

BEYOND  
REAL  
ESTATE

KEEP CALM AND KEEP YOUR DISTANCE

2020

DUURZAAMHEIDSVERSLAG



**INTERVEST**  
OFFICES & WAREHOUSES

# INHOUD

Voorwoord ceo	4
<b>1</b> Invest in het kort	<b>6</b>
Vennootschap en vastgoedportefeuille	7
Strategie #connect2022	8
Kerncijfers 2020	10
Duurzaamheidsactiviteiten 2020	11
<b>2</b> Duurzaamheidsstrategie en duurzaamheidsframework	<b>12</b>
Strategie	13
Dialogoog met de stakeholders	14



<b>3</b>	<b>Speerpunten en realisaties</b>	<b>18</b>
	De vijf speerpunten en ESG	19
	ENVIRONMENTAL	
	Speerpunt 1: beperking klimaatverandering	22
	SOCIAL	
	Speerpunt 2: uitbouwen professioneel team	28
	Speerpunt 3: persoonlijke ontwikkeling medewerkers en waardig werk	29
	Speerpunt 4: gezondheid en welzijn	30
	GOVERNANCE	
	Speerpunt 5: deugdelijk bestuur	32
<b>4</b>	<b>Duurzaamheidsdoelstellingen 2022</b>	<b>34 - 35</b>
<b>5</b>	<b>Duurzaamheidsrapportering EPRA KPI's</b>	<b>36</b>
	Het kader van de duurzaamheidsrapportering	37
	EPRA duurzame kernprestatie-indicatoren	38
	Tabel EPRA duurzame kernprestatie-indicatoren	48



---

## VOORWOORD CEO

“ Duurzaamheid is een deel van het DNA van Intervest. Het langetermijnwelzijn van het Intervest team, onze klanten en in het verlengde de medewerkers van onze huurders, maken hier dus deel van uit.

## Beste lezer,

Met dit 'Duurzaamheidsverslag 2020' willen we het belang van duurzaamheid in onze vennootschap onderstrepen, berichten over de initiatieven van het voorbije jaar en het traject dat we voor ogen hebben. De coronapandemie leert ons dat we wereldwijd verbonden zijn en dat ieder van ons een impact kan hebben. Zowel de burger, de bedrijven als de politiek zullen verder doorgedreven inspanningen moeten leveren op alle vlakken van gezondheid en in het verlengde daarvan duurzaamheid.

Duurzaamheid is vandaag een belangrijk aandachtspunt binnen de vastgoedsector dat in de toekomst enkel maar aan belang zal winnen. Wereldwijd is de vastgoedsector goed voor 35% van de energieconsumptie en heeft het een aandeel van 38% in CO<sub>2</sub>-emissie. Gezamenlijk zijn gebouwen in de Europese Unie verantwoordelijk voor 40% van het energieverbruik en 36% van de broeikasgasemissies, die voornamelijk het gevolg zijn van bouw, gebruik, renovatie en sloop.<sup>1</sup> Verbetering van de energie-efficiëntie in gebouwen speelt dan ook een sleutelrol bij het bereiken van de ambitieuze doelstelling van koolstofneutraliteit tegen 2050, die is vastgelegd in de Europese Green Deal.

In dat kader heeft de Europese Commissie in september 2020 haar plan gepresenteerd om de uitstoot van broeikasgassen in de EU tegen 2030 met ten minste 55% te verminderen tov het niveau van 1990 om tegen 2050 klimaatneutraliteit te bereiken.

In het algemeen merken we dat klanten meer duurzame energieoplossingen en duurzame mobiliteitsoplossingen vragen. Ook aandeelhouders willen een duurzame dividendpolitiek op lange termijn. Medewerkers, financiers en

overheden willen een duurzaam bedrijf in zo veel mogelijk betekenissen van dat woord.

Vanuit deze overtuigingen willen we een voortrekkersrol spelen wat duurzaamheid betreft, zowel aan investerings- als aan financieringszijde. Duurzaamheid is dan ook een van de vier pijlers van de strategie #connect2022<sup>2</sup> en een wezenlijk onderdeel van het DNA van de vennootschap.

De aanpak van Intervest met betrekking tot duurzaamheid is van structurele aard en maakt integraal deel uit van de dagdagelijkse bedrijfsvoering. Geen compensatieaanpak om het geweten te sussen. Dat we ten volle inzetten op duurzaamheid in de portfolio, moge blijken uit de doelstellingen die we geformuleerd hebben mbt de omgeving, uit de activiteiten die op sociaal vlak plaatsvinden en uit de aandacht voor corporate governance in de vennootschap.

Als vastgoedspeler zetten we resoluut in op de lange termijn, voor de duurzaamheid van onze gebouwen, voor het welzijn van onze klanten, en hun medewerkers en dat van onze eigen medewerkers, voor onze aandeelhouders, kortom voor al onze stakeholders. Die toekomstbestendige focus maken we concreet in onze duurzaamheidsstrategie en duurzaamheidsdoelstellingen die u in dit verslag kan ontdekken.

Bij Intervest kijken we immers verder dan de vierkante meters. Intervest gaat en staat voor *Beyond real estate*. We luisteren naar de wensen van onze klanten, we denken mee en we denken vooruit.

**GUNTHER GIELEN -**  
CEO INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES

1 2020 Global Status Report for Buildings and Construction - <https://globalabc.org/resources/publications>; [https://ec.europa.eu/info/news/focus-energy-efficiency-buildings-2020-feb-17\\_en](https://ec.europa.eu/info/news/focus-energy-efficiency-buildings-2020-feb-17_en)

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

A photograph of a modern building with a prominent green wall. The building features large glass windows and a series of vertical, light-colored structural columns. The green wall is densely packed with various plants, including ferns and broad-leafed species. A large, white number '1' is positioned in the upper left corner of the image.

# 1

## INTERVEST IN HET KORT\*

Vennootschap en vastgoedportefeuille

Strategie #connect2022

Kerncijfers 2020

Duurzaamheidsactiviteiten 2020

\* Alle cijfers zijn dd. 31 december 2020 tenzij anders vermeld.

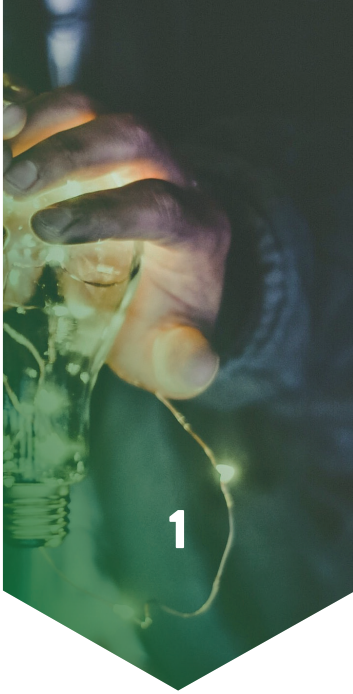
## Vennootschap en vastgoedportefeuille



Beursgenoteerde GVV  
**sinds 1999**

**€ 1.018 miljoen**  
vastgoedbeleggingen

**€ 575 miljoen**  
beurswaarde



## Strategie

# #CONNECT2022

Als team duurzaam waarde creëren voor de klanten

De vier pijlers van de strategie (waardecreatie, duurzaamheid, klantgerichtheid en Team Interest) 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 INTEREST



- › Duurzame 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.

“**#TeamIntervest is de kern van het duurzaamheidsbeleid van Intervest. We zijn er immers van overtuigd dat we via een gezonde samenwerking op klantgerichte wijze waarde kunnen creëren door duurzaamheid op een bestendige manier centraal te zetten.**

GUNTHER GIELEN, CEO INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES

# MISSIE & VISIE



GREENHOUSE

## 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'

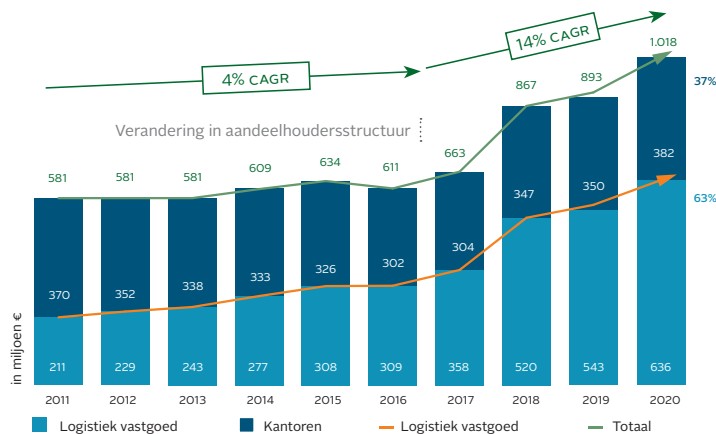
**100%**

elektriciteit uit duurzame bronnen

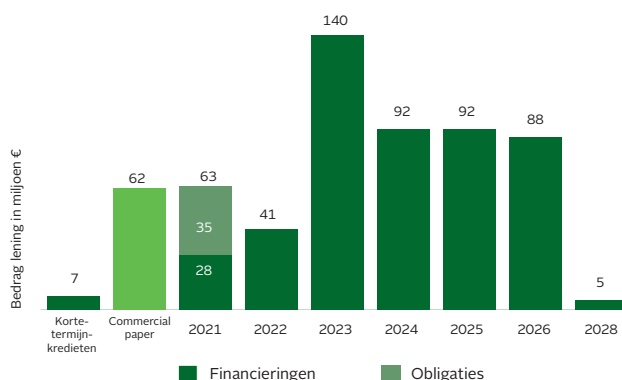
**65%**

van de logistieke vastgoedportefeuille met zonnepanelen: 30 MWp

### Reële waarde van de vastgoedportefeuille

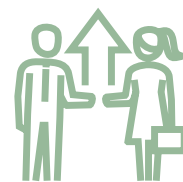


### Vervaldagenkalender kredietlijnen



### TEAM

**48 medewerkers**



M 28%

V 72%

## Duurzaamheidsactiviteiten 2020

- › Acquisitie en oplevering van multimodale logistieke gebouwen in 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Roosendaal
- › Genk Green Logistics: eerste nieuwbouw van 25.000 m<sup>2</sup> van potentieel van 250.000 m<sup>2</sup>, opgeleverd, gebouwd volgens hoge duurzaamheidsnormen
- › Aankoop van duurzaam kantoorrenovatieproject in Antwerpen
- › Behalen minstens BREEAM 'Very Good'-certificatie voor 21% van de vastgoedportefeuille
- › Verhoging aantal PV installaties op logistieke sites tot 65% van totale logistieke vastgoedportefeuille
- › Uitbreiding aantal slimme meters in gebouwen tot 38% van de vastgoedportefeuille
- › Invoering duurzaam mobiliteitsplan voor medewerkers met als doelstelling aantal wagens op fossiele brandstof te verminderen
- › Onderhandelingen mbt de verdere uitrol van BECOME, het innovatief project in Mechelen Noord ter realisatie van een lokale energiegemeenschap
- › Introductie van een welzijnsbeleid dat focust op fysisch en mentaal welzijn
- › Steun aan diverse non-profit organisaties via inzamelacties door Intervest-collega's
- › Corporate governance: duaal bestuur met raad van toezicht en directieraad
- › Strategisch groeiplan: #connect2022 met focus op duurzame waardecreatie voor alle stakeholders
- › *Beyond real estate*: coronaproof kantoorconcept NEREOS



# 2

## DUURZAAMHEIDS- STRATEGIE EN DUURZAAMHEIDS- FRAMEWORK

Strategie

Dialogo met de stakeholders

## Strategie

### Duurzaamheid

Onder de noemer #connect2022<sup>1</sup> 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.

Intervest zet duurzaamheid voorop zowel bij het beheer van haar panden als bij haar eigen bedrijfsvoering, en 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: aandacht voor het leefmilieu, een zorgeloze maatschappij, een goede verstandhouding, technologische vooruitgang en een gezonde leefomgeving. Ze 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 beursgenoteerde vennootschap de grootste mogelijke bijdrage kan leveren en tegelijk de negatieve impact zoveel mogelijk kan beperken.

Dat belet Intervest niet om het bredere kader op een structurele wijze in te vullen. Begin 2018 is er 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.

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)). EPRA, voluit European Public real Estate, is een non-profitorganisatie die beursgenoteerde vastgoedbedrijven in Europa vertegenwoordigt. EPRA bewerkstelligt zowel op algemeen financieel vlak als specifiek op vlak van duurzaamheid transparante en gestandaardiseerde rapportering.

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

GUNTHER GIELEN, CEO

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



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.

## Dialogo met de stakeholders

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. Als team duurzaam waarde creëren voor alle stakeholders vat in één regel de strategie samen.

De stakeholders staan centraal in alles wat Intervest doet. Het is daarom essentieel om inzicht te hebben in hun verwachtingen, om zo goed als mogelijk te kunnen inspelen op hun voornaamste belangen.

De identificatie van de verwachtingen van de stakeholders en het belang dat zij aan elk van deze verwachtingen hechten is een proces van continue en intense dialoog die zich afspeelt in de dagelijkse werking van Intervest.

Zo is vanuit meerdere hoeken en op verschillende manieren, een continue dialoog voorzien met huurders, financiers en investeerders, de medewerkers, de leveranciers, de overheid en de gemeenschap.

### Huurders

Voor huurders is het eerste aanspreekpunt de asset manager die verantwoordelijk is voor het gebouw. De asset manager zal steeds een analyse maken van de noden van de (potentiële) huurder om zo goed als mogelijk in te spelen op die noden op elk belangrijk moment in de huurdersrelatie. Dit kan gaan om een nieuwe verhuur, een uitbreiding of een verlenging van een contract. Verder houdt de asset manager doorheen het jaar contact om op een proactieve manier in te schatten wat essentieel is voor de huurder in kwestie. In het geval er belangrijke wijzigingen op til zijn of wanneer er belangrijke informatie is die alle huurders aanbelangt, worden

er huurdersvergaderingen georganiseerd waarop alle huurders worden uitgenodigd.

Daarnaast staat een property manager ter beschikking van de huurder om problemen van bouwtechnische aard op te vangen. Ook langs deze kant wordt steeds samen met de huurder gezocht naar de meest optimale oplossing van problemen die zich stellen of naar de meest optimale uitvoering van verbeteringsprojecten in de gebouwen. In hetzelfde kader is er 24/7 permanentie van een service desk die onmiddellijk dringende problemen kan oplossen.

Het derde contact tussen Intervest en haar huurders gebeurt via het turnkey-solutionsteam. Dit is een in-house team (ingenieur en interieurarchitect) dat op projectbasis een kantoor of logistiek gebouw omvormt tot een werkplek op maat van de klant.

Deze drie communicatiestromen geven Intervest een goed inzicht in de verwachtingen van huurders wat betreft te verhuren ruimtes, bouwtechnische vereisten, alsook wat betreft de manier waarop huurders de werkplek voor hun medewerkers vorm willen geven.

#### In 2020

Intervest-medewerkers herverdelen hun eigen taken en bevoegdheden om zo beter te kunnen inspelen op de veranderende behoeften van de klanten. Resultaat is niet enkel een grotere klanttevredenheid, maar ook een grotere jobtevredenheid. Communicatie met de klant verloopt vlotter en ieder voert de taken uit waar ze best in zijn en waar ze zich best in voelen.

Intervest heeft een analyse uitgevoerd van de duurzaamheidsdomeinen waar een maximale impact mogelijk is.

## Financiers, investeerders en analisten

Als beursgenoteerde vennootschap heeft Intervest de verplichting om op een open en transparante manier te communiceren naar potentiële en bestaande investeerders en naar financiële instellingen. Dit gebeurt via het Jaarverslag en andere financiële verslagen op kwartaalbasis en ad hoc persberichten.

Een continue en intensieve dialoog in twee richtingen wordt echter ook onderhouden op, onder meer, roadshows, beleggersbeurzen en regelmatige overlegmomenten.

Deze communicatie speelt zich voornamelijk af op het niveau van de directieraad en wordt meer bepaald onderhouden door de ceo en de cfo.

### In 2020

In het voorbije jaar zijn deze contacten hoofdzakelijk digitaal en telefonisch van aard geweest. Zo heeft ceo Gunther Gielen Intervest vertegenwoordigd op verschillende roadshows, bijeenkomsten en één op één meetings met analisten en investeerders. Dit was o. m. het geval op virtuele roadshows van Belfius, KBC, DegroofPetercam, Puilaetco, ... en deelname aan de digitale VFB happening.

## Medewerkers

De dialoog met het personeel gebeurt eerst en vooral informeel. De samenwerking binnen Intervest wordt gekarakteriseerd door een grote openheid onder collega's, een opendeurpolitiek over alle niveaus heen en door een hechte band tussen collega's onderling, wat informatiedoorstroming bevordert.



### In 2020

Teneinde blijvend toenemende waarde voor klanten en stakeholders te genereren onderhoudt Intervest een cultuur waarin voortdurend wordt gezocht naar mogelijkheden om de effectiviteit van de samenwerking en teamwork in de gehele waardeketen te verbeteren. Intervest streeft daarbij naar gestroomlijnde processen, projecten en organisatiestructuren om de strategie te implementeren.

In 2020 werd het verloop van de processen beoordeeld in het zogenaamde "project next level", waarbij alle kernprocessen van Intervest kritisch werden geëvalueerd.

Op basis van interviews met medewerkers uit alle lagen van de organisatie werd inzicht bekomen in de kracht, knelpunten en verbeterpunten van de organisatie en werden de fundamenteen gelegd van de "next level" organisatie om de visie en strategie van Intervest te ondersteunen.

Tijdens de analyse werden aspecten bekeken zoals de volwassenheid van de werkprocessen en -methodieken, kwaliteit en kennisniveau van medewerkers en de mate waarin het ICT applicatielandschap de werkprocessen ondersteunt.

Het resultaat van deze analyse heeft Intervest doen besluiten tot o.a. een nieuwe organisatiestructuur, om het beter mogelijk te maken de kernprocessen end-to-end te beheren. In 2021 zal verder gestreefd worden naar efficiëntie en effectiviteit in deze processen en zal verhoogde aandacht gaan naar de rol en verantwoordelijkheid van de proceseigenaren bij het handhaven en verbeteren van de processen.

Daarnaast wordt ook bewust ruimte gemaakt voor meer formele vormen van communicatie. De directie communiceert transparant met alle medewerkers via het Sharepoint intranetportaal en aanvullend zijn er de periodieke Intervest update meetings tijdens de welke collega's de kans krijgen hun realisaties van de voorbije maanden en hun plannen voor de komende maanden aan mekaar voor te stellen.



Nederland - Eindhoven > Gold en Silver Forum

## Leveranciers

Intervest doet op vele vlakken een beroep op leveranciers waarbij een open dialoog, het ontwikkelen van een langetermijnrelatie en een correcte manier van zaken doen centraal staan. De wederzijdse afhankelijkheid van een goede samenwerking zorgt ervoor dat er veel aandacht wordt besteed aan continue dialoog met de belangrijkste leveranciers.

## Overheid

Door de aard van de relatie met de overheid, speelt er veel eenrichtingsverkeer, met name wat betreft compliance met regelgeving.

Intervest heeft drie in-house legal counsels die continu zorgen voor monitoring en naleving van geldende regelgeving.

Verder voorziet Intervest een onafhankelijke compliance functie in uitvoering van artikel 17, §4 van de GVV-wet en artikel 6 van het GVV-KB. Deze onafhankelijke compliance functie is gericht op het onderzoek naar, en het bevorderen van, de naleving door de vennootschap van de regels die verband houden met de integriteit van haar activiteiten.

Er wordt daarnaast ook actief geïnvesteerd in een dialoog met de overheid en dit zowel op bedrijfsniveau als op collectief vlak.

Op bedrijfsniveau is er overleg met de Financial Services and Markets Authority (FSMA) op gezette tijdstippen, maar ook met gemeentes, het kadaster en fiscale autoriteiten, telkens als dit nuttig is. Op collectief vlak speelt de dialoog met de overheid via beroepsorganisaties een belangrijke rol. Dit gaat met name om de European Public Real Estate Association (EPRA) en de BE-REIT Association.

### In 2020

Tot februari 2021 heeft Inge Tas, op dat moment lid van de directieraad en cfo, de onafhankelijke compliance functie uitgeoefend. Zij is opgevolgd door Kevin De Greef, lid van de directieraad en sgc.

In 2020 heeft Intervest actief deelgenomen aan het sectoroverleg van de BE-REIT Association.

Door Gunther Gielen, ceo, is deelgenomen aan de EPRA Virtual Corporate Access Day. Hij heeft er vnl de visie op de evolutie in de beide marktsegmenten van Intervest naar voor gebracht.

## Gemeenschap

Een formele dialoog met de brede gemeenschap is niet evident. Uiteraard worden nieuws en maatschappelijke thema's en evoluties op de voet gevolgd. Dit blijft echter voor een groot deel eenrichtingsverkeer.

Waar Intervest bewust een actievere rol opneemt, is in het creëren van een gemeenschap in haar coworkingruimtes, zowel door het concept van coworking op zich alsook door de organisatie van verschillende evenementen.

Een concrete interactie met de brede gemeenschap gebeurt verder voornamelijk via deelname aan acties voor goede doelen.



## In 2020

Met de Greenhouse-kantorenformule focust Intervest op de community feeling, niet enkel met de coworkers, huurders van serviced offices en traditionele kantoren, maar ook met werknemers van de kantoren rondom. Omwille van de beperkende maatregelen om de verspreiding van het corona-virus tegen te gaan, zijn alternatieve initiatieven georganiseerd zoals een webinar en een themadag om vrouwelijke ondernemers in de kijker te zetten. Voor de flexwerkers lag de nadruk op zorg voor mekaar. Richtlijnen zijn opgesteld en de nodige veiligheidsmaatregelen zijn genomen.

Eind 2020 is er door Greenhouse ook het initiatief genomen om webinars te organiseren om via digitale weg verder aan community building te doen, met een eerste voorbeeld over hoe online te werken, in december.

Daarnaast zijn het aantal digitale initiatieven richting de community van coworkers sterk toegenomen. Er is veelvuldig gecommuniceerd via mail met de voltallige Greenhouse community, voornamelijk over de opvolging van de veiligheidsvoorschriften. Maar ook nieuwe coworkers zijn aangekondigd via

sociale media om de Greenhouse-leden op de hoogte te houden. En dit door middel van digitale getuigenissen en bijvoorbeeld een leuk aandenken ter gelegenheid van de dag van de vrouwelijke ondernemer is deze laatste onder de aandacht gebracht

Versillende goede doelen zijn in aan bod gekomen in de activiteiten van de medewerkers. Algemeen bekende zoals het Rode Kruis en SOS Kinderdorpen, maar ook minder bekende die door de medewerkers zelf naar voor zijn geschoven. Feestvarken vzw bezorgt aan kinderen tussen 3 en 12 jaar, waarvan de ouders het financieel moeilijk hebben, een verjaardagspakket. A Touch of Rose geeft aandacht aan niet-medische aspecten van kanker. De Belgische Vereniging voor Longfibrose zet in op onderzoek naar adequate behandelingswijzen, wil deze ziekte onder de aandacht brengen en steun verlenen aan patiënten en hun omgeving.

Meer details hierover zijn te vinden op: <https://www.intervest.be/nl/duurzaamheid-O#initiatieven>



Rode Kruis-Vlaanderen > Overhandiging Intervest Charity-checkque

# 3

## SPEERPUNTEN EN REALISATIES



De vijf speerpunten en ESG

ENVIRONMENTAL

---

Speerpunt 1: beperking klimaatverandering

SOCIAL

---

Speerpunt 2: uitbouwen professioneel team

Speerpunt 3: persoonlijke ontwikkeling medewerkers en waardig werk

Speerpunt 4: gezondheid en welzijn

GOVERNANCE

---

Speerpunt 5: deugdelijk bestuur

## De vijf speerpunten en ESG

Intervest zet zich in op alle aspecten van duurzaamheid en neemt ESG-criteria op in haar dagelijkse bedrijfsvoering. Door de uitgebreide dialoog met haar verschillende stakeholders heeft Intervest een goed zicht op de verwachtingen van ieder van hen. Intervest heeft daarnaast een analyse uitgevoerd van de duurzaamheidsdomeinen waar ze als beursgenoteerde vastgoedspeler een maximale impact kan hebben en tegelijk de negatieve impact zoveel mogelijk kan beperken. Uit deze analyse en uit de dialoog met haar stakeholders zijn vijf belangrijke speerpunten voortgevloeid die voor Intervest prioriteit krijgen in haar duurzaamheidsbeleid.

Het gaat om:

1. Beperking van de klimaatverandering
2. Het uitbouwen van een professioneel team
3. Persoonlijke ontwikkeling van medewerkers
4. Gezondheid en welzijn
5. Deugdelijk bestuur

met volgende concrete #connect2022-doelstellingen ter realiseren tegen eind 2022

1. 30% van de vastgoedportefeuille BREEAM 'Very Good' certificeren
2. 100% van het elektriciteitsverbruik uit hernieuwbare bronnen halen
3. 80% van de vastgoedportefeuille uitrusten met slimme meters
4. 80% van het logistieke vastgoed uitrusten met fotovoltaïsche installaties
5. Employee turnover laten zakken met 10%-punten.

Deze speerpunten worden hierna verder uitgediept en gekoppeld aan de initiatieven die Intervest genomen heeft in de uitvoering van haar duurzaamheidsstrategie en het realiseren van de vooropgestelde KPI's in #connect2022.

De verwevenheid tussen de algemene SDG's, de sectorspecifieke maatstaven van EPRA, het internationaal GRI-kader en de vijf speerpunten van de Intervest duurzaamheidsstrategie komen aan bod in de rapportering (zie p. 37).

Duurzame bedrijfsvoering behelst voor Intervest eveneens aandacht voor het individu, een leefbare samenleving en deugdelijk bestuur zoals mag blijken uit de vijf speerpunten die hierna aan bod komen.

# DE VIJF SPEERPUNTEN EN ESG

- 1 NO POVERTY 
- 2 ZERO HUNGER 
- 3 GOOD HEALTH AND WELL-BEING 
- 4 QUALITY EDUCATION 
- 5 GENDER EQUALITY 
- 6 CLEAN WATER AND SANITATION 
- 7 AFFORDABLE AND CLEAN ENERGY 
- 8 DECENT WORK AND ECONOMIC GROWTH 
- 9 INDUSTRY INNOVATION AND INFRASTRUCTURE 
- 10 REDUCED INEQUALITIES 
- 11 SUSTAINABLE CITIES AND COMMUNITIES 
- 12 RESPONSIBLE CONSUMPTION AND PRODUCTION 
- 13 CLIMATE ACTION 
- 14 LIFE BELOW WATER 
- 15 LIFE ON LAND 
- 16 PEACE, JUSTICE AND STRONG INSTITUTIONS 
- 17 PARTNERSHIPS FOR THE GOALS 



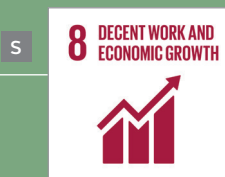
VERZEKER EEN GOEDE GEZONDHEID EN PROMOOT WELVAART VOOR ALLE LEEFTIJDEN

- › Intervest zet werknemers aan tot een gezonde levensstijl.



VERZEKER GELIJKE TOEGANG TOT KWALITEITSVOL ONDERWIJS EN BEVORDER LEVENSLANG LEREN VOOR IEDEREEN

- › Intervest biedt een uitgebreid opleidingsplan aan haar werknemers.



BEVORDER AANHOUDENDE, INCLUSIEVE EN DUURZAME ECONOMISCHE GROEI, VOLLEDIGE EN PRODUCTIEVE TEWERKSTELLING EN WAARDIG WERK VOOR IEDEREEN

- › Intervest streeft naar waardig werk voor al haar medewerkers.



NEEM DRINGEND ACTIE OM KLIMAATVERANDERING EN HAAR IMPACT TE BESTRIJDEN

- › Intervest investeert in de duurzaamheid van haar gebouwen opdat hun impact op het klimaat verkleint.



BEVORDER VREEDZAME EN INCLUSIEVE SAMENLEVINGEN MET HET OOG OP DUURZAME ONTWIKKELING, VERZEKER TOEGANG TOT JUSTITIE VOOR IEDEREEN EN BOUW OP ALLE NIVEAUS DOELTREFFENDE, VERANTWOORDELIJKE EN TOEGANKELIJKE INSTELLINGEN UIT

- › Intervest stelt een duurzame relatie met haar stakeholders centraal via een uitgewerkt beleid rond deugdelijk bestuur.

LEGENDE  
 E: Environmental  
 S: Social  
 G: Governance

## ENVIRONMENTAL



### Speerpunt 1: beperking klimaatverandering



Volgens het recente rapport van de United Nations<sup>1</sup> zijn gebouwen en de constructie van gebouwen wereldwijd in 2020 verantwoordelijk voor 35% van het energieverbruik en 38% van de totale CO<sub>2</sub>-uitstoot.

Dat wil ook zeggen dat een vastgoedspeler actief in de kantorenmarkt en de logistieke markt een significante bijdrage kan en moet leveren aan het beperken van de klimaatverandering. Zeker ook gezien de strategische pijler 'waardecreatie' inhoudt dat er meer op eigen ontwikkeling ingezet wordt.

Energiezuinigheid is in dat kader een logisch aandachtspunt in het professioneel management van vastgoed waaraan Intervest uiteraard de nodige aandacht besteed en zal blijven besteden.

Maar ook in haar bedrijfsvoering wordt duurzaamheid bewust in een breder kader geplaatst. Door op een intelligente manier om te gaan met vastgoed in al zijn aspecten, kan de toegevoegde waarde van een vastgoedspeler veel groter zijn dan het louter beperken van het energieverbruik en de CO<sub>2</sub>-uitstoot van de gebouwen. Zo gaat Intervest ook bewust om met duurzaamheid bij acquisities, in de bestaande portefeuille, met mobiliteit en bij ontwikkelingsprojecten en innovatietrajecten.

#### Duurzaamheid in de acquisitiestrategie

In het acquisitietraject neemt duurzaamheid steevast een prominente plaats in, zowel bij de aankoop van nieuwe panden, de aankoop van oudere panden als bij de ontwikkeling van nieuwe gebouwen.

In het algemeen, ongeacht het type vastgoed en de ouderdom ervan, wordt veel aandacht besteed aan de locatie. Locatie is uiteraard belangrijk wil men een vastgoedinvestering succesvol maken. Maar ook in het kader van duurzaamheid is locatie en de manier waarop ermee wordt omgegaan, essentieel.

Multimodaliteit, of het feit dat een logistiek pand toegankelijk is via verschillende vervoerskanalen, maakt een wezenlijk verschil in het beperken van vrachtverkeer over de weg en het efficiënter maken van vrachtverkeer in het algemeen. Gezien het belang van multimodaliteit voor huurders en gemeenschap, is dit een van de belangrijkste criteria voor Intervest bij het investeren in logistiek vastgoed.

In 2020 zijn de eerste gebouwen op de site van Genk Green Logistics opgetrokken. Naast andere duurzaamheidsaspecten bij dit realisatie van dit project is de multimodaliteit van Genk Green Logistics een absolute troef voor de eindgebruikers.

Zelfs tijdens de afbraakwerken is reeds gebruik gemaakt van de ontsluiting van de site ontsloten via weg, spoor en water. Op die manier wordt er in een breder kader gewerkt aan de beperking van CO<sub>2</sub>-uitstoot.

Ook het pand Gold Forum in Eindhoven dat in 2020 is opgeleverd en verhuurd aan OneMed, speelt met zijn strategische ligging op de luchthaven van Eindhoven en een directe toegang tot luchtverkeer, in op multimodaliteit.

Investerings in panden die aan de rand van de stad gelegen zijn, kunnen dan weer geschikt zijn voor stadsdistributie en zo zorgen voor een betere leefbaarheid in stadscentra. Zwaar vrachtverkeer en congestie wordt vermeden, gevaarlijke situaties verminderd en de uitstoot van zware vrachtwagens beperkt of uitgesloten in geval er gewerkt wordt met kleinere, eventueel elektrische, voertuigen.

Met de verwerving van de Rietvelden site in 's-Hertogenbosch in juni 2020, die een uitstekende connectie met de binnenstad heeft, speelt Intervest daar duidelijk op in.

Ook voor kantoorgebouwen is locatie uiteraard essentieel. Eerst en vooral kan een goede locatie helpen om een steentje bij te dragen aan een verbeterde mobiliteit. Een locatie nabij openbaar vervoer stimuleert mensen om de auto aan de kant te laten staan. In het geval het kantoor te ver van bijvoorbeeld een treinstation verwijderd is, kan een pendelbus tussen het station en het kantoor voor een oplossing zorgen. Greenhouse BXL is een voorbeeld van een kantoor met een treinstation op wandelafstand en in Greenhouse Mechelen brengt een pendelbus werknemers naar kantoor.

De verwerving in 2020 van het voormalige Mercator gebouw, een kantoorrenovatieproject aan de Antwerpse Singel, ligt dan ook in lijn met de duurzame acquisitiestrategie. Naast de duurzaamheidsaspecten opgenomen in de verbouwing, zijn de ligging vlakbij een tramhalte, 2 Velo-stations en een nabijgelegen treinstation bijkomende troeven qua duurzaamheid voor dit 15.000 m<sup>2</sup> tellende kantoorproject.

Ook de combinatie van locaties en flexibele huurformules kan bijdragen aan een goede mobiliteit. Het netwerk van Greenhouse-hubs is daar een voorbeeld van. In die gebouwen wordt klassieke kantoorhuur gecombineerd met kleinere serviced offices en met flexibele coworkingruimtes. Dit zorgt ervoor dat huurders, in het geval van een zware ochtendspits, kunnen opteren om de eerste uren decentraal te werken in de coworkingruimtes in één

van de Greenhouse-hubs en na de files door te gaan naar het centrale kantoor van de werkgever. Deze flexibele manier van werken zorgt voor minder tijdverlies voor zowel werkgever als werknemer en bovendien voor een vermindering van de filedruk voor de gemeenschap. Om die reden wordt bij de aankoop van een nieuw kantoorgebouw ook steeds de complementariteit beoordeeld met de andere gebouwen in het Greenhouse netwerk.

Hoewel 2020 erg gekleurd is door de coronapandemie en de verplichting tot telewerken een ruime impact had op kantoorgebruikers, blijven flexibele werkplekken een belangrijk element om rekening mee te houden in de acquisitiestrategie van Intervest. De eerder vermelde aankoop van het voormalige Mercator gebouw zal tevens volgens Greenhouse filosofie gecommmercialiseerd worden.

Wat **welzijn en gemeenschap** betreft, wordt veel aandacht besteed aan aangeboden services en de mogelijkheid tot het creëren van een nieuwe Greenhouse-hub, zodat het netwerk verder uitgebreid kan worden.

Meer algemeen is bij de aankoop van vastgoed jonger dan vijf jaar, energiezuinigheid een belangrijk investeringscriterium, naast de locatie die belangrijk is op vlak van duurzaamheid en toekomstbestendig waardebehoud zoals hoger aangegeven.

Bij de duurzaamheidsanalyse wordt steeds de energiezuinigheid van het pand geanalyseerd, zodat in geval van pijnpunten op dat vlak verbetertrajecten kunnen worden opgestart. In datzelfde kader wordt steeds bekeken of het dak zich leent tot het plaatsen van een zonnepark.

Wanneer het pand minder goed scoort op vlak van energiezuinigheid, zal dit zwaar doorwegen in de uiteindelijke beoordeling van de investeringsopportunity.

In dit kader is de aankoop van het logistiek pand Gold Forum op de luchthaven van Eindhoven het vermelden waard. Het pand met een BREEAM 'Very Good'-score en zonnepanelen op het dak, is in 2019 gebouwd via een turnkey-koopovereenkomst en in januari 2020 opgeleverd en overgedragen aan Intervest.

Ook de oplevering van het logistieke pand in Roosendaal Braak in 2020 met een BREEAM 'Outstanding'-certificaat is een voorbeeld van het nastreven van de hoogste duurzaamheidsnormen bij nieuwe panden.

Bij de aankoop van oudere panden, wordt steeds het (duurzaam) herontwikkelingspotentieel mee in overweging genomen. Om die reden gebeurt de due diligence logischerwijze ook niet enkel op de bestaande gebouwen, maar tevens op de bodem- en milieutechnische aspecten om voldoende zekerheid te krijgen dat een herontwikkeling op termijn mogelijk is. Als deze panden op termijn worden herontwikkeld tot duurzame panden, wordt immers het totale vastgoed in de gemeenschap duurzamer zonder dat nieuwe ruimte wordt ingenomen zoals dat wel het geval is bij klassieke nieuwbouw.

De eerder vermelde acquisitie van de site Rietvelden kan ook hier vermeld worden gezien naast de multimodaliteit van die site ook het ontwikkelingspotentieel er aanzienlijk is met beperkte impact op ruimte.

De verwerving in 2020 van het kantoorgebouw aan de Atealaan in Herentals is het voorbeeld bij uitstek van een investeringsbeslissing met herontwikkelingspotentieel en dit zelfs door in te spelen op een uniek samenspel tussen logistiek en kantoorvastgoed. Door deze verwerving is het mogelijk om op dezelfde oppervlakte een duurzame logistieke hub uit te bouwen waarbij parkeren gedeeld wordt tussen kantoor en logistieke gebruikers. Het project zal gerealiseerd naar BREEAM 'Excellent'-normen en er wordt een fotovoltaïsche-installatie op het dak geplaatst.



Nederland - Roosendaal > Braak

Intervest gaat een stap verder dan het louter herontwikkelen en verduurzamen van bestaande panden. Via een **brownfieldcovenant** engageert Intervest zich tot de sanering en reconversie van het vervuilde fabrieksterrein van Ford in Genk. Genk Green Logistics is een project dat de volledige sanering van het vervuilde terrein en de ontwikkeling van 250.000m<sup>2</sup> energiezuinige logistieke gebouwen met een BREEAM 'Excellent'-certificaat omhelst.

De sanering en reconversie van de Ford-site in Genk is een voorbeeld van een project waar Intervest via Genk Green Logistics mee zijn schouders zet onder de sanering van een vervuild fabrieksterrein om het een tweede leven te geven in de vorm van energiezuinige logistieke gebouwen met BREEAM 'Excellent'-certificaat.

Bij een nieuwbouwontwikkeling waar Intervest zelf optreedt als bouwheer, streeft ze steeds naar een duurzaam en toekomstbestendig ontwerp. Een BREEAM 'Very Good'-score geldt daar als ondergrens qua duurzaamheid. Ook in dat kader wordt een grondige due diligence gevoerd mede met het oog op de inschatting van kosten voor een duurzaam ontwerp en op eventuele mogelijkheid van subsidiëring voor het project.

Zowel bij nieuwbouwontwikkelingen als bij herontwikkelingen van oudere panden is duurzaamheid in het bouwproces aan de orde, bovenop duurzaamheid in de ontwerpfasen zoals hoger aangehaald.

**Een eerste focuspunt** is daarbij een bouw met gesloten grondbalans. Het idee is dat uitgegraven grond gebruikt wordt op het perceel zelf, waardoor er minder moet worden uitgegraven. Bovendien

wordt grondaan- en afvoer tot nul herleid, wat zorgt voor een beperking van vrachtverkeer rond de site. Dit is een principe dat door Intervest steeds voor ogen wordt gehouden, zowel uit economisch oogpunt als uit het oogpunt van duurzaamheid.

De built-to-suit-ontwikkeling die Intervest in Merchten heeft gerealiseerd voor de klant ZEB, is hier een mooi voorbeeld van. Door de bestaande site uit te breiden met 8231 m<sup>2</sup> warehouse en 1152 m<sup>2</sup> mezzanine aan duurzame logistieke ruimte en plaatsing van zonnepanelen, is er een duurzame site van in totaal 14.000 m<sup>2</sup> ontstaan.

**Een tweede aandachtspunt** is het principe van circulariteit. Het concept van Cradle-to-Cradle gaat hierin het verst door te streven naar een hergebruik van alle gebruikte materialen, zonder afval en zonder kwaliteitsverlies. In beperkte mate gebruikt Intervest materialen met het Cradle-to-Cradle-keurmerk en dan voornamelijk in haar turnkey-solutionsprojecten. Zo draagt de volledige inrichting van de coworking ruimte in Greenhouse BXL, van meubels tot wanden en vloerbekleding, het Cradle-to-Cradle-keurmerk.

Bij de projecten voor Baker Tilly en Prosource is gebruik gemaakt van Cradle-to-Cradle-tapijt van Interface en Tarkett. Het uitgebroken tapijt werd in andere wederinstaatstellingen gebruikt om verspilling tegen te gaan. Ook is zoveel mogelijk van de bestaande wanden gerecupereerd. In de showfloor NEREOS, is eveneens Cradle-to-Cradle-tapijt van Interface gebruikt, in combinatie met Vitra meubilair dat qua circulariteit gecertificeerd is door onafhankelijke instellingen zoals Der Blaue Engel, EcoVadis, Greenguard Gold, GS-label, LEED, en vele andere.





## Duurzaamheid in de bestaande portefeuille

In 2019 heeft Intervest een eerste duurzaamheids-screening gedaan van haar volledige vastgoedportefeuille. Voor de panden waar dit mogelijk was op een kostenefficiënte manier, heeft Intervest een actieplan uitgetekend om de panden minimaal naar een BREEAM rating 'Very Good' te brengen. Zo is er onder meer geïnvesteerd in de vervanging van conventionele verlichting naar intelligent gestuurde ledverlichting, in bijkomende dakisolatie, in een energiemanagementsysteem, bijkomende fietsfaciliteiten met douches en lockers, energiezuinige sanitaire toestellen, slimme meters en in condenserende verwarmingsketels

Eind 2020 is dankzij dit programma 21% van de totale vastgoedportefeuille minstens BREEAM 'Very Good' gecertificeerd. De vooropgestelde duurzaamheidsdoelstelling in de strategie #connect2022 van 30% tegen 2022 is niet veraf.

Intervest kiest ook al enkele jaren resoluut voor de aankoop van duurzame elektriciteit. Bijgevolg is 100% van de elektriciteit die Intervest aankoopt afkomstig van hernieuwbare bronnen.

Niet alleen engageert Intervest zich om elektriciteit uit hernieuwbare bronnen te verbruiken. Intervest draagt ook actief bij aan de productie van hernieuwbare elektriciteit. Waar mogelijk zorgt Intervest ervoor dat de daken van haar logistieke panden voorzien zijn op het plaatsen van een fotovoltaïsche installatie. Dat wil niet zeggen dat Intervest steeds zelf investeert in de aankoop van zonnepanelen; in vele gevallen is er een samenwerking met een derde partij voor de financiering en exploitatie van de zonnepanelen. Op 31 december 2020 is circa 65% van de logistieke sites uitgerust met zonnepanelen. Goed voor een oppervlakte van 445.000 m<sup>2</sup> overeenkomend met een vermogen van 30 MWp.

Even belangrijk als het aankopen van elektriciteit van hernieuwbare bronnen en het zelf produceren van groene stroom, is het bewust beperken van

energieverbruik. Om energieverbruik bewust te verminderen moet er eerst en vooral voor worden gezorgd dat er een volledig en accuraat beeld bestaat van het actuele verbruik binnen de portefeuille. Op basis van accurate meetgegevens kunnen vervolgens verbeterprogramma's worden uitgerold.

Intervest heeft vandaag een duidelijk zicht op de verbruiksgegevens van energie die ze zelf aankoopt, wat ervoor zorgt dat significante inspanningen qua verbruiksbeperking in andere panden vandaag moeilijker meetbaar is.

Om die reden is Intervest in 2019 gestart met het plaatsten van slimmer meters om zowel haar perimeteer van analyse en rapportering van energieverbruik te vergroten maar ook om naar haar huurders toe de mogelijkheid te bieden betere inzichten in energieverbruik te geven mede dankzij het instant en op afstand uitlezen van de resultaten.

Dit pilootproject werd in 2020 breder uitgerold waardoor het pad geëffend is om in de loop van 2021 actief werk te maken van de vermindering van het verbruik in deze gebouwen samen met de huurders. In 2019 was het aandeel smart metering 7%. In 2020 was het aandeel smart metering 38%.

## Duurzame mobiliteit

Sinds 2019 staat verduurzaming van het wagenpark hoog op de agenda. Wisselende wetgeving maakt van deze oefening een echte uitdaging. Intervest heeft uitvoerig de verschillende mogelijkheden bestudeerd en haar bevindingen in 2020 concreet vorm gegeven in het Mobiliteitsplan 2021.

Werknemers die recht hebben op een bedrijfs-wagen worden sterk aangemoedigd om - op het ogenblik dat ze hun oude wagen voor een nieuwe wagen mogen ruilen - grondig na te denken over de noodzaak van een wagen. Wie niet langer kiest voor een bedrijfswagen, krijgt het budget in de vorm van flexibele verloning en kan dat budget ofwel uitbetaald krijgen, dan wel spenderen aan extra vakantie of meer duurzame vervoersmiddelen zoals een leasefiets.

In 2020 is circa 65% van de logistieke sites uitgerust met zonnepanelen, goed voor 30 MWp installatie of energiebehoefte van 7.730 gezinnen, het equivalent van de CO<sub>2</sub>-opname van 974 hectare bos en het vermijden van circa 9.740 ton CO<sub>2</sub>-uitstoot.

Blijft een wagen noodzakelijk voor de werknemer, dan maakt Intervest de keuze voor een elektrische of plug-in hybride wagen extra aantrekkelijk. Intervest installeert laadpalen in haar kantoren en biedt zelfs een thuislaadpaal aan. In 2020 is dan ook 88% van de nieuwe wagens een elektrische of plug-in hybride wagen. Bovendien volgt ieder wie een nieuwe wagen bestelt een ecodrive cursus om een milieuvriendelijk rijgedrag aan te leren.

Het mobiliteitsplan omhelst echter meer dan dat. In 2021 stelt Intervest twee gemeenschappelijke bedrijfsfietsen ter beschikking voor korte verplaatsingen en persoonlijke leasefietsen worden aangeboden via het Bike Mobility Plan - waarbij de werknemer een leasefiets financiert aan de hand van een brutoloonruil - en de flexibele verloning.

Waardig werk is niet plaatsgebonden. Om verplaatsingen met de wagen te beperken, wordt het tijdens de corona-risicoperiodes verplichte telewerk-regime omgezet in een nieuwe telewerk-policy waarbij iedere werknemer in een normaal werkregime tot twee dagen per week van thuis uit kan werken op vrij te bepalen dagen.

## Duurzame ontwikkeling

Met de kenmerkende groengevel van Greenhouse Antwerp en Greenhouse BXL beklemtoont Intervest haar engagement om bij te dragen aan biodiversiteit en een leefbare samenleving.

In 2020 werkte Intervest ook mee aan een initiatief omtrent actief bosbeheer. Intervest schenkt met name haar verouderd en onbruikbaar ICT-materiaal aan recyclagebedrijf 'Out of Use' dat op haar beurt per ingezamelde laptop 1 m<sup>2</sup> bosgrond doneert aan 'Bos voor iedereen', een jaarlijkse boomplantactie van Natuurpunt die zorgt voor de aanleg van meer bossen in Vlaanderen.

Verouderd maar bruikbaar ICT-materiaal schenkt Intervest in 2020 aan Deelbaar Mechelen, een vereniging van vrijwilligers die zich inzet rond circulaire economie, deeleconomie en sociale uitsluiting. Het oude ICT-materiaal kent zo een tweede levenscyclus.





## Duurzame innovatie

Sinds begin 2018 is Intervest een van de voortrekkers van een innovatief project in Mechelen Noord dat de haalbaarheid onderzoekt van een lokale energiegemeenschap, Local Energy Community - (LEC). In 2020 kreeg dit project de naam BECOME, Business Energy Community Mechelen. Het onderzoekt de mogelijkheid om maximaal in te zetten op lokale energieproductie en -consumptie, waarbij de lokale productie volledig duurzaam is en wordt gerealiseerd door middel van zonnepanelen.

Waar volgens de geldende wetgeving een surplus aan productie enkel op het elektriciteitsnet kan worden gezet, zonder dat de energie kan worden gedeeld met de lokale gemeenschap, wordt in dit project onderzoek gedaan naar een regelluwe zone waarbij geproduceerde elektriciteit door verschillende partijen in de buurt kan worden afgenomen, wat zorgt voor minder afhankelijkheid van het publieke elektriciteitsnet.

In het project wordt onder meer onderzoek gedaan naar een efficiënt energiemanagementsysteem, duurzame energieproductie, on-site energieopslag, de wisselwerking met het stroomnetwerk en naar de mogelijkheid en impact van een significante elektrische vloot op de site. Bij volledige uitrol van het project, zal het zorgen voor een groenere energiemix en voor een financiële besparing voor de gebruikers (voorlopig geraamd op 1% - 5% op

de totale energiefactuur), gecombineerd met een grotere onafhankelijkheid ten opzichte van het bestaande elektriciteitsnet. En dus een extra service betekenen voor de huurders.

Het project is een samenwerking tussen spelers uit verschillende sectoren om de synergiën zo groot mogelijk te maken. Continental heeft een productieplaat op de site, Quares is de gebouwenbeheerder op Mechelen Campus en Engie is energieleverancier. Het project wordt gecoördineerd door Engie dat ook het energiemanagementsysteem zal leveren voor het project.

Dit proefproject, dat tot eind 2022 loopt, wordt verwezenlijkt in overleg met de Vlaamse Energieregulator en wordt gesteund door Agentschap Innoveren en Ondernemen (VLAIO) en de Vlaamse energiecluster FLUX50. In 2020 zijn de eerste proefmetingen opgestart om te kunnen overgaan naar de installatie van onder meer de fotovoltaïsche-installatie van 1,2 MWp, van EV-charging en energie-opslag.

In de loop van 2020 is een deelproject rond smart metering uitgerold. Op Mechelen Campus en Intercity Business Park zijn 220 dergelijke meters geïnstalleerd. Het EMS (Energy Monitoring System) is ontwikkeld. Voor de PV-installaties is de haalbaarheidsstudie uitgevoerd. Tenslotte is de samenwerkingsovereenkomst met de verschillende partners verder uitgewerkt.

## SOCIAL

Intervest heeft een transparante en vlakke structuur en communiceert open met haar werknemers. Inspraak in de organisatie van het werk, innoverende projecten, extralegale verloning, uitgebreide opleidingsmogelijkheden en een uitgewerkt beleid omtrent welzijn maken deel uit van de Intervest manier van werken.

8 DECENT WORK AND ECONOMIC GROWTH



5 GENDER EQUALITY



## Speerpunt 2: uitbouwen professioneel team

### Inspraak

De organisatie van Intervest is niet hiërarchisch en collega's kunnen met mekaar in alle openheid overleggen zonder rekening te houden met elkaars functietitel. Meer nog, in 2020 krijgen collega's de mogelijkheid om de organisatiestructuur zelf uit te tekenen. Werknemers hebben bewust nagedacht hoe bestaande processen efficiënter te maken om klantentevredenheid en ook hun eigen jobtevredenheid te verhogen. Resultaat is een aangepaste organisatiestructuur en een herverdeling van bevoegdheden.

### Flexibele verloning

Vanaf 2021 hebben werknemers inspraak in hun eigen verloning door de introductie van een flexibel verloningsplan in 2020. Werknemers kiezen zelf welke aangeboden extralegale voordelen ze willen behouden en welke niet, of hoe ze hun eindejaarspremie optimaal kunnen spenderen. Ze kunnen hun bedrijfswagenbudget vrij spenderen, een eigen bijdrage leveren voor een duurdere wagen of minder spenderen aan een wagen en het goed in een andere vorm terugkrijgen. Ze krijgen

ook de mogelijkheid om tot 10 extra vakantiedagen aan te kopen, bovenop de 20 wettelijke en 9 extralegale vakantiedagen. Het flexibele verloningssysteem is eind 2020 geïntroduceerd en 64% van de werknemers neemt deel.

### Diversiteit

Intervest voert een actief HR-beleid dat ernaar streeft om iedere werknemer gelijke kansen te geven. Ook de werk-privérelatie wordt geoptimaliseerd en alle werknemers hebben gelijk medezeggenschap in hun team conform hun functiebepaling die eveneens onbevooroordeeld toegewezen is.

Intervest ondersteunt internationale acties die bijdragen tot een gelijke genderbehandeling, committeert zich consequent tot de 7 UN Women's empowerment Principles en heeft het 'CEO Statement of Support for the Women's Empowerment Principles' ondertekend. In 2021 focust Intervest nog meer op een toekomstgericht HR-beleid. Intervest tekende eveneens het diversiteitscharter van VOKA Antwerpen-Waasland. Ondertekenaars gaan een langetermijnengagement aan om een diversiteitscultuur te integreren doorheen hun hele bedrijfsvoering.





## Speerpunt 3: persoonlijke ontwikkeling medewerkers en waardig werk

### Levenslang leren

Intervest heeft een opleidingsplan dat geregistreerd is bij het Sociaal Fonds van het Aanvullend Paritair Comité voor Bedienden wat haar de kans geeft opleidingen te organiseren via Cevora, de opleidingsprovider voor de sector.

In 2020 heeft Intervest maximaal ingezet op het opleiden van de werknemers. Intervest organiseert meerdere inhouse-opleidingen voor alle werknemers en moedigt iedereen aan om op eigen initiatief webinars te volgen. Het aantal opleidingsdagen per werknemer loopt in 2020 op tot gemiddeld 5 dagen per werknemer. De sector voorziet slechts 5 dagen per werknemer over een periode van 2 jaar. Gevolgde opleidingen kaderen in verschillende domeinen van vastgoedspecifiek tot ICT en welzijnsverhogende cursussen. Extra aandacht wordt besteed aan mentaal en fysiek gezond functioneren in tijden van corona.

Sessies voor alle werknemers georganiseerd in 2020 zijn o.m. een introductie tot BREEAM, kennisgeving met de SDG's en hoe deze in de dagelijkse taken toe te passen, mindful op het werk, omgaan met stress op het werk en yoga op het werk.

Intervest moedigt interne jobrotatie aan of laat collega's de mogelijkheid aan projecten mee te werken die niet specifiek met hun eigen job te maken hebben, wat bijdraagt tot een bredere kennis en kans geeft om binnen Intervest nieuwe uitdagingen aan te gaan.

### Verbondenheid

Omwille van het corona-virus werkten de Intervest-medewerkers in 2020 voornamelijk van thuis uit. Een plotse wending waar de meesten niet op voorbereid waren. Intervest stond hen bij met tips en advies over een ergonomische thuiswerplekrichting en het nodige ICT-materiaal werd voorzien. Medewerkers ontdekten nieuwe manieren om - misschien nog beter dan voorheen - samen te werken. Ter voorbereiding van de terugkeer naar de kantoren van Intervest stelde de interne preventieadviseur een terugkeerplan op met aangepaste werkplekken en regels om de spreiding van het corona-virus te beperken. Veiligheid en gezondheid stonden dan ook voorop in 2020.

Om op de hoogte te blijven van wat er speelt binnen Intervest zijn er de digitale wekelijkse team-overschrijdende meetings en trimestriële update meetings tijdens de welke collega's de kans krijgen hun realisaties van de voorbije maanden en hun plannen voor de komende maanden aan mekaar voor te stellen.

### Team Intervest

Iedereen werkt mee aan de realisatie van de Intervest-strategie die in teken staat van duurzaamheid, klanttevredenheid, waardecreatie en - bovenal - Team Intervest. Wekelijkse team-overschrijdende meetings zorgen ervoor elkaar te informeren over lopende projecten en bevorderen samenwerking. Aanvullend zijn er de periodieke Intervest update meetings tijdens de welke collega's de kans krijgen hun realisaties van de voorbije maanden en hun plannen voor de komende maanden aan mekaar voor te stellen.

De juiste feedback en coaching door leidinggevendenden is cruciaal. Daarom organiseert Intervest ad-hocinfosessies over feedback en leiding geven. Bovendien kunnen leidinggevendenden bij HR terecht voor advies en ondersteuning in hun leidinggevende taak.

Nieuw in 2020 is de 360° feedback die collega's aan mekaar vragen en geven. Het is belangrijk te weten hoe collega's de onderlinge samenwerking ervaren om constructief te kunnen werken en als persoon te groeien.

### Innovatie

In 2020 richten collega's eveneens verschillende innoverende projectgroepen op zoals een ICT- en innovatiewerkgroep. De ICT-werkgroep heeft tot doel na te gaan welke ICT-projecten en -applicaties opgezet kunnen worden om bedrijfsprocessen en samenwerking efficiënter te maken. De innovatiewerkgroep is een nieuwe projectgroep die in 2021 meer vorm zal krijgen. De opzet bestaat erin projecten te realiseren die impact hebben en waarde en klanttevredenheid creëren.

Iedere werknemer wordt warm gemaakt om actief deel te nemen aan werkgroepen en/of voorstellen te formuleren.



Diegem > Greenhouse BXL - Atrium



3 GOOD HEALTH AND WELL-BEING



## Speerpunt 4: gezondheid en welzijn

### Actief welzijnsbeleid

Met de introductie van 'Intervest Wellness!', legt Intervest de focus op een actief welzijnsbeleid, een welzijnsprogramma met elk kwartaal een ander thema en elke maand een nieuw sub-thema. Als eerste is 'slaap' aan bod gekomen met workshops rond mindfulness, daglicht en yoga, vervolgens 'beweging' met loop- en wandelacties, bewegen op het werk en dagelijkse krachttoefeningen. In het derde kwartaal is een gezond eetpatroon gepromoot met kookworkshops omtrent gezonde lunches op het werk, het belang van hydratatie benadrukt en hebben collega's kennis gemaakt met de zgn. superfoods. Als afsluiter is het vierde kwartaal gewijd aan het mentale welzijn met focus op vitaliteit, veerkracht, stresscontrole en positiviteit. De thema's die in het licht gezet worden, zijn van essentieel belang om aan de uitdagingen van onze maatschappij weerstand te bieden en energie te blijven, zowel in een privé- als werksituatie.

Collega's worden aangemoedigd regelmatig even een pauzemoment in te lassen, even naar buiten te gaan of zelfs meetings al wandelend in de buitenlucht te organiseren. De nieuwe ceo, Gunther Gielen, is in februari tijdens een lunch enthousiast onthaald op het dakterras van de Intervest-kantoren.

### Teamactiviteiten

Naast deze meer individueelgerichte focus op welzijn, wordt ook op teamniveau aan welzijn gedacht. Activiteiten die in dat kader steeds op de agenda staan, zijn een groepsuitstap, het Intervest kerstfeest en een tweemaalijks weekend waarop alle medewerkers worden uitgenodigd. Er wordt ook elk jaar geïnvesteerd in een kennismaking met het hele gezin. De organisatie van dergelijke activiteiten wordt opnieuw opgepikt van zodra dit in alle veiligheid kan en het gevaar voor de verspreiding van het corona-virus onder controle is.

Welzijnsbeleid en sociaal engagement zijn nauw verweven. 'Bewegen' levert extra euro's op voor zelf gekozen goede doelen.

## Sociaal engagement

Intervest-medewerkers zijn betrokken medewerkers. Ze zijn betrokken bij hun job, appreciëren enorm het groepsgevoel en engageren zich voor bijzondere groepen in onze maatschappij. Ook Greenhouse coworkers worden betrokken bij het sociale engagement van Intervest. Actieve inzet op vlak van welzijn wordt verder gestimuleerd door vanuit het bedrijf, in ruil voor welzijnsactiviteiten, extra sponsoring te voorzien voor goede doelen die door de medewerkers zelf aangebracht worden.

## Coronaproof kantoorconcept NEREOS

In 2020 lanceerde Intervest een toekomstgericht kantoorinrichtingsconcept NEREOS, wat staat voor NEw REality Office Space. Concreet gaat het om een flexibel concept dat virusbesmetting in de kantooromgeving zo goed mogelijk voorkomt. De NEREOS-kantoorinrichting houdt rekening met de evoluties in het 'nieuwe werken' en een aantal pijlers om een kantoor coronaproof te maken. In oktober 2020 is een pop-up versie van zo'n kantoor in Mechelen aan de klanten en de pers voorgesteld.



## GOVERNANCE

### Speerpunt 5: deugdelijk bestuur



Deugdelijk bestuur is een instrument dat helpt om op een gebalanceerde manier om te gaan met de verscheidenheid van belangen van verschillende stakeholders. In die zin hoort het in eerste instantie gericht te zijn op het beperken van en het correct omgaan met belangenconflicten die inherent zijn aan het werken in een vennootschapsstructuur. Duidelijke belangenconflictregeringen en een transparante communicatie met stakeholders zijn in dat kader dan ook essentieel om ervoor te zorgen dat de middelen van de vennootschap worden aangewend in het beste belang van haar stakeholders. Op deze manier zorgt deugdelijk bestuur voor meerwaarde en duurzame groei, niet enkel voor haar aandeelhouders, maar voor haar stakeholders in het algemeen.

#### Corporate governance

Intervest heeft een corporate governancestructuur opgebouwd die haar activiteiten optimaal ondersteunt, tegemoet komt aan de noden van haar stakeholders en ervoor zorgt dat ze voldoet aan de relevante wetten en regelgeving. Als referentiecode hanteert Intervest de Belgische Corporate Governance Code 2020.

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

- > het Corporate Governance Charter
- > het remuneratiebeleid
- > de gedragscode
- > de procedure voor het melden van onregelmatigheden
- > het verhandelingsreglement ter voorkoming van misbruik van voorwetenschap en preventie van marktmisbruik.

Deze documenten worden op regelmatige basis herzien, zodat ze steeds in lijn zijn met geldende

wetgeving en corporate governance regels. Deze richtlijnen kunnen worden geraadpleegd op de website van de vennootschap (<https://www.intervest.be/nl/risicobeheer-en-charters>).

In het kader van een transparante communicatie met haar stakeholders, publiceert Intervest jaarlijks haar corporate governance verklaring die integraal deel uitmaakt van het Jaarverslag dat kan worden geraadpleegd op de website van de vennootschap (<https://www.intervest.be/nl/jaarverslagen>).

Daarin komen onder meer aan bod

- > de bevoegdheden, de samenstelling, de werking en de benoemingsprocedures van de verschillende bestuursorganen, zoals de raad van toezicht, de directieraad en de comités van de raad van toezicht
- > het diversiteitsbeleid
- > het remuneratieverslag
- > de belangenconflicten en overige regelgeving.

#### In 2020 nieuwe governance structuur: dual bestuur

De buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van Intervest heeft op 18 mei 2020 de aanpassingen van de statuten van de vennootschap aan het nieuwe Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen ('WVV') goedgekeurd. Eveneens is de keuze gemaakt voor een **dual bestuur** dat bestaat uit een raad van toezicht enerzijds en een directieraad anderzijds in vervanging van het monistische systeem met een raad van bestuur en een directiecomité. De raad van toezicht wordt bijgestaan en geadviseerd door drie comités: een audit- en risico-comité, een benoemings- en remuneratiecomité en een investeringscomité.

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



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 vanaf 10 maart 2021.

## Privacy

In 2020 is verder aandacht besteed aan interne controle en aan de GDPR-regelgeving die in mei 2018 van kracht werd en in de loop van 2019 geïmplementeerd is.

Het respecteren van de privacy-regelgeving is een continu aandachtspunt voor Intervest. Medewerkers zijn zich hier terdege van bewust. Met vragen kan men steeds terecht bij de compliance officer, via het hiertoe gecreëerde e-mailadres [gdp@intervest.be](mailto:gdp@intervest.be) of via een meldingspunt op het intranet van het bedrijf.



Directieraad › v.l.n.r. Joël Gorsele, Kevin De Greef, Gunther Gielen en Vincent Macharis

# 4

## DUURZAAMHEIDS- DOELSTELLINGEN 2022



30% van de vastgoedportefeuille BREEAM 'Very Good'

100% elektriciteit uit duurzame bronnen

80% van de vastgoedportefeuille uitgerust met slimme meters

80% van het logistiek vastgoed uitgerust met fotovoltaïsche installaties

Employee turnover laten zakken met 10%-punten

Een sterk team met de juiste kwalificaties is cruciaal  
om de strategische doelen te bereiken.

Intervest wil een duidelijke en significante bijdrage leveren aan de duurzaamheid van de omgeving waarin ze opereert. In het kader van haar duurzaamheidsbeleid heeft ze besloten om haar algemeen engagement om te zetten in duidelijke, meetbare doelstellingen op de domeinen waar ze vanuit haar positie in de maatschappij een belangrijke bijdrage kan leveren. In dit hoofdstuk volgen de concrete duurzaamheidsdoelstellingen die Intervest zich stelt voor de periode 2020 tot 2022.

## 30% van de vastgoedportefeuille BREEAM 'Very Good' (21%)\*

BREEAM is een internationaal erkend duurzaamheidskeurmerk voor gebouwen. De BREEAM-methodologie laat toe om de duurzaamheid van gebouwen te meten en te beoordelen. De beoordeling gebeurt in de volledige breedte van duurzaamheid: van energie over afvalbeheer tot gezondheid van de gebruikers.

Intervest beschouwt een gebouw met een score van 'Very Good' of beter als een duurzaam gebouw en streeft ernaar tegen 2022 minimaal 30% van de vastgoedportefeuille BREEAM gecertificeerd te hebben met een score van 'Very Good' of hoger. Belangrijk in dit kader is echter wel dat Intervest steeds de huurder en waardecreatie centraal zet, zodat BREEAM-assessments niet als een check-the-boxoefening worden gezien, maar dat enkel maatregelen worden uitgevoerd als die ook effectief meerwaarde creëren.



## 100% elektriciteit uit duurzame bronnen (100%)\*

Intervest heeft al verschillende jaren een elektriciteitscontract met Engie dat voorziet in elektriciteit uit duurzame bronnen. Intervest engageert zich om ook in de toekomst uitsluitend elektriciteit aan te kopen opgewekt uit duurzame bronnen.



## 80% van de vastgoedportefeuille uitgerust met slimme meters (38%)\*

Metten is weten. Een duurzamer energieverbruik start met een duidelijk zicht op actueel verbruik. Om die reden wil Intervest in eerste instantie haar perimeter van analyse en rapportering van energieverbruik vergroten door slimme meters te plaatsen in 80% van de vastgoedportefeuille tegen 2022. Het is de bedoeling zicht te krijgen op het energieverbruik in al de panden en niet alleen in die panden waar Intervest verantwoordelijk is voor de energieaankoop.



## 80% van het logistiek vastgoed uitgerust met fotovoltaïsche installaties (65%)\*

Tegen 2022 wil Intervest 80% van het logistiek vastgoed uitgerust hebben met fotovoltaïsche installaties. Intervest blijft ook in 2021 verder onderzoeken welke daken van panden in de logistieke portefeuille zich lenen tot het plaatsen van fotovoltaïsche installaties.



## Employee turnover laten zakken met 10%-punten (6%-punten)\*

Zowel voor het realiseren van haar eigen strategische doelen als voor het behartigen van de belangen van externe stakeholders, is een sterk en professioneel team met de juiste kwalificaties noodzakelijk. Mede gelet op de hogere mobiliteit op de arbeidsmarkt en het belang van een stabiel team is retentie een belangrijk aandachtspunt. Intervest engageert zich dan ook om het personeelsverloop tegen 2022 met 10%-punten te laten terugvallen.

\* Cijfers tussen haakjes zijn de percentages berekend op 31 december 2020.

# 5

## DUURZAAMHEIDS- RAPPORTERING EPRA KPI'S














Het kader van de duurzaamheidsrapportering  
EPRA duurzame kernprestatie-indicatoren  
Tabel EPRA duurzame kernprestatie-indicatoren

## Het kader van de duurzaamheidsrapportering

Het Duurzaamheidsverslag kadert in het voortdurend streven van Intervest om duidelijk en transparant te communiceren naar haar investeerders en andere stakeholders. Het verslag geeft de gegevens weer op geconsolideerd niveau, wat betekent dat zowel Intervest als al haar dochtervennootschappen in de rapportering worden opgenomen. De rapporteringsperiode van dit Duurzaamheidsverslag loopt gelijk met die van het jaarlijkse financieel verslag, met name het kalenderjaar.

Gezien het belang van de hogergenoemde speerpunten voor Intervest volgt de vennootschap de prestaties op het vlak van deze punten strikt op. Aangezien deze speerpunten het DNA van Intervest uitmaken, zijn zij voor de verschillende stakeholders minstens even belangrijk. Om die reden beschouwt Intervest een transparante communicatie op dit vlak essentieel en zorgt de vennootschap ervoor dat er over tijd op consistente manier wordt gerapporteerd, zodat ook stakeholders de prestaties van Intervest op het vlak van duurzaamheid kunnen opvolgen. Daarom kiest Intervest ervoor te rapporteren volgens de internationaal erkende EPRA- en GRI-normen.

De tabel hieronder toont aan hoe de verschillende speerpunten zich verhouden tot de relevante EPRA- en GRI-indicatoren

SPEERPUNTEN	EPRA-INDICATOR	GRI	SDG
<b>Beperking klimaatverandering</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>› 30% van de vastgoedportefeuille BREEAM 'very Good' gecertificeerd</li> <li>› 100% elektriciteit uit duurzame bronnen</li> <li>› 80% van de vastgoedportefeuille uitgerust met slimme meters</li> <li>› 80% van de logistieke vastgoedportefeuille uitgerust met zonnepanelen</li> </ul>	Elec-Abs Elec-LfL DH&C-Abs DH&C-LfL Fuels-Abs Fuels-LfL Energy-Int GHG-Dir-Abs GHG-Indir-Abs GHG-Int Cert-Tot	302-1 302-1 302-1 302-1 302-1 302-1 302-3 305-1 305-2 305-1 CRE8	 <b>13 CLIMATE ACTION</b>  <b>7 AFFORDABLE AND CLEAN ENERGY</b>  <b>11 SUSTAINABLE CITIES AND COMMUNITIES</b>  <b>12 RESPONSIBLE CONSUMPTION AND PRODUCTION</b>  <b>15 LIFE ON LAND</b> E
<b>Uitbouwen professioneel team</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>› Employee turnover laten zakken met 10%-punten</li> </ul>	Diversity-Emp Diversity-Pay Emp-Turnover	405-1 405-2 401-1	 <b>8 DECENT WORK AND ECONOMIC GROWTH</b>  <b>5 GENDER EQUALITY</b> S
<b>Persoonlijke ontwikkeling medewerkers</b>	Emp-Training Emp-Dev	404-1 404-3	 <b>4 QUALITY EDUCATION</b>  <b>9 INDUSTRY, INNOVATION AND INFRASTRUCTURE</b>  <b>17 PARTNERSHIPS FOR THE GOALS</b> S
<b>Gezondheid en welzijn</b>	H&S-Emp H&S-Asset H&S-Comp	403-2 416-1 416-2	 <b>3 GOOD HEALTH AND WELL-BEING</b> S
<b>Deugdelijk bestuur</b>	Gov-Board Gov-Select Gov-Col	102-22 102-24 102-25	 <b>16 PEACE, JUSTICE AND STRONG INSTITUTIONS</b>  <b>17 PARTNERSHIPS FOR THE GOALS</b> G

## EPRA duurzame kernprestatie-indicatoren

### Methodologie

#### Organisational boundaries

De data in de rapportering zijn berekend op basis van informatie in het bezit van Intervest. Intervest heeft enkel operationele controle over de gebouwen waar zij het direct gebouwbeheer in handen heeft. De ruimtes onder operationele controle zijn derhalve beperkt tot het hoofdkwartier van Intervest en tot een gedeelte van de Greenhouse-kantoren waar Intervest direct instaat voor het beheer, met name de coworking ruimtes en de serviced offices.

Deze rapportering gaat echter een stap verder en omvat voor elk van de prestatie-indicatoren alle gegevens waarover Intervest beschikt. Meer specifiek gaat dit over de nutsvoorzieningen waar Intervest verantwoordelijk is voor aankoop (landlord-obtained utility consumption) en eventueel doorrekent aan haar huurders.

In 2020 heeft Intervest zich nog verder toegelegd op de informatieverzameling van het landlord-obtained utility consumption gedeelte door de verdere uitrol van het uitrusten van de vastgoedportefeuille met slimme meters.

#### Coverage

De coverage van de verschillende prestatie-indicatoren met betrekking tot gebouwen wordt in onderstaande tabel aangegeven. De coverage wordt uitgedrukt in percentage en wordt bepaald op basis van de verhouding tussen de oppervlakte waarop de bekomen prestatie-indicatoren betrekking hebben en de verhuurbare oppervlakte per segment of de totale verhuurbare oppervlakte van de portefeuille.

Om een zekere representatieve samenhang te garanderen, zullen bepaalde gebouwen uit de totale coverage uitgesloten worden, zoals:

- › de gebouwen/sites die grote werken en/of renovaties ondergaan;
- › de gebouwen/sites die tijdens het jaar als project afgewerkt zijn en op het einde van de periode als verhuurbaar beschouwd zijn.

In 2020 is hierdoor 91% van de totaal verhuurbare oppervlakte (1.045.937 m<sup>2</sup>) opgenomen in de coverage. In 2019 zijn geen sites uitgesloten en bedraagt de totaal verhuurbare oppervlakte 945.595 m<sup>2</sup>.

Coverage op basis van verhuurbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Absolute indicator				Like-for-Like indicator	
	Landlord-obtained		Totale vastgoedportefeuille		Landlord-obtained	Totale vastgoedportefeuille
	2020	2019	2020	2019	2020	2020
<b>Elektriciteit</b>						
Kantoren	100%	86%	43%	36%	80%	34%
Logistiek	100%	86%	28%	24%	46%	13%
Logistiek BE	100%	86%	50%	35%	46%	23%
Logistiek NL	n/a	n/a	0%	0%	n/a	0%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>86%</b>	<b>32%</b>	<b>27%</b>	<b>58%</b>	<b>18%</b>
<b>Gas</b>						
Kantoren	100%	100%	52%	50%	94%	49%
Logistiek	100%	69%	28%	22%	64%	18%
Logistiek BE	100%	69%	50%	32%	64%	32%
Logistiek NL	n/a	n/a	0%	0%	n/a	0%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>79%</b>	<b>34%</b>	<b>29%</b>	<b>76%</b>	<b>26%</b>
<b>Water</b>						
Kantoren	100%	63%	45%	22%	47%	21%
Logistiek	92%	72%	26%	26%	52%	15%
Logistiek BE	92%	72%	47%	39%	52%	27%
Logistiek NL	n/a	n/a	0%	0%	n/a	0%
<b>Totaal</b>	<b>95%</b>	<b>70%</b>	<b>31%</b>	<b>25%</b>	<b>51%</b>	<b>17%</b>

De coverage geeft de verhouding weer ten opzichte van de totaal verhuurbare oppervlakte per segment of van de portefeuille. Zoals toegelicht is in deze methodologie, heeft Intervest geopteerd om enkel de gebouwen waar de energie bekomen wordt door de landlord, Intervest, te rapporteren. Er zijn geen inschattingen opgenomen omdat Intervest verkiest om alleen de volledig beschikbare gegevens op te nemen. De coverage van deze milieu-indicator geeft enkel de gegevens van de landlord-obtained energieverbruiken waarvoor Intervest verantwoordelijk is. Ten opzichte van de totale verhuurbare oppervlakte, met beperkte correctie van sites die in renovatie waren, geeft dit een beperkte totale coverage. Tevens zijn in 2020 hoofdzakelijk logistieke sites verworven waarvoor de energiecontracten afgesloten zijn door de huurders zelf. Wanneer enkel de verhuurbare oppervlaktes van de sites waar Intervest zelf verantwoordelijk is voor de energieaankoop, het landlord-obtained gedeelte, in rekening genomen wordt, is een veel bredere dekking gegarandeerd. Zoals weergegeven in voorgaande tabel, vertaalt dit zich in 2020 in een volledige coverage van het landlord-obtained gedeelte van elektriciteits- en brandstofverbruik en in 95% coverage van het waterverbruik.

De absolute coverage wordt rechtstreeks beïnvloed door acquisities en desinvesteringen. Bij de berekening bij gelijkblijvende perimeter (Like-for-Like, LfL) worden de variaties die aan perimeterwijzigingen te wijten zijn, zoals (her)ontwikkelingen, acquisities en desinvesteringen, uitgesloten. Deze LfL-berekening wordt uitgedrukt in een delta-percentages van jaar tot jaar bij elke prestatie-indicator. De berekening bij gelijke perimeter houdt wel geen rekening met de wijzigingen in de bezetting van de gebouwen.

Intervest verwacht naar de toekomst toe meer toegang te hebben tot de gegevens door het verder uitrollen van het energiemonitoringsysteem nanoGrid in meerdere gebouwen. Dit proces zal in 2021 verder uitgewerkt worden met als doel om eind 2022 circa 80% van de vastgoedportefeuille uitgerust te hebben met slimme meters om een duidelijke energie-analyse op gebouwniveau te bekomen.

Daarnaast zal Intervest haar huurders benaderen, om ook zicht te krijgen op de contracten die afgesloten worden door de huurders zelf. Zo krijgt Intervest een totaal beeld van het energielabel op gebouwniveau en kunnen er verdere stappen ondernomen worden in een klimaatvriendelijk energiebeheer van de gebouwen.

### Estimation of landlord-obtained utility consumption

Alle gegevens zijn berekend op basis van gemeten waarden. Er zijn geen inschattingen of extrapolaties opgenomen omdat Intervest verkiest om alleen de volledig beschikbare gegevens op te nemen.

Gebouwen waar Intervest instaat voor een deel van de aankoop van nutsvoorzieningen, maar niet voor 100%, worden uitgesloten uit de berekeningen. Het komt immers voor, zeker in kantoorgebouwen, dat huurders een privaat contract voor nutsvoorzieningen hebben, terwijl Intervest wel verantwoordelijk is voor aankoop voor andere huurders. Intervest beschikt in dat geval niet over de verbruiksgegevens van huurders met een privaat contract. Voor de berekening van intensiteitsindicatoren kan dit leiden tot inconsistenties. Intervest kiest hierbij voor consistentie en datakwaliteit en weert deze gebouwen uit de berekening van prestatie-indicatoren, eerder dan inschattingen te maken voor verbruiksgegevens uit privaat contracten van huurders.

Er zijn op vandaag geen gebouwen binnen de rapporteringsscope waarvoor Intervest beschikt over tonnages van afval. In een groot deel van de gebouwen staan huurders zelf in voor het afvalbeheer. In de gebouwen waar Intervest verantwoordelijk is voor afvalbeheer, wordt veelal gewerkt met een forfaitaire prijs, waardoor rapportering van tonnages door de leverancier aan Intervest niet gebeurt. Dit geldt zowel voor de vastgoedportefeuille van Intervest als voor het hoofdkwartier.

### Third party assurance

De gegevens over boekjaar 2019 en 2020 werden met de grootste zorg verzameld en verwerkt. Er wordt geen beroep gedaan op een derde partij om de gegevens te auditeren.

### Boundaries - reporting on landlord & tenant utility consumption

Er worden geen gegevens gebruikt over energieverbruik die afkomstig zijn van huurders. Intervest beperkt zich bij de rapportering tot verbruiksgegevens van gebouwen waar Intervest voor 100% verantwoordelijk is voor aankoop van respectievelijk elektriciteit, gas en water.

Onderstaande verdeling geeft de verhouding weer tussen de gerapporteerde eigenaar/landlord-obtained nutsvoorziening en de huurder/tenant-obtained nutsvoorzieningen en is gebaseerd op de verhuurbare oppervlakte.

2020	Kantoren	Logistiek		Totaal Logistiek	TOTALE vastgoed-portefeuille
	België	België	Nederland		
<b>Elektriciteit</b>					
Landlord-obtained	43%	50%	0%	28%	<b>32%</b>
Tenant-obtained	57%	50%	100%	72%	<b>68%</b>
<b>Gas</b>					
Landlord-obtained	52%	50%	0%	28%	<b>34%</b>
Tenant-obtained	48%	50%	100%	72%	<b>66%</b>
<b>Water</b>					
Landlord-obtained	45%	51%	0%	29%	<b>33%</b>
Tenant-obtained	55%	49%	100%	71%	<b>67%</b>

### Normalisation

Bij elke prestatie-indicator waar normalisatie wordt toegepast, wordt aangegeven op welke manier dat gebeurt. Meer in het algemeen, worden verbruiksindicatoren gepresenteerd ten opzichte van verhuurbare vierkante meters. Voor sociale indicatoren wordt voor sommige indicatoren gewerkt met het aantal personen op de loonlijst van Intervest en voor andere indicatoren met het totaal aantal gewerkte uren.

Door de gebruikte perimeter van rapportering, zoals hoger aangegeven, zijn er geen correcties of inschattingen van verbruiksgegevens nodig om tot intensiteitsindicatoren te komen.

### Segmental analysis

Segmentanalyse wordt in dit duurzaamheidsverslag opgevat zoals in het jaarverslag van Intervest. Er wordt een segmentering per type asset gemaakt, alsook een geografische segmentering. Gezien het feit echter dat Intervest in Nederland enkel single-tenant activa heeft waarbij de huurders zelf instaan voor de aankoop van nutsvoorzieningen, vallen deze buiten de rapporteringsperimeter van dit Duurzaamheidsverslag. Bijgevolg is een segmentering hier niet nuttig en wordt enkel de segmentering volgens type asset gerapporteerd, namelijk kantoorgebouwen enerzijds en logistieke panden anderzijds.



### Disclosure own offices

Intervest rapporteert apart en op een transparante manier over de prestatie-indicatoren van haar hoofdkantoor in Berchem van waaruit alle functies worden aangestuurd.

Het hoofdkwartier van Intervest bevindt zich in een gebouw dat wordt gedeeld met andere huurders. Om die reden is de rapportage een combinatie van het energie- en waterverbruik in de delen die zij exclusief betreft enerzijds, en van haar aandeel in de gemeenschappelijke delen anderzijds. Deze verhouding wordt berekend op basis van de vierkante meters die Intervest betreft in het gebouw ten opzichte van het totaal aantal verhuurbare vierkante meters in het gebouw.

Afvaltonnages worden niet gerapporteerd gezien de forfaitaire prijs die Intervest betaalt zonder indicatie van gewicht.

### Narrative on performance

Voor nadere informatie met betrekking tot de berekening en evolutie van de verschillende prestatie-indicatoren, wordt verwezen naar de EPRA prestatie-indicatoren die hierna in detail berekend en toegelicht worden.

In hoofdstuk 4 van dit verslag worden de duurzaamheidsdoelstellingen toegelicht.

### Location in company's reports

Dit Duurzaamheidsverslag staat los van het Jaarlijks financieel verslag van Intervest.

In het Jaarlijks financieel verslag van 2020 wordt in het Verslag van de raad van toezicht een inleidende toelichting gegeven over duurzaam en maatschappelijk verantwoord ondernemen (pagina 69). Verder zijn in het Verslag van de directieraad de vooruitzichten opgenomen mbt duurzaamheid en uitwerking ervan in 2021.

Alle EPRA duurzame kernprestatie-indicatoren worden in dit verslag vermeld en worden elders in publieke documenten van de vennootschap niet herhaald.



## EPRA milieu-indicatoren

Zoals in de methodologie toegelicht, zijn enkel de gebouwen opgenomen in deze indicatoren waar Intervest zelf verantwoordelijk is voor de energieaankoop.

### Totaal elektriciteitsverbruik (Elec-Abs & Elec-LfL) (MWh/jaar)

	Elec-Abs		Elec-LfL			Elektriciteit uit hernieuwbare bronnen
	2020	2019	2020	2019	Delta %	
Kantoren	11.528	8.916	8.287	8.916	-7,1%	100%
Logistiek	5.586	5.363	2.638	2.882	-8,5%	100%
<b>TOTAAL ELEKTRICITEITS-VERBRUIK (MWh/jaar)</b>	<b>17.114</b>	<b>14.279</b>	<b>10.925</b>	<b>11.798</b>	<b>-7,4%</b>	<b>100%</b>

De toename van de absolute elektriciteitsindicator is enerzijds te verklaren door de verdere uitrol van slimme meters in gebouwen waar Intervest zelf verantwoordelijk is voor de energieaankoop en anderzijds door de acquisitie in 2020 van het kantoorgebouw in Herentals.

In het logistiek segment wordt de toename als gevolg van het gebruik van slimme meters deels gecompenseerd door de desinvestering in december 2019 van de site in Oudsbergen waarvan het jaarverbruik nog opgenomen was in de verbruiksgegevens van 2019.

De lichte daling in de meer representatieve Like-for-Like elektriciteitsindicator van circa 7% is voornamelijk te wijten aan de lockdown ten gevolge van de coronapandemie waardoor het elektriciteitsverbruik afgenomen is.

De landlord-obtained elektriciteitscontracten van Intervest zijn afgesloten met energieleverancier Engie. Met betrekking tot deze contracten, heeft Intervest zich geëngageerd om uitsluitend elektriciteit opgewekt uit duurzame bronnen, aan te kopen.

### Verwarming & koeling uit stadsnetwerken (DH&C-Abs & DH&C-LfL)

Geen enkel pand van Intervest maakt gebruik van stadsnetwerken voor verwarming noch koeling.

### Totaal brandstofverbruik (Fuels-Abs & Fuels-LfL) (MWh/jaar)

	Fuels-Abs		Fuels-LfL		
	2020	2019	2020	2019	Delta %
Kantoren	7.608	7.427	6.982	7.427	-6,0%
Logistiek	9.812	7.170	6.033	6.461	-6,6%
<b>TOTAAL BRANDSTOF-VERBRUIK (MWh/jaar)</b>	<b>17.420</b>	<b>14.597</b>	<b>13.015</b>	<b>13.888</b>	<b>-6,3%</b>

De brandstof opgenomen in deze indicator betreft uitsluitend aardgas.

In de Like-for-Like vergelijking vermindert het verbruik van aardgas als verwarming in 2020 met circa 6% ten opzichte van 2019. Deze daling in de vraag naar verwarming is voornamelijk te verklaren door enerzijds een warmer jaar in 2020 met een zachtere winter dan in 2019 en anderzijds door de lockdown in 2020 als gevolg van de pandemie. De daling in het logistiek segment wordt deels gecompenseerd door een hoger verbruik in de site Puurs door de verhuring aan DPD Belgium en de uitbreiding van Delhaize in 2020 van ruimtes die in 2019 verschillende maanden leegstand hadden.

De toename in de absolute brandstofverbruiksgegevens is bijkomend te verklaren door het verkrijgen van extra verbruiksgegevens in gebouwen waarvoor Intervest verantwoordelijk is voor de brandstofaankoop door de verdere uitrol van de slimme meters.

**Energie intensiteit (kWh/jaar/m<sup>2</sup>)**

	Energieverbruik (MWh/jaar)		Like-for-Like energieverbruik (MWh/jaar)			Energie intensiteit (kWh/jaar/m <sup>2</sup> )		
	2020	2019	2020	2019	Delta %	2020	2019	Delta %
Kantoren	17.598	14.637	13.732	14.637	-6,2%	166	173	-4,0%
Logistiek	15.398	5.557	5.847	5.557	5,2%	79	74	6,7%
<b>TOTAAL</b>	<b>32.996</b>	<b>20.194</b>	<b>19.579</b>	<b>20.194</b>	<b>-3,0%</b>	<b>110</b>	<b>126</b>	<b>-13,4%</b>

Het effect van de lockdown en het verplichte telewerken in 2020 als gevolg van de pandemie is bij de totale energie intensiteit merkbaar. In het logistiek segment wordt deze daling als gevolg van de coronapandemie gecompenseerd en toont de energie intensiteit een lichte toename door de verhuring aan DPD Belgium en de uitbreiding van Delhaize in Puurs in 2020 van ruimtes die in 2019 verschillende maanden leegstand hadden.

**Totale directe uitstoot van broeikasgassen (Ton CO<sub>2</sub>/jaar)**

	GHG-Dir-Abs		GHG-Dir-LfL		
	2020	2019	2020	2019	Delta %
Kantoren	1.550	1.517	1.423	1.517	-6,2%
Logistiek	1.999	1.465	1.229	1.320	-6,9%
<b>TOTALE DIRECTE UITSTOOT VAN BROEIKASGASSEN</b>	<b>3.549</b>	<b>2.982</b>	<b>2.652</b>	<b>2.837</b>	<b>-6,5%</b>

De totale directe uitstoot van broeikasgassen die in aanmerking wordt genomen, is de hoeveelheid CO<sub>2</sub>-uitstoot afkomstig uit verbranding van fossiele brandstoffen, met name gas, in de panden van Intervest (scope 1). De conversiefactor voor CO<sub>2</sub>-uitstoot is gebaseerd op DEFRA 2020 en bedraagt 0,20374 ton/MWh (0,20428 ton/MWh voor 2019).

**Totale indirecte uitstoot van broeikasgassen (GHG-Indir-Abs)**

De totale indirecte uitstoot van broeikasgassen die in aanmerking wordt genomen, is de hoeveelheid CO<sub>2</sub>-uitstoot voor de productie van elektriciteit die wordt verbruikt in de portefeuille en het hoofdkantoor van Intervest (scope 2). Gezien het feit dat de aangekochte en geproduceerde elektriciteit voor 100% afkomstig is van hernieuwbare bronnen, is deze totale uitstoot onbestaande voor Intervest.

**Intensiteit uitstoot broeikasgassen (GHG-Int) (kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/jaar)**

	GHG-Int-Abs		GHG-Int-LfL		
	2020	2019	2020	2019	Delta %
Kantoren	12,16	12,67	11,88	12,67	-6,2%
Logistiek	10,23	9,50	9,86	10,59	-6,9%
<b>INTENSITEIT UITSTOOT BROEIKASGASSEN</b>	<b>22,38</b>	<b>22,18</b>	<b>21,75</b>	<b>23,26</b>	<b>-6,5%</b>

De conversiefactor voor CO<sub>2</sub>-uitstoot is gebaseerd op DEFRA 2020 en bedraagt 0,20374 ton/MWh (0,20428 ton/MWh voor 2019).

#### Totaal waterverbruik (Water-Abs & Water-LfL) (m<sup>3</sup>/jaar)

	Water-Abs		Water-LfL		
	2020	2019	2020	2019	Delta %
Kantoren	17.787	16.406	9.422	16.406	-42,6%
Logistiek	10.425	8.701	4.110	3.583	14,7%
<b>TOTAAL WATERVERBRUIK (m<sup>3</sup>/jaar)</b>	<b>28.212</b>	<b>25.107</b>	<b>13.532</b>	<b>19.989</b>	<b>-32.3%</b>

#### Building water intensity (Water-Int) (m<sup>3</sup>/jaar/m<sup>2</sup>)

	Water-Int-Abs		Water-Int-LfL		
	2020	2019	2020	2019	Delta %
Kantoren	0,16	0,32	0,09	0,15	-42,6%
Logistiek	0,06	0,05	0,02	0,02	14,7%
<b>TOTAAL WATER INTENSITEIT (m<sup>3</sup>/jaar/ m<sup>2</sup>)</b>	<b>0,22</b>	<b>0,37</b>	<b>0,11</b>	<b>0,17</b>	<b>-36,0%</b>

#### Totaal gewicht van afval per afvalstroom (Waste-Abs & Waste-LfL) (Ton/jaar)

Zoals hoger aangegeven wordt geen tonnage van afval gerapporteerd omdat Intervest niet over de gegevens beschikt.

#### Aantal panden met een BREEAM-certificaat

	2020	2019
Outstanding	1	0
Very Good	9	1
Good	2	2
<b>AANTAL PANDEN BREEAM- GECERTIFICEERD OP 31 DECEMBER</b>	<b>12</b>	<b>3</b>

Qua duurzaamheid is de kwaliteit van de totale vastgoedportefeuille in 2020 verder geoptimaliseerd met het behalen van enkele nieuwe BREEAM-certificaten. Eind 2020 is 21% van de vastgoedportefeuille minstens BREEAM 'Very Good' gecertificeerd.

Nieuwe BREEAM-certificaten door optimalisatie van kwaliteit vastgoedportefeuille: 21% minstens BREEAM 'Very Good'.

## EPRA sociale indicatoren

### Genderdiversiteit (Diversity-Emp)

	2020		2019	
	Vrouw	Man	Vrouw	Man
Raad van toezicht	50%	50%	33%	67%
Directieraad	33%	67%	33%	67%
Medewerkers	72%	28%	72%	28%

Vrouwen spelen een gelijke rol in het bestuur van Intervest, zowel op niveau van de raad van toezicht, op niveau van hoger management als in de organisatie in haar geheel.

De algemene vergadering van aandeelhouders van 28 april 2021 heeft Ann Smolders benoemd tot lid van de raad van toezicht, waarna de raad van toezicht van 5 mei 2021 haar benoemd heeft tot voorzitter.

### Loonkloof (Diversity-Pay) (vrouw/man)

	2020	2019
Raad van toezicht	100%	95%
Directieraad	96%	96%
Medewerkers	71%	72%

Intervest betaalt een marktconform loon aan al haar medewerkers en toetst op regelmatige basis de lonen van de hele organisatie aan lonen die gangbaar zijn op de markt. Loon wordt bepaald op basis van capaciteiten. Afkomst of geslacht hebben geen invloed.

De rapportering van medewerkers in de tabel is een rapportering van alle medewerkers onder het niveau van de directieraad. Er zijn drie redenen voor de loonkloof die wordt gerapporteerd. Ten eerste worden de meeste posities op het laagste hiërarchische niveau ingevuld door vrouwen. Verder doen enkele vrouwen een beroep op een deeltijds werkschema dat Intervest aanbiedt waardoor hun werkelijk loon pro rata lager ligt. Ten derde er is sprake van enkele mannelijke medewerkers met een zeer hoge anciënniteit, wat een opwaartse druk op het loon geeft die niet zichtbaar is bij vrouwelijke medewerkers.

### Opleiding en ontwikkeling - Aantal uren training per werknemer (Emp-Training)

	2020	2019
Aantal uren opleiding <sup>1</sup> per werknemer <sup>2</sup>	37	26

<sup>1</sup> Intervest houdt enkel rekening met opleidingen die de vakkennis vergroten of professionele vaardigheden verbeteren

<sup>2</sup> Enkel loontrekkenden

Intervest zet maximaal in op de ontwikkeling van haar medewerkers. De sector voorziet een totaal van 38 uren aan opleiding verspreid over 2 jaar. Intervest behaalt in 2020 al een gemiddelde van 37 uren per werknemer.

### Evaluatie medewerkers - % Evaluatiegesprekken (Emp-dev)

% evaluatiegesprekken	2020	2019
Medewerkers	100%	100%

Intervest gelooft in een continue coaching van haar medewerkers. Leidinggevendenden geven tijdens wekelijkse gesprekken feedback aan hun medewerkers en hebben minimaal tweemaal per jaar een evaluatiegesprek om voldoende aandacht te besteden aan persoonlijke groei en ontwikkeling.

## Bij Intervest betekent duurzaamheid naast aandacht voor technische aspecten, ook focus op welzijn.

### Personeelsverloop (Emp-Turnover)

Personeelsverloop	2020				2019			
	Vertrek		Aanwerving		Vertrek		Aanwerving	
	Totaal	%	Totaal	%	Totaal	%	Totaal	%
Medewerkers	5	11%	6	13%	8	17%	18	39%

Het verloop in de vennootschap is in 2020 stabiel gebleven. Met de komst van de nieuwe ceo begin 2020 is een oefening opgestart waarbij de volledige organisatie onder de loep is genomen. Verschillende medewerkers nemen hebben nieuwe verantwoordelijkheden opgenomen die hen de kans geven om zich verder te ontwikkelen binnen hun functie bij Intervest.

### Gezondheid en veiligheid medewerkers (H&S-Emp)

	2020	2019
Arbeidsongevallen	0%	0,003%
Arbeidsongeschiktheid door arbeidsongeval	0,57%	0,035%
Absenteïsme (excl. langdurig afwezig)	1,3%	1,5%
Overlijden door arbeidsongeval	0%	0%

Voor de indicatoren die betrekking hebben op gezondheids- en veiligheidsbeoordeling, gezondheids- en veiligheidscompliance en de betrokkenheid bij de gemeenschap van gebouwen, wordt enkel rekening gehouden met kantorenvastgoed waar Intervest verantwoordelijk is voor de uitbating. Concreet is dit het geval voor het hoofdkantoor en de Greenhouse-kantoren, waar Intervest coworking ruimtes en serviced offices uitbaat. Intervest heeft geen controle over de uitbating van haar logistiek vastgoed. Logistiek vastgoed wordt dan ook buiten beschouwing gelaten.

### Gezondheids- en veiligheidsbeoordeling gebouwen (H&S-Asset)

% Gezondheid en veiligheidsevaluaties	2020	2019
Kantoren	100%	100%
Logistiek	100%	100%

### Gezondheids- en veiligheidscompliance (H&S-Comp)

Incidenten niet-naleving regelgeving H&S	2020	2019
Kantoren	0	0
Logistiek	0	0

De jaarlijks verplichte keuringen en onderzoeken inzake o.a. brand, HVAC, elektriciteit, verlichting, poorten en liften zijn uitgevoerd en hebben geen gezondheids- of veiligheidskwesaties aangetoond.

**Betrokkenheid bij de gemeenschap, beoordeling van impact en ontwikkelingsprogramma's (Comty-Eng)**

<b>Betrokkenheid lokale gemeenschap</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Zorg voor mekaar	20%	20%
Welzijn	20%	20%
Ontplooiing	20%	20%
Gemeenschapsgevoel	20%	20%
Betrokkenheid	20%	20%

Intervest-medewerkers zijn betrokken medewerkers. Ze zijn betrokken bij hun job, appreciëren enorm het #TeamIntervest groepsgevoel en engageren zich voor bijzondere groepen in de maatschappij. Ook Greenhouse coworkers worden betrokken bij het sociale engagement van Intervest.

Ondanks de maatregelen om de verspreiding van het coronavirus in te perken, heeft Intervest ook in 2020 verschillende initiatieven georganiseerd, die onderverdeeld kunnen worden in vijf categorieën: zorg voor mekaar, welzijn, ontplooiing, gemeenschapsgevoel en betrokkenheid.

- › **Zorg voor mekaar:**  
meer dan ooit is ingezet op een veilige en hygiënische werkomgeving met richtlijnen en veiligheidsmaatregelen
- › **Welzijn:**  
een welzijnsprogramma met maandelijkse acties is geïmplementeerd voor alle Intervest-medewerkers
- › **Ontplooiing:**  
opleidingen voor alle Intervest-medewerkers en webinars voor huurders van de Greenhouse-hubs
- › **Gemeenschapsgevoel:**  
via social media creëert Intervest een community-gevoel onder de huurders van de Greenhouse-hubs en Intervest-medewerkers
- › **Betrokkenheid:**  
Intervest-medewerkers hebben zelf vijf verenigingen gekozen die Intervest in 2020 financieel heeft gesteund

Voor de berekening van de gegevens voor betrokkenheid bij de gemeenschap, wordt enkel rekening gehouden met kantorenvastgoed waar Intervest (mede-)verantwoordelijk is voor de uitbating. Concreet is dit het geval voor de Greenhouse-kantoren, waar Intervest coworking ruimtes en serviced offices uitbaat. Voor andere kantoren heeft Intervest geen operationele verantwoordelijkheden. 100% van de Greenhouse-kantoren was in de afgelopen twee jaar betrokken bij evenementen met een positieve impact op de gemeenschap. Concreet gaat het om een aantal acties voor goede doelen zoals Think Pink en Mensenzorg VZW. Deze projecten maken integraal deel uit van de community building die de Greenhouse-hubs typeert. Ook Intervest medewerkers worden gestimuleerd sociale initiatieven op poten te zetten, wat in de laatste twee jaar ook is gebeurd, vandaar de 100% betrokkenheid van het hoofdkantoor.

Voor de logistieke panden is er geen operationele controle. De deelname aan de gemeenschap volgens de EPRA en GRI richtlijnen is hier dan ook niet aan de orde.

**Indicatoren deugdelijk bestuur**

**Samenstelling van het hoogste bestuursorgaan (Gov-Board):** er wordt verwezen naar het Jaarverslag 2020 - Verslag van de raad van toezicht - 2 Corporate governance verklaring - 2.2 Bestuursorganen

**Selectie en benoeming van het hoogste bestuursorgaan (Gov-Select):** er wordt verwezen naar het Jaarverslag 2020 - Verslag van de raad van toezicht - 2 Corporate governance verklaring - 2.2 Bestuursorganen

**Proces voor het beheren van belangenconflicten (Gov-Col):** er wordt verwezen naar het Jaarverslag 2020 - Verslag van de raad van toezicht - 2 Corporate governance verklaring - 2.5 Belangenconflicten en overige regelgeving

## Tabel EPRA duurzame kernprestatie-indicatoren

EPRA KPI	Subcategorie	Referentie GRI/CRES	Meeteenheid	Vastgoedportefeuille		Hoofdkantoor	
				2020	2019	2020	2019
<b>MILIEU-INDICATOREN</b>							
Elec-Abs		302-1	kWh/jaar	17.113.563	14.279.125	100.652	97.144
Elec-LfL		302-1	kWh/jaar	10.925.269	11.798.038	100.652	97.144
DH&C-Abs		302-1	kWh/jaar	n/a	n/a	n/a	n/a
DH&C-LfL		302-1	kWh/jaar	n/a	n/a	n/a	n/a
Fuels-Abs		302-1	kWh/jaar	17.420.099	14.596.621	0	0
Fuels-LfL		302-1	kWh/jaar	13.015.749	13.887.620	0	0
Energy-Int		302-3	kWh/jaar/m <sup>3</sup>	110	126	64	62
GHG-Dir-Abs		305-1	ton CO <sub>2</sub> e/jaar	3.549	2.982	0,00	0,00
GHG-Indir-Abs		305-2	ton CO <sub>2</sub> e/jaar	0,00	0,00	0,00	0,00
GHG-Dir-LfL		305-1	ton CO <sub>2</sub> e/jaar	2.652	2.837	0,00	0,00
GHG-Indir-LfL		305-2	ton CO <sub>2</sub> e/jaar	0,00	0,00	0,00	0,00
GHG-Int		305-4	kg CO <sub>2</sub> e/jaar/m <sup>2</sup>	22,38	22,18	0,00	0,00
Water-Abs		303-1	m <sup>3</sup> /jaar	28.212	25.107	187	189
Water-LfL		303-1	m <sup>3</sup> /jaar	13.532	19.989	187	189
Water-Int		CRE2	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /jaar	0,22	0,37	0,12	0,12
Waste-Abs		306-2	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Cert-Tot		CRE8	#BREEAM certificaten	12	3	0	1
<b>SOCIALE INDICATOREN</b>						<b>2020</b>	<b>2019</b>
Diversity-Emp	Raad van toezicht	405-1	% vrouwen / % mannen			50% / 50%	33% / 67%
	Directieraad	405-1	% vrouwen / % mannen			33% / 67%	33% / 67%
	Medewerkers	405-1	% vrouwen / % mannen			72% / 28%	72% / 28%
Diversity-Pay	Raad van toezicht	405-2	loon vrouwen / loon mannen			100%	95%
	Directieraad	405-2	loon vrouwen / loon mannen			96%	96%
	Medewerkers	405-2	loon vrouwen / loon mannen			71%	72%
Emp-Training		404-1	uren opleiding / werknemer			37	26
Emp-Dev		404-3	% medewerkers met jaarlijkse evaluatie			100%	100%
Emp-New Hires		401-1	Nieuwe medewerkers (abs/%)			6 / 13%	18 / 39%
Emp-Turnove		401-1	Personeelverloop (abs/%)			5 / 11%	8 / 17%
H&S-Emp	Arbeidsongevallen	403-2	Ongevallen / totaal gewerkte uren			0%	0,003%
	Arbeidsongeschiktheid door arbeidsongeval	403-2	Dagen arbeidsongeschiktheid / totaal gewerkte uren			0,57%	0,035%
	Absenteïsme (excl. langdurig afwezig)	403-2	Dagen afwezig / totaal gewerkte dagen			1,3%	1,5%
	Overlijden door arbeidsongeval	403-2	Overlijdens / totaal gewerkte dagen			0%	0%
H&S-Asset		416-1	% gezondheid & veilig evaluaties			100%	100%
H&S-Comp		416-2	# gevallen van non-compliance bij H&S evaluaties			0%	0%
Compty-Eng	Kantoren & hoofdkantoor Logistiek	413-1	Betrokkenheid bij samenleving			100%	100%
		413-1	Betrokkenheid bij samenleving			0%	0%
Gov-Board		102-22	Samenstelling hoogste bestuursorgaan			Jaarverslag 2020 - Verslag van de raad van toezicht - 2 Corporate governance verklaring - 2.2 Bestuursorganen	
Gov-Select		102-24	Procedure selectie hoogste bestuursorgaan			Jaarverslag 2020 - Verslag van de raad van toezicht - 2 Corporate governance verklaring - 2.2 Bestuursorganen	
Gov-Col		102-25	Procedure belangenconflicten			Jaarverslag 2020 - Verslag van de raad van toezicht - 2 Corporate governance verklaring - 2.5 Belangenconflicten en overige regelgeving	





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