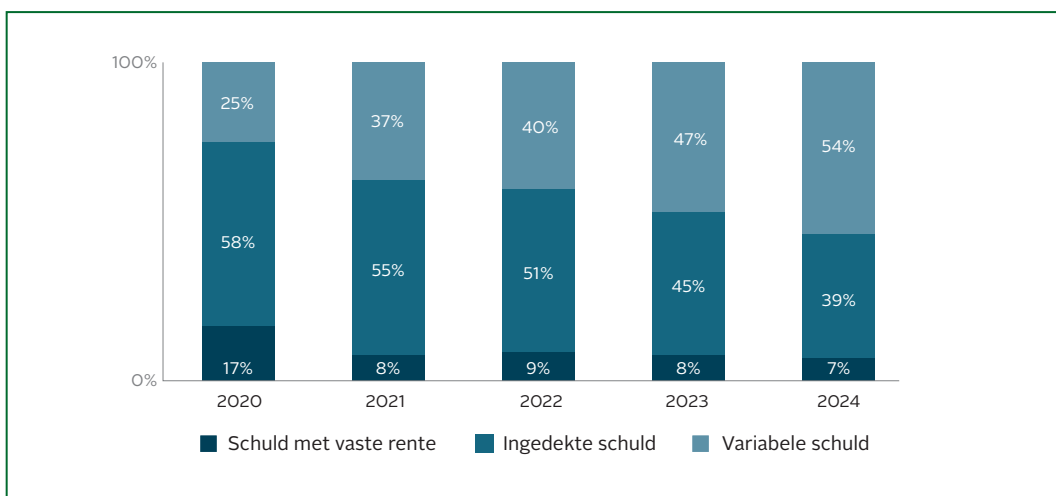
- > heeft de vennootschap interest rate swaps afgesloten voor een totaal notioneel bedrag van € 255 miljoen
- > heeft de obligatielening ten belope van in totaal € 35 miljoen een vaste rentevoet
- > heeft de vennootschap met financiers overeenkomsten met een vaste rentevoet voor een totaal bedrag van € 37 miljoen met een initiële looptijd van 7, 8 en 10 jaar.

Van de opgenomen kredietlijnen op 31 december 2020 heeft 75% een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps en heeft 25% een variabele rentevoet.

Op 31 december 2020 bestaat 55% van de kredietlijnen van de vennootschap uit financieringen met een vaste rentevoet of financieringen gefixeerd door middel van interest rate swaps, 45% heeft een variabele rentevoet. Het procentuele verschil met de opgenomen kredietlijnen is het gevolg van de beschikbare kredietlijnen.

Op 31 december 2020 is de gewogen gemiddelde rentevoet van de interest rate swaps 0,4% (0,5% in 2019).

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



Looptijd van de vastliggende rentevoeten

In 2020 zijn bestaande rente-indekkingen voor € 75 miljoen heronderhandeld aan een lagere rentevoet via meerdere 'blend & extend' transacties.

Op 31 december 2020 is de gewogen gemiddelde resterende looptijd van de interest rate swaps 4,4 jaar (4,4 in 2019).

De rentevoeten op de kredieten van de vennootschap (interest rate swaps en kredieten met vaste rentevoet) liggen op 31 december 2020 vast voor een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 4,1 jaar (4,2 in 2019).

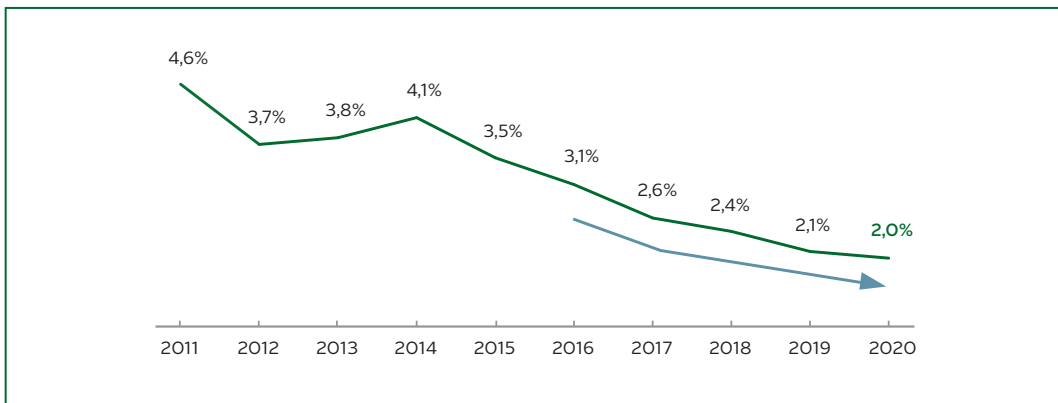
Rentegevoeligheid

Voor het boekjaar 2020 bedraagt het effect op het EPRA resultaat van een (hypothetische) stijging van de rentetarieven met 1% ongeveer € 0,5 miljoen negatief (€ 0,6 miljoen negatief in 2019).

Gemiddelde rentevoet van de financieringen

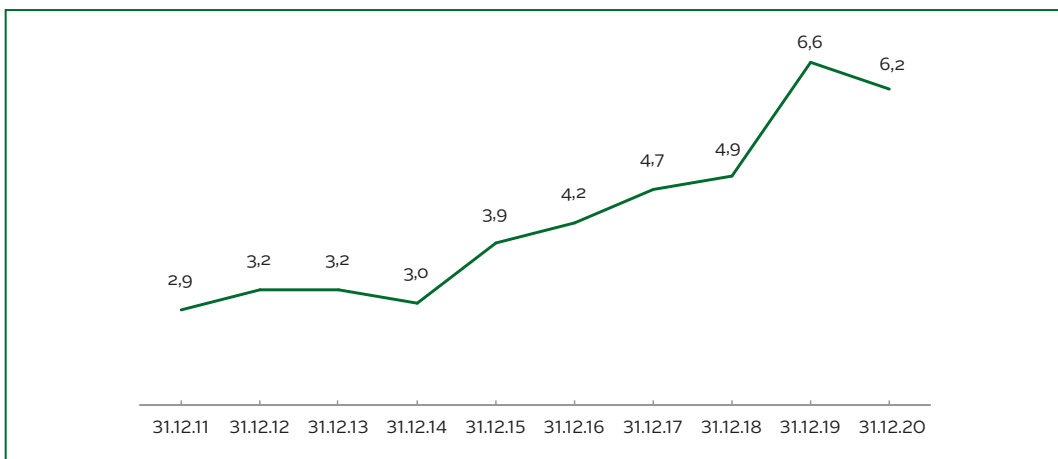
Voor het boekjaar 2020 bedraagt de gemiddelde rentevoet van de financieringen van Intervest 2,0% inclusief bankmarges (2,1% in 2019). Deze daling is voornamelijk het gevolg van de (her-)financieringen, rente-indekkingen en optimalisaties.

- > De gemiddelde interestvoet van de langlopende financiële schulden bedraagt 2,2% in 2020 (2,3% in 2019)
- > De gemiddelde interestvoet van de kortlopende financiële schulden bedraagt 1,4% in 2020 (1,4% in 2019).

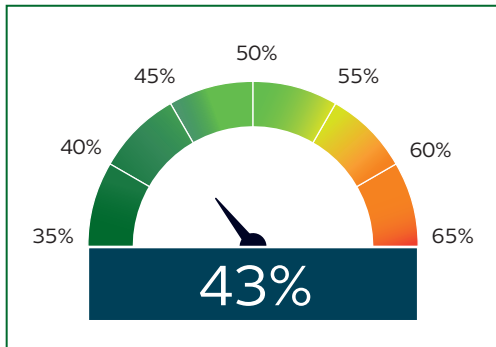


Interestcover ratio

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 6,2 voor het boekjaar 2020 (6,6 voor het boekjaar 2019) wat hoger is dan het vereiste minimum 2 tot 2,5 dat als convenant vastgelegd is in de financieringsovereenkomsten van de vennootschap.



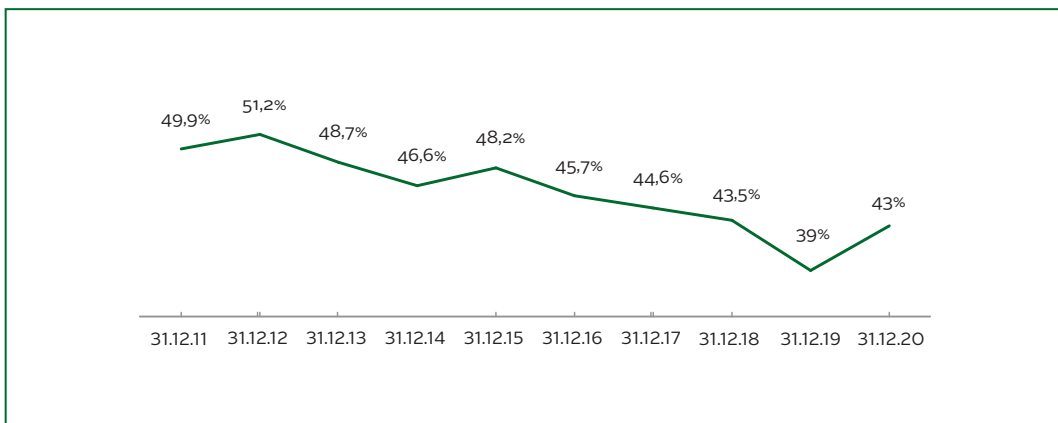
Schuldgraad



De schuldgraad van de vennootschap bedraagt 43% op 31 december 2020 (39% op 31 december 2019). De afname met 4%-punten ten opzichte van 31 december 2019 is voornamelijk het gevolg van acquisities en investeringen in vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen en de uitbetaling van het dividend over boekjaar 2019, 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 43% per 31 december 2020 heeft Intervest nog een bijkomend investeringspotentieel van circa € 655 miljoen, zonder hierbij de maximale schuldgraad van 65% te overschrijden. De ruimte voor verdere investeringen bedraagt circa € 445 miljoen alvorens de 60% schuldgraad te overschrijden en circa € 145 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 € 355 miljoen of 37% ten opzichte van het vastgoed beschikbaar voor verhuur van € 966 miljoen op 31 december 2020. 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 4,0%-punten (van 6,9% gemiddeld naar 10,9% gemiddeld). Bij gelijkblijvende yield, gebruikt voor de bepaling van de reële waarde van het vastgoed, betekent dit een daling van de lopende huren met € 24,6 miljoen of 37%.

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 Intinvest is gespreid over tien Europese financiële instellingen en obligatiehouders.

Intinvest onderhoudt handelsrelaties met:

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



5 Winstbestemming 2020

De raad van bestuur stelt voor om het resultaat van het boekjaar 2020 van Intervest Offices & Warehouses nv als volgt te bestemmen.

in duizenden €

Nettoresultaat van het boekjaar 2020*	43.431
TOEVOEGING/ONTTREKKING RESERVES	
Toevoeging aan/onttrekking van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde** van vastgoed:	
▪ Boekjaar	-12.790
▪ Vorige boekjaren	1.670
▪ Realisatie vastgoed	-1.670
Toevoeging aan de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van de vastgoedbeleggingen	11.649
Onttrekking aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	2.311
Toevoeging aan de andere reserve	-1.670
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	-2.490
Toevoeging aan overgedragen resultaten van vorige boekjaren	-1.425
Vergoeding van het kapitaal	39.016

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

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

Aan de algemene vergadering van aandeelhouders wordt op 28 april 2021 voorgesteld om een brutodividend van € 1,53 per aandeel uit te keren.

Aan de aandeelhouders wordt voor het boekjaar 2020 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 25.500.672 aandelen die zullen delen in het resultaat van het boekjaar 2020, betekent dit een uit te keren dividend van € 39.016.028.

De uitkering van het EPRA resultaat is conform de GVV-Wet. Het dividend is betaalbaar vanaf 27 mei 2021.

6 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.

6.1 EPRA opnieuw goud voor Jaarverslag 2019 en zilver voor Duurzaamheidsverslag 2019

Het **Jaarverslag 2019** van Intervest sleepte opnieuw een EPRA Gold Award in de wacht tijdens de jaarlijkse conferentie van de European Real Estate Association. Het is de zesde 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 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 2019, de eerste editie, is meteen in de prijzen gevallen en sleept een EPRA sBPR Silver Award en EPRA sBPR Most Improved 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, de EPRA NAV indicatoren.

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

6.2 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*		31.12.2020	31.12.2019
1	EPRA resultaat	<p>Resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten.</p> <p>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).</p>	in duizenden €	40.355	46.820
			€/aandeel	1,60	1,91
2	EPRA Net Asset Value (NAV) indicatoren	<p>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:</p> <p>(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.</p> <p>(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.</p> <p>(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.</p>	in duizenden €	614.019	567.475
			€/aandeel	24,08	23,01
			in duizenden €	571.146	536.766
			€/aandeel	22,40	21,77
			in duizenden €	545.038	521.177
			€/aandeel	21,37	21,14

Tabel	EPRA-indicatoren	Definities EPRA*	31.12.2020	31.12.2019
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.	5,7%	5,9%
	(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.	5,8%	6,1%
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).	7,3%	6,8%
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.	20,2%	15,5%
	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	18,7%	14,5%

*

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

6.3 Tabellen EPRA Kernprestatie-indicatoren

Tabel 1: EPRA resultaat

in duizenden €	31.12.2020	31.12.2019
Nettoresultaat IFRS (groepsaandeel)	43.431	65.765
Aanpassingen voor de berekening van het EPRA resultaat		
Uit te sluiten:		
I. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-15.454	-22.307
II. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-1.670	-5.364
VI. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	2.311	3.065
Aandeel minderheidsbelang in de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2.654	0
Ander portefeuilleresultaat	9.083	5.661
EPRA resultaat (groepsaandeel)	40.355	46.820
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	25.164.126	24.516.858
EPRA resultaat (€/aandeel) (groepsaandeel)	1,60	1,91

Het EPRA resultaat over 2020 bedraagt € 40,4 miljoen, dit betekent een daling van 14% tegenover 2019. Het EPRA resultaat per aandeel daalt met 16% en bedraagt € 1,60 voor 2020 tegenover € 1,91 voor 2019.

Exclusief de éénmalig ontvangen vergoeding van huurder Medtronic bedroeg het EPRA resultaat over 2019 € 41,1 miljoen en is er dus slechts sprake van een daling van het EPRA-resultaat van € 0,7 miljoen of 2%. Het onderliggend EPRA resultaat per aandeel exclusief Medtronic zou € 1,68 voor boekjaar 2019 bedragen.

De afname van het EPRA resultaat is hoofdzakelijk een combinatie van enerzijds minder huurinkomsten als gevolg van de desinvesteringen van drie oudere, niet-toekomstbestendige logistieke sites eind 2019 en anderzijds hogere vastgoedkosten en algemene kosten, vnl. éénmalig, deels gecompenseerd door een daling in de financieringskosten. In de loop van 2020 zijn investeringen in toekomstgericht vastgoed gebeurd. Deze investeringen in (her)ontwikkelingen (zoals Roosendaal Braak, Gold Forum in Eindhoven, Merchtem, Genk Geen Logistics en Greenhouse Singel in Antwerpen) genereren echter nog niet onmiddellijk huurinkomsten en dragen bijgevolg nog niet ten volle bij aan het EPRA resultaat van 2020.

Tabel 2: EPRA NAV indicatoren

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 duizenden € 31.12.2019

	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNNAV
IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan aandeelhouders van de moedermaatschappij	523.859	523.859	523.859	523.859	523.859
Verwaterde NAV aan reële waarde	523.859	523.859	523.859	523.859	523.859
Uit te sluiten:	-13.402	-12.907	0	-13.402	0
▪ Uitgestelde belastingen met betrekking tot de herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	-6.910	-6.880		-6.910	
▪ Reële waarde van financiële instrumenten	-6.492	-6.492		-6.492	
▪ Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans		465			
Toe te voegen:	30.214	0	-2.682	0	-2.682
▪ Reële waarde van schulden met vaste rentevoet			-2.682		-2.682
▪ Overdrachtsbelasting op onroerend goed	30.214				
NAV	567.475	536.766	521.177	537.261	521.177
Verwaterd aantal aandelen	24.657.003	24.657.003	24.657.003	24.657.003	24.657.003
NAV per aandeel (in €)	23,01	21,77	21,14	21,79	21,14

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 2020 € 22,40. Dit betekent een stijging van € 0,63 tegenover € 21,77 per 31 december 2019 voornamelijk als gevolg van de combinatie van de EPRA resultaat-generatie, de waardestijging van de vastgoedportefeuille en de dividenduitkering over het boekjaar 2019. De EPRA NRV per aandeel bedraagt op 31 december 2020 € 24,08 in vergelijking met € 23,01 op jaareinde 2019.

De EPRA NDV per aandeel bedraagt op jaareinde 2020 € 21,37 in vergelijking met € 21,14 op jaareinde 2019.

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

in duizenden €	31.12.2020	31.12.2019
Vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	1.017.958	892.813
Uit te sluiten:		
Projectontwikkelingen met het oog op verhuring	52.162	33.300
Vastgoed beschikbaar voor verhuring	965.796	859.513
Toe te voegen:		
Geschatte mutatierechten en –kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	42.395	30.214
Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuring - inclusief recht van gebruik gehouden vastgoed (B)	1.008.191	889.727
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	65.623	59.438
Uit te sluiten:		
Vastgoedkosten*	-8.516	-7.141
Geannualiseerde nettohuurinkomsten (A)	57.107	52.297
Aanpassingen:		
Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	1.133	2.075
Geannualiseerde 'topped-up' nettohuurinkomsten (C)	58.240	54.372
(in %)		
EPRA NETTO INITIEEL RENDEMENT (A/B)	5,7%	5,9%
EPRA AANGEPAST NETTO INITIEEL RENDEMENT (C/B)	5,8%	6,1%

* 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 2020 dalen ten opzichte van 31 december 2019 als gevolg van enerzijds 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 en anderzijds door de oplevering van het eerste duurzame logistieke complex in Genk Green Logistics, dat nog beschikbaar is voor verhuur per 31 december 2020.

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 %)
				31.12.2020	31.12.2019
Kantoren	246	3.641	31.274	12%	10%
Logistiek vastgoed België	490	1.086	21.092	5%	6%
Logistiek vastgoed Nederland	310	292	16.037	2%	0%
TOTAAL VASTGOED beschikbaar voor verhuring	1.046	5.019	68.403	7%	7%

Het EPRA huurleegstandspercentage op 31 december 2020 is stabiel gebleven.

Het EPRA huurleegstandspercentage van de kantorenportefeuille stijgt met 2%-punten hoofdzakelijk door de acquisitie van een kantoorgebouw in Herentals dat een bezettingsgraad heeft van 83% op 31 december 2020.

In de logistieke portefeuille is het EPRA huurleegstandspercentage afgenomen tot 5% in België, dankzij de verhuring aan DPD Belgium en een uitbreiding van Delhaize in Puurs. De overgebleven leegstand komt voort uit de oplevering van het eerste complex in Genk Green Logistics, dat nog niet verhuurd is per 31 december 2020.

In de logistieke portefeuille in Nederland heeft de leegstand betrekking op Roosendaal Braak. Rekeninghoudend met de kortetermijnhuurovereenkomst in Roosendaal geeft dit een bezettingsgraad van 100% in Nederland per 31 december 2020.

Tabel 5: EPRA kost ratio's

in duizenden €	31.12.2020	31.12.2019
Administratieve en operationele uitgaven (IFRS)	12.385	10.252
<i>Met verhuur verbonden kosten</i>	51	166
<i>Recuperatie van vastgoedkosten</i>	-752	-707
<i>Recuperatie van huurlasten</i>	-20	0
<i>Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling</i>	698	774
<i>Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven</i>	-460	-1.198
<i>Vastgoedkosten</i>	8.529	7.529
<i>Algemene kosten</i>	4.085	3.777
<i>Andere operationele opbrengsten en kosten</i>	254	-89
Uit te sluiten:		
Vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht	-8	-8
EPRA kosten (inclusief leegstandskosten) (A)	12.377	10.244
Leegstandskosten	-892	-672
EPRA kosten (exclusief leegstandskosten) (B)	11.485	9.572
Huurinkomsten verminderd met vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht (C)	61.295	66.135
(in %)		
EPRA kost ratio (inclusief leegstandskosten) (A/C)	20,2%	15,5%
EPRA kost ratio (exclusief leegstandskosten) (B/C)	18,7%	14,5%

De EPRA kost ratio per 31 december 2020 is gestegen ten opzichte van 31 december 2019. Deze toename is te verklaren door de daling van de huurinkomsten in de logistieke portefeuille als gevolg van de in 2019 éénmalig ontvangen verbrekingsvergoeding van Medtronic gecombineerd met hogere vastgoedkosten en algemene kosten. Zonder rekening te houden met de ontvangen verbrekingsvergoeding van Medtronic zou de EPRA kost ratio inclusief directe leegstandskosten op 31 december 2019 17,7% bedragen en 16,6% exclusief directie leegstandskosten.

Tabel 6: EPRA nettohuurinkomsten op constante vergelijkingsbasis

in duizenden €		31.12.2020			31.12.2019		
Segment	Gelijkblijvende samenstelling van de portefeuille gedurende twee jaar	Acquisities & ontwikkelingen	Desinvesteringen	Totale nettohuurinkomsten	Gelijkblijvende samenstelling van de portefeuille gedurende twee jaar	Evolutie nettohuurinkomsten	Evolutie nettohuurinkomsten (in %)
Kantoren	25.629	521	0	26.150	25.624	5	0%
Wijzigingen ten gevolge van indexatie						246	1%
Wijzigingen in de bezettingsgraad						331	1%
Wijzigingen door heronderhandeling met bestaande huurders of nieuwe huurders						-188	-1%
Wijziging in ontvangen schadevergoedingen						-48	0%
Wijzigingen Greenhouse						-96	0%
Wijzigingen in gespreide huurvoordelen als gevolg van onderhandelingen en breakdata						-240	-1%
Logistiek	30.606	4.547	0	35.153	30.554	52	0%
Wijzigingen ten gevolge van indexatie						432	1%
Wijzigingen in de bezettingsgraad						169	1%
Wijzigingen door heronderhandeling met bestaande huurders of nieuwe huurders						-231	-1%
Wijzigingen ingevolge kortingen op tijdelijke terbeschikkingstelling						0	0%
Wijzigingen in ontvangen schadevergoedingen						0	0%
Wijzigingen in gespreide huurvoordelen als gevolg van onderhandelingen en breakdata						-318	-1%
TOTAAL HUURINKOMSTEN bij gelijkblijvende samenstelling	56.235	5.067	0	61.303	56.178	57	0%
Reconciliatie met de geconsolideerde netto huurinkomsten							
Met verhuur verbonden kosten				-51			
NETTOHUURRESULTAAT				61.252			

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 2019 en 2020 en de huurinkomsten van de drie logistieke sites die gedesinvesteerd werden in 2019, niet worden opgenomen in de vergelijkingsbasis.

Zowel bij de kantoren als in het logistieke segment blijft de like-for-like stabiel.

Tabel 7: EPRA investeringsuitgaven op constante vergelijkingsbasis

in duizenden €	31.12.2020		31.12.2019	
	Kantoren	Logistiek	Kantoren	Logistiek
Verwerving van vastgoedbeleggingen	0	42.683	0	23.953
Investerings in projectontwikkelingen	2.562	18.324	0	29.594
Verwerving van aandelen in vastgoedvennootschappen	42.677	0	0	0
Desinvesteringen/overboeking van vastgoedbeleggingen	0	-1.592	0	-57.665
Like-for-like portefeuille*	2.971	2.066	6.803	1.317
TOTAAL	48.210	61.481	6.803	-2.801

* De investeringsuitgaven vermeld bij de "Like-for-like portefeuille" betreffen investeringen en uitbreidingen in gebouwen in bezit van de vennootschap op 1 januari 2019 en nog steeds in bezit op 31 december 2020.

In de logistieke portefeuille zijn in 2020 drie logistieke sites in Nederland voor een bedrag van € 42,7 miljoen gekocht. Er is €18,3 miljoen geïnvesteerd in projectontwikkelingen, voornamelijk in Genk Green Logistics, Merchtem en Roosendaal Braak (NL). Verder worden, in overeenstemming met IAS 16, de zonnepanelen niet langer opgenomen onder de vastgoedbeleggingen, maar onder de materiële vaste activa waardoor ze in bovenstaande tabel als overboeking vermeld staan.

In het kantorensegment zijn de aandelen verworven van de vastgoedvennootschap Gencor nv met een kantoorgebouw in Herentals en van de vastgoedvennootschap Greenhouse Singel nv (voorheen Tervueren Invest) met een projectontwikkeling in Antwerpen voor € 42,3 miljoen. Na overname van de aandelen zijn in 2020 reeds voor € 2,5 miljoen aan investeringen gedaan in het project Greenhouse Singel in Antwerpen.

De investeringsuitgaven in de bestaande kantorenportefeuille van € 3 miljoen betreffen voornamelijk uitgaven met betrekking tot het parkeergebouw in Greenhouse BXL. In de logistieke portefeuille werd € 2,1 miljoen geïnvesteerd in de bestaande portefeuille, voornamelijk in Puurs.

7 Vooruitzichten 2021

Met #connect2022, gelanceerd midden 2020, heeft Intinvest 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.

Intinvest zal in 2021 en 2022 deze aanpak onverminderd verder implementeren met waardecreatie voor alle stakeholders, met in acht name van duurzaamheid op verschillende vlakken, gedragen door een klantgericht team. Stuk voor stuk de pijlers van de strategie #connect 2022 die onlosmakelijk met mekaar verbonden zijn.

Mocht de coronapandemie niet onder controle geraken en de economie zich hierdoor niet volledig kunnen herstellen, zou dit in de toekomst een negatief effect kunnen hebben op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en het EPRA-resultaat van Intinvest. Met een beperkte schuldgraad van 43% op 31 december 2020 en voldoende financieringscapaciteit, heeft Intinvest voldoende ruimte om deze effecten op te vangen. Een gediversifieerde vastgoedportefeuille biedt eveneens een solide basis voor de toekomst.



Investerings en ontwikkelingspotentieel

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 kantoren en logistiek, de twee segmenten van de vastgoedportefeuille.

In het logistiek vastgoed ligt de focus op sites met multimodale toegankelijkheid en een kritische omvang, op de belangrijkste assen in België, Nederland en het noordwesten van Duitsland. 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, met het eigen Team Intervest. Bestaande logistieke vastgoedsites zullen herontwikkeld worden tot toekomstbestendige logistieke panden met verwachte hogere herverhuurbaarheid.

In dit kader verricht Intervest in België onderzoek naar een grootschalige logistieke herontwikkeling op de site gekend als Herentals Logistics. Deze mogelijkheid is ontstaan in de eerste jaarmidde van 2020 na de verwerving van het aangrenzend kantoorgebouw met bijkomende grondpositie. Het terrein waarop het kantoorgebouw zich bevindt, grenst immers aan de logistieke gebouwen van Herentals Logistics en biedt de mogelijkheid tot een duurzame logistieke nieuwbouwontwikkeling op een toplocatie langs de E313. Het bouwvergunningstraject is opgestart en er zijn gevorderde gesprekken met geïnteresseerde huurders.

Ook in 2021 blijft Intervest zich focussen op de uitwerking van het project Genk Green Logistics. De nieuwbouw van het eerste state-of-the-art logistiek gebouw van 25.000 m² is in het vierde kwartaal van 2020 opgeleverd. De hierbij gerealiseerde meerwaarde op dit nieuwbouwproject past volledig binnen de waardecreatiedoelstelling van de strategie #connect2022.

In 2020 heeft Intervest eveneens geïnvesteerd in logistiek vastgoed in Nederland met toekomstig logistiek ontwikkelingspotentieel: een logistieke site met optie op grondpositie in Venlo en een langetermijnontwikkelingsmogelijkheid in 's-Hertogenbosch. Hier biedt de eerder verworven grondpositie uit 2019 in combinatie met de in 2020 verworven gebouwen, op lange termijn, de mogelijkheid voor de ontwikkeling van een uitgebreide logistieke cluster.



Genk > Genk Green Logistics - eerste nieuwbouw van ca 25.000 m²

Voor het kantorenssegment zal Intervest qua investeringen streven naar het verwerven van kwaliteitsvolle panden op aantrekkelijke en goed bereikbare plaatsen met een belangrijke studentenpopulatie enerzijds en 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 zoals Antwerpen, 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 'blended work environment.' Deze evoluties vergroten de nood aan kantoorgebouwen gericht op de wijzigende noden van de gebruikers.

In november 2020 heeft Intervest het prestigieus kantoorrenovatieproject in Antwerpen verworven, dat als Greenhouse Singel zal deel uitmaken van de bestaande inspirerende Greenhouse-hubs in Berchem, Mechelen en Diegem. Dit kantoorrenovatieproject wordt in 2021 in eigen beheer verder ontwikkeld en de oplevering is verwacht begin 2022.

Verder ligt de focus op het toekomstbestendig upgraden van de bestaande kantoorgebouwen, om tegemoet te komen aan de evoluerende noden in het kantorenssegment. In dit kader heeft Intervest het 'NEw REality Office Space' (NEREOS) concept ontwikkeld. Het NEREOS-kantoorconcept speelt met verschillende elementen in op deze nieuwe 'gemengde werkomgeving' van vandaag weg van het klassieke open landschapskantoor. Akoestische viltpanelen die persoonlijke werkbubbels afbakenen, tapijten die duidelijk de anderhalve meter bubbel visualiseren, scheiding van publieke en privégedeeltes, strikt éénrichtingsverkeer, ... kortom, inspirerende, flexibele en duurzame kantooroplossingen in lijn met de strategische positionering *beyond real estate*.

Verhuuractiviteit

Ondanks de coronacrisis, blijft de bezettingsgraad in 2020 stabiel. De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille van Intervest bedraagt 93% op 31 december 2020, 88% voor de kantoorgebouwen en 96% in de logistieke portefeuille. Het verhogen van de huurdersretentie en het verlengen van de looptijd van de huurcontracten blijft de uitdaging evenals het verder stabiliseren en mogelijkerwijze verbeteren van de bezettingsgraad in beide segmenten.

Intervest heeft intussen concreet zicht op de toekomstmogelijkheden voor haar kantoorgebouw Woluwe Garden, zowel op vlak van herontwikkeling als op vlak van desinvestering. De uiteindelijke beslissing kan genomen worden tegen uiterlijk eind 2021, datum waarop PwC het gebouw verlaat.

De evolutie van de bezettingsgraad in het logistieke segment zal onder andere afhangen van de verhuringen op de logistieke nieuwbouwrealisaties in Genk en Roosendaal. In Genk is eind 2020 het eerste complex van circa 25.000 m² opgeleverd. Het logistieke pand Roosendaal Braak, een nieuwbouwrealisatie van circa 28.000 m² is volledig bezet waarvan 23% verhuurd op korte termijn. De commercialisatie van deze toplocaties is volop aan de gang.

Financiering

De verdere groei van de vastgoedportefeuille zal, conform het financieringsbeleid van Intervest gefinancierd worden met een evenwichtige combinatie van vreemd vermogen en eigen vermogen. De schuldgraad blijft hierbij binnen de strategische bandbreedte van 45-50% 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%.

Eind 2020 heeft Intervest een buffer van € 150 miljoen aan niet-gebruikte kredietlijnen beschikbaar (na afdekking van het uitgegeven handelspapier) voor de financiering van lopende projectontwikkelingen, toekomstige acquisities, de terugbetaling van de obligatielening die vervalt op 1 april 2021 en voor de dividendbetaling in mei 2021.

Deze buffer, in combinatie met de beperkte schuldgraad van 43% op jaareinde 2020, maakt dat Intervest goed gepositioneerd is op financieringsvlak om het groeiplan #connect2022 te realiseren. Intervest kan nog circa € 145 miljoen investeren met vreemd vermogen alvorens de bovenkant van de strategische bandbreedte van 45%-50% te bereiken.



Nederland - Raamsdonksveer) Fotovoltaïsche installatie

EPRA resultaat en brutodividend

Het brutodividend voor boekjaar 2020 van € 1,53 per aandeel zal voorgesteld worden aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 28 april 2021.

In 2020 heeft Intervest voornamelijk geïnvesteerd in (her)ontwikkelingen die echter nog niet onmiddellijk huurinkomsten genereren. In 2021 zal eveneens verder geïnvesteerd worden in (her)ontwikkelingen die niet ten volle aan het EPRA resultaat van 2021 zullen bijdragen waardoor Intervest voor boekjaar 2021 een beperkte groei van het EPRA resultaat per aandeel voorziet. Intervest verwacht een brutodividend voor boekjaar 2021 op hetzelfde peil als voor boekjaar 2020, namelijk € 1,53 per aandeel. Dit betekent een brutodividendrendement van 6,8% op basis van de slotkoers van het aandeel op 31 december 2020, die € 22,55 bedraagt en komt neer op een pay-out ratio van tussen 90% en 96% van het verwachte EPRA-resultaat. Dit voorziene brutodividend kan verhoogd worden indien de omstandigheden met betrekking tot de geplande investeringen en/of bijkomende verhuringen in de vastgoedportefeuille, die leiden tot een verdere stijging van het EPRA resultaat, zulks mogelijk en opportuun maken.

Deze vooruitzichten zijn gebaseerd op de huidige kennis en inschatting van renteschommelingen, het strategisch groeiplan #connect2022, mogelijke effecten van de coronacrisis en de begeleidende overheidsmaatregelen.

Duurzaamheid

Intervest zet ook in 2021 duurzaamheid voorop zowel bij het beheer van haar panden als bij haar eigen bedrijfsvoering, met extra aandacht voor de '5 P's voor duurzaam ondernemen', Planet, Peace, Partnership, Prosperity & People: aandacht voor het leefmilieu, een zorgeloze maatschappij, een goede verstandhouding, technologische vooruitgang en een gezonde leefomgeving, zoals gedefinieerd door de United Nations en opgenomen in het duurzaamheidsframework van Intervest.

Intervest wil zowel op het vlak van de portfolio als aan 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.

Sinds 2009 certificeert Intervest stelselmatig en stapsgewijs de milieuprestaties van haar gebouwen op basis van de internationaal erkende beoordelingsmethode 'BREEAM-In-Use'. In 2019 is Intervest nagegaan welke bestaande certificaten te hernieuwen waren en welke acties nodig waren om nog

niet-gecertificeerde gebouwen te certificeren. In 2020 zijn deze acties verder uitgevoerd waardoor 21% van de gebouwen minstens BREEAM 'Very Good' gecertificeerd zijn. Het is de bedoeling tegen 2022 30% van de vastgoedportefeuille BREEAM minstens 'Very Good' gecertificeerd te hebben.

Tegen 2022 wil Intervest 80% van het logistiek vastgoed uitgerust hebben met fotovoltaïsche installaties. In 2020 zijn 65% van de panden in de logistieke portefeuille hiermee uitgerust. Ook in 2021 blijft Intervest verder onderzoeken welke daken zich lenen tot het plaatsen van fotovoltaïsche installaties en zal de totale oppervlakte zonnepanelen op Intervest daken nog toenemen.

Intervest zal ook in 2021 meewerken aan het samenwerkingsverband tussen de Vlaamse overheid, de onderzoekswereld en de industrie om van Vlaanderen een 'smart energy region' te maken. BECOME (Business Energy Community MEchelen) is de naam van het business consortium waarvan Intervest samen met o.m. Quares en Engie deel uitmaakt. Op de kantorensite Mechelen Campus en Intercity Business Park van Intervest en directe omgeving is in 2020 een "proeftuinliving lab" opgestart om te analyseren of er op termijn een smart-gridomgeving kan geïmplementeerd worden waar energie onderling uitgewisseld kan worden.

Onder het motto 'meten is weten' is het streven geformuleerd om 80% van de vastgoedportefeuille uit te rusten met slimme meters.

Qua duurzaamheid zijn de voorbije jaren zoals hoger beschreven reeds meerdere stappen gezet. Het is de bedoeling op de ingeslagen weg verder te gaan en zowel in de portfolio als op het vlak van financiering een voortrekkersrol te spelen. Eind 2020 zijn alle 17 SDGs (Sustainable Development Goals van de United Nations) aan bod gekomen in het duurzaamheidsbeleid van Intervest. In de loop van 2021 zal Intervest hiervoor het internationaal erkend UNITAR-certificaat ontvangen. Het Duurzaamheidsverslag 2020 rapporteert over het bredere duurzaamheidskader, de activiteiten van het voorbije jaar, de vooropgestelde doelstellingen en de behaalde resultaten in termen van EPRA sBPRs prestatie-indicatoren en zal te vinden zijn op www.intervest.be.

“Duurzaamheid is dan ook niet zomaar een tijdelijke focus.
Duurzaamheid is deel van het DNA van Intervest.

GUNTHER GIELEN, CEO INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES



Merchtem › Automatisering



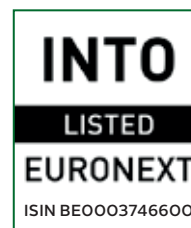
VERSLAG BETREFFENDE HET AANDEEL

- 1 Beursgegevens
- 2 Dividend en aandelen
- 3 Aandeelhouders
- 4 Financiële kalender 2021

1 Beursgegevens

Het aandeel van Intervest Offices & Warehouses (hierna 'Intervest' genoemd) 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.

1.1 Evolutie van de beurskoers over 3 jaar



Het aandeel van Intervest heeft op 31 december 2020 het boekjaar afgesloten met een beurskoers van € 22,55 ten opzichte van € 25,60 op 31 december 2019.

De gemiddelde beurskoers van het boekjaar 2020 bedraagt € 23,03 ten opzichte van € 24,93 in het boekjaar 2019. De beurskoers van Intervest ondervindt, net zoals vele andere aandelen, een effect van de coronapandemie. Deze impact is zichtbaar in de periode maart 2020 waarin het aandeel als laagste slotkoers € 16,90 (18 maart 2020) heeft genoteerd. De hoogste slotkoers genoteerd in 2020 is € 29,15 (19 februari 2020).

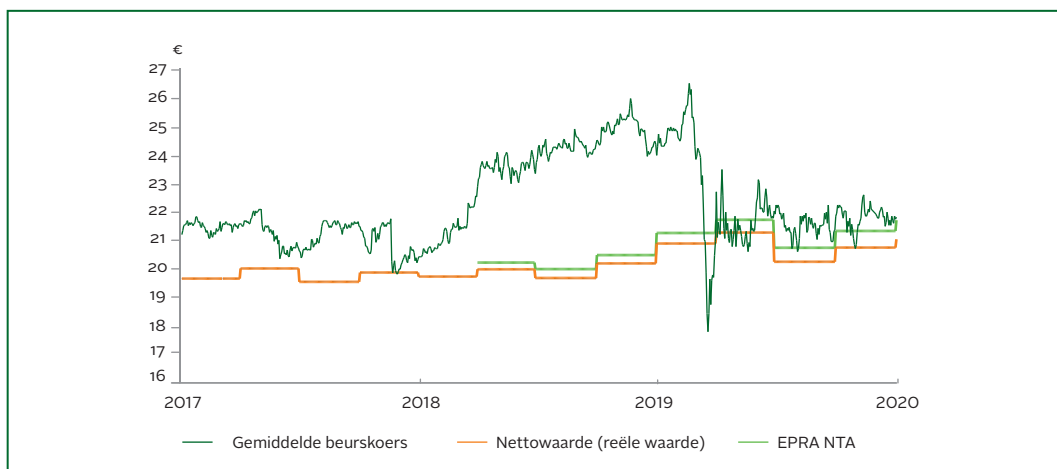
1.2 Beursprestatie ten opzichte van BEL 20 in 2020



Het aandeel van Intinvest heeft gedurende de eerste helft van 2020 gemiddeld beter gepresteerd dan de BEL 20. In het tweede semester heeft het aandeel van Intinvest analoog gepresteerd met de BEL 20. De ex-dividend date voor het dividend over boekjaar 2019 was op 7 mei 2020.

Op 31 december 2020 bedraagt de marktkapitalisatie van Intinvest € 575 miljoen.

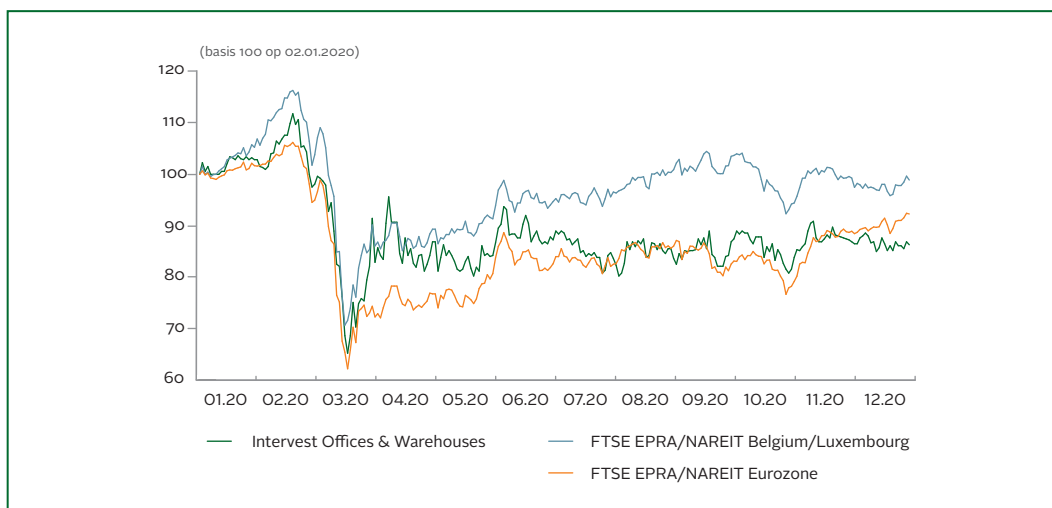
1.3 Premie van de beurskoers t.o.v. nettowaarde en EPRA NTA over 3 jaar



Het aandeel van Intinvest heeft gedurende het boekjaar 2020 met een premie genoteerd van gemiddeld 9% ten opzichte van de nettowaarde (reële waarde) en 5% ten opzichte van EPRA NTA.

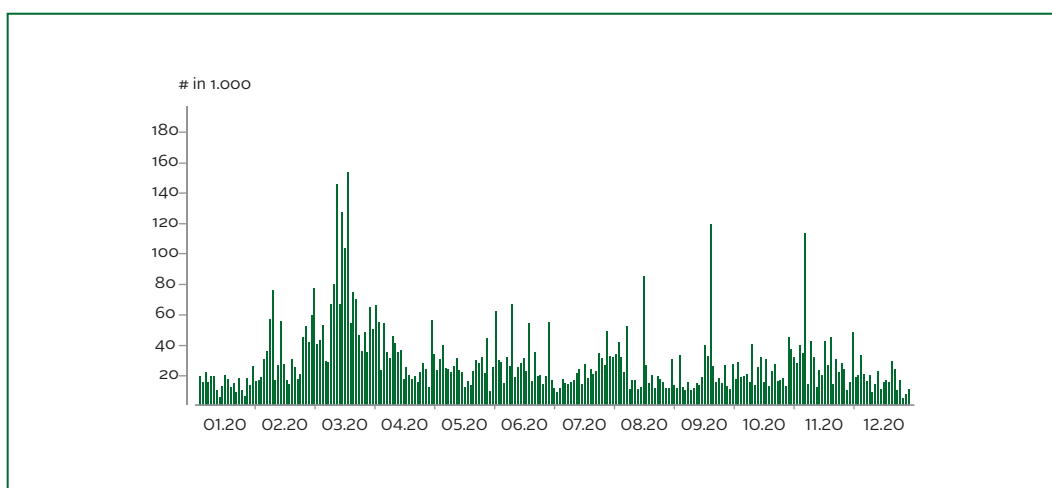
Op jaareinde 31 december 2020 bedraagt de premie 5% ten opzichte van de nettowaarde (reële waarde) en 1% ten opzichte van EPRA NTA. De nettowaarde is inclusief het dividend over boekjaar 2020.

1.4 Vergelijking Interinvest met EPRA/NAREIT indexen - Total return



Het aandeel van Interinvest heeft gemiddeld analoog gepresteerd aan de FTSE EPRA/NAREIT Eurozone tijdens 2020 en aan de FTSE EPRA/NAREIT Belgium/Luxembourg tijdens de eerste jaahelft van 2020. In de tweede jaahelft van 2020 heeft het aandeel van Interinvest lager gepresteerd dan de FTSE EPRA/NAREIT Belgium/Luxembourg.

1.5 Verhandelde volumes Interinvest



De verhandelde volumes liggen in 2020 met een gemiddelde van 29.091 aandelen per dag hoger dan in 2019 (gemiddeld 27.295 stuks per dag). Op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen bedraagt de omloopsnelheid van het aandeel Interinvest 29%, op hetzelfde niveau als in 2019 (28%).

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

2 Dividend en aandelen

Op 31 december 2020 is de beurskoers van het Intervest aandeel € 22,55 waardoor het de aandeelhouders een brutodividendrendement van 6,8% biedt.

AANTAL AANDELEN	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Aantal aandelen op het einde van de periode	25.500.672	24.657.003	24.288.997
Aantal dividendgerechtigde aandelen	25.500.672	24.657.003	24.288.997
Free float (%)	80%	85%	85%
BEURSGEGEVENS	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Hoogste slotkoers (€)	29,15	28,40	22,96
Laagste slotkoers (€)	16,90	20,60	19,74
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	22,55	25,60	20,6
Premie t.o.v. de reële nettowaarde (%)	5%	20%	5%
Gemiddelde beurskoers (€)	23,03	24,93	21,69
Verhandeld aantal aandelen per jaar	7.476.507	6.960.147	4.595.938
Gemiddeld verhandeld aantal aandelen per dag	29.091	27.295	18.094
Omloopsnelheid van het aandeel (%)	29,3%	28,2%	19,0%
GEGEVENS PER AANDEEL (€)	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Nettowaarde (reële waarde)*	21,46	21,25	19,62
EPRA NTA	22,40	21,77	-
Marktkapitalisatie (miljoen)	575	631	500
Uitkeringspercentage (%)	95%	80%	86%
Brutodividend	1,53	1,53	1,40
Percentage roerende voorheffing (%)	30%	30%	30%
Nettodividend	1,0710	1,0710	0,9800
Brutodividendrendement (%)	6,8%	6,0%	6,8%
Nettodividendrendement (%)	4,7%	4,2%	4,8%

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

3 Aandeelhouders¹

Per 31 december 2020 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	18.978.845		
TOTAAL	25.500.672		

¹ Aantal aandelen op basis van de transparantiekennisgevingen ontvangen tot en met 31 december 2020. Meegedeelde wijzigingen kunnen geraadpleegd worden op www.intervest.be/nl/aandeelhoudersstructuur.



De free float van het aandeel van Interinvest
bedraagt 80% op 31 december 2020.

Transparantiekennisgevingen 2020

Interinvest heeft op 12 maart 2020 een transparantiekennisgeving ontvangen van Patronale Group nv, waaruit blijkt dat deze 5,07% van de stemrechten Interinvest aanhoudt ingevolge de verwerving of overdracht van stemrechtverlenende effecten of stemrechten, en daarmee de kennisgevingsdrempel van 5% overschreden heeft.

De volledige kennisgevingen alsook de aandeelhoudersstructuur kunnen tevens geraadpleegd worden op de website van Interinvest onder de rubriek: Aandeelhoudersstructuur.

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

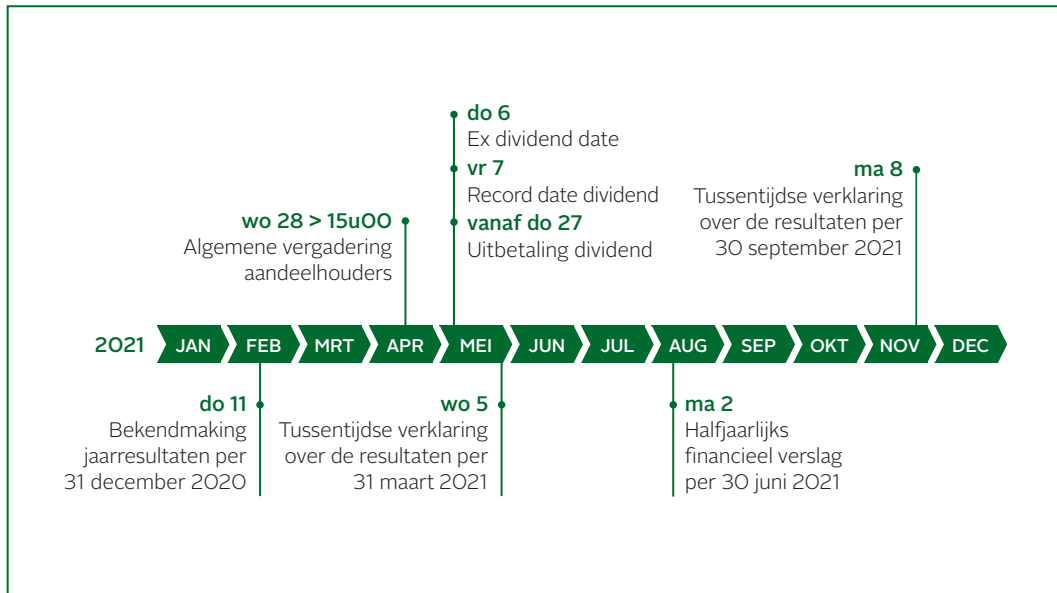
Overeenkomstig de wettelijke voorschriften ter zake is elke natuurlijke of rechtspersoon die aandelen of andere verleende financiële instrumenten van de vennootschap met stemrecht, die al dan niet het kapitaal vertegenwoordigen, verwerft of afstaat, verplicht zowel de vennootschap als de Financial Services 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.

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 2020 als gevolg van de kapitaalverhoging onder de vorm van een keuzedividend en de daarbij horende uitgifte van 843.669 nieuwe aandelen.

4 Financiële kalender 2021



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.

A photograph of a modern building facade featuring a large glass window and several white, vertical, angular panels. The building is set against a clear blue sky. The text 'VASTGOEDVERSLAG' is overlaid in white on the image.

VASTGOEDVERSLAG

- 1 Samenstelling van de portefeuille
- 2 Overzicht van de portefeuille
- 3 Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen
- 4 Beschrijving van het logistiek vastgoed
- 5 Beschrijving van de kantorenportefeuille

1 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 'ontzorgt'. De vennootschap kan verder een beroep doen op interne diensten voor commerciële activiteiten, boekhouding, finance, human resources, legal, ICT, marketing en communicatie.

1.1 Vastgoedportefeuille op 31 december 2020

De vastgoedbeleggingen van Intervest bedragen op 31 december 2020 € 1.018 miljoen en bestaan voor € 966 miljoen uit vastgoed beschikbaar voor verhuur. Daarnaast bevatten de vastgoedbeleggingen ook de projectontwikkelingen voor een bedrag van € 52 miljoen.

Vastgoed beschikbaar voor verhuur

De verhuurbare oppervlakte van de vastgoedportefeuille bedraagt 1.045.937 m² op 31 december 2020. Dit is een stijging met 100.342 m² of 11% ten opzichte van jaareinde 2019 enerzijds door de acquisities van twee logistieke sites in de eerste jaarkwartaal van 2020 in Venlo en in 's-Hertogenbosch (Nederland) en van een kantoorgebouw in Herentals en anderzijds door de oplevering van enkele state-of-the-art projecten in Genk en Merchtem en in Eindhoven en Roosendaal (Nederland).

Op 31 december 2020 heeft de vastgoedportefeuille een verhuurbare oppervlakte van 1.045.937 m² (945.595 m² op 31 december 2019).

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.

Gebouwen

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

Aarschot - Nieuwlandlaan 321 - 3200 Aarschot

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

Wommelgem - Koralenhoeve 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**

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 - Blauwhekken 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 (m ²)	Bezettingsgraad* (%)
		239.240	90%
2005	nvt	14.602	100%
2008 - 2012	nvt	50.912	100%
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%
1998-2018	2019	24.181	100%
2020	2020	24.180	0%
		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%
		490.400	95%
		187.481	97%
2002	2020	20.691	100%
2002	nvt	28.695	100%
2018 - 2020	2020	28.199	77%
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%
		309.999	98%
		800.399	96%

* 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 - Terhulpesteenweg 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 Interest	Verhuurbare oppervlakte (m ²)	Bezettingsgraad* (%)
		35.807	81%
2000	2016	4.140	100%
2002	2016	11.172	76%
2016	nvt	5.763	95%
1997	nvt	6.931	65%
2008	nvt	7.801	83%
		56.793	95%
2018	nvt	20.262	91%
2000	2014	6.392	84%
1994	2005	2.830	86%
2000	2014	23.681	100%
2002	nvt	3.628	100%
		125.911	85%
1993 - 1999 / 2016	2019	54.190	84%
2001	2014	13.574	78%
2000 - 2005	2012 - 2015	58.147	87%
		27.027	99%
2001	nvt	27.027	99%
		245.538	88%
		1.045.937	93%

* 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 projectontwikkelingen bedragen op 31 december 2020 € 52 miljoen en omvatten naast een projectontwikkeling in aanbouw Greenhouse Singel van circa € 33 miljoen, circa € 7 miljoen grondreserves voor een te starten projectontwikkeling in Herentals waarvoor de bouwvergunning in aanvraag is en circa € 12 miljoen overige grondreserves (Genk, Herentals en 's-Hertogenbosch in Nederland).

De vennootschap heeft op 31 december 2020 volgende grondreserves in de logistieke portefeuille.

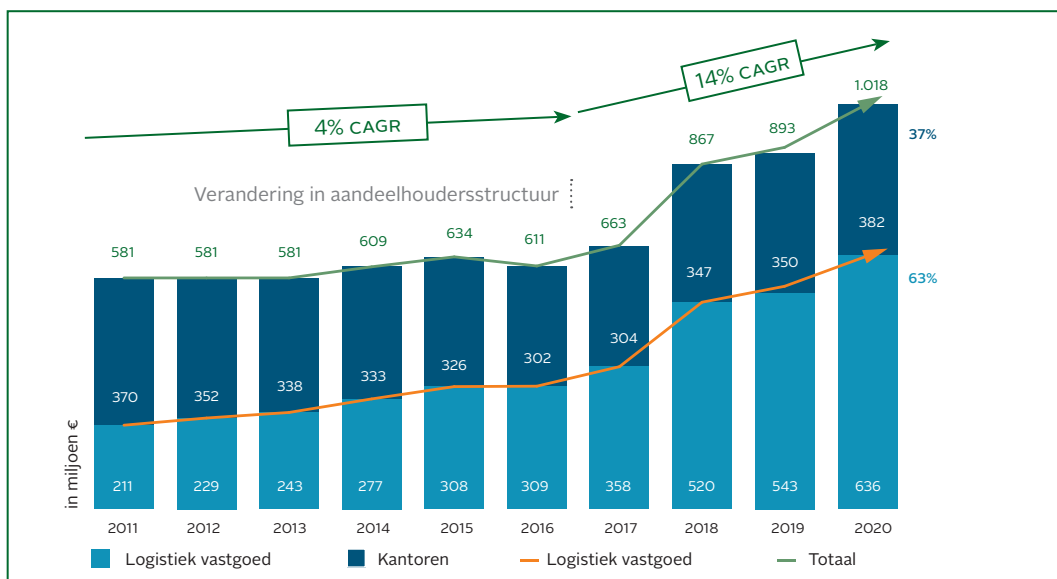
Locatie	Terrein oppervlakte (m ²)	Potentiële verhuurbare oppervlakte (m ²)
Antwerpen - Limburg - Luik	457.500	270.000
Herentals Logistics 1 en 3	62.500	45.000
Genk Green Logistics (fase 2 t.e.m. 5)	395.000	225.000
Nederland	11.000	8.500
's-Hertogenbosch	11.000	8.500
TOTAAL	468.500	278.500

Daarnaast bezit de vennootschap nog een kooptie (put/call-optie) op een grondpositie in Venlo (Nederland) met een potentiële verhuurbare oppervlakte van 10.000 m².

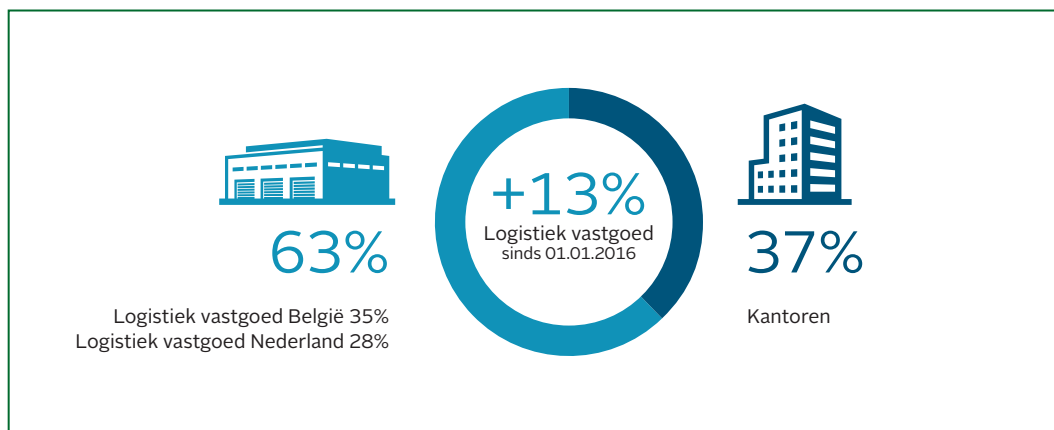
1.2 Evolutie van de reële waarde van de vastgoedportefeuille

Op 31 december 2020 bedraagt de reële waarde van de vastgoedportefeuille € 1.018 miljoen, waarvan 63% bestaat uit logistieke gebouwen en 37% uit kantoorgebouwen. Voor het eerst in haar geschiedenis overschrijdt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van Intervest de kaap van € 1 miljard.

67% groei in portefeuille sinds 2016, d.i. 14% CAGR.



1.3 Aard van de portefeuille¹



Sinds de wijziging in aandeelhoudersstructuur in 2016 is de focus op logistiek vastgoed verhoogd met een verschuiving van 13%-punten van de kantorenportefeuille richting het logistiek vastgoed tot gevolg. Interwest wenst evenwel in het kantorensegment steeds een essentieel aandeel te behouden.

Segment	Reële waarde (€ 000)	Contractuele huur (€ 000)	Aandeel in de portefeuille (%)	Aanschaffingswaarde* (€ 000)	Verzekerde waarde (€ 000)
Kantoren beschikbaar voor verhuur	348.368	28.490	37%	358.756	438.284
Logistiek vastgoed beschikbaar voor verhuur in België	336.654	22.175	35%	299.097	193.634
Logistiek vastgoed beschikbaar voor verhuur in Nederland	280.774	16.091	28%	240.829	190.624
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	965.796	66.756	95%	898.682	822.542
Grondreserves logistiek	18.874	nvt	2%	18.874	nvt
Projecten in aanbouw	33.288	nvt	3%	33.288	nvt
Projectontwikkelingen	52.162	nvt	5%	51.162	nvt
TOTAAL	1.017.958	nvt	100%	950.844	822.542

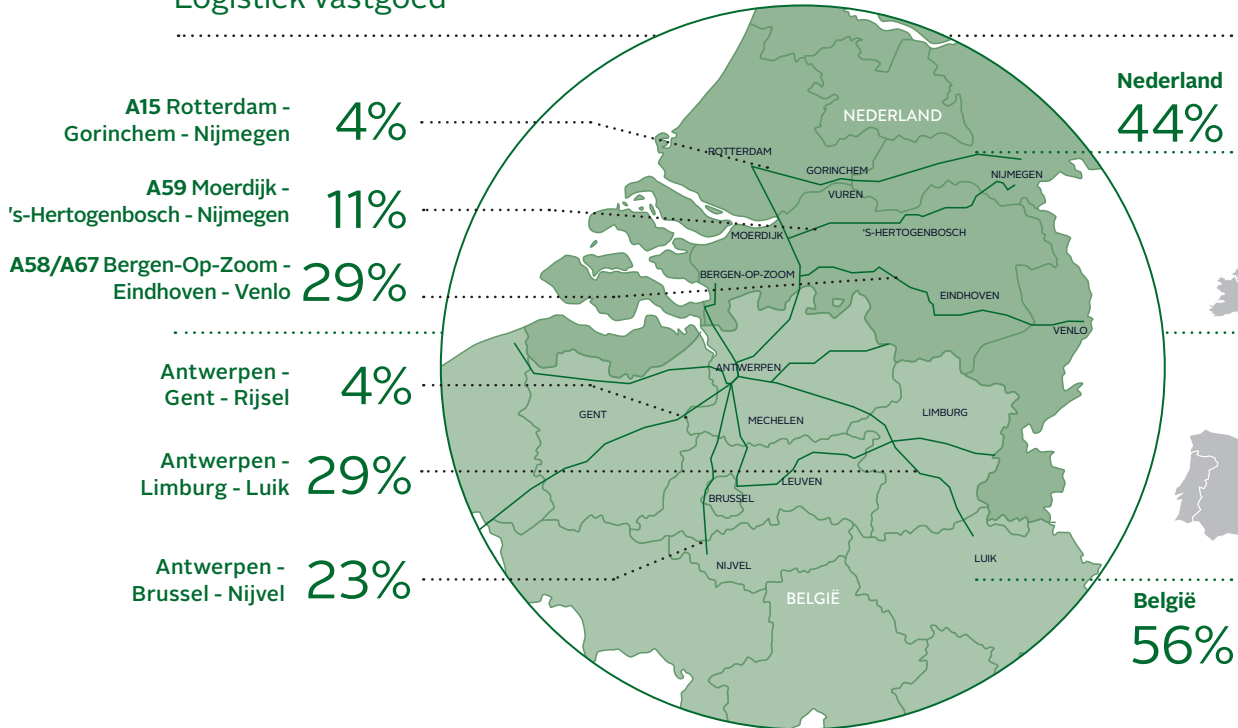
* Inclusief geactiveerde investeringen.

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

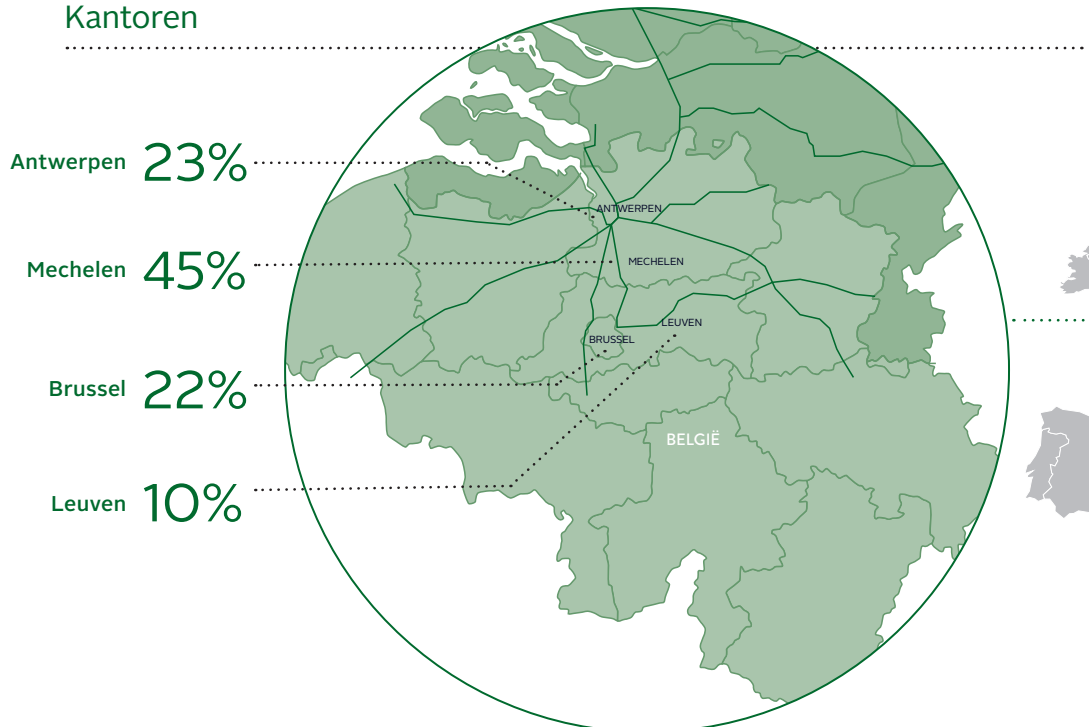
1.4 Geografische spreiding van de portefeuille¹

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



Kantoren



¹ Percentages op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2020.

Logistiek vastgoed

In het logistiek vastgoed heeft Intervest voornamelijk sites in haar portefeuille op multimodale locaties met kritische omvang (> 25.000 m²) gelegen op belangrijke logistieke assen in België en Nederland. Het logistieke deel van de portefeuille in België (56%) is gelegen op de assen Antwerpen - Brussel - Nijvel (23%), Antwerpen - Limburg - Luik (29%) en Antwerpen - Gent - Rijsel (4%). In Nederland (44%) concentreert de portefeuille zich op de assen Moerdijk - 's-Hertogenbosch - Nijmegen (A59)(11%), Bergen-op-Zoom - Eindhoven - Venlo (A58/A67) (29%) en Rotterdam - Gorinchem - Nijmegen (A15) (4%).

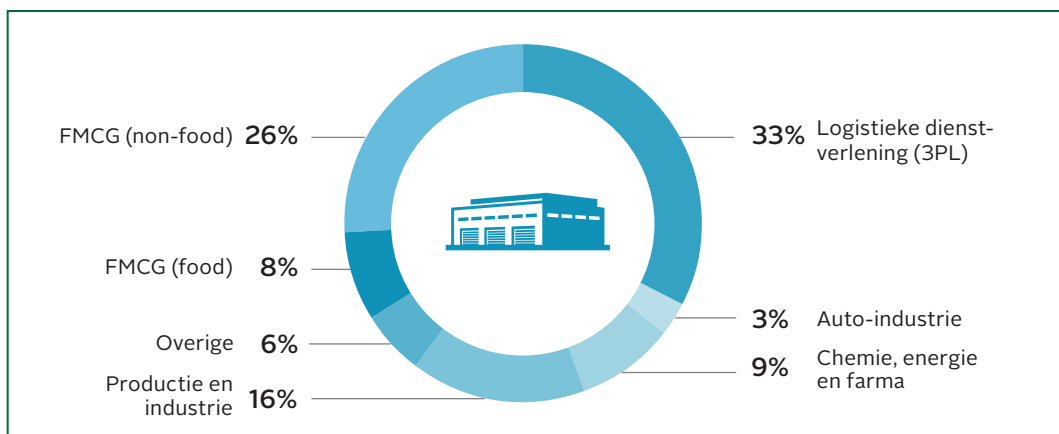
Kantoren

Het kantoorgedeelte van de portefeuille concentreert zich in en rond centrumsteden als Antwerpen (23%), Mechelen (45%), Brussel (22%) en Leuven (10%) waarbij Intervest streeft naar kwaliteitsvolle kantoorpanden op aantrekkelijke en goed bereikbare plaatsen met een belangrijke studentenpopulatie.

1.5 Sectorale spreiding van de portefeuille¹

Logistiek vastgoed

Ongeveer 34% 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.

1.6 Bezettingsgraad

De bezettingsgraad van de **totale vastgoedportefeuille** beschikbaar voor verhuur van Intervest is op 31 december 2020 ondanks de coronacrisis stabiel gebleven op 93% ten opzichte van jaareinde 2019 (93%).

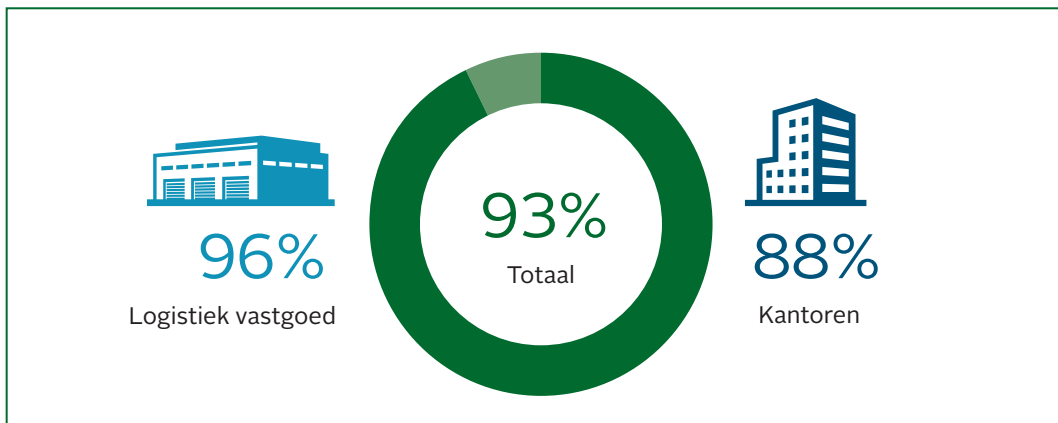
Ook de bezettingsgraad van de **totale logistieke portefeuille** blijft met 96% op 31 december 2020 op hetzelfde niveau (96% jaareinde 2019).

De **logistieke portefeuille in België** heeft een bezettingsgraad van 95% en is toegenomen met 1%-punt ten opzichte van 31 december 2019 door een verhuring aan DPD Belgium en een uitbreiding van Delhaize in Puurs. Beide transacties betekenen samen een stijging van de bezettingsgraad met 4%-punten. De toename wordt echter verminderd door de oplevering, net voor jaareinde, van het eerste complex van Genk Green Logistics, dat nog niet verhuurd is op 31 december 2020.

De daling in de bezettingsgraad van de **logistieke portefeuille in Nederland** met 2%-punten ten opzichte van jaareinde 2019 tot 98% wordt veroorzaakt door de oplevering van het nieuwbouwcomplex Roosendaal dat slechts gedeeltelijk verhuurd is op 31 december 2020. Wanneer ook de kortetermijnovereenkomst van minder dan 1 jaar op dit pand mee in rekening gebracht wordt, is de logistieke portefeuille in Nederland volledig bezet op jaareinde 2020. De logistieke nieuwbouw Gold Forum in Eindhoven, die opgeleverd is in het eerste semester van 2020, is volledig verhuurd op 31 december 2020.

De bezettingsgraad van de **kantorenportefeuille** daalt met 2%-punten tegenover jaareinde 2019 en bedraagt 88% op 31 december 2020.

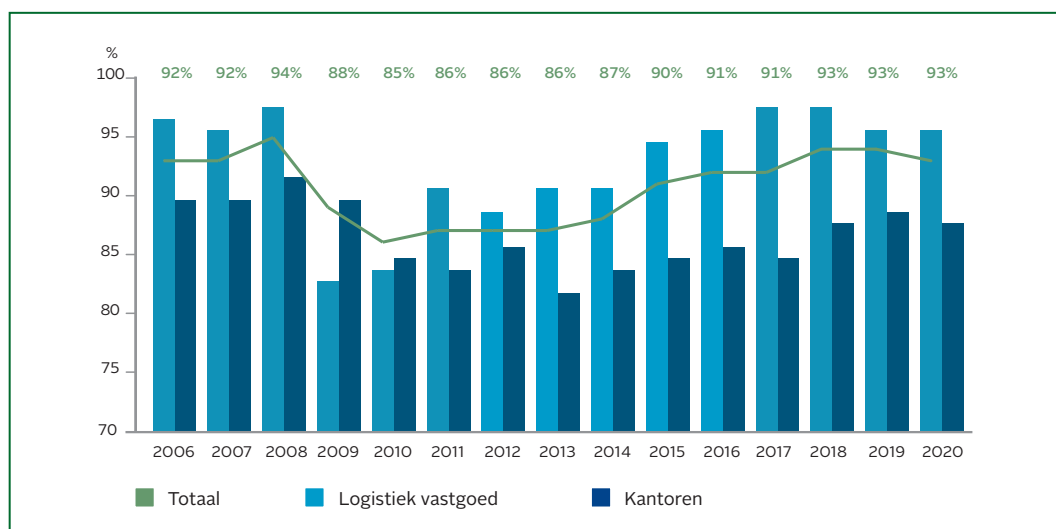
Stabiele bezettingsgraad: 93%



Bezettingsgraad volgt de economische cyclus

De gemiddelde bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille van Intervest gedurende de 15-jarige periode van 2006 tot 2020 is 90% met als maximum 94% (op 31 december 2008) en als minimum 85% (op 31 december 2010).

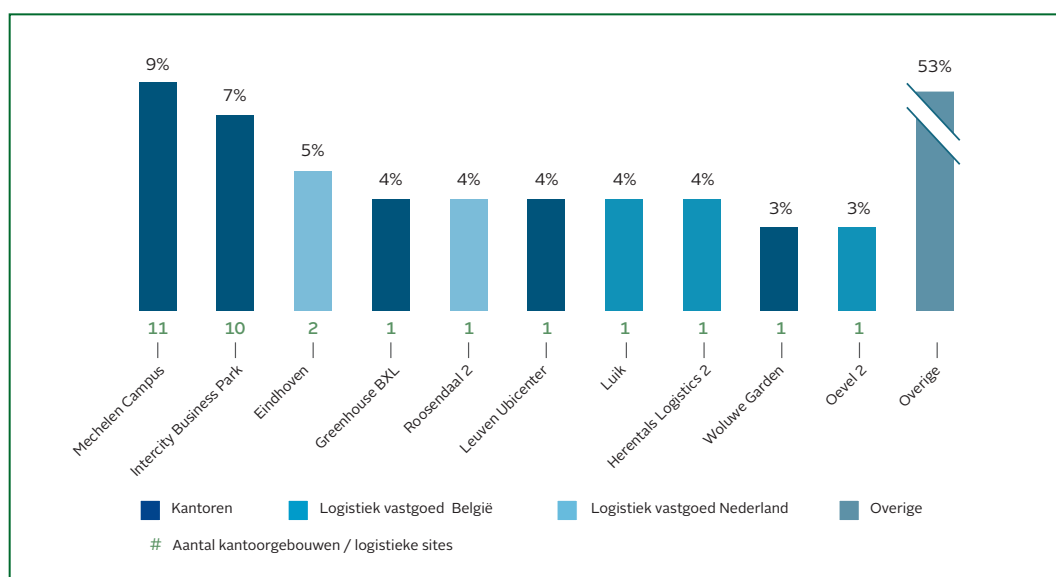
Zowel de bezettingsgraad van de logistieke portefeuille als deze van de kantorenportefeuille situeert zich op dit moment aan de top van de historische range.



1.7 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.

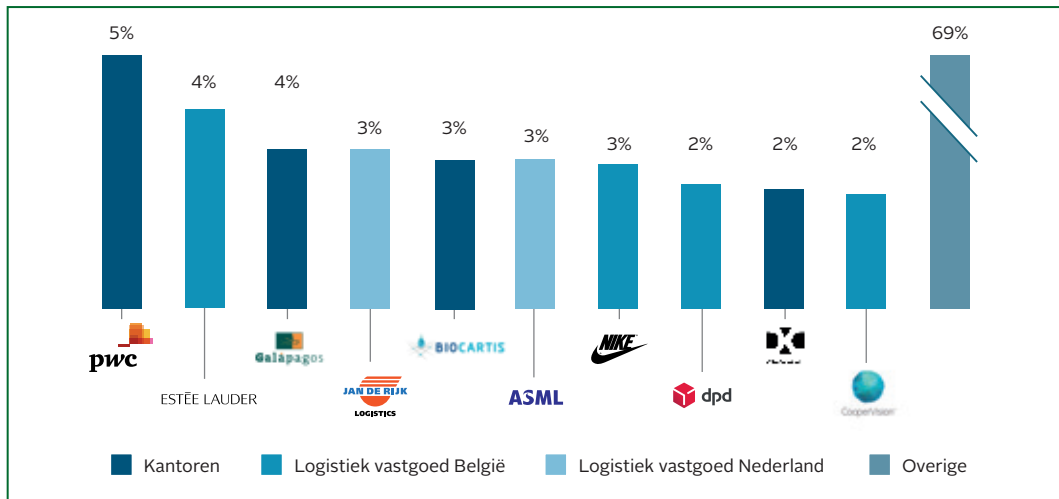
Mechelen Campus is met een oppervlakte van circa 58.000 m² het grootste complex, bestaande uit 11 afzonderlijke gebouwen. Ook Intercity Business Park bestaat uit meerdere gebouwen.



¹ Percentages op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2020.

1.8 Risicospreiding naar huurders

De tien belangrijkste huurders vertegenwoordigen 31% van de huurinkomsten. Dit zijn steeds vooraanstaande bedrijven in hun sector die vaak deel uitmaken van internationale concerns. 14% van de belangrijkste huurders behoort tot het kantorenssegment, 17% behoort tot het logistieke segment. De huurinkomsten van Intervest zijn, zonder rekening te houden met flex-werkers, verspreid over 224 verschillende huurders wat het debiteurenrisico beperkt en de stabiliteit van de huurinkomsten bevordert.

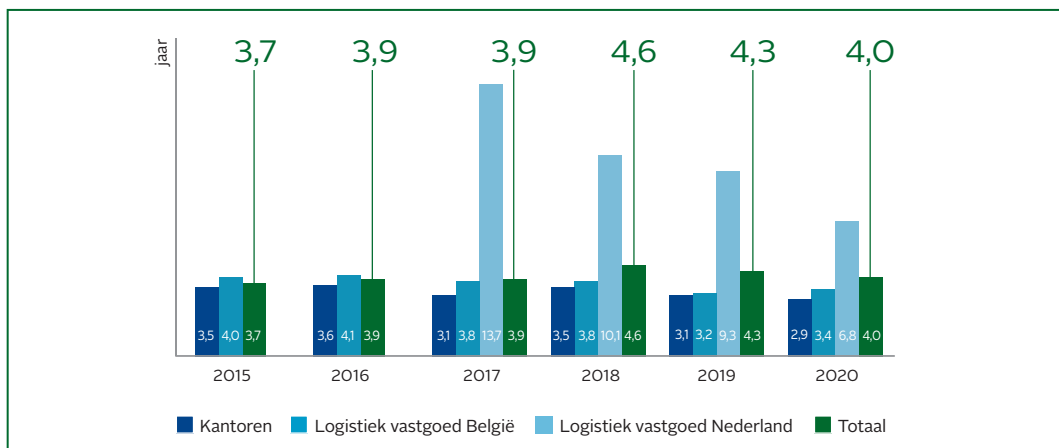


PricewaterhouseCoopers huurder in Woluwe Garden die 5% van de contractuele huurinkomsten vertegenwoordigt, zal op 31 december 2021 de site verlaten. Intervest heeft intussen concreet zicht op de toekomstmogelijkheden voor dit kantoorgebouw, zowel op vlak van herontwikkeling als op vlak van desinvestering. De uiteindelijke beslissing zal genomen worden tegen uiterlijk eind 2021, datum waarop PwC het gebouw verlaat. In de logistieke portefeuille heeft huurder ASML in Eindhoven, die 3% van de huurinkomsten vertegenwoordigt, aangegeven de intentie te hebben om het pand te verlaten eind 2021 door gebruik te maken van de breakoptie. Intervest bekijkt momenteel de mogelijkheid voor de hervestingen van deze toplocatie in de huidige marktomstandigheden.

1.9 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 2020 af met een gemiddelde resterende looptijd tot eerstvolgende vervaldatum van 4,0 jaar voor de volledige vastgoedportefeuille. De afname ten opzichte van jaareinde 2019 (4,3 jaar) is relatief beperkt door een actief verhuringsbeleid.



¹ Berekend op basis van contractuele huren.

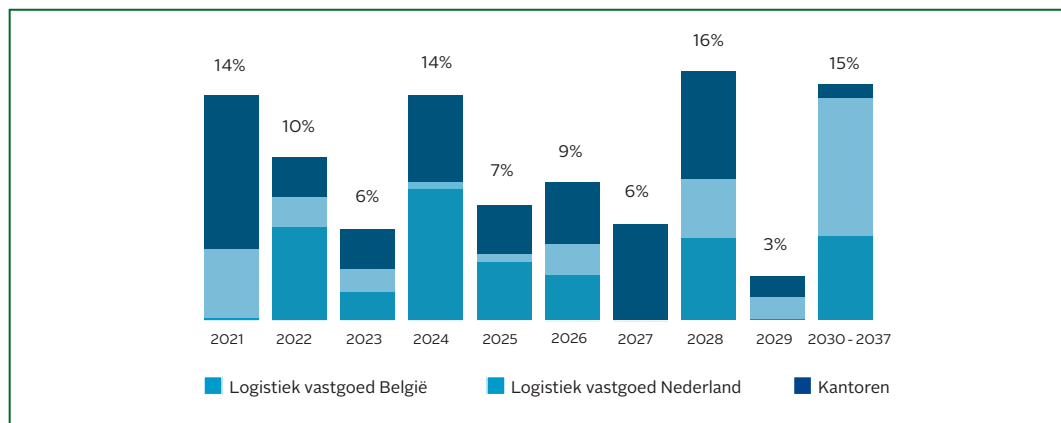
Eindvervaldatum van de contracten in de volledige portefeuille

De eindvervaldagen van de langetermijnhuurcontracten van Intervest zijn goed verspreid over de komende jaren. 14% van de contracten heeft, op basis van de contractuele jaarhuur, een eindvervaldatum in het eerstvolgende jaar (9% op 31 december 2019).

10% van deze contracten behoren tot de **kantorenportefeuille**, waarvan 5% wordt vertegenwoordigd door PwC, huurder in Woluwe Garden die op 31 december 2021 de site zal verlaten. 3% wordt vertegenwoordigd door een gedeelte van de huurcontracten van Galapagos op Mechelen Campus.

In de **logistieke portefeuille** komt 4% van de contracten op eindvervaldag in 2021. Deze contracten hebben betrekking op de verhueringen in de Nederlandse portefeuille in Roosendaal Braak en Silver Forum in Eindhoven. In 2022 komt 10% van de contracten op eindvervaldag, waarvan 8% in de logistieke portefeuille. Het einde van de terbeschikkingstelling met Nike Europe Holding in Herentals met een initiële vervaldag deels in 2020 en deels in 2021, is verlengd tot 31 december 2022 met tussentijdse opzegmogelijkheid eind 2021. Deze overeenkomsten vertegenwoordigen 3% van de contractuele huurinkomsten. Ook het contract met huurder OneMed in Eindhoven Gold Forum, dat 2% van de huurinkomsten vertegenwoordigt komt dan eind 2021 op vervaldag.

Intervest anticipeert tijdig op deze toekomstige vervaldagen, en onderzoekt momenteel de verschillende mogelijkheden op vlak van verlengingen of herverhueringen. Van de totaliteit van de huurcontracten heeft 76% een eindvervaldatum na 2022.



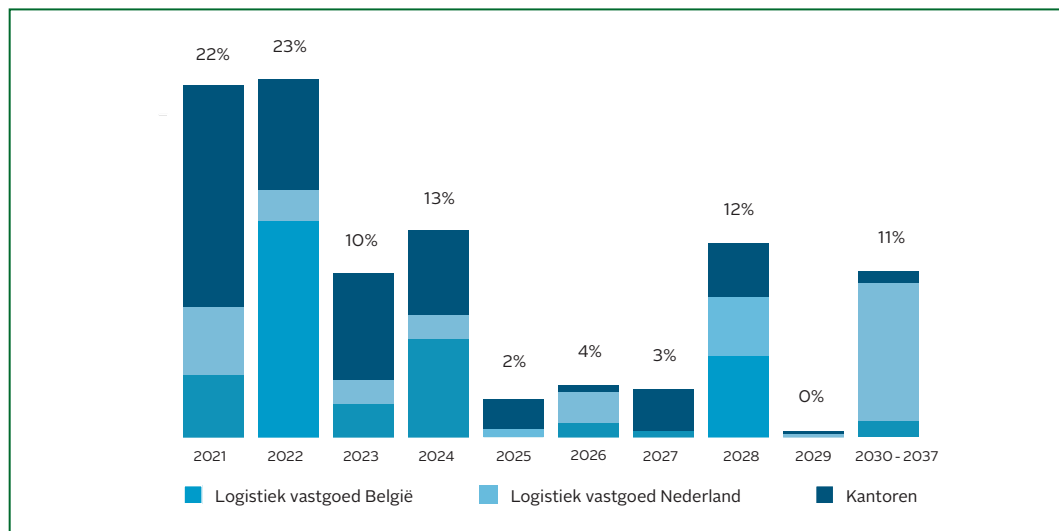
Eerstvolgende vervaldatum van de contracten in de volledige portefeuille

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

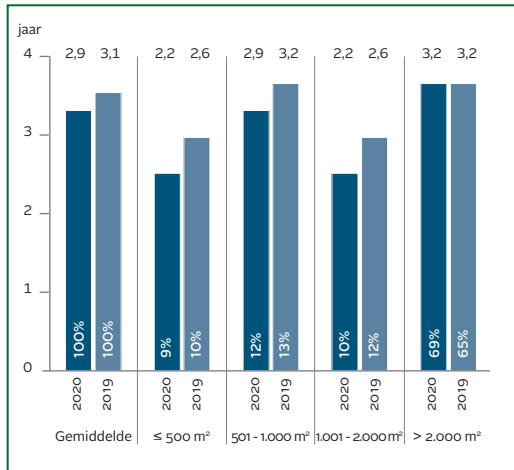
De grafiek toont het hypothetische scenario op 31 december 2020 waarbij elke huurder zijn huurcontract zou opzeggen bij eerstkomende tussentijdse vervaldag. Dit is een worst case scenario. De in 2020 vertrokken huurders hebben gemiddeld pas opgezegd na een huurperiode van 9,5 jaar (9 jaar voor de huurders vertrokken in 2019).

In de loop van 2021 heeft 22% van de contracten, op basis van de jaarlijkse huurinkomsten, een eerstvolgende vervaldatum. 14% hiervan zijn huurcontracten in de **kantorenportefeuille**. De helft hiervan betreft de huurders PwC, in Woluwe Garden, en een gedeelte van de huurcontracten van Galapagos, in Mechelen Campus.

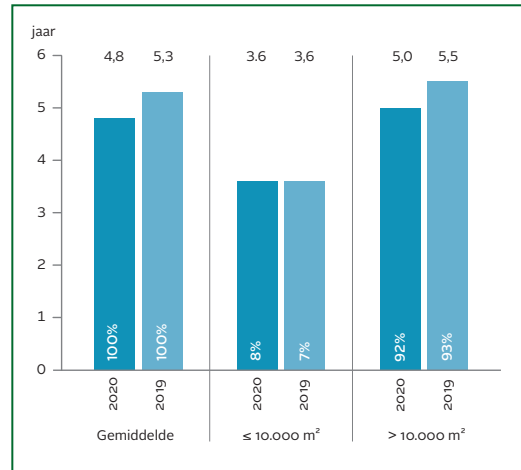
In de **logistieke portefeuille** heeft ASML, huurder in Eindhoven die 3% van de huurinkomsten vertegenwoordigt, bekendgemaakt de intentie te hebben om het pand te verlaten eind 2021 door gebruik te maken van de breakoptie. Ook Nike Europe Holding, huurder van een logistieke site in Herentals, heeft een tussentijdse opzegmogelijkheid eind 2021. Deze huurovereenkomst vertegenwoordigt 3% van de contractuele huurinkomsten.



Kantoren



Logistiek vastgoed



Voor de **kantoren** bedraagt de gemiddelde resterende huurperiode tot de eerstvolgende vervalddag (WALB) 2,9 jaar op 31 december 2020 ten opzichte van 3,1 jaar op 31 december 2019.

Voor de grote huurders van kantoren (deze boven 2.000 m²) die 69% uitmaken van de totale resterende huurinkomstenstroom en dus een grote impact hebben op de resultaten, is de eerstvolgende vervalddag over 3,2 jaar en dus stabiel ten opzichte van 31 december 2019 (3,2 jaar).

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

Voor de **logistieke panden** bedraagt de gemiddelde contractduur tot eerstvolgende vervalddag 4,8 jaar op 31 december 2020, ten opzichte van 5,3 jaar op 31 december 2019.

Voor de logistieke portefeuille gelegen België bedraagt de gemiddelde resterende contractduur tot de eerstvolgende vervalddag 3,4 jaar op 31 december 2020 (3,2 jaar op 31 december 2019).

De logistieke portefeuille in Nederland waar het afsluiten van langetermijnovereenkomsten vaak gebruikelijk is, heeft een gemiddelde resterende contractduur tot de eerstvolgende vervalddatum van 6,8 jaar (9,3 jaar op december 2019). De daling is een gevolg van enkele grote huurcontracten op korte termijn in Eindhoven en Roosendaal. In de huidige economische context heeft Interinvest klantgericht gehandeld door mee te denken met de klanten en zich flexibel op te stellen door het afsluiten van huurcontracten met een kortere looptijd.

Op 31 december 2020 is de gemiddelde resterende looptijd van de contracten in de kantorenportefeuille 2,9 jaar ten opzichte van 3,1 jaar op 31 december 2019.

Voor de logistieke portefeuille is de gemiddelde looptijd van de contracten 4,8 jaar op 31 december 2020 ten opzichte van 5,3 jaar op 31 december 2019.

Gemiddelde retentie van de portefeuille in 2020¹

In 2020 is in de **gehele portefeuille** 15% van de jaarlijkse huurinkomsten (46 contracten) op een vervaldatum gekomen. Dit kon een tussentijdse dan wel een eindvervaldag zijn. 12% (30 contracten) is niet opgezegd, is verlengd of vernieuwd, 3% (16 contracten) is effectief op een eindvervaldag gekomen. De huurders die in 2020 vertrokken zijn, hebben gemiddeld pas opgezegd na een huurperiode van 9,5 jaar (9 jaar in 2019).

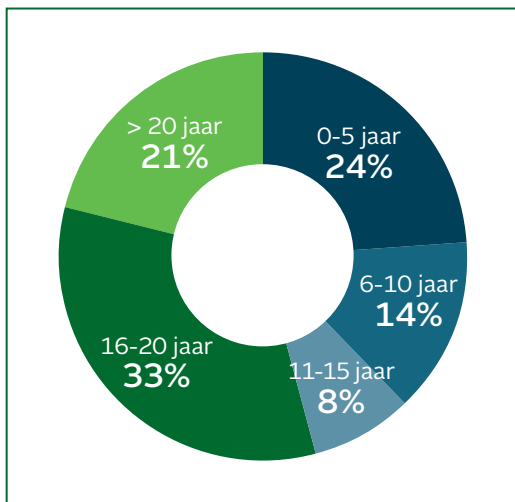
In het **kantorenssegment** is 8% (9 contracten) op tussentijdse of eindvervaldatum gekomen in 2020. Hiervan is 6% (23 contracten) niet opgezegd, is verlengd of vernieuwd, 2% (14 contracten) is effectief tot een einde gekomen. Het betreft voornamelijk contracten in Mechelen en Edegem waarvan de huurders gemiddeld 9,5 jaar huurder gebleven zijn bij Intervest.

Ook in het **logistieke segment** is 7% (9 contracten) op een tussentijdse of eindvervaldatum gekomen in 2020. Hiervan is 6% (7 contracten) niet opgezegd, is verlengd of vernieuwd. 1% (2 contracten) is effectief tot een einde gekomen. Het betreft voornamelijk het vertrek van huurder Nedcargo in Zellik. De huurders die in 2020 vertrokken zijn in het logistieke segment, zijn gemiddeld 9,5 jaar huurder gebleven bij Intervest.

Van de contracten die in 2020 effectief op eindvervaldag gekomen zijn (3% of 16 contracten) is ondertussen 2% (4 contracten) vervangen door nieuwe contracten met bestaande of nieuwe huurders. De vrijgekomen ruimte door het vertrek van Nedcargo in Zellik werd opnieuw verhuurd aan zowel DPD Belgium als Delhaize. Het percentage dat niet opnieuw verhuurd is, betreft voornamelijk de leegstand in Edegem en Mechelen.

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 te kunnen inspelen op de behoeften van de huurders en zo een referentie te worden voor duurzame waardecreatie in het vastgoed.

1.10 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 2020 meer dan € 5 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 2020.
- 2 Percentages zijn berekend op basis van de reële waarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuur op 31 december 2020. 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.

2 Overzicht van de portefeuille

TOTALE PORTEFEUILLE	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Reële waarde vastgoed beschikbaar voor verhuur (€ 000)	965.796	859.513	858.653	662.539	610.944
Contractuele huren (€ 000)	66.756	61.513	63.636	48.588	46.337
Rendement op reële waarde (%)	6,9%	7,2%	7,4%	7,3%	7,6%
Contractuele huren verhoogd met de geschatte huurwaarde op leegstand (€ 000)	71.776	65.761	68.001	55.783	50.871
Rendement bij volledige verhuring op reële waarde (%)	7,4%	7,7%	7,9%	8,4%	8,3%
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	1.045.937	945.595	1.022.948	794.896	705.068
Bezettingsgraad (%)	93%	93%	93%	91%	91%

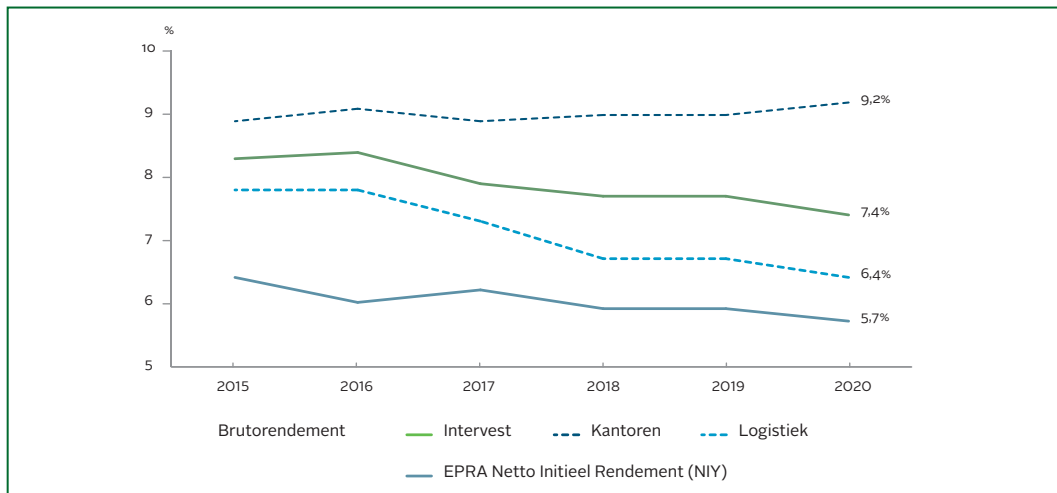
Op 31 december 2020 bedraagt het rendement van de totale portefeuille 6,9%.

2.1 Per segment

KANTOREN	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Reële waarde vastgoed beschikbaar voor verhuur (€ 000)	348.368	350.069	346.769	304.250	301.926
Contractuele huren (€ 000)	28.490	28.339	27.021	21.157	23.179
Rendement op reële waarde (%)	8,2%	8,1%	7,8%	7,0%	7,7%
Contractuele huren verhoogd met de geschatte huurwaarde op leegstand (€ 000)	32.131	31.388	30.752	27.772	26.808
Rendement bij volledige verhuring op reële waarde (%)	9,2%	9,0%	8,9%	9,1%	8,9%
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	245.538	237.737	237.732	210.457	208.716
Bezettingsgraad (%)	88%	90%	88%	85%	86%
LOGISTIEK VASTGOED	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Reële waarde vastgoed beschikbaar voor verhuur (€ 000)	617.428	509.444	511.884	358.289	309.018
Contractuele huren (€ 000)	38.266	33.174	36.615	27.431	23.158
Rendement op reële waarde (%)	6,2%	6,5%	7,2%	7,7%	7,5%
Contractuele huren verhoogd met de geschatte huurwaarde op leegstand (€ 000)	39.645	34.373	37.249	28.011	24.063
Rendement bij volledige verhuring op reële waarde (%)	6,4%	6,7%	7,3%	7,8%	7,8%
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	800.399	707.858	785.216	584.439	496.352
Bezettingsgraad (%)	96%	96%	98%	98%	96%

2.2 Evolutie van het rendement op de reële waarde

Het brutorendement op de reële waarde in deze grafiek is berekend op de contractuele huur verhoogd met de geschatte huurwaarde op leegstand van de vennootschap. Het gemiddeld brutorendement bij volledige verhuring van het vastgoed beschikbaar voor verhuur bedraagt 7,4% per 31 december 2020 (7,7% op 31 december 2019). Voor het logistieke segment is het brutorendement gedaald van 6,7% naar 6,4%. In de kantorenportefeuille neemt het brutorendement toe van 9,0% naar 9,2%.



2.3 Verzekerde waarde

De vastgoedportefeuille van Intervest wordt verzekerd voor een totale reconstructiewaarde van € 822 miljoen, exclusief de terreinen waarop de gebouwen staan, tegenover een reële waarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur van € 966 miljoen op 31 december 2020 (weliswaar gronden inbegrepen). De verzekerde waarde bedraagt voor de kantorenportefeuille € 193 miljoen en voor de logistieke portefeuille € 384 miljoen, waarvan € 193 miljoen voor het logistiek vastgoed in België en € 191 miljoen voor het logistiek vastgoed in Nederland.

De verzekeringen omvatten eveneens bijkomende waarborgen voor de onbruikbaarheid van de onroerende goederen zoals huurdering, de instandhoudings- en opruimingskosten, het verhaal van huurders en gebruikers en het verhaal van derden. De gedeelde 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 € 1,3 miljard. Deze verzekerde waarde wordt gesplitst in € 850 miljoen voor de kantorenportefeuille en € 462 miljoen voor de logistieke portefeuille, waarvan € 242 miljoen voor het logistiek vastgoed België en € 220 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 € 1,5 miljoen en stoffelijke schade (andere dan door brand en ontploffing) tot € 0,1 miljoen. Verder zijn de leden van de raad van toezichten en van de directieraad verzekerd voor bestuurdersaansprakelijkheid waarbij schade wordt gedekt tot een bedrag van € 30 miljoen.

2.4 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 6,9% naar 7,9% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed verminderen met € 122 miljoen of 13%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap stijgen met 5%-punten tot circa 49%.

In het omgekeerde geval van een hypothetische positieve aanpassing van dit gebruikte rendement met 1%-punt (van 6,9% naar 5,9% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 163 miljoen of 17%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap dalen met 6%-punten tot circa 37%.

3 Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen

De waardering van de vastgoedportefeuille van Intervest is op 31 december 2020 uitgevoerd door de volgende vastgoeddeskundigen:

- › Cushman & Wakefield Belgium sa, vertegenwoordigd door Julien Dubaere en Gregory Lamarche
- › CBRE Valuation Services vertegenwoordigd door bvba Pieter Paepen en Kevin Van de Velde
- › CBRE Valuation Advisory bv, vertegenwoordigd door Hero Knol en Devin Ummels.

De vastgoeddeskundigen analyseren op een permanente basis verhueringen, 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 opzeggelijkheid 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 correct 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 inkomstestroom, 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	336.457	344.867
CBRE Valuation Services	355.680	364.571
CBRE Valuation Advisory	280.774	306.044
TOTAAL*	972.911	1.015.482

* Het totaal van de verslagen van de vastgoeddeskundigen is in overeenstemming met het bedrag van het vastgoed beschikbaar voor verhuur verhoogd met de grondreserve in Herentals (BE), getaxeerd als bouwrijp terrein.

Conclusie

De vastgoeddeskundigen hebben voor de vastgoedportefeuille van Intervest een totale investeringswaarde bepaald, op 31 december 2020, van € 1.015.482.681 en een reële waarde van € 972.911.473.

Cushman & Wakefield Belgium

Gregory Lamarche, MRICS
Partner
Valuation & Advisory

Julien Dubaere
Valuer
Valuation & Advisory

CBRE Valuation Services

bvba Pieter Paepen, MRICS
RICS Registered Valuer
Senior Director

Kevin Van de Velde, MRICS & MRE
Director

CBRE Valuation Advisory

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

D.L.L. Ummels MSc RT
Associate Director









Mechelen > Mechelen Business Tower



4 Beschrijving van het logistiek vastgoed

4.1 Ligging van het logistiek vastgoed in België¹

Antwerpen - Limburg - Luik

1	Wommelgem		p. 153
2	Herentals Logistics	  	p. 149
3	Oevel		p. 151
4	Aarschot		p. 148
5	Genk Green Logistics - Project		p. 148
6	Luik		p. 150

Antwerpen - Gent - Rijsel

7	Gent		p. 149
---	------	---	--------

Antwerpen - Brussel - Nijvel

8	Wilrijk		p. 152
9	Schelle		p. 152
10	Boom	  	p. 148
11	Duffel		p. 160
12	Mechelen 1	  	p. 150
13	Mechelen 2		p. 150
14	Puurs	  	p. 152
15	Merchtem		p. 151
16	Zellik		p. 153
17	Huizingen		p. 150

¹ Rangschikking per logistieke as: Antwerpen - Limburg - Luik, Antwerpen - Gent - Rijsel en Antwerpen - Brussel - Nijvel.

4.2 Ligging van het logistiek vastgoed in Nederland²




Bergen-op Zoom - Eindhoven - Venlo

18	Roosendaal 1	   	p. 159
19	Roosendaal 2		p. 159
20	Roosendaal 3	  	p. 160
21	Tilburg 1		p. 160
22	Tilburg 2		p. 160
23	Eindhoven - Gold Forum	  	p. 158
24	Eindhoven - Silver Forum		p. 158
25	Venlo	 	p. 161

Rotterdam - Gorinchem - Nijmegen







26	Vuren	  	p. 161
27	Nijmegen		p. 158

Moerdijk - 's-Hertogenbosch - Nijmegen

28	Raamsdonksveer 1		p. 158
29	Raamsdonksveer 2		p. 159
30	Raamsdonksveer 3		p. 159
31	's-Hertogenbosch		p. 160

² Rangschikking per logistieke as: Bergen-op Zoom - Eindhoven - Venlo, Rotterdam - Gorinchem - Nijmegen en Moerdijk - 's-Hertogenbosch - Nijmegen.

LEGENDE

 Logistiek vastgoed in België	 Logistiek vastgoed in Nederland
 Acquisitie / investering in 2020	 Zonne-energie / fotovoltaïsche installatie
 Slimme meters	 BREEAM certificaat

De logistieke panden van Intervest liggen in België voornamelijk op de logistieke assen Antwerpen - Limburg - Luik, Antwerpen - Brussel - Nijvel en Antwerpen - Gent - Rijsel.

In Nederland liggen de panden ten zuiden van de as Rotterdam - Nijmegen.

Met de uitgesproken sterke aanwezigheid en clustervorming op deze belangrijke logistieke assen, is Intervest een relevante gesprekspartner die optimaal kan inspelen op de wijzigende behoeften van bestaande en nieuwe klanten.

VASTGOED IN DE KIJKER



MERCHTEM > ZEB



Logistiek gebouw met een hoge graad van automatisering op het industrieterrein Preenakker te Merchtem, in de driehoek tussen de E40 Brussel - Oostende, de A12 en de Brusselse ring.

Hier is een duurzame built-to-suituitbreiding uitgevoerd, direct aansluitend op de huidige magazijnoppervlakte van huurder ZEB, multibrand fashion store.

Oppervlakte
16.651 m²

Bezettingsgraad
100%

Duurzame
built-to-suituitbreiding

Adres	Preenakker 20 - 1785 Merchtem
Oppervlakte	16.651 m ²
Bouwjaar	1992, uitbreiding in 2020
Bezettingsgraad	100%

De bestaande logistieke site van ruim 7.000 m² wordt door de uitbreiding een site van meer dan 16.000 m² met mezzanine van circa 1.000 m² die o.m. een eigen fotostudio herbergt. De totale investering van Intervest voor de uitbreiding bedraagt circa € 6,3 miljoen.

In augustus is een langjarige huurovereenkomst ingegaan voor de uitbreiding gecombineerd met een verlenging van de bestaande huurovereenkomst. De nieuwe ontwikkeling levert zo'n € 0,4 miljoen huurinkomen per jaar op.

Duurzame built-to-suituitbreiding waarmee Intervest flexibel inspelt op de noden van de klant.

Deze werkzaamheden kaderen zowel in de positionering van Intervest als real estate partner die flexibel inspelt op de noden van de klant als in de strategie om de logistieke vastgoedportefeuille verder uit te breiden.



4.3 Logistiek vastgoed in België



Aarschot

Adres	Nieuwlandlaan 321 - 3200 Aarschot
Oppervlakte	14.602 m ²
Bouwjaar	2005
Bezettingsgraad	100%

Distributie-hub nabij Leuven op 4 km van op- en afrit van de E314. Ideaal gelegen voor last-mile-distributieactiviteiten. Site bestaat uit twee logistieke gebouwen en twee kleinere opslagruimtes. 80% van de site wordt sinds begin 2017 door bpost uitgebaat als regionaal verdeelcentrum.



Boom

Adres	Industrieweg 18 - 2850 Boom
Oppervlakte	24.871 m ²
Bouwjaar	2000, gedeeltelijke renovatie in 2015
Bezettingsgraad	100%
BREEAM certificaat	Very Good

Site met modern en efficiënt energiebeheersysteem. Gelegen in de industriezone Krekelenberg met uitstekende ontsluiting via de A12. Uitermate geschikt voor distributie binnen de Benelux. Grote opsplitsbare opslaghal met ruime kantoor-faciliteiten en sociale ruimtes. In 2015 voorzien van moderne lay-out en complete relighting. Het dak is uitgerust met een fotovoltaïsche installatie.



Duffel

Adres	Stocletlaan 23 - 2570 Duffel
Oppervlakte	23.386 m ²
Bouwjaar	1998
Bezettingsgraad	100%

Volledig omheind logistiek gebouw op enkele kilometers van de E19. Het dak is uitgerust met een fotovoltaïsche installatie.



Genk Green Logistics - Project

Adres	Henry Fordlaan 8 + 4 - 3600 Genk
Potentiële oppervlakte	225.000 m ²
Huidige oppervlakte	24.180 m ²
Bouwjaar	2020 - 2025

Zone B, een perceel grond van 42 hectare op de voormalige Ford-site waar Genk Green Logistics een flexibel, grootschalig, multimodaal en duurzaam logistiek project met toegevoegde waarde zal realiseren. Het eerste duurzame complex van circa 25.000 m² is eind 2020 opgeleverd.



Gent

Adres	Eddastraat 21 - 9042 Gent
Oppervlakte	37.944 m ²
Renovatiejaar	2018
Bezettingsgraad	100%

Goed ontsloten farmaceutische site in North Sea Port (Gentse zeehaven), integraal uitgebaat door een internationale logistieke dienstverlener. Complex bestaat uit drie aaneensluitende units waarvan circa 40% volledig vernieuwd is in 2018. De daken zijn integraal voorzien van een fotovoltaïsche installatie.



Herentals Logistics

Herentals Logistics 1 - Project

Adres	Atealaan 34b - 2200 Herentals
--------------	-------------------------------

Na de verwerving van het aangrenzend kantoorgebouw met bijhorende grondpositie in 2020 is de mogelijkheid ontstaan tot een grootschalige duurzame logistieke nieuwbouwontwikkeling waarvan deze site deel zal uitmaken.



Herentals Logistics 2

Adres	Atealaan 34c - 2200 Herentals
Oppervlakte	50.912 m ²
Renovatiejaar	2008 en 2012
Bezettingsgraad	100%

State-of-the-art logistiek gebouw met circa 40.000 m² opslagruimte, ruime mezzanine over de volledige lengte van het gebouw, kantoorruimte en parkeerfaciliteiten. Het dak is uitgerust met een fotovoltaïsche installatie.



Herentals Logistics 3

Adres	Atealaan 34b - 2200 Herentals
Oppervlakte	12.123 m ²
Bouwjaar	2017
Bezettingsgraad	100%
BREEAM certificaat	Very Good

State-of-the-art logistiek distributiecentrum. In 2017 ontwikkeld op maat van gebruiker Schrauwen Sanitair en Verwarming, onder coördinatie van het turn-key-solutionsteam van Intervest.



Huizingen

Adres	Gustave Demeurslaan 69-71 - 1654 Huizingen
Oppervlakte	17.548 m ²
Bouwjaar	1987 - 1993, nadien verschillende renovaties
Bezettingsgraad	100%

Deels gekoeld farmaceutisch distributiemagazijn ten zuiden van Brussel met bijhorende kantoorruimten en door gebruiker DHL Pharma Logistics geïnstalleerde labo's.



Luik

Adres	Première Avenue 32 - 4040 Luik
Oppervlakte	55.468 m ²
Bouwjaar	2000 - 2017
Bezettingsgraad	100%

Modern logistiek complex nabij de vrachtluchthaven van Bierset en de containerterminal TriLogiPort, met uitstekende ontsluiting via de E313, E40, E42 en E25. De site werd gefaseerd ontwikkeld en bestaat uit verschillende opslaghallen met bijhorende kantoren. In 2017 werd de nieuwste uitbreiding (3.600 m²) gerealiseerd door het turnkey-solutionsteam van Intervest samen met Vincent Logistics.



Mechelen 1

Adres	Oude Baan 12 - 2800 Mechelen
Oppervlakte	15.341 m ²
Bouwjaar	2004
Bezettingsgraad	100%
BREEAM certificaat	Very Good

Farmaceutisch magazijn met airconditioning in de volledige opslagruimte. Goede ligging met directe aansluiting op de E19. De site is uitgerust met een fotovoltaïsche installatie.



Mechelen 2

Adres	Dellingstraat 57 - 2800 Mechelen
Oppervlakte	7.046 m ²
Bouwjaar	1998, uitbreiding in 2010
Bezettingsgraad	100%

Multifunctioneel semi-industrieel pand met grote overdekte zone voor buitenopslag en ruime kantoorfaciliteiten. Gelegen nabij de E19 en op wandelafstand van het station en het stadscentrum van Mechelen.



Merchtem

Adres	Preenakker 20 - 1785 Merchtem
Oppervlakte	16.651 m ²
Bouwjaar	1992, uitbreiding in 2020
Bezettingsgraad	100%

Zie ook 'Vastgoed in de kijker' pag. 146 - 147



Oevel

Logistieke cluster van drie sites met hoge zichtbaarheid langsheen de E313, in de logistieke corridor Antwerpen - Luik, bestaande uit vier gebouwen.

Oevel 1

Adres	Nijverheidsstraat 9 - 2260 Oevel
Oppervlakte	12.159 m ²
Renovatiejaar	2004
Bezettingsgraad	100%

Logistieke site met hoge graad van automatisering, in gebruik door Estée Lauder die vlakbij eveneens een van haar productiefaciliteiten uitbaat.



Oevel 2

Adres	Nijverheidsstraat 9a + 11 - 2260 Oevel
Oppervlakte	33.955 m ²
Bouwjaar	2007, uitbreiding in 2013
Bezettingsgraad	100%

Modern logistiek complex. Het dak is uitgerust met een fotovoltaïsche installatie. Huurders zijn Estée Lauder en Seal For Life Industries.



Oevel 3

Adres	Nijverheidsstraat 8 - 2260 Oevel
Oppervlakte	11.660 m ²
Bouwjaar	1995
Bezettingsgraad	100%

Logistieke site met opslagruimte, mezzanine en kantoren. Uitstekende ligging langs de E313 - E314. Het dak is uitgerust met een fotovoltaïsche installatie.



Puurs

Adres	Koning Leopoldlaan 5 - 2870 Puurs
Oppervlakte	43.534 m ²
Bouwjaar	2001
Bezettingsgraad	100%
BREEAM certificaat	Very Good

Unieke zichtlocatie langs de A12 in Puurs. Logistiek complex, deels in gebruik door Delhaize België voor haar fresh food e-commerce platform. Het dak is over de volledige oppervlakte voorzien van een fotovoltaïsche installatie. In 2020 is energie-efficiënt geïnvesteerd in ledverlichting.



Schelle

Adres	Molenberglei 8 - 2627 Schelle
Oppervlakte	8.317 m ²
Bouwjaar	1993, uitbreiding in 2016
Bezettingsgraad	95%

Vanaf de A12 goed bereikbaar logistiek gebouw met opslaghal, kantoren, sociale ruimtes en groot aantal laad- en loskades. In 2017 door het turnkey-solutionsteam van Intervest gerenoveerd en uitgebreid met een showroom in samenspraak met uitbater Rogue Fitness Benelux.



Wilrijk

Cluster met twee aaneensluitende sites langs de A12, aan de rand van Antwerpen en met een goede verbinding naar Brussel.

Wilrijk 1

Adres	Boomsesteenweg 801-803 - 2610 Wilrijk
Oppervlakte	5.364 m ²
Bouwjaar	2013
Bezettingsgraad	100%

Site op commerciële topligging langs de Boomsesteenweg.



Wilrijk 2

Adres	Geleegweg 1-7 - 2610 Wilrijk
Oppervlakte	24.521 m ²
Bouwjaar	1989, renovatie in 2016 - 2017
Bezettingsgraad	100%

Logistiek complex met ideale ligging voor stadsdistributieactiviteiten. Het turnkey-solutionsteam van Intervest installeerde in 2016 - 2017 in samenspraak met huurder Toyota Material Handling Europe Logistics nieuwe vloeren, ledverlichting, nieuw sanitair en extra ramen voor meer zonlicht in het kantoorgedeelte.



Wommelgem

Adres	Koralenhoeve 25 - 2160 Wommelgem
Oppervlakte	24.181 m ²
Bouwjaar	1998, renovatie in 2017 - 2018
Bezettingsgraad	100%

Zichtlocatie langs de E313 - E34 aan de rand van Antwerpen. Modern distributiecomplex dat in 2017 - 2018 door het turnkey-solutionsteam van Intervest in samenspraak met gebruiker Feeder One duurzaam en energie-efficiënt gerenoveerd is. Kantoorruimtes zijn heringedeeld en gebouw is voorzien van ledverlichting, nieuwe HVAC en een EMS-systeem. Het dak is gerenoveerd en van extra isolatie voorzien.



Zellik

Adres	Brusselsesteenweg 464 - 1731 Zellik
Oppervlakte	26.637 m ²
Bouwjaar	1994, renovatie in 2008
Bezettingsgraad	100%

Logistieke site aan de rand van het industriegebied in Zellik - Asse nabij de snelwegen E40 en E19 en de Brusselse Ring. Er bevindt zich een fotovoltaïsche installatie op een gedeelte van het dak. Site biedt herontwikkelingspotentieel tot state-of-the-art nieuwbouw van circa 25.000 m².

VASTGOED IN DE KIJKER

EINDHOVEN GOLD & SILVER FORUM



Strategisch gelegen multimodaal ontsloten logistiek complex van 50.000 m² bestaande uit twee duurzame bedrijfspanden, Silver Forum en Gold Forum, die architecturaal en functioneel één geheel vormen op het bedrijvenpark Flight Forum nabij de luchthaven van Eindhoven.

Oppervlakte
49.386 m²

Bezettingsgraad
100%


Fotovoltaïsche
installatie


Slimme
meters

Eindhoven - Gold Forum

Adres	Flight Forum 1500 5657 EA Eindhoven
Oppervlakte	20.691 m ²
Bouwjaar	2020
Bezettingsgraad	100%
BREEAM certificaat	Very Good

In 2020, na oplevering, verworven nieuwbouwdistributiecentrum met kwalitatieve, moderne afwerking en opvallende goudkleurige gebogen gevel.



Gold Forum en Silver Forum vormen architecturaal en functioneel één geheel van bijna 50.000 m²



Eindhoven - Silver Forum

Adres	Flight Forum 1800-1950 5657 EZ Eindhoven
Oppervlakte	28.695 m ²
Bouwjaar	2002
Bezettingsgraad	100%

Strategisch gelegen distributiecentrum nabij de luchthaven van Eindhoven met kwalitatieve, moderne afwerking en een opvallende ovale vorm met zilverkleurige gevelbekleding.



Gold Forum: BREEAM
'Very Good'





VASTGOED IN DE KIJKER

ROOSENDAAL 1



Hoogwaardig en duurzaam logistiek distributiecentrum op het bedrijventerrein Borchwerf I - Braak in Roosendaal, Nederland.

Oppervlakte
28.199 m²

Bezettingsgraad
77%*


Fotovoltaïsche
installatie

Adres	Bosstraat 9-11 4704 RL Roosendaal
Oppervlakte	28.199 m ²
Bouwjaar	2020
Bezettingsgraad	77%*
BREEAM certificaat	Outstanding

Duurzame logistieke nieuwbouw van een modern en hoogwaardig distributiecentrum werd door Interinvest gestart in 2018 en opgeleverd in 2020.

Dit state-of-the-art logistiek pand in Roosendaal voldoet aan de hoogste duurzaamheidsstandaarden en is BREEAM 'Outstanding' gecertificeerd.

Duurzaam logistiek
distributiecentrum, BREEAM
'Outstanding' gecertificeerd.

Het pand beschikt over doorgedreven isolatie, een fotovoltaïsche installatie, ledverlichting, gescheiden waterafvoersystemen, enz.

*Wanneer de kortetermijnhuurovereenkomst van minder dan 1 jaar mee in rekening genomen wordt, is dit pand volledig bezet op jaareinde 2020.



4.4 Logistiek vastgoed in Nederland



Eindhoven

Gold Forum

Adres	Flight Forum 1500 - 5657 EA Eindhoven
Oppervlakte	20.691 m ²
Bouwjaar	2020
Bezettingsgraad	100%
BREEAM certificaat	Very Good

Zie ook 'Vastgoed in de kijker' pag. 154 - 155



Silver Forum

Adres	Flight Forum 1800-1950 - 5657 EZ Eindhoven
Oppervlakte	28.695 m ²
Bouwjaar	2002
Bezettingsgraad	100%

Zie ook 'Vastgoed in de kijker' pag. 154 - 155



Nijmegen

Adres	De Vlotkampweg 67-71 - 6545 AE Nijmegen
Oppervlakte	19.159 m ²
Bouwjaar	1988 - 2002
Bezettingsgraad	100%

Strategische toplocatie op het bedrijventerrein Westkanaaldijk, goed omsloten via de snelwegen A73 en A50.



Raamsdonksveer

Logistieke cluster van drie afzonderlijke sites in bedrijvenpark Dombosch nabij het knooppunt van de A27 (Breda - Almere) en A59 (Moerdijk - 's-Hertogenbosch).

Raamsdonksveer 1

Adres	Zalmweg 37 - 4941 SH Raamsdonksveer
Oppervlakte	20.653 m ²
Bouwjaar	2010
Bezettingsgraad	100%

Logistiek complex, in 2010 built-to-suit gerealiseerd voor een woon- en decoratie-retailer die van hieruit de distributie voor levering van e-commerce organiseert.



Raamsdonksveer 2

Adres	Zalmweg 41 - 4941 SH Raamsdonksveer
Oppervlakte	38.573 m ²
Bouwjaar	2002
Bezettingsgraad	100%

Modern distributiecentrum met bijhorende kantoren en groot aantal laadkades. De opslaghal bestaat uit vier onafhankelijke opslagruimten die aan elkaar geschakeld kunnen worden. De kantoren bevinden zich op de mezzanine.



Raamsdonksveer 3

Adres	Steurweg 2 - 4941 VR Raamsdonksveer
Oppervlakte	14.581 m ²
Bouwjaar	1980, uitbreiding in 2008
Bezettingsgraad	100%

Vrijstaand multifunctioneel logistiek pand met eigentijdse uitstraling. Kantoorgedeelte op de mezzanine en aparte kantorenblok ernaast.



© Spot-On-Visuals

Roosendaal

Roosendaal 1

Adres	Bosstraat 9-11 - 4704 RL Roosendaal
Oppervlakte	28.199 m ²
Bouwjaar	2018 - 2020
Bezettingsgraad	77% (volledig indien incl. kortetermijnverhuur)
BREEAM certificaat	Outstanding

Zie ook 'Vastgoed in de kijker' pag. 156 - 157



Roosendaal 2

Adres	Leemstraat 15 - 4705 RT Roosendaal
Oppervlakte	38.162 m ²
Bouwjaar	1975 - 1985 - 2007 - 2012
Bezettingsgraad	100%

Omvangrijk logistieke complex bestaande uit zes opslaghallen met bijhorende kantoren, werkplaats, loods en conciërgewoning op een terrein van meer dan 13 hectare. Goed gelegen in bedrijventerrein Majoppenveld, nabij afrit A58 Vlissingen - Roosendaal - Eindhoven en met directe toegang naar A17 Roosendaal - Moerdijk. Hoofdkwartier van logistieke dienstverlener Jan de Rijk. Uitbreidings- of herontwikkelingspotentieel onsite.



Roosendaal 3

Adres	Blauwhekken 2 - 4751 XD Roosendaal
Oppervlakte	18.029 m ²
Bouwjaar	2019
Bezettingsgraad	100%
BREEAM certificaat	Very Good

Nieuwbouw state-of-the-art gebouw op de logistieke hotspot Borchwerf II voor productie- en distributieactiviteiten. Het dak is voorzien van een foto-voltaïsche installatie.



's-Hertogenbosch

Adres	Rietveldenweg 32, 34-36 - 5222 AR 's-Hertogenbosch Koenendelseweg 19-23 - 5222 BG 's-Hertogenbosch
Oppervlakte	15.532 m ²
Landreserve	8.500 m ²
Bouwjaar	1973 - 1981 - 1989 - 1992 - 2015
Bezettingsgraad	100%

Site bestaat uit vier gebouwen in de bedrijvensite Rietvelden. De site ligt op de logistieke as A59 - Moerdijk - 's-Hertogenbosch - Nijmegen en heeft een goede bereikbaarheid naar de autosnelweg. De containerterminal BCTN ligt op slechts 1,6 km, wat een unieke troef is.



Tilburg

Tilburg 1

Adres	Kronosstraat 2 - 5048 CE Tilburg
Oppervlakte	13.309 m ²
Bouwjaar	2004, renovatie in 2011
Bezettingsgraad	100%

Gekoelde bedrijfshal en productieruimte conform HACCP-richtlijnen van de voedingsindustrie. Gelegen in Industriezone Vossenbergh II met directe aansluiting op de A58 Eindhoven - Breda, in logistieke corridor Tilburg Waalwijk. In gebruik door Dutch Bakery voor logistieke en industriële bakkerij-activiteiten met expeditie.



Tilburg 2

Adres	Belle van Zuylenstraat 10 - 5032 MA Tilburg
Oppervlakte	28.493 m ²
Bouwjaar	1989, uitbreiding in 1997 - renovatie in 2019
Bezettingsgraad	100%

Zichtlocatie langs de A58 Vlissingen - Breda - Eindhoven, in bedrijventerrein Katsbogten. Logistiek complex bestaande uit distributiecentrum en vrijstaand kantoorpand dat in 2019 volledig gerenoveerd, gemoderniseerd en verduurzaamd is. Groot aantal dockshelters aan voor- en achterzijde en voldoende parkeervoorzieningen. Hoofdkwartier van woondiscounter Kwantum.



Venlo

Adres Celsiusweg 25 en 35 - 5928 PR Venlo
Archimedesweg 12 - 5928 PP Venlo

Oppervlakte 11.903 m²

Bouwjaar 2001

Bezettingsgraad 100%

Site bestaat uit drie gebouwen gelegen op de logistieke hotspot Venlo Trade Port. De site is multimodaal ontsloten door zijn ligging quasi naast de ECT railterminal en op korte afstand van de borge terminal, nabij de afritten van de snelwegen A73 en A67. Binnen een straal van 100 km liggen verschillende luchthavens, wat een unieke troef is. De twee grootste gebouwen zijn voorzien van een fotovoltaïsche installatie.



Vuren

Adres Hooglandseweg 6 - 4214 KG Vuren

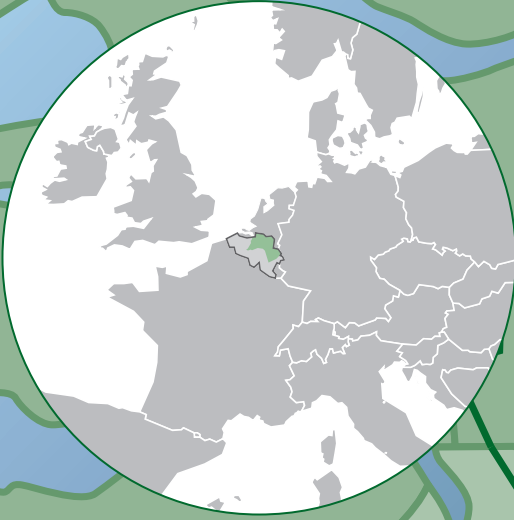
Oppervlakte 14.020 m²

Bouwjaar 2018

Bezettingsgraad 100%

BREEAM certificaat Very Good

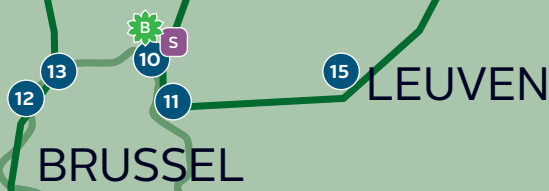
In 2018 op maat gebouwd voor farmaceutische groothandel The Medical Export Group. Gelegen op de as Rotterdam - Ruhrgebied met goede ontsluiting via de A15 Rotterdam - Nijmegen - Ruhrgebied en de A2 Amsterdam - Utrecht - Eindhoven. Geklimatiseerd en geschikt voor opslag van farmaceutische producten en temperatuurgevoelige goederen.



ANTWERPEN



MECHELEN



BRUSSEL

LEUVEN

BELGIË

5 Beschrijving van de kantorenportefeuille

5.1 Ligging van de kantoren in België¹

Antwerpen

1	Berchem - Greenhouse Antwerp	S	p. 164
2	Antwerpen - Greenhouse Singel	N	p. 164
3	Antwerpen - Gateway House		p. 168
4	Edegem - De Arend	S	p. 169
5	Aartselaar		p. 168
6	Herentals - Gencor	N	p. 169

Brussel

10	Diegem - Greenhouse BXL	B S	p. 164
11	St.-Stevens-Woluwe - Woluwe Garden		p. 170
12	Zellik - Exiten		p. 170
13	Dilbeek - Inter Access Park		p. 168
14	Hoeilaart - Park Rozendal		p. 169

Mechelen

7	Mechelen Campus - Greenhouse Mechelen	B S	p. 165
8	Mechelen - Intercity Business Park	E	p. 170
9	Mechelen Business Tower		p. 169

Leuven

15	Leuven - Ubicenter		p. 165
----	--------------------	--	--------

1 Rangschikking per regio op de as Antwerpen - Mechelen - Brussel en op de as Brussel - Leuven.

LEGENDE

1	Kantoren in België		
N	Acquisitie in 2020	E	Zonne-energie / fotovoltaïsche installatie
S	Slimme meters	B	BREEAM certificaat

5.2 Kantoren met uitgebreid dienstenpakket, serviced offices en coworking lounges

Greenhouse

Greenhouse is een vernieuwend, inspirerend en servicegericht kantorenconcept van Intervest in Berchem, Mechelen en Diegem waar werken een aangename beleving is. Greenhouse combineert traditionele kantoren die voor lange termijn verhuurd zijn met serviced offices en coworking lounges. Greenhouse biedt extra dienstverlening aan alle huurders en gebruikers zoals gemeenschappelijke vergader- en evenementenruimtes, centrale receptie, restaurant, strijkcentrale, pakjesdienst, fitness-faciliteiten, schoonmaak en een 7/7 technische helpdesk. Een Greenhouse-abonnement geeft toegang tot de coworking lounges op de verschillende Greenhouse locaties. Ook de langetermijnhuurders kunnen op de verschillende locaties gebruik maken van de Greenhouse-diensten en faciliteiten.





Berchem - Greenhouse Antwerp S

Adres	Uitbreidingstraat 66 - 2600 Berchem
Oppervlakte	5.763 m ²
Bouwjaar	2016
Bezettingsgraad	95%

Greenhouse Antwerp is in 2016 volledig gerenoveerd tot een landmark langs de Antwerpse singel met opvallende prachtige, verticale geveltuin. De coworkingruimtes, meeting rooms en evenementenruimtes zijn ingericht met aandacht voor duurzaamheid en welzijn. De meest prestigieuze evenementenruimte, de 'Greenhouse Boardroom', is een indrukwekkende vergaderzaal voor 24 personen met een lounge.



Antwerpen - Greenhouse Singel - project N

Adres	Desguinlei 100 - 2000 Antwerpen
Potentiële oppervlakte	circa 16.500 m ²
Renovatiejaar	2021 - 2022

Het vroegere Mercatorgebouw, gelegen op de Singel in Berchem recht tegenover het welbekende gelijknamige cultuurcentrum deSingel. Een locatie die zeer goed bereikbaar is, zowel met auto als met het openbaar vervoer.

Uitstekende locatie voor een state-of-the-art renovatieproject van ruim 14.000 m² kantoorruimte aangevuld met 2.500m² aan archiefruimte en ruim 150 parkeerplaatsen. Het gebouw zal na afloop van dit renovatietraject één van de topkantoorgebouwen in Antwerpen zijn.



Diegem - Greenhouse BXL S B & Parkinghouse

Adres	Berkenlaan 8a-8b, 7 - 1831 Diegem
Oppervlakte	20.262 m ² + 5.100 m ² (Parkinghouse)
Renovatie- & bouwjaar	2017 - 2018 en 2020 (bouw Parkinghouse)
Bezettingsgraad	91%
BREEAM certificaat	Very Good

Greenhouse BXL opent na een grondige renovatie eind 2018 de deuren. De wand in het glazen atrium is met echte planten bekleed, het gebouw wordt omringd door verschillende plantentuinen en op het groendak bevindt zich een terras. In de ruime ondergrondse parking zijn er laadpalen voor elektrische wagens. Er zijn voldoende vergader- en evenementenruimtes waaronder een auditorium voor 200 personen en het atrium dat als een multifunctionele ontmoetings- en evenementenruimte fungeert. Er zijn twee restaurants in het gebouw. Het grand café biedt een ruim assortiment aan gezonde broodjes en salades en The Greenery heeft een meer uitgebreide menukaart. Greenhouse BXL ligt naast de Brusselse ring en vlakbij Brussels Airport.



Mechelen Campus - Greenhouse Mechelen

Adres	Schaliënhoedreef 20 A - J en T - 2800 Mechelen
Oppervlakte	58.147 m ²
Bouwjaar	2000 - 2005
Bezettingsgraad	86%
BREEAM certificaat	Greenhouse Mechelen (torengbouw): Very Good

Greenhouse Mechelen bevindt zich op Mechelen Campus. Mechelen Campus bestaat uit een torengebouw van 60 meter en 10 lagere kantoorgebouwen die met elkaar verbonden zijn door een boven- en ondergrondse parking. Vele kantoren zijn door het turnkey-solutionsteam van Intervest in samenspraak met de huurders ingericht.

Tussen de gebouwen bevindt zich een tuin. Er zijn verschillende charging plazas voor elektrische wagens. Greenhouse Mechelen is ondergebracht in het torengebouw en biedt 12 vergader- en evenementenruimtes met een capaciteit van 4 tot 130 personen.



Leuven - Ubicenter

Adres	Philipssite 5 - 3001 Leuven
Oppervlakte	27.027 m ²
Bouwjaar	2001
Bezettingsgraad	99%

Ubicenter Leuven is een hedendaags kantoorcomplex dat aansluit op het innovatieve Greenhouse-concept maar niet rechtstreeks door Intervest uitgebaat wordt. Ubicenter biedt eveneens kantoren op maat, coworking lounges en sleutel-op-de-deur kantoorruimten met extra dienstverlening zoals vergaderzalen, receptiediensten, dagelijks beheer van briefwisseling, telefoon- en faxnummer, douches en catering services. Het gebouw beschikt over een foyer, bedrijfsrestaurant en auditorium.

Ubicenter ligt aan de ring rond Leuven, vlakbij de oprit van de E40 en E314.



VASTGOED IN DE KIJKER

HERENTALS > GENCOR



Dit kwaliteitsvol kantoorgebouw met zes verdiepingen, gelegen aan de E313 in Herentals, bestaat uit drie vleugels en omvat ongeveer 7.300 m² kantoorruimte en 440 parkeerplaatsen. Het gebouw dat voor 83% verhuurd is, biedt naast traditionele kantoren ook flexibele kantoorruimten en full-service dienstverlening.

Oppervlakte circa
7.801 m²

Bezettingsgraad
83%

Duurzame
integratie
kantoren & logistiek

Adres	Atealaan 34a - 2200 Herentals
Oppervlakte	7.801 m ²
Bouwjaar	2008
Bezettingsgraad	83%

Het kantoorgebouw heeft een strakke architectuur en is voorzien van een moderne HVAC, veel lichtinval en een kwalitatieve afwerking. Er zijn eveneens een high-end receptie, vergaderfaciliteiten en douchefaciliteiten voorzien.



Dit kantoorgebouw grenst aan Herentals Logistics en maakt hierdoor een grootschalige herontwikkeling mogelijk.



Het terrein waarop het kantoorgebouw zich bevindt, grenst aan de logistieke gebouwen Herentals Logistics die reeds deel uitmaken van de vastgoedportefeuille van Intervest.

Met deze aankoop ontstaat een totale site van 18 ha waarop door Intervest een verdere ontwikkeling kan worden gerealiseerd met een unieke duurzame integratie van kantoren en logistiek.





5.3 Kantoren

De kantoren van Intervest liggen op strategische locaties in Vlaanderen, zowel in de binnenstad als op campussen buiten de stad, voornamelijk op de as Antwerpen - Mechelen - Brussel.

Intervest heeft een stevig uitgebouwde marktpositie in Mechelen, een stad die door de groeiende mobiliteitsproblematiek meer en meer een alternatieve locatie voor Brussel vormt.



Aartselaar

Adres	Kontichsesteenweg 54 - 2630 Aartselaar
Oppervlakte	4.140 m ²
Bouwjaar	2000
Bezettingsgraad	100%

Ideaal gelegen tussen de E19 en A12. Bestaat uit een kantoorgedeelte, een magazijn en een zeer ruime parking. De site biedt een maximale zichtbaarheid door de directe ligging aan de Kontichsesteenweg.



Antwerpen - Gateway House

Adres	Brusselstraat 59 / Montignystraat 80 - 2018 Antwerpen
Oppervlakte	11.172 m ²
Renovatiejaar	2002
Bezettingsgraad	76%

Statig gebouw schuin tegenover het Antwerpse justitiepaleis, op vijf minuten wandelen van de bruisende en trendy buurt 'Het Zuid'. Zowel met het openbaar vervoer als met de wagen zeer goed bereikbaar.



Dilbeek - Inter Access Park

Adres	Pontbeekstraat 2 & 4 - 1700 Dilbeek
Oppervlakte	6.392 m ²
Bouwjaar	2000
Bezettingsgraad	84%

Het Inter Access Park bestaat uit twee identieke kantoorgebouwen die goed bereikbaar zijn zowel met het openbaar vervoer (station Sint-Agatha-Berchem) als met de wagen (autosnelwegen E40 en RO).

Elk gebouw heeft een grote, prestigieuze inkomhal en de verdiepingen kunnen in hun geheel of opgesplitst gehuurd worden.



Edegem - De Arend S

Adres	Prins Boudewijnlaan 45-49 - 2650 Edegem
Oppervlakte	6.931 m ²
Bouwjaar	1997
Bezettingsgraad	65%

Gelegen op een boogscheut van de E19 bij afrit Kontich. Groen omgeven kantoren-complex bestaande uit drie gebouwen met telkens drie verdiepingen. De efficiënte rechthoekige plateaus bieden veel lichtinval.



Herentals - Gencor N

Adres	Atealaan 34a - 2200 Herentals
Oppervlakte	7.801 m ²
Bouwjaar	2008
Bezettingsgraad	83%

Zie ook 'Vastgoed in de kijker' pag. 166 - 167



Hoeilaart - Park Rozendal

Adres	Terhulpesteenweg 6A - 1560 Hoeilaart
Oppervlakte	2.830 m ²
Bouwjaar	1994
Bezettingsgraad	86%

Gelegen in een oase van groen en toch dicht bij Brussel. Uitstekend bereikbaar met de auto en het openbaar vervoer. De luxueuze inkomhal zorgt voor een gedistingeerd karakter en de rechthoekige vorm van de verdiepingen laat toe om de kantoren optimaal in te richten.



Mechelen Business Tower

Adres	Blarenberglaan 2C - 2800 Mechelen
Oppervlakte	13.574 m ²
Bouwjaar	2001
Bezettingsgraad	78%

Mechelen Business Tower is een landmark langs de E19 ter hoogte van Mechelen. De single-tenant kantorentoren is omgebouwd tot een multi-tenant kantooromgeving.



Mechelen - Intercity Business Park

Adres	Generaal De Wittelaan 9 - 21 - 2800 Mechelen
Oppervlakte	54.190 m ²
Bouwjaar	1993 - 1999 (2016)
Bezettingsgraad	87%

Bedrijvenpark langs de E19 Antwerpen – Brussel met meer dan 54.000 m² bedrijfsruimte verdeeld over 10 kantoorgebouwen. Er zijn circa 40 huurders waaronder een aantal grote bedrijven in de life sciences sector zoals Biocartis, Galapagos en SGS Belgium. Intercity Business Park sluit aan op Mechelen Campus.



Sint-Stevens-Woluwe - Woluwe Garden

Adres	Woluwedal 18 - 22 - 1932 Sint-Stevens-Woluwe
Oppervlakte	23.681 m ²
Bouwjaar	2000
Bezettingsgraad	100%

Woluwe Garden ligt in Vlaams-Brabant, aan de rand van Brussel. De indrukwekkende inkomhal verbindt drie vleugels met elk acht verdiepingen. Volledig gehuurd door PricewaterhouseCoopers.



Zellik - Exiten

Adres	Zuiderlaan 91 - 1731 Zellik
Oppervlakte	3.628 m ²
Bouwjaar	2002
Bezettingsgraad	100%

Pand met grote visibiliteit naast afrit 10 van de Brusselse ring. Dankzij de rechtehoekige vorm van de verdiepingen kunnen de kantoren optimaal ingericht worden.



Diegem > Greenhouse BXL - Atrium



FINANCIËEL VERSLAG¹

¹ De jaarlijkse financiële verslagen, de verslagen van de raad van toezicht en de verslagen van de commissaris over de boekjaren 2020, 2019 en 2018 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 zetel verkrijgbaar.

Index

1. Geconsolideerde resultatenrekening	174	Toelichting 13. Belastingen	205
2. Geconsolideerd globaalresultaat	175	Toelichting 14. Vaste activa	206
3. Geconsolideerde balans	176	Toelichting 15. Vlottende activa	211
4. Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen	178	Toelichting 16. Eigen vermogen	212
5. Geconsolideerd kasstroomoverzicht	182	Toelichting 17. Voorzieningen	215
6. Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening	184	Toelichting 18. Kortlopende verplichtingen	216
Toelichting 1. Jaarrekeningschema voor geregementeerde vastgoedvennootschappen	184	Toelichting 19. Langlopende en kortlopende financiële schulden	217
Toelichting 2. Grondslagen voor de financiële verslaggeving	184	Toelichting 20. Financiële instrumenten	219
Toelichting 3. Gesegmenteerde informatie	193	Toelichting 21. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	223
Toelichting 4. Vastgoedresultaat	195	Toelichting 22. Berekening schuldgraad	223
Toelichting 5. Vastgoedkosten	198	Toelichting 23. Verbonden partijen	224
Toelichting 6. Algemene kosten	200	Toelichting 24. Lijst van de geconsolideerde ondernemingen	225
Toelichting 7. Personeelsbeloningen	201	Toelichting 25. Honorarium aan de commissaris en met de commissaris verbonden entiteiten	226
Toelichting 8. Andere operationele opbrengsten en kosten	202	Toelichting 26. Voorwaardelijke rechten en verplichtingen	226
Toelichting 9. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	202	Toelichting 27. Gebeurtenissen na balansdatum	227
Toelichting 10. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	202	7. Verslag van de commissaris	229
Toelichting 11. Ander portefeuilleresultaat	203	8. Enkelvoudige jaarrekening Intervest Offices & Warehouses nv	234
Toelichting 12. Netto-interestkosten	203		

1 Geconsolideerde resultatenrekening

in duizenden €	Toelichting	2020	2019
Huurinkomsten	4	61.303	66.143
Met verhuur verbonden kosten	4	-51	-166
NETTOHUURRESULTAAT		61.252	65.977
Recuperatie van vastgoedkosten	4	752	707
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4	13.643	13.462
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling		-698	-774
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4	-13.623	-13.462
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	4	460	1.198
VASTGOEDRESULTAAT		61.786	67.108
Technische kosten	5	-876	-939
Commerciële kosten	5	-318	-334
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	5	-892	-672
Beheerskosten van het vastgoed	5	-5.281	-4.800
Andere vastgoedkosten	5	-1.162	-784
Vastgoedkosten		-8.529	-7.529
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		53.257	59.579
Algemene kosten	6	-4.085	-3.777
Andere operationele opbrengsten en kosten	8	-254	89
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		48.918	55.891
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	9	1.670	5.364
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	10	15.454	22.307
Ander portefeuilleresultaat	11	-9.083	-5.661
OPERATIONEEL RESULTAAT		56.959	77.901
Financiële opbrengsten		67	77
Netto-interestkosten	12	-7.955	-8.543
Andere financiële kosten		-36	-35
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		-2.311	-3.065
Financieel resultaat		-10.235	-11.566
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN		46.724	66.335
Belastingen	13	-664	-587
NETTORESULTAAT		46.060	65.748

in duizenden €	Toelichting	2020	2019
NETTORESULTAAT		46.060	65.748
- Minderheidsbelangen		2.629	-17
NETTORESULTAAT - aandeel Groep		43.431	65.765
Toelichting:			
EPRA resultaat - aandeel groep		40.355	46.820
Portefeuilleresultaat	9-11	5.387	22.010
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		-2.311	-3.065

RESULTAAT PER AANDEEL	Financieel verslag	2020	2019
Aantal aandelen op jaareinde	8.6	25.500.672	24.657.003
Aantal dividendgerechtigde aandelen op jaareinde	8.6	25.500.672	24.657.003
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	8.6	25.164.126	24.516.858
Nettoresultaat - aandeel groep (€)		1,73	2,68
Verwaterd nettoresultaat (€)		1,73	2,68
EPRA resultaat (€)		1,60	1,91

2 Geconsolideerd globaalresultaat

in duizenden €	2020	2019
NETTORESULTAAT	46.060	65.748
Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in resultatenrekening)	1.394	0
Herwaardering zonnepanelen	1.394	0
GLOBAALRESULTAAT	47.454	65.748
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	44.825	65.765
Minderheidsbelangen	2.629	-17

3 Geconsolideerde balans

ACTIVA in duizenden €	Toelichting	31.12.2020	31.12.2019
VASTE ACTIVA		1.022.835	894.262
Immateriële vaste activa		479	465
Vastgoedbeleggingen	14	1.017.958	892.813
Andere materiële vaste activa		4.022	714
Financiële vaste activa	20	241	252
Handelsvorderingen en andere vaste activa		135	18
VLOTTENDE ACTIVA		25.158	24.601
Financiële vlottende activa		13	0
Handelsvorderingen	15	11.595	11.962
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	15	6.539	5.974
Kas en kasequivalenten		2.682	2.156
Overlopende rekeningen	15	4.329	4.509
TOTAAL ACTIVA		1.047.993	918.863
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €	Toelichting	31.12.2020	31.12.2019
EIGEN VERMOGEN		554.414	524.433
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij		547.218	523.859
Kapitaal	16	230.638	222.958
Uitgiftepremies	16	181.682	173.104
Reserves	16	91.467	62.032
Nettoresultaat van het boekjaar		43.431	65.765
Minderheidsbelangen	24	7.196	574
VERPLICHTINGEN		493.579	394.430
Langlopende verplichtingen		340.000	274.065
Voorzieningen	17	0	1.875
Langlopende financiële schulden	19	313.743	255.472
<i>Kredietinstellingen</i>		308.743	220.556
<i>Andere</i>		5.000	34.916
Andere langlopende financiële verplichtingen	20	10.917	8.627
Handelsschulden en andere langlopende schulden		1.267	1.211
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	21	14.073	6.880
Kortlopende verplichtingen		153.579	120.365
Voorzieningen	17	978	1.875
Kortlopende financiële schulden	19	123.522	88.137
<i>Kredietinstellingen</i>		26.239	23.137
<i>Commercial paper</i>		62.300	65.000
<i>Andere</i>		34.983	0
Andere kortlopende financiële verplichtingen	20	94	68
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	18	8.572	7.785
Andere kortlopende verplichtingen	18	1.284	3.970
Overlopende rekeningen	18	19.129	18.530
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		1.047.993	918.863

SCHULDGRAAD in %	Toelichting	31.12.2020	31.12.2019
Schuldgraad (max. 65%)	22	43,0%	39,0%

NETTOWAARDE PER AANDEEL in €	31.12.2020	31.12.2019
Nettowaarde (reële waarde)	21,46	21,25
Nettowaarde (investeringswaarde)	22,64	22,40
EPRA NTA	22,40	21,77

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:	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 	
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:	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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	
Kapitaalverhoging perimetervennootschap Genk Green Logistics	
Dividenden vorig boekjaar	
BALANS OP 31 DECEMBER BOEKJAAR	

	Kapitaal		Uitgiftepremies	Totaal reserves	Nettoresultaat van het boekjaar	Minderheidsbelangen	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
	Gestort Kapitaal	Kosten kapitaalverhoging					
	221.332	-1.727	167.883	55.015	34.114	591	477.208
					65.765	-17	65.748
				15.308	-15.308		0
				-10.747	10.747		0
				-1.615	1.615		0
				4.071	-4.071		0
	3.353		5.221				8.574
					-27.097		-27.097
	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

Uitsplitsing van de reserves

In duizenden €

BEGINTOESTAND 1 JANUARI 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

BALANS OP 31 DECEMBER VORIG 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

Overboekingen als gevolg van toepassing IAS 16 op zonnepanelen

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	48.395	-17.658	-1.842	6.034	19.996	55.015
		15.308					15.308
			-10.747				-10.747
				-1.615			-1.615
						4.071	4.071
	90	63.701	-28.404	-3.456	6.034	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
		-324	8		316		0
	90	77.081	-30.210	-6.522	17.865	33.163	91.467

5 Geconsolideerd kasstroomoverzicht

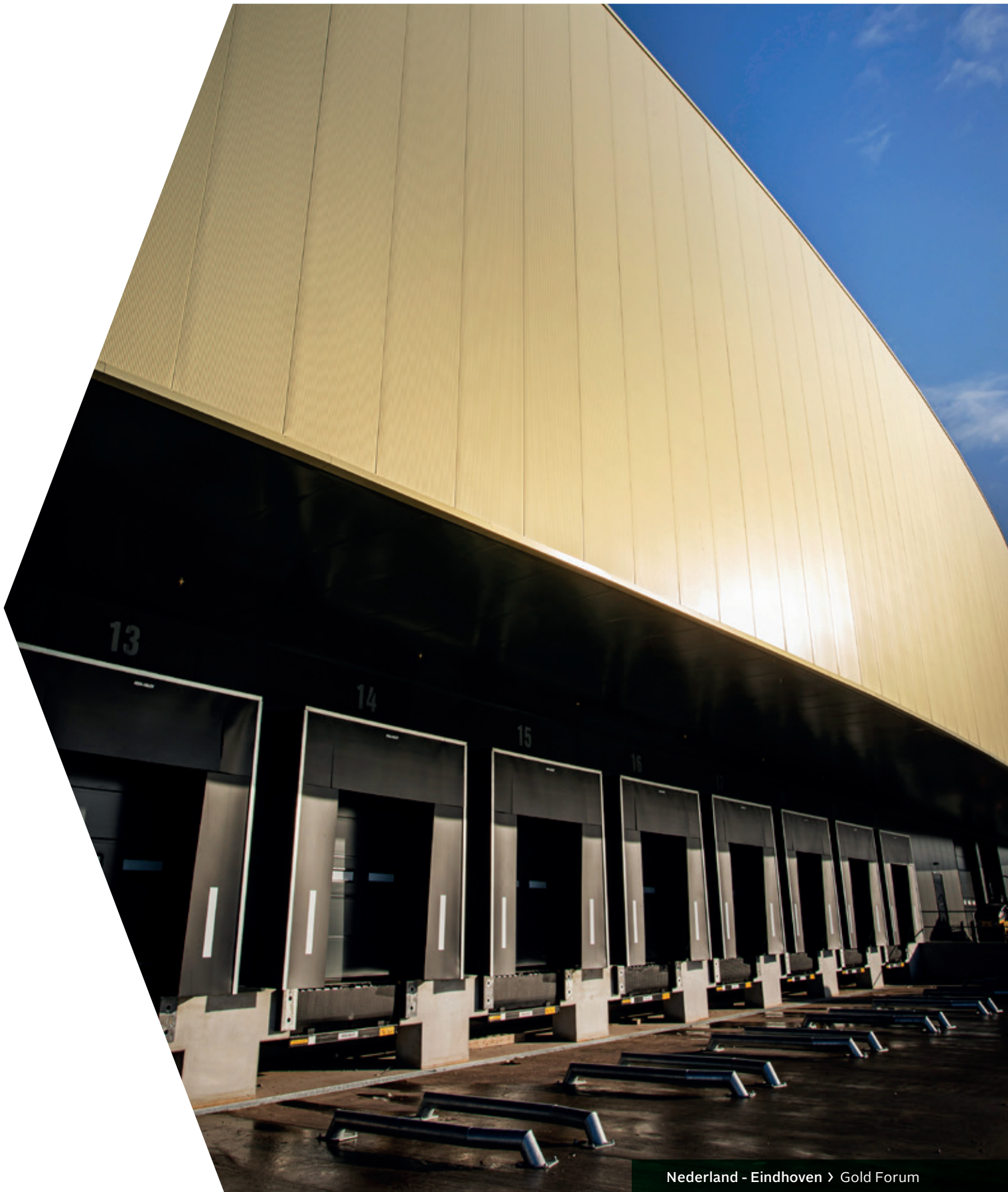
in duizenden €	Toelichting	2020	2019
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR		2.156	1.972
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		41.469	47.218
Operationeel resultaat		56.959	77.901
Betaalde interesten		-7.745	-8.957
Andere niet-operationele elementen		-633	-545
Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen		-8.769	-23.154
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa 		749	392
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen 		9	-5.364
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen 		10	-22.307
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Spreiding van huurkorting en huurvoordelen toegekend aan huurders 		11	-1.536
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ander portefeuilleresultaat 		11	5.661
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal		1.657	1.973
Beweging van activa		973	-4.749
Beweging van verplichtingen		684	6.722
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-113.649	3.748
Investerings en uitbreidingen in bestaande vastgoedbeleggingen		14	-8.120
Verwerving van vastgoedbeleggingen		14	-23.953
Verwerving van aandelen van vastgoedvennootschappen		14	0
Investerings in projectontwikkelingen		14	-29.594
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen		9	66.780
Betaalde exit taks bij fusie met vastgoedvennootschappen		0	-700
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa		-1.084	-665
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten		72.706	-50.782
Terugbetaling van leningen		-28.297	-105.330
Opname van leningen		122.425	73.000
Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg		39	70
Betaling van dividenden		-21.461	-18.522
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR		2.682	2.156

Intervest heeft in 2020 een kasstroom van € 41 miljoen uit **bedrijfsactiviteiten** gegenereerd ten opzichte van € 47 miljoen in 2019, de daling is ondermeer een gevolg van de éénmalig ontvangen verbrekingsvergoeding van huurder Medtronic in 2019 van circa € 5 miljoen.

De kasstroom uit **investeringsactiviteiten** bedraagt € -114 miljoen en omvat acquisities en investeringen en uitbreidingen in de bestaande vastgoedportefeuille en projectontwikkelingen.

De kasstroom uit **financieringsactiviteiten** van de groep bedraagt € 73 miljoen en bestaan in 2020 uit een toename in de opname van kredieten voor € 94 miljoen en de uitbetaling van dividenden ten belope van € 21 miljoen.

Het bedrag opgenomen onder de verwerving van aandelen van vastgoedvennootschappen van € 44 miljoen bevat ook de betaling van enkele facturen voor de herontwikkeling van project Greenhouse 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.



6 Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening

Toelichting 1. Jaarrekeningschema voor gereguleerde vastgoed- vennootschappen

Intervest Offices & Warehouses nv heeft als beursgenoteerde openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht haar geconsolideerde jaarrekening opgesteld in overeenstemming met de "International Financial Reporting Standards" (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie. In het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot de gereguleerde vastgoedvennootschappen is als Bijlage C een schema voor zowel de enkelvoudige als de geconsolideerde jaarrekening van de GVV's gepubliceerd.

Het schema houdt voornamelijk in dat in de resultatenrekening het resultaat op de portefeuille afzonderlijk wordt weergegeven. Dit resultaat op de portefeuille omvat alle bewegingen in de vastgoedportefeuille en bestaat voornamelijk uit:

- › gerealiseerde meer- en minderwaarden op verkopen van panden
- › variaties in de reële waarde van de panden als gevolg van de waardering door de vastgoeddeskundigen, zijnde naargelang het geval niet-gerealiseerde meerwaarden en/of niet-gerealiseerde minderwaarden.

Het resultaat op de portefeuille wordt niet uitgekeerd aan de aandeelhouders, maar wordt overgeboekt naar, of van, de reserves.

Toelichting 2. Grondslagen voor de financiële verslaggeving

Verklaring van overeenstemming

Intervest is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap met maatschappelijke zetel in België. De geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap op 31 december 2020 omvat de vennootschap en haar perimetervennootschappen (de "Groep"). De jaarrekening van Intervest is opgesteld en vrijgegeven voor publicatie door de raad van toezicht op 18 maart 2021 en zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 28 april 2021.

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 2020.

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die van kracht zijn voor het boekjaar dat een aanvang neemt op 1 januari 2020

- › Aanpassingen van IFRS 3 Bedrijfscombinaties: verduidelijking van de definitie van een bedrijf
- › Aanpassingen van IAS 1 en IAS 8: Definitie van materieel
- › Aanpassingen van IFRS 9, IAS 39 en IFRS 7 Hervorming van de Referentierentevoeten - fase 1)
- › Aanpassingen van de referenties naar het Conceptueel kader in IFRS-standaarden.

Gepubliceerde standaarden en interpretaties, die nog niet van toepassing zijn in 2020

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 2020 en verder. Onderstaande standaarden werden nog niet bekrachtigd binnen de EU.

- › Aanpassingen van IFRS 16 Huurcontracten om huurders een vrijstelling te verlenen om te beoordelen of een aan COVID-19 gerelateerde huurconcessie een huuraanpassing is (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 juni 2020)
- › Jaarlijkse verbeteringen aan IFRS 2018-2020 cyclus (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022)
- › Aanpassingen aan IFRS 4, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 16 en, IAS 39 Hervorming van de Referentierentevoeten – fase 2 (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2021)
- › Aanpassingen aan IFRS 3 Bedrijfscombinaties: referenties naar het conceptueel raamwerk (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022)
- › Aanpassingen van IAS 16 Huurcontracten, welke een bedrijf verbieden de ontvangsten uit de verkoop van artikelen geproduceerd terwijl het bedrijf het actief voorbereidt op het beoogde gebruik te verminderen van de kosten van materiële vaste activa (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022)
- › Aanpassingen van IAS 1: classificatie van verplichtingen als kortlopend of langlopend (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023)
- › Aanpassingen van IAS 1: Presentatie van de Jaarrekening en IFRS Practice Statement 2: 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 van IAS 37 Provisies, Voorwaardelijke Verplichtingen en Voorwaardelijke Activa met betrekking tot de kosten die moeten worden meegenomen bij de beoordeling of een contract bezwarend is (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022)
- › Aanpassingen van IFRS 4: vervaldag van de uitgestelde benadering (de uiterste datum van tijdelijke vrijstelling voor toepassing van IFRS 9 is nu 1 januari 2023)
- › IFRS 17 Verzekeringscontracten en aanpassingen om bezorgdheden en implementatieproblemen aan te pakken nadat IFRS 17 was gepubliceerd (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023).

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

Voorstellingsbasis

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

De boekhoudprincipes worden consistent toegepast.

Consolidatieprincipes

Perimetervennootschappen

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

Geëlimineerde transacties

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

Bedrijfscombinaties en goodwill

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

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

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

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

Wanneer de Groep een bijkomend belang verwerft in een perimetervennootschap die voorheen reeds gecontroleerd werd of wanneer de Groep een deel van een belang in een perimetervennootschap 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 monetaire activa en verplichtingen in vreemde valuta, worden in de resultatenrekening opgenomen in de periode waarin ze zich voordoen. Niet monetaire activa en verplichtingen in vreemde valuta worden tegen de wisselkoers geldig op de transactiedatum omgezet.

Vastgoedresultaat

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

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

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

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

Vastgoedkosten en algemene kosten

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

Resultaat op verkoop en variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

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

De variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen zijn gelijk aan het verschil tussen de huidige boekwaarde en de vorige reële waarde (zoals geschat door de onafhankelijke vastgoeddeskundige). Dergelijke vergelijking

gebeurt minstens vier maal per jaar voor de hele portefeuille van vastgoedbeleggingen. Bewegingen in de reële waarde van het vastgoed worden in de resultatenrekening opgenomen in de periode waarin ze ontstaan.

Financieel resultaat

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

Belastingen op het resultaat en onroerende voorheffing

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

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

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

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

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

Heffingen opgelegd door de overheid worden geboekt in overeenstemming met IAS 37 Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets met toepassing van IFRIC 21 - Levies. Deze interpretatie heeft geen belangrijke invloed op de 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 portefeuilleresultaat".

Het gewoon en het verwaterd netto-resultaat 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 waardeinstijging op termijn, maar waarvoor nog geen concrete bouwplannen of projectontwikkelingen zijn gestart (grondreserve), worden tevens als vastgoedbelegging beschouwd.

Eerste opname en waardering

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

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

Indien de aankoop gebeurt via de verwerving van de aandelen van een vastgoedvennootschap, via de inbreng in natura van een gebouw tegen uitgifte van nieuwe aandelen of via de fusie door overname van een vastgoedvennootschap, worden de aktekosten, audit- en consultingkosten, wederbeleggingsvergoedingen en handichtingskosten 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 5 jaar herbekeken worden of in geval de fiscale context aanzienlijk zou veranderen. Het percentage zal enkel aangepast worden als de drempel van 0,5% overschreden wordt.

In concreto betekent het dat de reële waarde van de 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 2020 6,0%.

- 1 Bestaande uit Pieter Paepen (CBRE), Pierre van der Vaeren (CBRE), Christophe Ackermans (Cushman & Wakefield), Kris Peetermans (Cushman & Wakefield), Rod Scrivener (Jones Lang LaSalle), Jean-Paul Ducarme (PwC), Celine Janssens (Stadim), Philippe Janssens (Stadim), Luk van Meenen (Troostwijk-Roux Expertises) en Guibert de Crombrugge (de Crombrugge & Partners).
- 2 De BE-REIT vereniging is een vereniging die de 17 Belgische GVV's groepeerd en is opgericht ter behartiging van de belangen van de GVV-sector.

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 perimetervennootschappen betekent dit bijgevolg dat vanaf boekjaar 2020 de reële waarde van de vastgoedbeleggingen gelijk is aan de investeringswaarde gedeeld door 1,09, voor boekjaar 2019 is dit 1,07.

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

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

De activiteiten die nodig zijn om het actief voor te bereiden op zijn beoogde gebruik, omvatten meer dan de fysieke bouw van het actief. Ze omvatten ook het

technische en administratieve werk voor aanvang van de eigenlijke bouw, zoals activiteiten in verband met het verkrijgen van vergunningen in die mate dat zijde toestand van het actief veranderen.

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

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.

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.

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 indekkingstransacties. Bijgevolg worden de wijzigingen in de reële waarde onmiddellijk in het resultaat opgenomen.

Handelsschulden

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

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 13. Vaste activa" van het Financieel verslag. De vastgoedportefeuille wordt in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen tegen de reële waarde die door de vastgoeddeskundigen wordt bepaald.

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 driemaandelijks geschat door de emitterende financiële instelling. Een uitgebreide beschrijving bevindt zich in "Toelichting 19. Financiële instrumenten" in het Financieel verslag.

Geschillen

De vennootschap is op heden verwickeld, en kan in de toekomst verwickeld 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 het Financieel verslag"). 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	Kantoren		Logistiek vastgoed		Corporate		TOTAAL	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Huurinkomsten	26.150	25.624	35.153	40.519			61.303	66.143
Met verhuur verbonden kosten	-43	-20	-8	-146			-51	-166
<i>Nettohuurresultaat</i>	<i>26.107</i>	<i>25.604</i>	<i>35.145</i>	<i>40.373</i>			<i>61.252</i>	<i>65.977</i>
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	50	324	484	807			534	1.131
<i>Vastgoedresultaat</i>	<i>26.157</i>	<i>25.928</i>	<i>35.629</i>	<i>41.180</i>			<i>61.786</i>	<i>67.108</i>
Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille	20.938	21.723	32.127	37.856	-4.147	-3.688	48.918	55.891
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0	1.670	5.364			1.670	5.364
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-16.624	-3.503	32.078	25.810			15.454	22.307
Ander portefeuille-resultaat	-65	-1.380	-9.018	-4.281			-9.083	-5.661
Operationeel resultaat van het segment	4.249	16.840	56.857	64.749	-4.147	-3.688	56.959	77.901
Financieel resultaat					-10.235	-11.566	-10.235	-11.566
Belastingen					-664	-587	-664	-587
NETTORESULTAAT	4.249	16.840	56.857	64.749	-15.046	-15.841	46.060	65.748

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 gedaald met € 0,8 miljoen, als gevolg van een stijging in de kosten. Het operationeel resultaat van het kantorensegment daalt met € 12,6 miljoen voornamelijk als gevolg van een daling in de reële waarde van de kantorenportefeuille van circa 5% of € 16,6 miljoen. Deze daling is enerzijds het gevolg van een waardevermindering van Woluwe Garden in functie van de toekomstmogelijkheden van dit kantoorgebouw, zowel op vlak van herontwikkeling als op vlak van desinvestering. Anderzijds een gevolg van de inschatting gehanteerd door de vastgoeddeskundigen in de huidige onzekere economische situatie.

Het operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille van het logistiek segment is met € 5,7 miljoen gedaald. Deze afname volgt uit de éénmalig ontvangen verbrekingsvergoeding van € 5,7 miljoen naar aanleiding van het vroegtijdig vertrek van huurder Medtronic in Oudsbergen in 2019. Het verlies aan inkomsten als gevolg van de desinvesteringen eind 2019 zijn gecompenseerd door de huurinkomsten ontstaan uit de nieuwe cash-flow genererende acquisities in 2019 en 2020. Het operationeel resultaat van het logistiek segment daalt met € 7,9 miljoen, onder meer door de vergoeding van Medtronic ontvangen in 2019 en het verkoopresultaat als gevolg van de desinvesteringen eind 2019, gecompenseerd door het verder aanscherpen van de rendementen in voornamelijk Nederland.

Kerncijfers

BEDRIJFSSEGMENTERING	Kantoren		Logistiek vastgoed		TOTAAL	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
in duizenden €						
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen	381.656	350.069	636.302	542.744	1.017.958	892.813
Investerings- en uitbreidingen tijdens het boekjaar (reële waarde)	2.971	6.803	2.066	1.317	5.037	8.120
Verwerving van vastgoedbeleggingen	0	0	42.683	23.953	42.683	23.953
Investerings- en uitbreidingen in projectontwikkelingen	2.562	0	18.324	29.594	20.886	29.594
Verwerving van aandelen van vastgoedvennootschappen	42.677	0	0	0	42.677	0
Desinvestering/overboeking van vastgoedbeleggingen	0	0	0	-57.665	0	-57.665
Overboeking naar andere materiële vaste activa	0	0	-1.592	0	-1.592	0
Investeringswaarde van het vastgoed	390.365	358.821	670.166	564.206	1.060.531	923.027
Totaal verhuurbare oppervlakte (m ²)	245.538	237.732	800.399	707.858	1.045.937	945.595
Bezettingsgraad (%)	88%	90%	96%	96%	93%	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	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
in duizenden €								
Huurinkomsten	47.204	55.317	14.099	10.826			61.303	66.143
Met verhuur verbonden kosten	-51	-166	0	0			-51	-166
<i>Nettohuurresultaat</i>	<i>47.153</i>	<i>55.151</i>	<i>14.099</i>	<i>10.826</i>			<i>61.252</i>	<i>65.977</i>
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	494	1.130	40	1			534	1.131
<i>Vastgoedresultaat</i>	<i>47.647</i>	<i>56.281</i>	<i>14.139</i>	<i>10.827</i>			<i>61.786</i>	<i>67.108</i>
Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille	40.205	50.003	12.860	9.576	-4.147	-3.688	48.918	55.891
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen	1.670	5.364	0	0			1.670	5.364
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-4.740	5.607	20.194	16.700			15.454	22.307
Ander portefeuille-resultaat	-1.652	-1.543	-7.431	-4.118			-9.083	-5.661
OPERATIONEEL RESULTAAT VAN HET SEGMENT	35.483	59.431	25.623	22.158	-4.147	-3.688	56.959	77.901

Kerncijfers

GEOGRAFISCHE SEGMENTERING	Vastgoedbeleggingen België		Vastgoedbeleggingen Nederland		TOTAAL	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
in duizenden €						
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen	735.060	674.706	282.898	218.107	1.017.958	892.813
Investerings- en uitbreidingen tijdens het boekjaar (reële waarde)	4.449	7.723	588	397	5.037	8.120
Verwerving van vastgoedbeleggingen	0	0	42.683	23.953	42.683	23.953
Investerings- en uitbreidingen in projectontwikkelingen	19.560	6.180	1.326	23.414	20.886	29.594
Verwerving van aandelen van vastgoedvennootschappen	42.677	0	0	0	42.677	0
Desinvestering van vastgoedbeleggingen	0	-57.665	0	0	0	-57.665
Overboeking naar andere materiële vaste activa	-1.592	0	0	0	-1.592	0
Investeringswaarde van het vastgoed	752.364	691.335	308.167	231.692	1.060.531	923.027
Totaal verhuurbare oppervlakte (m ²)	735.938	711.921	309.999	233.674	1.045.937	945.595
Bezettingsgraad (%)	91%	92%	98%	100%	93%	93%

Toelichting 4. Vastgoedresultaat

Huurinkomsten

in duizenden €	2020	2019
Huur	64.065	63.024
Huurskortingen	-2.497	-2.037
Huurvoordelen ('incentives')	-377	-214
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	112	5.370
TOTAAL HUURINKOMSTEN	61.303	66.143

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 222 verschillende huurders wat het debiteurenrisico beperkt en de stabiliteit van de inkomsten bevordert. De tien belangrijkste huurders maken 31% (35% in 2019) 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 kantorenssegment behoort, vertegenwoordigt op 31 december 2020 5% van de jaarhuur (5% in 2019). In 2020 is er één huurder waarvan de jaarhuur op individuele basis 5% vertegenwoordigt van de totale jaarhuur van Intervest (één huurder in 2019). Voor meer toelichting van de belangrijkste huurders wordt verwezen naar het Vastgoedverslag - Risicospreiding naar huurders.

Voor boekjaar 2020 bedragen de huurinkomsten van Intervest € 61,3 miljoen (€ 66,1 miljoen). Deze daling met € 4,8 miljoen of 7% ten opzichte van 2019 wordt voornamelijk veroorzaakt door een éénmalig ontvangen verbrekingsvergoeding in 2019 van € 5,2 miljoen naar aanleiding van het vroegtijdig vertrek van huurder Medtronic in de logistieke site Oudsbergen. Daarnaast wijzigen de huurinkomsten in het als gevolg van de desinvesteringen van drie logistieke sites eind 2019, gecompenseerd door de huurinkomsten ontstaan uit cash-flow genererende acquisities in 2019 en 2020.

In de logistieke portefeuille bedragen de huurinkomsten € 35,2 miljoen ten opzichte van € 40,5 miljoen in 2019. Zonder rekening te houden met de éénmalig ontvangen verbrekingsvergoeding van huurder Medtronic in 2019 bedroegen de huurinkomsten in de logistieke portefeuille in 2019 € 35,3 miljoen. Ondanks de portefeuillerotatie blijven de huurinkomsten in het logistieke segment dus op hetzelfde niveau.

In het kantorenssegment stijgen de huurinkomsten met € 0,5 miljoen ten opzichte van 2019 tot € 26,1 miljoen in 2020. Deze beperkte stijging is het gevolg van de verwerving van het kantoorpand in Herentals.

Bij het afsluiten van nieuwe huurovereenkomsten in het boekjaar 2019 is bij 42% van de contractwaarde een huurkorting toegekend (40% in 2019). Gemiddeld zijn in 2020 bij nieuwe contracten huurkortingen toegekend voor 19% van de jaarhuur (7% in 2019). 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 2020 gemiddeld bij 61% van de contractwaarde een huurkorting toegekend (40% in 2019). Er is in 2020 gemiddeld 8% huurkorting op de jaarhuur gegeven bij uitbreidingen en/of verlengingen (9% in 2019).

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 €	2020	2019
Vorderingen met een resterende looptijd van:		
Hoogstens één jaar	63.876	57.103
Tussen één en vijf jaar	125.496	129.599
Meer dan vijf jaar	77.717	75.860
TOTAAL VAN DE TOEKOMSTIGE MINIMUM HUURINKOMSTEN	267.089	262.562

De stijging van de toekomstige minimum huurinkomsten met € 4,5 miljoen of 2% ten opzichte van 31 december 2019 is enerzijds het gevolg van huurcontracten op nieuwe acquisities en nieuwe verhuringen, verlengingen en uitbreidingen getekend met huurders in 2020 en anderzijds het voortschrijden van de bestaande contracten.

Met verhuur verbonden kosten

in duizenden €	2020	2019
Te betalen huur op gehuurde activa	-8	-8
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-102	-266
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	59	108
TOTAAL MET VERHUUR VERBONDEN KOSTEN	-51	-166

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 2010-2020 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 herverhuring van de vrijgekomen oppervlakte tegen een prijs die lager is dan de prijs van het niet-gerespecteerde contract. Ondanks de huidige economische situatie loopt de inning van huurvorderingen in lijn met het normaal betalingspatroon, wat de kwaliteit van het huurdersbestand aantoont.

Recuperatie van vastgoedkosten

in duizenden €	2020	2019
Verkregen vergoedingen op huurschade	107	96
Andere	645	611
<i>Ontvangen beheersvergoedingen van huurders</i>	645	611
TOTAAL RECUPERATIE VAN VASTGOEDKOSTEN	752	707

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 €	2020	2019
Recuperatie van huurlasten gedragen door de eigenaar	8.208	8.199
Recuperatie van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	5.435	5.263
TOTAAL RECUPERATIE VAN HUURLASTEN EN BELASTINGEN NORMAAL GEDRAGEN DOOR DE HUURDER OP VERHUURDE GEBOUWEN	13.643	13.462

Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen

in duizenden €	2020	2019
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-8.188	-8.199
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-5.435	-5.263
TOTAAL HUURLASTEN EN BELASTINGEN NORMAAL GEDRAGEN DOOR DE HUURDER OP VERHUURDE GEBOUWEN	-13.623	-13.462
TOTAAL SALDO VAN GERECPEREERDE HUURLASTEN EN BELASTINGEN	20	0

De huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen en de recuperatie van deze lasten betreffen kosten die volgens de wet of volgens de gebruiken ten laste vallen van de huurder of lessee.

Deze kosten omvatten voornamelijk onroerende voorheffing, elektriciteit, water, schoonmaak, onderhoud van ramen en vensters, technisch onderhoud, groenonderhoud, enz. De eigenaar staat zelf in voor het beheer van de gebouwen 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 €	2020	2019
Inkomsten uit groene stroom (andere dan opstalvergoedingen)	365	259
Ontvangen coördinatievergoedingen turnkey solutions	15	95
Kosten en opbrengsten m.b.t. uitbating Greenhouse Flex	-572	-479
Eénmalig ontvangen bijdragen voor met verhuur verbonden kosten	0	484
Andere	652	839
TOTAAL ANDERE MET VERHUUR VERBONDEN OPBRENGSTEN EN KOSTEN	460	1.198

De inkomsten uit groene stroom zijn met € 0,1 miljoen gestegen, onder andere door nieuwe installaties in Nederland.

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 (€ 0,6 miljoen voor 2019).

Toelichting 5. Vastgoedkosten

Technische kosten

in duizenden €	2020	2019
Recurrente technische kosten	-859	-970
Onderhoud en herstellingen	-620	-833
Verzekeringspremies	-239	-137
Niet-recurrente technische kosten	-17	31
Schadegevallen	-17	31
<i>Schadegevallen (kosten)</i>	-217	-223
<i>Schadegevallen (opbrengsten)</i>	200	254
TOTAAL TECHNISCHE KOSTEN	-876	-939

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 €	2020	2019
Makelaarscommissies	-63	-46
Publiciteit	-183	-201
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-72	-87
TOTAAL COMMERCIELE KOSTEN	-318	-334

Commerciële kosten omvatten onder meer makelaarscommissies. De commissies betaald aan makelaars na een periode van leegstand worden geactiveerd aangezien de vastgoeddeskundigen, na een periode van leegstand, geschatte commissies in mindering brengen van de geschatte waarde van het vastgoed. De commissies betaald aan makelaars na een onmiddellijke herverhuur, zonder 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 €	2020	2019
Leegstandslasten van het boekjaar	-893	-579
Onroerende voorheffing leegstand	-2.311	-2.171
Recuperatie onroerende voorheffing leegstand	2.232	2.121
Recuperatie onroerende voorheffing leegstand vorig boekjaar	80	-43
TOTAAL KOSTEN EN TAKSEN VAN NIET-VERHUURDE GEBOUWEN	-892	-672

De kosten en taken van niet-verhuurde gebouwen zijn tijdens het boekjaar 2020 gestegen ten opzichte van het boekjaar 2019. De leegstandskosten maken voor het boekjaar 2020 circa 1,5% van de totale huurinkomsten van de vennootschap uit (1% in 2019).

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 integraal kan recupereren.

Beheerskosten van het vastgoed

in duizenden €	2020	2019
Externe beheersvergoedingen	-258	-143
Kosten van het (intern) beheer van het patrimonium	-5.023	-4.657
<i>Personeelsbeloningen en zelfstandige medewerkers</i>	-3.310	-3.096
<i>Vastgoeddeskundige</i>	-179	-160
<i>Overige kosten</i>	-1.534	-1.401
TOTAAL BEHEERSKOSTEN VAN HET VASTGOED	-5.281	-4.800

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, werkingskosten, 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 toegenomen voornamelijk als gevolg van de toegenomen kosten van het (intern) beheer van het patrimonium door wijzigingen in het personeelsbestand.

Andere vastgoedkosten

in duizenden €	2020	2019
Kosten ten laste van de eigenaar	-469	-236
Onroerende voorheffing contractueel ten last van eigenaar	-598	-466
Overige andere vastgoedkosten	-95	-83
TOTAAL ANDERE VASTGOEDKOSTEN	-1.162	-784

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 2020 bedragen deze commerciële tussenkomsten circa € 1,2 miljoen op jaarbasis of 1,9% van de totale huurinkomsten van de Groep (€ 0,8 miljoen of 1,2% in boekjaar 2019). De stijging in 2020 is enerzijds te wijten aan de vastgoedbeleggingen in Nederland, waar de onroerende voorheffing vaak ten laste van de eigenaar valt. Anderzijds zijn er werkingskosten van de Greenhouse-hubs die éénmalig ten laste genomen zijn door de vennootschap.

Toelichting 6. Algemene kosten

in duizenden €	2020	2019
Abonnemententaks	-488	-444
Ereloon commissaris	-122	-120
Bezoldigingen leden van de raad van toezicht	-117	-63
Liquidity provider	-37	-32
Financiële dienst	-40	-30
Personeelsbeloningen en zelfstandige medewerkers	-2.249	-2.070
Advieskosten	-191	-190
Overige kosten	-841	-829
TOTAAL ALGEMENE KOSTEN	-4.085	-3.777

Algemene kosten zijn alle kosten die verband houden met het beheer van de vennootschap en de kosten die niet kunnen worden toegewezen aan het beheer van het vastgoed. Deze operationele kosten zijn onder andere algemene administratieve kosten, kosten van het personeel dat zich met het beheer van de vennootschap als zodanig bezighoudt, afschrijvingen en waardeverminderingen op materiële vaste activa die gebruikt worden voor dit beheer en andere bedrijfskosten.

De algemene kosten belopen € 4,1 miljoen en zijn met circa € 0,3 miljoen toegenomen ten opzichte van 2019. De toename is voornamelijk het gevolg van de éénmalige vergoeding naar aanleiding van de wijziging in de directieraad.

Voor verdere details van het ereloon van de commissaris wordt verwezen naar Toelichting 24.

Een overzicht van de uitbetaalde vergoedingen aan de leden van de raad van toezicht wordt weergegeven in het Verslag van de raad van toezicht - Remuneratieverslag. 50% van de bezoldigingen aan de leden van de raad van toezicht wordt opgenomen onder de algemene kosten, de overige 50% van hun werkzaamheden worden beschouwd als beheerskosten van het vastgoed (overige kosten).

Toelichting 7. Personeelsbeloningen

in duizenden €

2020

2019

	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	2.398	1.264	3.662	2.544	1.280	3.824
Bezoldigingen en andere beloningen betaald binnen de 12 maanden	2.195	998	3.193	2.131	1.056	3.187
Pensioenen en beloningen na uitdiensttreding	77	42	119	62	32	94
Sociale zekerheid	440	172	612	358	183	541
Variabele vergoedingen	133	45	178	118	45	163
Ontslagvergoedingen	23	0	23	0	0	0
Overige lasten	-470	7	-463	-125	-36	-161
Vergoedingen directieraad	912	985	1.897	552	790	1.342
Voorzitter directieraad	274	274	548	222	288	510
<i>Vaste vergoeding</i>	139	139	278	146	146	292
<i>Variabele vergoeding</i>	115	115	230	54	120	174
<i>Pensioenverplichtingen</i>	20	20	40	22	22	44
Andere leden directieraad	638	711	1.349	330	502	832
<i>Vaste vergoeding</i>	206	262	468	212	239	451
<i>Variabele vergoeding</i>	85	77	162	86	227	313
<i>Beëindigingsvergoeding</i>	305	335	640	0	0	0
<i>Pensioenverplichtingen</i>	42	37	79	32	36	68
TOTAAL PERSONEELSELONINGEN	3.310	2.249	5.559	3.096	2.070	5.166

Het aantal werknemers en zelfstandige medewerkers op jaareinde 2020, uitgedrukt in voltijdse equivalenten bedraagt 36 personeelsleden voor het intern beheer van het patrimonium (36 in 2019) en 13 personeelsleden voor het beheer van de vennootschap (15 in 2019). Het aantal leden van de directieraad bedraagt drie personen op 31 december 2020 (drie personen op jaareinde 2019).

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 geïnclassificeerd 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 2020 bedragen deze bijdragen € 274.000 (€ 206.000 in 2019). De verzekeringsmaatschappij heeft op 31 december 2020 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 het Verslag van de raad van toezicht - Remuneratieverslag.

Toelichting 8. Andere operationele opbrengsten en kosten

in duizenden €	2020	2019
Afschrijving zonnepanelen	-192	0
Verzekeringspremies	-40	-42
Andere	-22	131
TOTAAL ANDERE OPERATIONELE OPBRENGSTEN EN KOSTEN	-254	89

In 2020 worden de zonnepanelen niet langer opgenomen onder de vastgoedbeleggingen maar onder de andere materiële vaste activa (IAS16). Elk kwartaal worden ze geherwaardeerd naar reële waarde, deze 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 €	2020	2019
Aanschaffingswaarde	0	52.910
Geaccumuleerde meerwaarden en bijzondere waardevermindervers verliezen	0	4.755
Boekwaarde (reële waarde)	0	57.665
Verkoopprijs	0	67.579
Verkoopkosten	0	-800
<i>Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen</i>	0	66.780
Voorziening huurgaranties uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	1.670	-3.750
Netto verkoopopbrengst	1.670	63.029
TOTAAL RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDBELEGGINGEN	1.670	5.364

In 2019 heeft Intervest drie logistieke sites in België gedesinvesteerd met een reële waarde van € 57,7 miljoen en realiseerde hiermee een meerwaarde van € 5,4 miljoen. Het betrof logistieke gebouwen in Aartselaar, Houthalen en Oudsbergen.

Het resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen is ontstaan door het gedeeltelijk vrijkomen van de huurgarantie die Intervest toegekend heeft aan de koper van de logistieke site Oudsbergen waardoor de gerealiseerde meerwaarde van de verkoop van dit pand verhoogd is.

Toelichting 10. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

in duizenden €	2020	2019
Positieve variaties op vastgoedbeleggingen	42.395	35.898
Negatieve variaties op vastgoedbeleggingen	-26.941	-13.591
TOTAAL VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN	15.454	22.307

De variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen bedragen in 2020 € 15,4 miljoen (€ 22,3 miljoen in 2019). De positieve variaties in de reële waarde zijn het gevolg van:

- › de stijging van de reële waarde van de logistieke portefeuille met 6% of € 32,1 miljoen voornamelijk als gevolg van het verder aanscherpen van de rendementen, van verhuringen, van de oplevering van het eerste complex in Genk Green Logistics en van de verhoging van het tarief van de registratierechten in Nederland van 6% naar 8%, geldig vanaf 1 januari 2021 en reeds op 31 december 2020 in mindering gebracht van de reële waarde
- › de daling van de reële waarde van de kantorenportefeuille met 5% of € -16,6 miljoen, enerzijds bestaande uit een waardevermindering van Woluwe Garden in functie van de toekomstmogelijkheden van dit kantoorgebouw, zowel op vlak van herontwikkeling als op vlak van desinvestering. Anderzijds is de daling ook een gevolg van de inschatting gehanteerd door de vastgoeddeskundigen in de huidige onzekere economische situatie.

Toelichting 11. Ander portefeuilleresultaat

in duizenden €	2020	2019
Uitgestelde belastingen	-7.226	-3.972
Overige	-1.857	-1.689
<i>Variaties spreiding huurkortingen en tegemoetkomingen aan huurders</i>	-1.477	-1.536
<i>Andere</i>	-380	-153
TOTAAL ANDER PORTEFEUILLERESULTAAT	-9.083	-5.661

Het ander portefeuilleresultaat bedraagt in 2020 € -9,1 miljoen (€ -5,7 miljoen in 2019) en omvat voornamelijk de voorziening voor uitgestelde belastingen op niet-gerealiseerde meerwaarden op de vastgoedbeleggingen die eigendom zijn van de perimetervenootschappen van Intervest in Nederland en België.

Toelichting 12. Netto-interestkosten

in duizenden €	2020	2019
Nominale interestlasten op leningen	-6.217	-6.497
Leningen bij financiële instellingen	-4.398	-4.383
<i>Vastrentend</i>	-868	-692
<i>Variabel</i>	-3.531	-3.691
Obligatieleningen	-1.420	-1.634
Interestkosten op niet-opgenomen kredieten en back up-lijnen commercial paper	-399	-480
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-1.642	-1.908
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-1.642	-1.908
Inkomsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten	116	98
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	116	98
Andere interestkosten	-212	-236
TOTAAL NETTO-INTERESTKOSTEN	-7.955	-8.543

De netto-interestkosten bedragen in 2020 € -7,9 miljoen ten opzichte van € -8,5 miljoen in 2019. De daling van de netto-interestkosten met € 0,6 miljoen is het gevolg van de herfinanciering van indekkingsinstrumenten, verhoging in gebruik van het commercial-paperprogramma en de terugbetaling van de obligatielening in de loop van 2019. Hierdoor is de gemiddelde rentevoet van de financieringen gedaald van 2,1% in 2019 naar 2,0% voor 2020.

Netto-interestkosten opgedeeld volgens de vervaldatum van de kredietlijn

in duizenden €	2020	2019
Netto-interestkosten op langlopende financiële schulden	-6.124	-7.125
Netto-interestkosten op kortlopende financiële schulden	-1.831	-1.418
TOTAAL NETTO-INTERESTKOSTEN	-7.955	-8.543

De totale gemiddelde interestvoet bedraagt in 2020 2,0% inclusief bankmarges en renteaftrekkingsinstrumenten vergeleken met 2,1% in 2019. De totale gemiddelde interestvoet vóór impact van de renteaftrekkingsinstrumenten bedraagt in 2020 1,6% (1,7% in 2019).

De gemiddelde interestvoet van de langlopende financiële schulden is voor 2020 2,2% inclusief bankmarges (2,3% in 2019). De gemiddelde interestvoet van de kortlopende financiële schulden is voor 2020 1,4% inclusief bankmarges (1,4% in 2019).

Voor het boekjaar 2020 bedraagt het effect op het EPRA resultaat en nettoresultaat van een (hypothetische) stijging van de rentetarieven met 1% ongeveer € -0,5 miljoen (€ -0,6 miljoen in 2019). Bij een (hypothetische) stijging van de rentetarieven met 0,5% blijven de interestkosten stabiel.

De (hypothetische) toekomstige cash-outflow voor 2021 van de interestlasten van de op 31 december 2020 opgenomen leningen aan vaste rentevoet of aan een variabele rentevoet op 31 december 2020 bedraagt € 7,3 miljoen (€ 7,3 miljoen in 2019).

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

in duizenden €	2020					2019				
	Schulden met een resterende looptijd van			TOTAAL	Procentueel aandeel	Schulden met een resterende looptijd van			TOTAAL	Procentueel aandeel
Hypothetische rente	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar			< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar		
Kredietinstellingen en institutionele partijen: opgenomen kredieten	4.563	12.312	253	17.128	59%	3.503	10.963	1.623	16.089	57%
Obligatielening	371	0	0	371	1%	1.487	372	0	1.859	6%
Commercial paper	316	516	212	1.044	4%	142	0	0	142	1%
Niet opgenomen kredietlijnen	361	811	0	1.172	4%	551	1.269	0	1.820	6%
IRSsen/Floors	1.718	6.503	924	9.145	32%	1.648	5.894	843	8.385	30%
TOTAAL	7.329	20.142	1.389	28.860	100%	7.331	18.498	2.466	28.295	100%
Procentueel aandeel	25%	70%	5%	100%		26%	65%	9%	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 2020 en een Euribor-tarief van -0,545% (3-maand Euribor per 31 december 2020).

Toelichting 13. Belastingen

in duizenden €	2020	2019
Belasting aan het tarief van 25% (29,58% in 2019) (op resultaat verbonden met de verworpen uitgaven)	-50	-53
Provisie voor diverse fiscale risico's	22	-15
Regularisatie vorige boekjaren	-23	7
Belasting met betrekking tot Intervest enkelvoudig (openbare GVV)	-51	-61
Perimetervennootschappen België	-3	-139
Perimetervennootschappen Nederland	-610	-386
VENNOOTSCHAPSBELASTING	-664	-587

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 en Greenhouse Singel zijn respectievelijk een IGVV en een GVBF en 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 €	2020			2019		
	Kantoren	Logistiek vastgoed	Totaal	Kantoren	Logistiek vastgoed	Totaal
BALANS OP 1 JANUARI	350.069	542.744	892.813	346.769	519.735	866.504
▪ Verwerving van vastgoedbeleggingen	0	42.683	42.683	0	23.953	23.953
▪ Investerings in projectontwikkelingen	2.562	18.324	20.886	0	29.594	29.594
▪ Desinvesteringen van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	-57.665	-57.665
▪ Overboeking naar de andere materiële vaste activa	0	-1.592	-1.592	0	0	0
▪ Investerings en uitbreidingen in bestaande vastgoedbeleggingen	2.971	2.066	5.037	6.803	1.317	8.120
▪ Verwerving van aandelen in vastgoedvennootschappen	42.677	0	42.677	0	0	0
▪ Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-16.623	32.077	15.454	-3.503	25.810	22.307
BALANS OP 31 DECEMBER	381.656	636.302	1.017.958	350.069	542.744	892.813
OVERIGE INFORMATIE						
Investeringswaarde van het vastgoed	390.365	670.166	1.060.531	358.821	564.206	923.027

De reële waarde van de logistieke portefeuille is in 2020 toegenomen met € 94 miljoen of 17% door:

- › de acquisitie van drie logistieke sites (Eindhoven, 's-Hertogenbosch en Venlo) in Nederland voor € 43 miljoen
- › de investeringen in de projectontwikkelingen in Genk, Merchtem en Roosendaal Braak voor € 18 miljoen
- › de investeringen en uitbreidingen in de bestaande vastgoedportefeuille voor € 2 miljoen
- › de overboeking van de zonnepanelen van de vastgoedbeleggingen naar de materiële vaste activa in overeenstemming met IAS 16 voor een bedrag van € 2 miljoen
- › de toename van de reële waarde van de vastgoedportefeuille met € 32 miljoen, voornamelijk door aanscherping van de yields in de logistieke portefeuille, zowel in Nederland als in België.

De reële waarde van de kantorenportefeuille is in 2020 toegenomen met € 32 miljoen of 9% voornamelijk door:

- › de verwerving van aandelen van een vastgoedvennootschap met een projectontwikkeling in Antwerpen waarvan de waarde op 31 december 2020 € 33 miljoen bedraagt
- › de verwerving van aandelen van een vastgoedvennootschap met een kantoorgebouw in Herentals waarvan de reële waarde € 12 miljoen bedraagt
- › de investeringen en uitbreidingen in de bestaande vastgoedportefeuille van € 3 miljoen, hoofdzakelijk in Greenhouse BXL
- › de daling van de reële waarde van de kantorenportefeuille met € 17 miljoen, voornamelijk door de waardevermindering van Woluwe Garden in functie van de toekomstmogelijkheden van dit kantoorgebouw, zowel op vlak van herontwikkeling als op vlak van desinvestering en de inschatting gehanteerd door de vastgoedgeskundigen in de huidige onzekere economische situatie.

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 €	2020	2019
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	965.796	859.513
Projectontwikkelingen	52.162	33.300
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN	1.017.958	892.813

De projectontwikkelingen omvatten naast de ontwikkelingen in aanbouw zoals Greenhouse Singel, ook grondreserves aangehouden voor toekomstige ontwikkelingen.

Zo heeft de vennootschap meerdere grondreserves in haar bezit, waarvan de circa 225.000 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. De optie op een grondpositie in Venlo kan eveneens in de toekomst gebruikt worden voor een logistiek ontwikkelingsproject. In totaal beschikt de vennootschap hierdoor nog over circa 290.000m² potentieel bebouwbare oppervlakte, goed voor een toekomstige mogelijke waardeverhoging van de vastgoedportefeuille tussen € 230 miljoen tot € 270 miljoen. De grondreserves worden gewaardeerd als bouwrijp terrein.

Intervest heeft op 31 december 2020 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 2020 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".

Genk Green Logistics: oplevering eerste 25.000 m²

De verdere uitwerking van het Genk-Green-Logistics herontwikkelingsproject, in lijn met de strategie van Intervest om duurzaam waarde te creëren, loopt zoals gepland. Het eerst logistiek complex van circa 25.000 m², waarbij gestreefd is naar hoge duurzaamheidsnormen, is eind Q4 2020 opgeleverd. De hierbij gerealiseerde meerwaarde op dit nieuwbouwproject past volledig binnen de waardecreatiedoelstelling van de strategie #connect2022. De commercialisering van het grootschalige state-of-the-art project van in totaal 250.000 m² is volop aan de gang.

Ook de Nederlandse projecten in Roosendaal Braak en Eindhoven Goldforum zijn in de loop van 2020 opgeleverd.

Verwerving van aandelen in vastgoedvennootschappen

Intervest heeft in de loop van mei 2020 100% van de aandelen van Gencor nv verworven, een vennootschap met een kantoorgebouw en grondpositie in Herentals. De aanschaffingsprijs van de aandelen bedraagt circa € 4 miljoen en werd volledig gefinancierd uit de beschikbare kredietlijnen. Op datum van de verwerving van aandelen werden bestaande kredieten terugbetaald voor een bedrag van € 7 miljoen. De reële waarde van het vastgoed bedroeg op dat ogenblik € 12 miljoen. De jaarlijkse huurinkomsten van de perimetervennootschap bedragen circa € 1 miljoen en dragen vanaf acquisitiedatum bij tot het EPRA resultaat van Intervest.

In november 2020 heeft Intervest 100% van de aandelen van Greenhouse Singel nv (voorheen Tervueren Invest nv) verworven. Het betreft een kantoorrenovatieproject op een uitstekende locatie, dat na afloop van het renovatietraject één van de topkantoorgebouwen in Antwerpen zal zijn. De aanschaffingsprijs van de aandelen bedraagt € 15 miljoen en is volledig gefinancierd uit de beschikbare kredietlijnen. Op datum van de verwerving van de aandelen werden bestaande kredieten in de vennootschap terugbetaald voor een bedrag van circa € 13 miljoen. De reële waarde van het vastgoed op datum van verwerving bedraagt € 31 miljoen. Het verwacht jaarlijks huurinkomen na het afronden van het renovatieproject wordt geraamd op circa € 2,6 miljoen tot € 2,8 miljoen bij volledige verhuring. Het totale investeringsbedrag na volledige afwerking zal naar verwachting € 48 miljoen bedragen.

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 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 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 waardingsdatum 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 waarderings gebeuren voornamelijk via de huurwaardekapitalisatiemethode, dit met uitzondering van de huurkortingen en fotovoltaïsche installaties. Bij deze uitzonderingen wordt de DCF-methode gehanteerd. Wanneer geen actuele marktprijzen in een actieve markt beschikbaar zijn, komen de waarderings tot stand op basis van een brutorendementsberekening, waarbij de brutomarkthuren worden gekapitaliseerd. Deze bekomen waarderings 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.

Intervest heeft één projectontwikkeling in aanbouw, namelijk Greenhouse Singel in Berchem. In België heeft Intervest nog grondreserves in Genk en Herentals, in Nederland is er nog een grondreserve in 's-Hertogenbosch. Deze grondreserves en projectontwikkelingen zijn opgenomen aan aankoopprijs.

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 2020 bedraagt 7,4% (7,7% op 31 december 2019).

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:

	2020	2019
Gemiddelde contractuele huur' verhoogd met de geschatte huurwaarde op leegstand per m² (€)		
▪ Kantoren	131	132
▪ Logistiek vastgoed in België	47	48
▪ Logistiek vastgoed in Nederland	53	49
Gemiddeld brutorendement (%)	6,9%	7,2%
▪ Kantoren	8,2%	8,1%
▪ Logistiek vastgoed in België	6,6%	6,9%
▪ Logistiek vastgoed in Nederland	5,7%	5,9%
Gemiddeld brutorendement bij volledige verhuring (%)	7,4%	7,7%
▪ Kantoren	9,2%	9,0%
▪ Logistiek vastgoed in België	6,9%	7,3%
▪ Logistiek vastgoed in Nederland	5,8%	5,9%
Gemiddeld nettorendement bij volledige verhuring (%)	6,4%	6,8%
▪ Kantoren	7,4%	7,5%
▪ Logistiek vastgoed in België	6,2%	6,6%
▪ Logistiek vastgoed in Nederland	5,3%	5,5%
Leegstandspercentage (%)	7%	7%

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

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 6,9% naar 7,9% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed verminderen met € 122 miljoen of 13%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap stijgen met 6%-punten tot circa 49%.

In het omgekeerde geval van een hypothetische positieve aanpassing van dit gebruikte rendement met 1%-punt (van 6,9% naar 5,9% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 163 miljoen of 17%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap dalen met 6%-punten tot circa 37%.

In geval van een hypothetische daling van de contractuele huren van de vennootschap (bij gelijkblijvend rendement) met € 1 miljoen (van € 66,8 miljoen naar € 65,8 miljoen), zou de reële waarde van het vastgoed verminderen met € 14,5 miljoen of 1%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap stijgen met 1%-punt tot circa 44%. In het omgekeerde geval van een hypothetische stijging van de lopende huren van de vennootschap (bij gelijkblijvend rendement) met € 1 miljoen (van € 66,8 miljoen naar € 67,8 miljoen), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 14,5 miljoen of 1%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap dalen met 1%-punt tot circa 42%.

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 vastgoedschaters. 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 15% 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	
	2020	2019	2020	2019
Geschatte huurwaarde (in €/m²)*				
▪ Kantorenportefeuille	100-151€/m ²	100-157€/m ²	127 €/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	42-61 €/m ²	42-57 €/m ²	52 €/m ²	50 €/m ²
Kapitalisatorfactor gehanteerd door de vastgoeddeskundigen (in %)*				
▪ Kantorenportefeuille	7,6%-10,6%	7,9%-10,3%	9,0%	8,6%
▪ Logistiek vastgoed België	5,4%-8,2%	5,0%-8,3%	6,3%	6,5%
▪ Logistiek vastgoed Nederland	4,4%-8,4%	5,1%-6,9%	5,7%	6,0%

* 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 €	2020	2019
België	3.023	0
Nederland	557	0
TOTAAL ZONNEPANELEN	3.580	0

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 €	2020	2019
Handelsvorderingen	697	1.079
Nog niet vervallen vooruitfacturaties	10.336	9.889
Op te stellen facturen	459	742
Dubieuze debiteuren	511	500
Voorziening dubieuze debiteuren	-511	-500
Andere handelsvorderingen	103	252
TOTAAL HANDELSVORDERINGEN	11.595	11.962

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 2020 bedraagt de effectieve gewogen gemiddelde looptijd van de huurwaarborgen en bankgaranties voor kantoren ongeveer 5 maanden (of circa € 11,9 miljoen). Voor de logistieke portefeuille op 31 december 2020 bedraagt de effectieve gewogen gemiddelde looptijd van de huurwaarborgen en bankgaranties eveneens ongeveer 5 maanden (of circa € 15,5 miljoen). Intervest verwacht hier dan ook geen materiële kredietverliezen.

De nog niet vervallen vooruitfacturaties betreffen facturaties met betrekking tot het eerste kwartaal van 2021. Intervest hanteert voor al haar uitgaande facturen een standaard vervaldag 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 €	2020	2019
Vorderingen < 30 dagen	134	153
Vorderingen 30-90 dagen	174	620
Vorderingen > 90 dagen	390	307
TOTAAL HANDELSVORDERINGEN	697	1.079

Voor de opvolging van het debiteurenrisico dat Intervest hanteert, wordt verwezen naar de beschrijving van het hoofdstuk "Risicofactoren" (Operationele risico's - debiteurenrisico's).

Belastingsvorderingen en andere vlottende activa

in duizenden €	2020	2019
Belastingen terug te vorderen	3.031	2.489
<i>Terug te vorderen BTW</i>	<i>2.889</i>	<i>844</i>
<i>BTW - raming regularisaties</i>	<i>0</i>	<i>1.302</i>
<i>Terug te vorderen vennootschapsbelasting Nederland</i>	<i>142</i>	<i>343</i>
Belastingen (ingehouden ten gevolge van de fiscale situatie van de Groep)	3.455	3.455
<i>Terug te vorderen vennootschapsbelasting</i>	<i>185</i>	<i>185</i>
<i>Terug te vorderen exit taks</i>	<i>459</i>	<i>459</i>
<i>Terug te vorderen roerende voorheffing op uitgekeerde dividenden en op liquidatieboni</i>	<i>2.811</i>	<i>2.811</i>
Andere	53	31
TOTAAL BELASTINGSVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA	6.539	5.974

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

Overlopende rekeningen

in duizenden €	2020	2019
Gelopen, niet-ervallen vastgoedopbrengsten	2.667	3.038
<i>Te recupereren onroerende voorheffing</i>	2.667	2.787
<i>Te recupereren leegstandsheffing Genk Green Logistics</i>	0	171
<i>Te recupereren schadegevallen</i>	0	80
Voorafbetaalde vastgoedkosten	1.331	774
Voorafbetaalde interesten en andere financiële kosten	0	528
Andere	331	169
TOTAAL OVERLOPENDE REKENINGEN	4.329	4.509

Intervest recupereert grotendeels de onroerende voorheffing die aangerekend wordt op leegstaande delen van gebouwen via bezwaarschriften ingediend bij de Vlaamse Belastingdienst. De voorafbetaalde vastgoedkosten zijn voornamelijk studiekosten en voorbereidingen omtrent mogelijke acquisities of desinvesteringen. De upfrontfees van de kredieten werden in 2020 overgeboekt en mee opgenomen op de balans onder de financiële schulden.

Toelichting 16. Eigen vermogen

Kapitaal

Het gestort kapitaal bedraagt op 31 december 2020 € 232.372.857,10 en is verdeeld in 25.500.672 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 perimetervennootschap Genk Green Logistics in december 2020.

in duizenden €	2020	2019
Gestort kapitaal	232.373	224.685
Kosten kapitaalverhoging	-1.735	-1.727
TOTAAL KAPITAAL	230.638	222.958

In boekjaar 2020 heeft een kapitaalverhoging plaatsgevonden op 26 mei 2020 onder de vorm van een keuzedividend over boekjaar 2019 met de uitgifte van 843.669 nieuwe aandelen voor een bedrag van € 16,3 miljoen, meer bepaald € 7,7 miljoen in kapitaal en € 8,6 miljoen in uitgiftepremie. De gecreëerde aandelen zijn dividendgerechtigd met ingang van 1 januari 2020.

Het kapitaal op de balans per 31 december 2020 bedraagt € 231 miljoen.

EVOLUTIE VAN HET GESTORT KAPITAAL

Datum	Verrichting	Kapitaal-	Totaal	Aantal	Totaal
		beweging	uitstaand	gecreëerde	aantal
		in duizenden €	kapitaal na de	aandelen	aandelen
			verrichting		
08.08.1996	Oprichting	62	62	1.000	1.000
05.02.1999	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Atlas Park)	4.408	4.470	1.575	2.575
05.02.1999	Kapitaalverhoging door incorporatie van uitgiftepremies en reserves en kapitaalvermindering door incorporatie van overgedragen verliezen	-3.106	1.364	0	2.575
05.02.1999	Splitsing van het aandeel	0	1.364	1.073.852	1.076.427
05.02.1999	Kapitaalverhoging door inbreng in speciën	1.039	2.403	820.032	1.896.459
29.06.2001	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschappen Catian, Innotech, Greenhill Campus en Mechelen Pand	16.249	18.653	2.479.704	4.376.163
21.12.2001	Fusie door opslorping van vennootschappen die behoorden tot VastNed Groep	23.088	41.741	2.262.379	6.638.542
21.12.2001	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (De Arend, Sky Building en Gateway House)	37.209	78.950	1.353.710	7.992.252
31.01.2002	Inbreng van 575.395 aandelen Siref	10.231	89.181	1.035.711	9.027.963
08.05.2002	Inbreng van max 1.396.110 aandelen Siref in het kader van het bod	24.824	114.005	2.512.998	11.540.961
28.06.2002	Fusie met Siref nv; ruil van 111.384 aandelen Siref	4.107	118.111	167.076	11.708.037
23.12.2002	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschappen Apibi, Pakobi, PLC, MCC en Mechelen Campus	5.016	123.127	1.516.024	13.224.061
17.01.2005	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschappen Mechelen Campus 2, Mechelen Campus 4, Mechelen Campus 5 en Perion 2	3.592	126.719	658.601	13.882.662
18.10.2007	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschappen Mechelen Campus 3 en Zuidinvest	6	126.725	18.240	13.900.902
01.04.2009	Fusie door overneming van de naamloze vennootschap Edicorp	4	126.729	6.365	13.907.267
25.05.2012	Kapitaalverhoging door keuzedividend 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

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
TOTAAL UITGIFTEPREMIES					181.682

De uitgiftepremies bedragen op 31 december 2020 € 182 miljoen.

Reserves

Voor de beweging van de reserves tijdens het boekjaar 2020 wordt verwezen naar het mutatieoverzicht van het geconsolideerde eigen vermogen.

De reserves zijn als volgt samengesteld.

in duizenden €	2020	2019
Wettelijke reserves	90	90
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	46.871	35.297
<i>Reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van het vastgoed</i>	<i>77.081</i>	<i>63.701</i>
<i>Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en – kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>	<i>-30.210</i>	<i>-28.404</i>
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	-6.522	-3.456
Andere reserves	17.865	6.034
Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	33.163	24.067
TOTAAL RESERVES	91.467	62.032

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

in duizenden €	2020	2019
Saldo per einde van het vorige boekjaar	-28.404	-17.658
Variaties in de investeringswaarde van vastgoedbeleggingen	-1.724	-1.742
Aankopen van vastgoedbeleggingen vorig boekjaar	-1.531	-9.004
Verkopen van vastgoedbeleggingen vorig boekjaar	1.441	0
Impact overboeking zonnepanelen van vastgoedbeleggingen naar MVA	8	0
TOTAAL RESERVE voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-30.210	-28.404

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 €	2020	2019
Langlopende voorzieningen	0	1.875
Voorziening huurgaranties uit verkoop vastgoedbeleggingen	0	1.875
Kortlopende voorzieningen	978	1.875
Voorziening huurgaranties uit verkoop vastgoedbeleggingen	978	1.875
TOTAAL VOORZIENINGEN	978	3.750

Aan de koper van de logistieke site Oudsbergen is in 2019 door de Groep een huurgarantie gegeven. De huurgarantie is per kwartaal betaalbaar en werd opgenomen op de balans onder de voorzieningen voor het maximale te betalen bedrag van € 3,8 miljoen.

In 2020 zijn delen van het gebouw reeds verhuurd waardoor een gedeelte in opbrengst is genomen (zie Toelichting 9).

Toelichting 18. Kortlopende verplichtingen

Handelsschulden en andere kortlopende schulden

in duizenden €	2020	2019
Exit taks	1.582	30
Andere	6.990	7.755
<i>Leveranciers</i>	4.457	5.463
<i>Huurders</i>	645	518
<i>Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten</i>	1.888	1.774
TOTAAL HANDELSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN	8.572	7.785

De exit taks bevat een raming voor perimetervennootschappen Gencor nv en Greenhouse Singel nv, die in de loop van 2021 zal betaald worden.

Andere kortlopende verplichtingen

in duizenden €	2020	2019
Te betalen dividenden over vorige boekjaren	177	179
Kortlopende verplichtingen aan verbonden partijen	1.078	2.081
Overige schulden	29	1710
TOTAAL ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	1.284	3.970

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). De daling is het gevolg van de kapitaalverhoging bij Genk Green Logistics in december 2020 waar een gedeelte van deze schulden werden ingebracht in kapitaal.

Overlopende rekeningen

in duizenden €	2020	2019
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	15.419	14.747
<i>Verplichtingen verbonden aan vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten</i>	417	833
<i>Vooruitgefactureerde huurinkomsten</i>	13.060	11.529
<i>Vooruitgefactureerde provisies</i>	1.329	1.085
<i>Vooruitgefactureerd - andere</i>	174	149
<i>Overige over te dragen opbrengsten</i>	439	1.151
Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	3.136	3.442
<i>Interesten m.b.t. obligatieleningen</i>	1.066	1.066
<i>Andere interesten en financiële kosten</i>	942	786
<i>Toe te rekenen kosten m.b.t. vastgoed</i>	1.128	1.590
Andere	575	340
<i>Overige toe te rekenen kosten</i>	575	340
TOTAAL OVERLOPENDE REKENINGEN	19.129	18.530

De overlopende rekeningen omvatten op 31 december 2020 voor € 15,4 miljoen vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten. Dit betreft voornamelijk vooruitfacturaties van huurinkomsten en provisies voor het eerste kwartaal van het volgende boekjaar die samen € 14,6 miljoen bedragen.

De gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten bedragen in 2020 € 3,1 miljoen, en omvatten o.a. de interesten op de obligatielening uitgegeven in maart 2014 en die verschuldigd zijn op 1 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

in duizenden €	2020					2019				
	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	26.239	200.654	108.089	334.982	77%	23.137	132.545	88.011	243.693	71%
Obligatielening	34.983	0	0	34.983	8%	0	34.916	0	34.916	10%
Commercial paper	62.300	0	5.000	67.300	15%	65.000	0	0	65.000	19%
TOTAAL	123.522	200.654	113.089	437.265	100%	88.137	167.461	88.011	343.609	100%
Procentueel aandeel	28%	46%	26%	100%		26%	49%	25%	100%	

Waarborgen inzake financiering

De kredietovereenkomsten van Intervest zijn, naast de vereiste tot het behoud van het GVV-statuut en het voldoen aan de financiële ratio's zoals opgelegd door de GVV-Wet, onderworpen aan de naleving van financiële ratio's, die vooral verband houden met het geconsolideerde financiële schuldenniveau van de vennootschap of haar financiële interestlast, het verbod tot hypothekeken of verpanden van vastgoedbeleggingen en de pari passu behandeling van de schuldeisers. De financiële ratio's beperken het bedrag dat Intervest nog zou kunnen lenen.

Ten behoeve van de financiering van de vennootschap zijn er op 31 december 2020 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 2020. 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

	2020					2019				
	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	26.239	200.654	108.089	334.982	57%	23.137	132.545	88.011	243.693	44%
Obligatielening	34.983	0	0	34.983	6%	0	34.916	0	34.916	6%
Commercial paper: opgenomen	62.300	0	5.000	67.300	11%	65.000	0	0	65.000	12%
Niet opgenomen kredietlijnen	9.379	97.035	45.800	152.214	26%	17.479	168.500	30.000	215.979	38%
TOTAAL	132.901	297.689	158.889	589.479	100%	105.616	335.961	118.011	559.588	100%
Procentueel aandeel	23%	50%	27%	100%		19%	60%	21%	100%	

Bovenstaande tabel bevat een bedrag van € 152 miljoen aan niet-opgenomen kredietlijnen (€ 216 miljoen op 31 december 2019). Hiervan wordt € 2,3 miljoen beschikbaar gehouden als in dekking voor het commercial-paperprogramma. Bijgevolg heeft Intervest op 31 december 2020 € 149,9 miljoen niet-opgenomen kredietlijnen beschikbaar voor de financiering van haar lopende projectontwikkelingen, toekomstige acquisities en de dividendbetaling in mei 2021. Daarnaast beschikt Intervest ook over € 60 miljoen back-up lijnen voor het commercial-paperprogramma, waardoor de volledige opname via het commercial-paperprogramma ingedeekt 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 bij kredietinstellingen en van de obligatielening

	2020		2019	
	Totaal	Procentueel aandeel	Totaal	Procentueel aandeel
Kredieten met variabele rentevoet	110.282	25%	11.693	3%
Kredieten ingedeekt door interest rate swaps en/of floors	255.000	58%	265.000	77%
Kredieten met vaste rentevoet	71.983	17%	66.916	20%
TOTAAL	437.265	100%	343.609	100%

In bovenstaande tabel "Opdeling volgens het variabel of vastrentend karakter van de opgenomen kredieten bij kredietinstellingen en van de obligatielening" wordt het procentuele aandeel berekend als de verhouding van iedere component ten opzichte van de som van de opgenomen kredieten.

Karakteristieken van de 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 heeft een vervaldatum op 1 april 2021.

De uitgifteprijs van de obligaties is gelijk aan hun nominaal bedrag, hetzij € 100.000. De obligaties zijn geplaatst bij institutionele investeerders.

Karakteristieken van de commercial paper

Intervest heeft een commercial paper uitgegeven in juli 2018 ter verdere diversificatie van de financieringsbronnen voor een bedrag van maximaal € 70 miljoen, dit werd in 2020 uitgebreid naar maximaal € 120 miljoen. Hiervan is € 100 miljoen voorzien voor korte termijn uitgiften en € 20 miljoen voor uitgifte op lange termijn.

Op 31 december 2020 was er € 62,3 miljoen uitgegeven op korte termijn en € 5 miljoen met een vervaldag in 2028.

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 € 2,3 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			2020		2019	
in duizenden €	Categorieën	Niveau	Boek- waarde	Reële waarde	Boek- waarde	Reële waarde
FINANCIËLE INSTRUMENTEN OP ACTIEF						
Vaste activa						
Financiële vaste activa	C	2	241	241	252	252
Handelsvorderingen en andere vaste activa	A	2	135	135	18	18
Vlottende activa						
Handelsvorderingen	A	2	11.595	11.595	11.962	11.962
Kas en kasequivalenten	B	2	2.682	2.682	2.156	2.156
FINANCIËLE INSTRUMENTEN OP PASSIEF						
Langlopende verplichtingen						
Langlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	313.743	315.635	255.472	258.154
Andere langlopende financiële verplichtingen	C	2	10.917	10.917	8.627	8.627
Andere langlopende verplichtingen	A	2	1.267	1.267	1.211	1.211
Kortlopende verplichtingen						
Kortlopende financiële schulden	A	2	123.522	123.809	88.137	88.137
Andere kortlopende financiële verplichtingen	C	2	94	94	68	68
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	A	2	8.572	8.572	7.785	7.785
Andere kortlopende verplichtingen	A	2	1.284	1.284	3.970	3.970

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 2020 bezit de vennootschap de volgende financiële derivaten.

		Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Contractueel notioneel bedrag	Hedge accounting	Reële waarde	
						Ja/Nee	2020	2019
in duizenden €								
1	IRS	30.06.2015	30.06.2020	0,4960%	15.000	Nee	0	-68
2	IRS	01.12.2016	01.12.2021	0,1200%	15.000	Nee	-93	0
<i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>							-93	-68
Andere kortlopende financiële verplichtingen							-93	-68
1	IRS	18.06.2015	18.06.2021	0,6300%	15.000	Nee	0	-225
2	IRS	01.12.2016	01.12.2021	0,1200%	15.000	Nee	0	-141
3	IRS	01.12.2016	01.12.2022	0,2200%	15.000	Nee	-224	-238
4	IRS	22.03.2017	22.03.2024	0,8500%	10.000	Nee	0	-469
5	IRS	22.03.2017	22.03.2024	0,4500%	10.000	Nee	-322	-296
6	IRS	22.03.2017	22.03.2023	0,3300%	10.000	Nee	-197	-207
7	IRS	15.06.2018	15.01.2025	0,6600%	15.000	Nee	0	-640
8	IRS	15.06.2018	17.06.2024	0,5950%	10.000	Nee	0	-360
9	IRS	01.10.2018	01.10.2025	0,8520%	10.000	Nee	-386	-390
10	IRS	27.09.2018	27.09.2023	0,3930%	10.000	Nee	-259	-254
11	IRS	27.09.2018	27.09.2025	0,6800%	10.000	Nee	0	-492
12	IRS	28.09.2018	30.09.2025	0,7050%	10.000	Nee	0	-496
13	IRS	28.09.2018	29.09.2023	0,4350%	10.000	Nee	-271	-267
14	IRS	02.01.2019	02.01.2026	0,7275%	25.000	Nee	-847	-802
15	IRS	18.06.2019	18.06.2025	0,6675%	15.000	Nee	-682	-571
16	IRS	24.06.2019	22.06.2026	0,6425%	10.000	Nee	-547	-408
17	IRS	13.05.2019	13.05.2026	0,2870%	10.000	Nee	-419	-262
18	IRS	13.05.2019	13.05.2026	0,2780%	10.000	Nee	-338	-158
19	IRS	10.07.2019	10.07.2024	-0,2975%	15.000	Nee	-121	0
20	IRS	26.06.2019	26.06.2025	-0,1770%	15.000	Nee	-221	0
21	IRS	08.01.2020	08.01.2027	0,4200%	35.000	Nee	-1.891	0
22	IRS	15.06.2020	15.01.2027	0,5850%	15.000	Nee	-851	0
23	IRS	15.06.2020	15.06.2026	0,5200%	10.000	Nee	-478	0
24	IRS	14.12.2020	14.12.2027	0,3800%	15.000	Nee	-858	0
<i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>							-8.912	-6.676
Opgenomen onder Andere langlopende financiële verplichtingen							-8.912	-6.676
1	Floor	01.12.2016	01.02.2021	0,000%	27.500	Nee	13	0
Financiële vlottende activa							13	0
1	Floor	01.12.2016	01.02.2021	0,000%	27.500	Nee	0	117
2	IRS	26.06.2019	26.06.2025	-0,1770%	15.000	Nee	0	3
3	IRS	10.07.2019	10.07.2024	-0,2975%	15.000	Nee	0	45
4	Floor	13.05.2019	13.05.2026	0,2870%	10.000	Nee	76	87
5	Floor	14.12.2020	14.12.2027	0,3800%	15.000	Nee	165	0
Financiële vaste activa							241	252
TOTAAL REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE DERIVATEN							-8.751	-6.492

Boekhoudkundige verwerking op 31 december 2020		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 	-6.492	-3.456
<ul style="list-style-type: none"> ▪ In resultatenrekening: Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva 	-2.259	-3.036
TOTAAL REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE DERIVATEN	-8.751	-6.492

De interest rate swaps hebben op 31 december 2020 een negatieve marktwaarde van € -8,8 miljoen (contractueel notioneel bedrag € 255 miljoen) wat op kwartaalbasis wordt vastgelegd door de emitterende financiële instelling.

In 2020 werden bestaande rente-indekkingen voor € 75 miljoen heronderhandeld aan een lagere rentevoet via meerdere 'blend & extend' transacties. De nieuwe interest rate swaps hebben looptijden van 6 of 7 jaar.

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 het hoofdstuk "Financieringsrisico" in de beschrijving van de Belangrijkste risicofactoren en interne controle- en risicobeheerssystemen in het Verslag van de raad van toezicht.

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 2020 is 3,8 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 Verslag van de directieraad alsook in "Toelichting 19. Langlopende en kortlopende financiële schulden" in het Financieel verslag.

Liquiditeitsrisico

Voor de beschrijving van dit risico en het beheer ervan wordt verwezen naar het hoofdstuk "Liquiditeitsrisico" in de beschrijving van de Belangrijkste risicofactoren en interne controle- en risicobeheerssystemen in het Verslag van de raad van toezicht.

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 2020 beschikt de vennootschap nog over circa € 150 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 Verslag van de directieraad alsook in "Toelichting 19. Langlopende en kortlopende financiële schulden" in het Financieel verslag.

Renterisico

Voor de beschrijving van dit risico en het beheer ervan 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 2020 liggen de rentevoeten op de indekkingen (inclusief financieringen met vaste rentevoet) van de vennootschap vast voor een resterende looptijd van gemiddeld 4,1 jaar.

Verdere toelichting over de samenstelling van de kredietenportefeuille van Intervest kan gevonden worden in het hoofdstuk "Financiële structuur" in het Verslag van de directieraad alsook in "Toelichting 19. Langlopende en kortlopende financiële schulden" en "Toelichting 12. Netto-interestkosten" in het Financieel verslag.

Toelichting 21. Uitgestelde belastingen - verplichtingen

in duizenden €	2020	2019
Voorziening voor uitgestelde belastingen m.b.t. België	1.281	1.176
Voorziening voor uitgestelde belastingen m.b.t. Nederland	12.793	5.704
TOTAAL UITGESTELDE BELASTINGEN - VERPLICHTINGEN	14.074	6.880

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.

Toelichting 22. Berekening schuldgraad

in duizenden €	Toelichting	2020	2019
Langlopende financiële schulden	18	313.743	255.472
Andere langlopende financiële verplichtingen (excl. financiële derivaten)		2.005	1.949
Handelsschulden en andere langlopende schulden		1.267	1.211
Kortlopende financiële schulden	18	123.522	88.137
Andere kortlopende financiële verplichtingen (excl. financiële derivaten)		1	1
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	17	8.572	7.785
Andere kortlopende verplichtingen	17	1.284	3.970
Totaal verplichtingen voor schuldgraadberekening		450.394	358.525
Totaal activa (excl. financiële derivaten)		1.047.738	918.611
SCHULDGRAAD		43,0%	39,0%

Voor de verdere toelichting over de evolutie van de schuldgraad wordt verwezen naar de bespreking van de "Financiële structuur" in het Verslag van de directieraad.

Toelichting 23. Verbonden partijen

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

Relatie met verbonden ondernemingen

in duizenden €	2020	2019
JM Construct nv		
<i>Medeaandeelhouder Genk Green Logistics</i>		
Kortlopende verplichtingen (rekening courant) aan JM Construct	348	2.081
Interest aangerekend op R/C JM Construct	86	54
Hino Invest nv		
<i>Medeaandeelhouder Genk Green Logistics</i>		
Kortlopende verplichtingen (rekening courant) aan Hino Invest	731	0
Interest aangerekend op R/C Hino Invest	100	0

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 €	2020	2019
Leden van de raad van toezicht	233	125
Leden van de directieraad	1.897	1.342
TOTAAL	2.130	1.467

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	Minderheids- belangen (in duizenden €)	
					2020	2019
				(in duizenden €)		
Aartselaar Business Center nv	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem	BE 0466.516.748	100%	€ -75	0	0
Mechelen Business Center nv	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem	BE 0467.009.765	100%	€ 4.169	0	0
Mechelen Research Park nv	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem	BE 0465.087.680	100%	€ 5.811	0	0
Genk Green Logistics nv	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem	BE 0701.944.557	50%	€ 7.203	7.196	574
Gencor nv	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem	BE 0475.805.091	100%	€ 5.462	0	0
Greenhouse Singel nv (voorheen Tervueren Invest)	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem	BE 0476.212.986	100%	€ 14.092	0	0
Intervest Nederland Coöperatief U.A.	Lichttoren 32 5611 BJ Eindhoven Nederland	NL857537349B01	100%	€ 109.024	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%			
TOTAAL MINDERHEIDSBELANGEN					7.196	574

* 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 2020 bezit Intervest de volledige controle over perimetervennootschap Genk Green Logistics nv, bijgevolg wordt de vennootschap integraal geconsolideerd.

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

in duizenden € - excl. BTW	2020	2019
Bezoldiging van de commissaris	103	88
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris m.b.t.		
Andere controleopdrachten	109	11
Belastingadviesopdrachten	2	37
TOTAAL HONORARIUM COMMISSARIS EN MET DE COMMISSARIS VERBONDEN ENTITEITEN	214	136

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.

De afhandeling van de andere bezwaarschriften is voorlopig opgeschort.

Voorwaardelijke verplichtingen

Op 31 december 2020 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 verder ook, samen met JM Construct, ten aanzien van De Vlaamse Waterweg hoofdelijk en ondeelbaar borg gesteld voor de betaling door GGL van kosten van bodemsanering en aanleg van infrastructuur ten belope van een bedrag van € 6 miljoen.

Verder heeft Intervest onrechtstreeks, via haar 100% aandeelhouderschap in Greenhouse Singel nv een investeringsverplichting ten belope van € 11 miljoen voor de projectontwikkeling.

Belangenconflicten

Er hebben zich geen specifieke belangenconflicten voorgedaan in de loop van 2020 die overeenkomstig het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen en/of de GVV-Wetgeving dienen te worden toegelicht in het Jaarverslag.

Toelichting 27. Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen noemenswaardige feiten te vermelden die zich hebben voorgedaan na de afsluiting van de balans op 31 december 2020.



Berchem > Greenhouse Antwerp - Boardroom lounge

7 Verslag van de commissaris¹



Intervest Offices & Warehouses NV, Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht | 31 december 2020

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Intervest Offices & Warehouses NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2020 - 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 gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht uitgevoerd gedurende 20 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 2020 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 1 047 993 (000) EUR bedraagt en waarvan de geconsolideerde resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar (nettoresultaat) van 46 060 (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 2020 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 opname van zijn verslag in dit Jaarverslag. De informatie is correct weergegeven en, in zoverre Intervest weet en heeft kunnen opmaken uit door de commissaris gepubliceerde informatie, zijn geen feiten weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden.

Kernpunten van de controle	Hoe onze controle de kernpunten van de controle behandelde
<p>Waardering van vastgoedbeleggingen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vastgoedbeleggingen gewaardeerd aan reële waarde (1 017 958 (000) EUR) vertegenwoordigen 97% procent van het geconsolideerde balanstotaal op 31 december 2020. 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. 	<ul style="list-style-type: none"> • 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.
<p>Verwijzing naar toelichtingen</p> <p>We verwijzen naar de geconsolideerde jaarrekening, inclusief de toelichtingen: Toelichting 2 Grondslagen voor de financiële verslaggeving en Toelichting 13 Vaste activa.</p>	

Intervest Offices & Warehouses NV, Openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht | 31 december 2020

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.

Intervest Offices & Warehouses NV, Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht | 31 december 2020

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, 2. Corporate Governance Verklaring, Verslag van het directiecomité - 2. Belangrijke ontwikkelingen in 2020, Verslag van het directiecomité - 3. Financiële resultaten 2020, Verslag van het directiecomité - 7. Vooruitzichten 2021, Financieel verslag, 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.

een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

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

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 CVBA
Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck

Deloitte.

Deloitte Bedrijfsrevisoren/Réviseurs d'Entreprises
Coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid/Société coopérative à responsabilité limitée
Registered Office: Gateway building, Luchthaven Brussel Nationaal 1 J, B-1930 Zaventem

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 €	2020	2019
Huurinkomsten	46.683	54.028
Met verhuur verbonden kosten	-51	-167
NETTOHUURRESULTAAT	46.632	53.861
Recuperatie van vastgoedkosten	730	706
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	12.785	13.088
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling	-698	-774
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-12.785	-13.088
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	426	1.199
VASTGOEDRESULTAAT	47.090	54.992
Technische kosten	-676	-839
Commerciële kosten	-283	-328
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-826	-672
Beheerskosten van het vastgoed	-4.036	-3.780
Andere vastgoedkosten	-819	-627
Vastgoedkosten	-6.640	-6.246
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	40.450	48.746
Algemene kosten	-3.935	-3.573
Andere operationele opbrengsten en kosten	-234	84
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	36.281	45.257
Resultaat verkoop van vastgoedbeleggingen	1.670	5.364
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-10.567	-373
Ander portefeuilleresultaat	-1.109	-1.076
OPERATIONEEL RESULTAAT	26.275	49.172

in duizenden €	2020	2019
OPERATIONEEL RESULTAAT	26.275	49.172
Financiële opbrengsten	5.945	4.808
Netto-interestkosten	-8.226	-8.870
Andere financiële kosten	-171	-183
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-2.311	-3.065
Variaties in de reële waarde van deelnemingen volgens IAS 28	2.490	0
Variaties in de reële waarde van deelnemingen volgens IAS 28 met toepassing van de doorkijkbenadering	19.480	23.964
Financieel resultaat	17.207	16.654
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	43.482	65.826
Belastingen	-51	-61
NETTORESULTAAT	43.431	65.765
Toelichting:		
EPRA resultaat	40.442	46.820
Portefeuilleresultaat	5.300	22.010
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-2.311	-3.065
RESULTAAT PER AANDEEL	2020	2019
Aantal aandelen op jaareinde	25.500.672	24.657.003
Aantal dividendgerechtigde aandelen	25.500.672	24.657.003
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	25.164.126	24.516.858
Nettoresultaat (€)	1,73	2,68
Verwaterd nettoresultaat (€)	1,73	2,68
EPRA resultaat op basis van gewogen gemiddeld aantal aandelen (€)	1,60	1,91

8.2 Globaalresultaat

in duizenden €	2020	2019
NETTORESULTAAT	43.431	65.765
Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in resultatenrekening)	1.244	0
Herwaardering zonnepanelen	1.244	0
GLOBAALRESULTAAT	44.675	65.765

8.3 Balans

ACTIVA in duizenden €	Toelichting	31.12.2020	31.12.2019
VASTE ACTIVA		967.697	882.283
Immateriële vaste activa		472	465
Vastgoedbeleggingen	8.6	657.064	660.675
Andere materiële vaste activa		3.089	695
Financiële vaste activa	8.6	307.056	220.435
Handelsvorderingen en andere vaste activa		16	13
VLOTTENDE ACTIVA		48.014	28.059
Financiële vlottende activa		13	0
Handelsvorderingen		8.633	11.226
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa		36.338	12.902
Kas en kasequivalenten		1.427	1.190
Overlopende rekeningen		1.603	2.741
TOTAAL ACTIVA		1.015.711	910.342
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €		31.12.2020	31.12.2019
EIGEN VERMOGEN		550.346	527.132
Kapitaal		230.645	222.957
Uitgiftepremies		181.682	173.104
Reserves		94.588	65.306
Nettoresultaat van het boekjaar		43.431	65.765
VERPLICHTINGEN		465.365	383.210
Langlopende verplichtingen		320.405	272.266
Voorzieningen		0	1.875
Langlopende financiële schulden		303.343	255.472
<i>Kredietinstellingen</i>		298.343	220.556
<i>Andere</i>		5.000	34.916
Andere langlopende financiële verplichtingen		15.900	13.778
Handelsschulden en andere langlopende schulden		1.162	1.141
Kortlopende verplichtingen		144.960	110.943
Voorzieningen		978	1.875
Kortlopende financiële schulden		123.522	88.137
<i>Kredietinstellingen</i>		26.239	23.137
<i>Commercial Paper</i>		62.300	65.000
<i>Andere</i>		34.983	0
Andere kortlopende financiële verplichtingen		262	232
Handelsschulden en andere kortlopende schulden		4.347	4.058
Andere kortlopende verplichtingen		178	178
Overlopende rekeningen		15.673	16.463
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		1.015.711	910.342
SCHULDGRAAD in %		2020	2019
Schuldgraad (max. 65%)		43,3%	39,1%

NETTOWAARDE PER AANDEEL in €	31.12.2020	31.12.2019
Nettowaarde (reële waarde)	21,58	21,38
Nettoactiefwaarde EPRA	21,92	21,64
EPRA NTA (netto materiële activa)	21,91	21,62

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 €	2020	2019
A. NETTORESULTAAT	43.431	65.765
B. TOEVOEGING/ONTTREKKING RESERVES	-4.415	-28.040
1. Toevoeging aan/onttrekking van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde* van vastgoed (-/+):		
▪ Boekjaar	-12.790	-19.901
▪ Vorige boekjaren	1.670	10.121
▪ Realisatie vastgoed	-1.670	-3.923
2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van de vastgoedbeleggingen (-/+)	11.649	1.814
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 (-)	2.311	3.065
4. Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves (-/+)	-1.670	-10.121
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 (-/+)	-2.490	0
6. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)	-1.425	-9.095
C. VERGOEDING VAN HET KAPITAAL overeenkomstig artikel 13, §1, lid 1 van het GVV-KB	32.071	8.403
D. VERGOEDING VAN HET KAPITAAL, andere dan C	6.945	29.322

* 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
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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
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
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
	Gestort kapitaal	Kosten kapitaalverhoging				
	221.332	-1.727	167.883	58.288	34.114	479.890
					65.765	65.765
				15.308	-15.308	0
				-10.747	10.747	0
				-1.615	1.615	0
				4.072	-4.072	0
	3.353		5.221			8.574
					-27.096	-27.096
	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

Uitsplitsing van de reserves

In duizenden €

BEGINTOESTAND 1 JANUARI 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

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

Overboekingen als gevolg van toepassing IAS 16 op zonnepanelen

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	51.237	-17.657	-1.842	5.811	20.649	58.288
		15.308					15.308
			-10.747				-10.747
				-1.615			-1.615
						4.072	4.072
	90	66.545	-28.404	-3.457	5.811	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
		-324	8		316		0
	90	79.924	-30.210	-6.522	17.492	33.816	94.590

8.6 Bijlagen bij de enkelvoudige jaarrekening

Bewegingen van het aantal aandelen

	2020	2019
Aantal aandelen bij het begin van het boekjaar	24.657.003	24.288.997
Aantal uitgegeven aandelen bij keuzedividend	843.669	368.006
Aantal aandelen op jaareinde	25.500.672	24.657.003
Aanpassingen voor de berekening van het gewogen gemiddeld aantal aandelen	-336.546	-140.145
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	25.164.126	24.516.858

Vastgoedbeleggingen

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen van Intervest is in 2020 afgenomen met € 3,6 miljoen en bedraagt op 31 december 2020 € 657 miljoen (€ 661 miljoen op 31 december 2019).

De reële waarde van de logistieke portefeuille is in 2020 toegenomen met circa € 11 miljoen door investeringen aan de bestaande vastgoedbeleggingen voor € 5,6 miljoen en € 6,7 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 2019 afgenomen met € 14 miljoen. In 2020 werden investeringen in de bestaande portefeuille uitgevoerd voor € 3 miljoen, voornamelijk in Greenhouse BXL. De variaties in de reële waarde van de bestaande kantorenportefeuille bedragen € -17 miljoen in 2020.

in duizenden €	2020			2019		
	Kantoren	Logistiek vastgoed	Totaal	Kantoren	Logistiek vastgoed	Totaal
BALANS OP 1 JANUARI	343.789	316.886	660.675	345.979*	338.912*	684.891*
▪ Fusie met Edda21 nv op 11 december 2019	0	0	0	0	24.305	24.305
▪ Investeringen in projectontwikkelingen	0	4.102	4.102	0	0	0
▪ Investeringen en uitbreidingen in bestaande vastgoedbeleggingen	2.968	1.478	4.446	6.783	2.734	9.517
▪ Desinvestering van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	-57.665	-57.665
▪ Overboeking naar de andere materiële vaste activa	0	-1.592	-1.592	0	0	0
▪ Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-17.219	6.652	-10.567	-8.973	8.600	-373
BALANS OP 31 DECEMBER	329.538	327.526	657.064	343.789	316.886	660.675

*Balans 2019 herwerkt met via recht van gebruik gehouden vastgoed als gevolg van toepassing IFRS 16.

Intervest heeft op 31 december 2020 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.

De vastgoedbeleggingen kunnen verder opgedeeld worden in:

in duizenden €	2020	2019
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	648.162	658.888
Projectontwikkelingen	8.902	1.787
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN	657.064	660.675

Op jaareinde 2020 heeft de vennootschap op haar site Herentals Logistics 3 een grondreserve van circa 8.000 m² die een bijkomende uitbreidingsmogelijkheid voor een extra magazijn biedt. Deze grondreserve wordt gewaardeerd als bouwrijp terrein en is opgenomen op de balans onder de projectontwikkelingen.

De site van Herentals Logistics 1 staat per 31 december 2020 eveneens gewaardeerd aan grondwaarde, gezien de concrete plannen om het te slopen en te herontwikkelen.

Op 31 december 2020 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 2020 de waarde van de deelnemingen in de perimervenootschappen van Intervest, de reële waarde van een financieel derivaat (floor) en de lening met perimervenootschap Intervest Nederland Coöperatief U.A, voornamelijk ter financiering van de verwervingen van het vastgoed aangehouden in de Nederlandse perimervenootschappen.

	2020	2019
Deelneming Aartselaar Business Center	-75	-52
Deelneming Mechelen Research Park	5.811	5.306
Deelneming Mechelen Business Center	4.169	4.135
Deelneming Intervest Nederland Coöperatief U.A.	109.024	76.208
Deelneming Genk Green Logistics	7.203	574
Deelneming Gencor nv	5.462	0
Deelneming Greenhouse Singel nv (voorheen Tervueren Invest)	14.092	0
Reële waarde financiële derivaten	241	252
Vorderingen op verbonden ondernemingen	161.129	134.011
TOTAAL FINANCIËLE VASTE ACTIVA	307.056	220.435

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 €	2020	2019
Nettoresultaat	43.431	65.765
Aan te passen niet-kasstroomverrichtingen begrepen in het nettoresultaat		
▪ Afschrijvingen	726	386
▪ Waardeverminderingen	102	267
▪ Terugnemingen van waardeverminderingen	-59	-105
▪ Andere niet-monetaire bestanddelen	-13.009	-15.107
▪ Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-1.670	-5.364
▪ Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	10.567	373
Gecorrigeerd resultaat (A)	40.088	46.215
+ Tijdens het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarden* op vastgoed	1.670	10.121
- Tijdens het boekjaar gerealiseerde meerwaarden op vastgoed vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van 4 jaar	-1.670	-10.756
Netto meerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van de verplichte uitkering (B)	0	-636
Totaal (A + B)	40.088	45.579
Totaal (A + B) x 80%	32.071	36.463
Schuldvermindering (-)	0	-28.060
UITKERINGSPLICHT	32.071	8.403

* 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 (€ -15 miljoen), het ander portefeuilresultaat (€ 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 (€ 2 miljoen).

Intervest heeft voor boekjaar 2020 een minimale uitkeringsplicht van € 32 miljoen.

Berekening van het resultaat per aandeel

	2020	2019
Nettoresultaat (€ 000)	43.431	65.765
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	25.164.126	24.516.858
NETTORESULTAAT PER AANDEEL (€)	1,73	2,68
Verwaterd nettoresultaat per aandeel (€)	1,73	2,68
EPRA resultaat (€ 000)	40.442	46.820
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	25.164.126	24.516.858
EPRA RESULTAAT PER AANDEEL (€)	1,60	1,91

Voorgesteld dividend per aandeel

Aan de aandeelhouders zal voor het boekjaar 2020 een brutodividend aangeboden worden van € 1,53. Dit brutodividend biedt de aandeelhouders een brutodividendrendement van 6,8% op basis van de slotkoers van het aandeel op 31 december 2020 (€ 22,55).

	2020	2019
EPRA resultaat per aandeel (€) op basis van gewogen gemiddeld aantal aandelen	1,60	1,91
Dividenduitkering uitgedrukt in procent van het enkelvoudig EPRA resultaat (%)	95%	80%
Brutodividend per aandeel (€)	1,53	1,53
Aantal dividendgerechtigde aandelen	25.500.672	24.657.003
Vergoeding van het kapitaal (€ 000)	39.016	37.725

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 28 april 2021. 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 €	2020	2019
Niet-uitkeerbare elementen van het eigen vermogen voor resultaatverdeling		
Gestort kapitaal	232.373	224.685
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies	181.682	173.104
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	49.712	38.141
<i>Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed</i>	79.922	66.545
<i>Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>	-30.210	-28.404
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-6.522	-3.457
Andere reserves niet beschikbaar voor uitkering	1.710	0
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*	11.120	9.780
<i>Boekjaar</i>	12.790	19.901
<i>Vorige boekjaren</i>	-1.670	-10.121
Variaties in de reële waarde* van vastgoedbeleggingen tgv realisatie van vastgoedbeleggingen	1.670	3.923
Geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van de vastgoedbeleggingen	-11.649	-1.814
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)	-2.311	-3.065
Variaties in de reële waarde van deelnemingen volgens IAS 28	2.490	0
TOTAAL EIGEN VERMOGEN DAT NIET UITKEERBAAR IS	460.365	441.387
Eigen vermogen enkelvoudig	550.346	527.132
Geplande dividenduitkering	39.016	37.725
Aantal dividendgerechtigde aandelen	25.500.672	24.657.003
Brutodividend per aandeel (€)	1,53	1,53
EIGEN VERMOGEN NA DIVIDENDUITKERING	511.330	489.407
OVERBLIJVENDE RESERVE NA UITKERING	50.965	48.020

* 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 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 opstroom van cash van de deelneming naar de moederonderneming GVV door het (systematisch) toestaan van leningen van de deelneming aan de moederonderneming GVV) of waarbij de GVV zelf de dividenduitkeringen moet financieren via leningen.

De doorkijkbenadering wordt daarom bij Intervest met voorzichtigheid benaderd en enkel toegepast op de perimetervennootschappen waarvan de aandelen 100% aangehouden worden door Intervest. Dit geldt voor alle deelnemingen van Intervest op 31 december 2020, met uitzondering van de iGVV Genk Green Logistics, waarvan Intervest slechts 50% aandeelhouder is. Op deze vennootschap wordt de doorkijkbenadering niet toegepast.

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 2020 over € 52 miljoen beschikbare reserves om tijdsverschuivingen in dividendopstroming en tijdelijke cash traps op te vangen.

Voor het boekjaar 2020 wordt € 1,53 per aandeel uitgekeerd. De overblijvende reserve na uitkering kent een toename met € 2,9 miljoen ten opzichte van het vorig boekjaar. Hiervan is € 1,4 miljoen het gevolg van het uitkeringspercentage van 95% op het EPRA resultaat en € 1,7 miljoen het gerealiseerd resultaat op de gedestinvesteerde gebouwen van 2019.



Diegem > Greenhouse BXL - Essity



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 2019 en 2018
- 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 2020 wordt Intervest Offices & Warehouses ingekort tot 'Intervest' om de vennootschap aan te duiden.

Zetel

Uitbreidingstraat 66, 2600 Antwerpen-Berchem.

Telefonisch bereikbaar op het nummer +32 (0)3 287 67 67.

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 Bleeckx, 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

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/O174565, 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/O207173 waarbij het maatschappelijk doel werd gewijzigd daar de vennootschap een openbare gereguleerde 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.

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 gereguleerde 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 gereguleerde 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 gereguleerde 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 gereguleerde 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 gereguleerde vastgoedvennootschap.

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 vastgoedbevak 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 2020, vastgesteld bij akte verleden door notaris Eric De Bie en neergelegd op de griffie van de ondernemingsrechtbank te Antwerpen, afdeling Antwerpen voor bekendmaking in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad onder nummer 2020-06-05/0324757, 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 vastgoedbevak;*
- 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 vastgoedbevak;*
- 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 GVBF.

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 gereglementeerde 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 gereglementeerde 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 gereglementeerde 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 gereglementeerde vastgoedvennootschappen), als gevolg van een overdracht van aandelen wordt omgezet in een deelneming overeenkomstig de bepalingen van de toepasselijke wetgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen.

Als de toepasselijke wetgeving op de gereglementeerde 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 onverdeeldheid 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 gereglementeerde 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 in de IFRS-normen). De activiteit van het met aankoopoptie in leasing (waarvan sprake 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 verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom van vastgoed zoals hierboven omschreven;

- › enkel in het kader van de financiering van haar vastgoedactiviteiten, hypotheke 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 perimtervennootschap 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 geïsoleerd 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 artikelen 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 vertegenwoordiging, 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 € 75.480 (excl. btw) voor het boekjaar dat een aanvang nam op 1 januari 2020 voor het onderzoek van de enkelvoudige en de geconsolideerde jaarrekening van Intervest.

Voor alle Belgische perimetervennootschappen is eveneens Deloitte Bedrijfsrevisoren benoemd als commissaris.

4 Liquidity provider

Intervest heeft met KBC Securities, Havenlaan 12, 1080 Brussel en met Bank Degroof 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 2020.

- › Cushman & Wakefield, met adres te 1000 Brussel, Kunstlaan 56, vertegenwoordigd door Gregory Lamarche en Julien Dubaere. Zij waarden de kantorenportefeuille. De vergoeding voor boekjaar 2020 bedraagt € 67.408 (exclusief btw).
- › CBRE Valuation Services bvba, met adres Avenue Lloyd George 7, 1000 Brussels, vertegenwoordigd door Pieter Paepen 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 2020 bedraagt € 53.990 (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 2020 bedraagt € 40.500 (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 staat weliswaar onder het toezicht van de technisch directeur van Intervest, die de nodige interne controles heeft 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 het Financieel verslag.

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-statuut 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 driemaandelijks 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 vastgoedgeheel 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 gemeenschappelijk 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 perimetervenootschappen 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 2019 en 2018

- › 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
- › Geconsolideerde jaarrekeningen 2018: p. 168 tot p. 221 van het jaarlijks financieel verslag 2018
- › Beheersverslag over 2018: p. 36 tot p. 167 van het jaarlijks financieel verslag 2018
- › Commissarisverslag over 2018: p. 222 tot p. 227 van het jaarlijks financieel verslag 2018
- › Kerncijfers 2018: 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
- › Verslag van de raad van toezicht -
2. Corporate governance verklaring
- › Verslag van de directieraad -
2. Belangrijke ontwikkelingen in 2020
- › Verslag van de directieraad -
3. Financiële resultaten 2020
- › Verslag van de directieraad -
4. Financiële structuur
- › Verslag van de directieraad -
7. Vooruitzichten 2021
- › Financieel verslag

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 Johan Buijs, Marleen Willekens, Jacqueline Heeren - de Rijk en Marco Miserez, 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 gereguleerde 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 prestatie maatstaven 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 begrippen die Intervest beschouwt als een alternatieve prestatie maatstaf zijn opgenomen in dit hoofdstuk van het Jaarverslag 2020, genaamd "Begrippenlijst en alternatieve prestatie maatstaven". De alternatieve prestatie maatstaven 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 is terug te vinden in een volledig apart hoofdstuk in dit jaarverslag, i.e. hoofdstuk 6 van het Verslag van de directieraad. 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 huurrijke 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 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 €	31.12.2020	31.12.2019
Nettoresultaat	46.060	65.748
Minderheidsbelangen	-2.629	17
Nettoresultaat (aandeel Groep)	43.431	65.765
Elimineren uit het nettoresultaat (+/-)		
▪ Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-1.670	-5.364
▪ Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-15.454	-22.307
▪ Ander portefeuilleresultaat	9.083	5.661
▪ Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	2.311	3.065
▪ Minderheidsbelangen mbt tot het bovenstaande	2.654	0
EPRA resultaat	40.355	46.820

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		31.12.2020	31.12.2019
EPRA resultaat (in duizenden €)	A	40.355	46.820
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	B	25.164.126	24.516.858
EPRA resultaat per aandeel (in €)	=A/B	1,60	1,91

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.

Om de vergelijking te bewaren met gegevens uit het verleden die door de BPR Guidelines zijn losgelaten, wordt de reconciliatie van EPRA NAV en de EPRA NNNAV nog opgenomen.

	31.12.2020				
in duizenden €	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNNAV
IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan aandeelhouders van de moedermaatschappij	547.218	547.218	547.218	547.218	547.218
Verwaterde NAV aan reële waarde	547.218	547.218	547.218	547.218	547.218
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:	42.394	0	-2.180	0	-2.180
▪ Reële waarde van schulden met vaste rentevoet			-2.180		-2.180
▪ Real estate transfer tax	42.394				
NAV	614.019	571.146	545.038	571.625	545.038
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
	31.12.2019				
in duizenden €	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNNAV
IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan aandeelhouders van de moedermaatschappij	523.859	523.859	523.859	523.859	523.859
Verwaterde NAV aan reële waarde	523.859	523.859	523.859	523.859	523.859
Uit te sluiten:	13.402	12.907	0	13.402	0
▪ Uitgestelde belastingen met betrekking tot de herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	6.910	6.880		6.910	
▪ Reële waarde van financiële instrumenten	6.492	6.492		6.492	
▪ Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans		-465			
Toe te voegen:	30.214	0	-2.682	0	-2.682
▪ Reële waarde van schulden met vaste rentevoet			-2.682		-2.682
▪ Real estate transfer tax	30.214				
NAV	567.475	536.766	521.177	537.261	521.177
Verwaterd aantal aandelen	24.657.003	24.657.003	24.657.003	24.657.003	24.657.003
NAV per aandeel (in €)	23,01	21,77	21,14	21,79	21,14

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 netto-interestkosten (op jaarbasis) 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 prestatiemaatstaf 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 €		31.12.2020	31.12.2019
Netto-interestkosten	A	7.955	8.543
Gewogen gemiddelde schuld van de periode	B	397.690	400.793
Gemiddelde rentevoet van de financieringen (op basis 360/365) (%)	=A/B	2,0%	2,1%

Geschatte huurwaarde (GHW)

De geschatte huurwaarde is de huurwaarde die wordt bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen.

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.

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.

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.

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 perimetervennootschappen en om partnerschappen en specifieke projecten met derden te realiseren.

Intervest

Intervest is de ingekorte naam voor Intervest Offices & Warehouses, de volledige juridische naam van de vennootschap.

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).

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 prestatie maatstaf wordt berekend op basis van de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap.

Reconciliatie		31.12.2020	31.12.2019
Nettoresultaat (aandeel Groep) (in duizenden €)	A	43.431	65.765
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	B	25.164.126	24.516.858
Nettoresultaat per aandeel (aandeel Groep) (in €)	=A/B	1,73	2,68

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		31.12.2020	31.12.2019
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij (in duizenden €)	A	547.218	523.859
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (in duizenden €)	B	30.210	28.404
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij - investeringswaarde (in duizenden €)	C=A+B	577.428	552.263
Aantal aandelen op jaareinde	D	25.500.672	24.657.003
Nettowaarde (investeringswaarde) per aandeel (in €)	=C/D	22,64	22,40

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 prestatie maatstaf 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 €		31.12.2020	31.12.2019
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille	A	48.918	55.891
Huurinkomsten	B	61.303	66.143
Operationele marge (%)	=A/B	80%	85%

Portefeullieresultaat^o

Definitie - Het portefeullieresultaat omvat (i) het resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen, (ii) de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, en (iii) het ander portefeullieresultaat. Deze alternatieve prestatie maatstaf wordt berekend op basis van de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap.

Toepassing - Het portefeullieresultaat 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 €		31.12.2020	31.12.2019
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen		1.670	5.364
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		15.454	22.307
Ander portefeullieresultaat		-9.083	-5.661
Portefeullieresultaat		8.041	22.010
Minderheidsbelang		-2.654	0
Portefeullieresultaat (aandeel Groep)		5.387	22.010

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 1,07.

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.



INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES

Opmerkingen? Vragen? contact@intervest.be

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 gereguleerde markt.

Interinvest Offices & Warehouses heeft haar jaarverslag in het Nederlands opgesteld. Interinvest 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. Interinvest Offices & Warehouses, vertegenwoordigd door haar raad van bestuur, 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.intervest.be.

Ce rapport annuel est également disponible en français.

This annual report is also available in English.



INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES nv
Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap
naar Belgisch recht

Uitbreidingstraat 66
2600 Antwerpen
info@intervest.be
www.intervest.be

T +32 3 287 67 67
F +32 3 287 67 69
BTW BE 0458 623 918
RPR ANTWERPEN

BEYOND
REAL
ESTATE



INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES

Openbare geregementeerde
vastgoedvennootschap
naar Belgisch recht

Uitbreidingstraat 66
2600 Antwerpen
contact@invest.be

T +32 3 287 67 67
F +32 3 287 88 69
www.invest.be