

BEYOND  
REAL  
ESTATE

# 2022

JAARVERSLAG




**INTERVEST**  
OFFICES & WAREHOUSES



Foto voorzijde cover: Zeebrugge - Zeebrugge Green Logistics  
Foto achterzijde cover: Antwerpen - Greenhouse Collection at the Singel  
Foto inhoud: Antwerpen - Greenhouse Collection at the Singel

### **Alternatieve prestatemaatstaven**

---

Alternatieve prestatemaatstaven zijn maatstaven die Intervest hanteert om haar operationele prestatie te meten en op te volgen. De maatstaven worden gebruikt in dit Jaarverslag 2022 maar zijn niet gedefinieerd in een wet of in algemeen aanvaarde boekhoudprincipes (GAAP). De European Securities and Markets Authority (ESMA) heeft richtlijnen uitgevaardigd die van toepassing zijn vanaf 3 juli 2016 voor het gebruik en de toelichting van de alternatieve prestatemaatstaven. De begrippen die Intervest beschouwt als een alternatieve prestatemaatstaf zijn opgenomen in het laatste hoofdstuk van dit Jaarverslag 2022, genaamd "Bijlagen". De alternatieve prestatemaatstaven zijn gemarkeerd met  en voorzien van een definitie, doelstelling en reconciliatie zoals vereist volgens de ESMA-richtlijn.

---



# INHOUD

<b>Brief aan de aandeelhouders</b>	<b>4</b>	<b>Activiteitenverslag</b>	<b>44</b>
<b>Interinvest in een oogopslag</b>	<b>8</b>	Vastgoedverslag	45
Wie is Interinvest?	9	Transacties en ontwikkelingen in 2022	47
Missie en visie	9	Samenstelling van de portefeuille	54
Strategie	11	Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen	75
Sterktes	12	De markt van logistiek vastgoed en kantoren	77
Kerncijfers 2022	13	Financieel verslag	82
Samenvatting 2022	15	Financiële resultaten 2022	83
Geconsolideerde kerncijfers over 2 jaar	18	Financiële structuur	87
Financiële kalender 2023	19	Winstbestemming 2022	95
Geschiedenis en mijlpalen	20	EPRA Best Practices	96
<b>Strategie #connect2025</b>	<b>22</b>	Vooruitzichten 2023	107
Update groeistrategie	23	Algemeen	107
Investeringsstrategie	28	Hypothesen	107
<b>Environmental-Social-Governance (ESG)</b>	<b>32</b>	Financiële kalender 2023	112
		Interinvest op de beurs	113
		Beursgegevens	113
		Dividendbeleid	116
		Dividend en aandelen	117
		Aandeelhouders	118





## Corporate governance verklaring 120

Algemeen	121
Bestuursorganen	123
Diversiteitsbeleid	137
Remuneratieverslag	138
Belangenconflicten en overige regelgeving	152
Risicobeheer en interne controle	155
Andere betrokken partijen	158

## Financiële staten 163

Geconsolideerde resultatenrekening	164
Geconsolideerd globaalresultaat	165
Geconsolideerde balans	166
Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen	168
Geconsolideerd kasstroomoverzicht	172
Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening	173
Verslag van de commissaris	226
Verkorte enkelvoudige jaarrekening Intervest Offices & Warehouses NV	232

## Risicofactoren 246

## Algemene inlichtingen 255

Identificatie	256
Uittreksel uit de statuten	260
Commissaris	263
Liquidity provider	263
Vastgoeddeskundigen	263
Vastgoedbeheerders	263
Groepsstructuur	264
Wettelijk kader en fiscale stelsels	265
Historische financiële informatie opgenomen door verwijzing	268
Vereiste onderdelen van het jaarverslag	269
Verantwoordelijken voor de inhoud van het registratiedocument	270
Informatie afkomstig van derden	270
Universeel registratiedocument	270

## Bijlagen 271

EPRA Kernprestatie-indicatoren	271
Alternatieve prestatiemaatstaven	276
Begrippenlijst	279



# BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

## Geachte aandeelhouders

Volgend op de coronapandemie, werden we in het voorbije jaar geconfronteerd met een onverwachte oorlog en haar economische en financiële gevolgen die onze realiteit op verscheidene vlakken heeft geïmpacteerd. Het is vandaag geruststellend te kunnen terug kijken op een jaar dat ondanks deze turbulente omstandigheden, met succesvolle realisaties werd afgerond.

Een woord van dank aan #TeamIntervest voor het uitbouwen van een organisatie die opnieuw aangetoond heeft sterk en wendbaar te zijn. Dit team is er in geslaagd succesvol verder te gaan op het ingeslagen pad van heroriëntering van het kopen van verhuurde gebouwen naar het zelf realiseren van vastgoedprojecten van grondpositie tot verhuurde gebouwen op strategische locaties aan gerenommeerde huurders. In vaak moeilijke omstandigheden bleef het team gemotiveerd samenwerken aan het realiseren van de #connect2022-strategie, met voortdurende aandacht voor de wijzigende noden van onze huurders.



Ik dank al onze stakeholders, huurders, partners, leveranciers en financiers voor hun voortdurend vertrouwen in Intervest, resulterend in onder meer de hernieuwing van een aantal belangrijke huurcontracten, een stabiele operationele marge, het realiseren van een aantal strategische ontwikkelingsprojecten en het verder verbeteren van de financiële structuur.

Uiteraard een woord van dank aan alle aandeelhouders die de #connect2022-strategie en turnaround mee hebben ondersteund. De uitoefening door een belangrijk aantal aandeelhouders van het keuzedividend, de green bond en de recente kapitaalverhoging, zijn belangrijke indicatoren van het vertrouwen in de strategie en in de realisaties van Intervest over het voorbije jaar.

---

### #connect2022 heeft de fundamenten gelegd voor de verdere realisatie van duurzame waardecreatie en groei gedragen door #TeamIntervest

---

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

---

### 2022 laat zich samenvatten als een jaar met succesvolle realisaties in het groeiplan #connect2022 en sterke financiële resultaten, door strategische verhuringen en duurzame waardecreatie met eigen ontwikkelingsprojecten

---

De strategie van Intervest bestaat erin om te investeren in projecten die waarde creëren, waarbij de focus op logistiek vastgoed gezorgd heeft voor een verdeling van de vastgoedportefeuille op jaareinde 2022 van respectievelijk 47% logistiek vastgoed in België, 26% logistiek vastgoed in Nederland en 27% kantoren in België.

De vastgoedportefeuille heeft op jaareinde 2022 een reële waarde van € 1.333 miljoen. Deze totale waarde omvat naast het vastgoed beschikbaar voor verhuur ten bedrage van circa € 1.234 miljoen eveneens € 99 miljoen projectontwikkelingen en grondreserves. Op jaareinde 2022 beschikt Intervest nog over 283.000 m<sup>2</sup> projecten en grondreserves in de logistieke segmenten.

In 2022 werden belangrijke verhuurtransacties gerealiseerd, waardoor de gemiddelde looptijd van de huurcontracten tot de eerste vervaldag van 4,3 jaar vorig jaar stijgt naar 4,9 jaar voor de totale portefeuille, (5,3 jaar voor logistiek België; 6,5 jaar voor logistiek Nederland en 2,9 jaar voor kantoren). De bezettingsgraad bedraagt op jaareinde 2022 90%.







2022 sluit Intervest af met een EPRA resultaat van € 45,4 miljoen of een toename van 1% ten opzichte van 2021. Dit betekent een EPRA resultaat per aandeel van € 1,71 ten opzichte van € 1,74 in 2021. Intervest zal een brutodividend voorstellen van € 1,53 op hetzelfde peil als voor 2021. Dit komt neer op een brutodividendrendement van 8,0% (op basis van de slotkoers van 31 december 2022).

---

**Door haar investeringen in drie vastgoedsegmenten (logistiek in België, logistiek in Nederland, kantoren in België) met een eigen cyclische dynamiek, een basis van kredietwaardige en gediversifieerde huurders, voldoende financieringscapaciteit, een versterkte balans en het realiseren van belangrijke mijlpalen in het strategisch groeiplan #connect2022, beschikt Intervest over een solide basis voor de toekomst, #connect2025.**

---

Voortbouwend op haar strategische realisaties en de uitgetekende strategie, kijkt Intervest met vertrouwen naar de toekomst. Een vertrouwen dat zich concreetiseert in het geactualiseerde strategie #connect2025, gebaseerd op de gekende pijlers: waardecreatie, duurzaamheid, klantgerichtheid en #TeamIntervest. De focus in de volgende jaren ligt op het logistiek segment, hetgeen impliceert dat het relatief aandeel in het kantorenssegment gradueel sterk afgebouwd zal worden in de komende jaren met nog een relatief beperkt aandeel kantoren dat in de portefeuille blijft. Duurzaamheid is ingebed in het DNA van Intervest. De focus op ESG en innovatie, zowel aan investerings- als aan financieringszijde maakt integraal deel uit van onze waardecreatiestrategie.

De financieringsstructuur van Intervest is in 2022 verder op punt gesteld met het verhogen van de indekkingsratio tot 72% en dit op lange termijn (gemiddeld 5 jaar), voldoende liquiditeitsbuffer door € 200 miljoen niet-gebruikte kredietlijnen, een gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnkredietlijnen van 4 jaar en een gemiddelde rentevoet van 2,0% in 2022.

---

**Duurzaam ondernemen is verweven in het DNA van Intervest en dus ook de leidraad bij de opmaak van een gedetailleerde roadmap om het ESG-beleid uit te tekenen zowel aan asset- als aan financieringszijde.**

---

Het Green Finance Framework, gelanceerd in mei 2022, is een referentiekader dat gericht is op het aantrekken van groene financieringen voor groene vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen, en zo bijdraagt aan de strategie van Intervest voor duurzame waardecreatie. Volgend op de lancering is een eerste Green bond afgesloten en is duurzaamheid dus ook verankerd in de financieringsactiviteiten van Intervest. Op 31 december 2022 bestaat € 135 miljoen of 16% van de kredietportefeuille uit groene financieringen die gekoppeld zijn aan investeringen in duurzame vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen.

De volatiele marktomstandigheden, verslechterende macro-economische vooruitzichten en stijgende intrestvoeten creëren een klimaat van onzekerheden waarin ondernemen geen evidentie is. Toch kijkt Intervest met vertrouwen naar de toekomst, voortbouwend op succesvolle realisaties en gesteund door de recente succesvolle kapitaalverhoging waarbij ruim € 49 miljoen werd opgehaald die onder meer aangewend zullen worden voor het financieren van investeringsopportuniteiten met focus op duurzame logistieke gebouwen op strategische locaties, de verdere realisatie van het ontwikkelingspotentieel, het verder inzetten op energie-efficiëntie en andere duurzaamheidsinvesteringen, het verlagen van de schuldgraad en het verder verstevigen van de balans.

Vooruitkijkend naar 2023 verwacht Intervest een EPRA resultaat per aandeel te behalen van minimaal € 1,48 en heeft het eveneens de intentie een brutodividend per aandeel van minimaal € 1,53 voorop te stellen.

Het nieuwe strategische groeiplan #connect2025 ambieert een EPRA winst per aandeel van € 1,85 in 2025 en een vastgoedportefeuille van meer dan € 1,8 miljard.

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

Ann Smolders  
Voorzitster raad van toezicht

Vooruitzichten zijn gebaseerd op de huidige kennis en inschatting van renteschommelingen, het strategisch groeiplan #connect2025 en behoudens onvoorziene omstandigheden (zoals ontwikkelingen in de vastgoed- en financiële markten en de evolutie van de economie).







# INTERVEST IN EEN OOGOPSLAG

- 1 Wie is Intervest?
- 2 Missie en visie
- 3 Strategie
- 4 Sterktes
- 5 Kerncijfers 2022
- 6 Samenvatting 2022
- 7 Geconsolideerde kerncijfers over 2 jaar
- 8 Financiële kalender 2023
- 9 Geschiedenis en mijlpalen



## 1 Wie is Intervest?<sup>1</sup>

**Intervest Offices & Warehouses NV, een openbaar gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV), actief in de markt van logistieke gebouwen in België en Nederland en van kantoren in België, met een stevig groeiplan gericht op investeringen in de logistieke portefeuille mede aangedreven door assetrotatie.**

Intervest Offices & Warehouses (hierna Intervest) investeert in logistieke panden in België en Nederland en in kantoorgebouwen in België van prima kwaliteit, die verhuurd worden aan eersterangshuurders. Het investeren gebeurt in up-to-date gebouwen en duurzame (her)ontwikkelingsprojecten, gelegen op strategische locaties, met oog voor clustervorming.

De **logistieke portefeuille in België** (47%) is gelegen op belangrijke verkeersassen: Antwerpen - Brussel – Nijvel, Antwerpen - Limburg - Luik, en Antwerpen - Gent – Brugge.

De **logistieke portefeuille in Nederland** (26%) is gelegen op de belangrijkste logistieke assen in Zuid-Nederland: Moerdijk - 's-Hertogenbosch - Nijmegen, Rotterdam - Gorinchem - Nijmegen en Bergen-op-Zoom - Eindhoven - Venlo.

Het **kantoorgedeelte** (27%) van de vastgoedportefeuille concentreert zich in en rond centrumsteden zoals Antwerpen, Mechelen, Brussel en Leuven.

De totale vastgoedportefeuille heeft een waarde van € 1,3 miljard en een verhuurbare oppervlakte van 1,2 miljoen m<sup>2</sup> op jaareinde 2022.

De aandelen van Intervest zijn sinds 1999 genoteerd op Euronext Brussel (INTO). Op 31 december 2022 bedraagt de beurskapitalisatie € 562 miljoen.

## 2 Missie en visie

### Waar staat Intervest voor?

Intervest is een real-estatepartner die verder gaat dan het louter verwerven en verhuren van vierkante meters logistieke ruimte of kantooroppervlakte, *beyond real estate*.

Intervest staat voor klantgedreven performant logistiek vastgoed en inspirerende en innovatieve kantoren. Waardecreatie door het genereren van solide en recurrente cash flows, op een goed-gediversifieerde vastgoedportefeuille met respect voor ESG-criteria en dit voor alle stakeholders, is de kern van de missie.

### Wat is de toekomstvisie van Intervest?

Intervest is overtuigd dat waardecreatie voor alle stakeholders komt door het inzetten op toekomstbestendige gebouwen en dit door focus op ESG & duurzame innovatie.

Daarbij is de focus op assetrotatie instrumenteel voor de groei in het logistieke segment.

De verhoging van het aandeel in het logistieke segment in de toekomst impliceert een graduele afbouw van het aandeel in het kantorenssegment.

Bottom-line gaat het om slimme gebouwen voor alle klanten ...

# ACHIEVING MORE TOGETHER #TeamInterinvest

“Waardecreatie op een duurzame en innovatieve klantgerichte manier, met oog voor continue kwaliteitsverbetering van de gebouwen is de kern van de strategie #connect2025. Daarbij is de focus op assetrotatie instrumenteel voor de groei in het logistieke segment. De kern van de #connect2025-strategie is #TeamInterinvest.

GUNTHER GIELEN, CEO INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES



Gunther Gielen } ceo Interinvest Offices & Warehouses

### 3 Strategie

# #CONNECT2025

Als team duurzaam waarde creëren voor de klanten

Met #connect2025 bouwt Intervest verder op de reeds eerder uitgezette lijnen voor de komende jaren: het realiseren van een weldoordachte duurzame en innovatieve groei van de reële waarde van de vastgoedportefeuille tegen eind 2025, 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.

---

De vier pijlers van de strategie zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden.

---




---

Gebaseerd op de succesvolle implementering van het groeiplan in de voorbije jaren, blijft de focus op de bouwstenen die de basis vormen van dit succes:

---

- ▶ **eigen (her)ontwikkelingen**, met als beoogd resultaat hogere return en een verbetering van het risicoprofiel
  - ▶ het creëren van **clusters** gericht op strategische (maritieme) assen, wat schaalvoordelen oplevert en flexibiliteit biedt aan de klant
  - ▶ weloverwogen **assetrotatie**, eveneens bijdragend tot verbetering van het risicoprofiel en uitzicht verschaffend op toekomstige cash-flows ter ondersteuning van de groei in het logistieke segment
  - ▶ **ESG en innovatie** ten dienste van alle stakeholders
-



## 4 Sterktes



### GEDIVERSIFIEERDE GVV

#### STERKE RISICOSPREIDING

- › Strategisch aanwezig in de segmenten:  
logistiek vastgoed BE (47%)  
logistiek vastgoed NL (26%)  
kantoren BE (27%)
- › Gediversifieerde vastgoedportefeuille  
en huurders



### BEYOND REAL ESTATE

#### DYNAMISCH INHOUSE ASSET MANAGEMENT

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



### SOLIDE BALANS & STERKE RESULTATEN

#### AANTREKKELIJK RENDEMENT & EVENWICHTIGE FINANCIERING

- › 8,0% brutodividendrendement
- › 48,0% schuldgraad
- › Actief asset en liability management



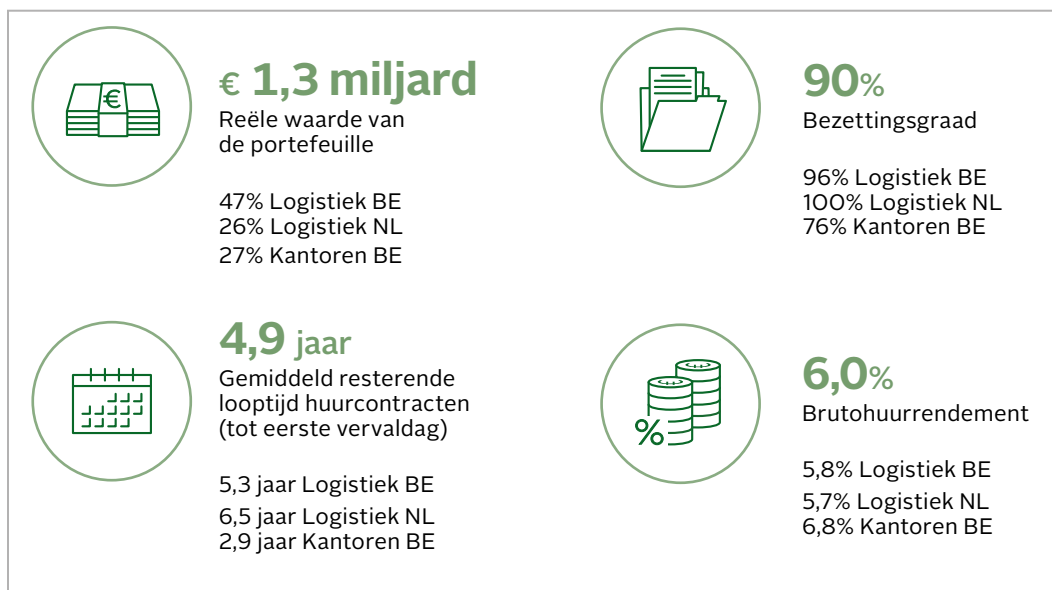
### #CONNECT2025

#### SOLIDE STRATEGISCH GROEIPLAN

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

## 5 Kerncijfers 2022

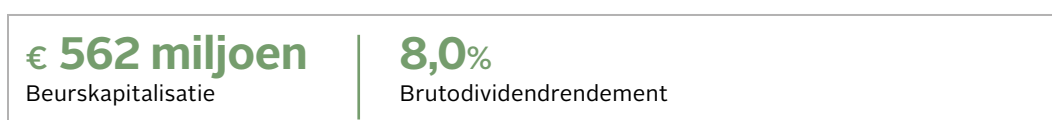
### VASTGOED



### FINANCIEEL



### BEURS



## DUURZAAMHEID



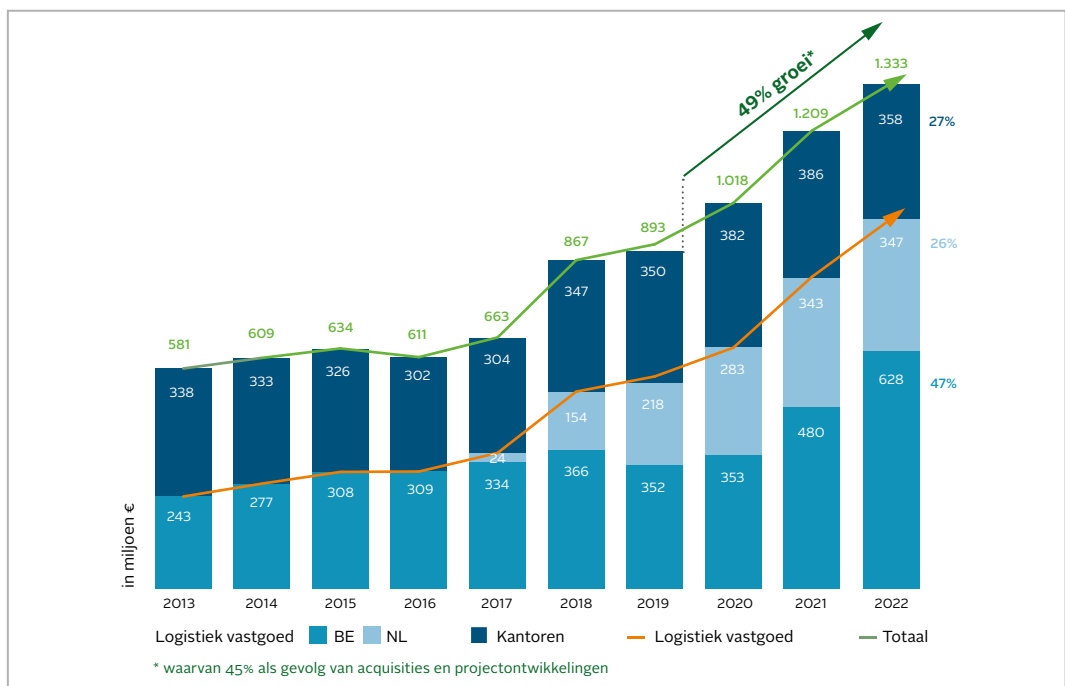
<p><b>32%</b> van de vastgoedportefeuille minstens BREEAM 'Very Good'</p>	<p><b>100%</b> elektriciteit uit duurzame bronnen</p>	<p><b>206</b> laadpunten voor elektrische wagens</p>
<p><b>89%</b> van de logistieke vastgoedportefeuille met zonnepanelen: 34 MWp</p>	<p><b>81%</b> van de vastgoedportefeuille uitgerust met slimme meters</p>	<p>Implementatie Green Finance Framework en ESG-charter</p>

## TEAM

61

	<b>M 41%</b>
	<b>V 59%</b>

## Reële waarde van de vastgoedportefeuille





## 6 Samenvatting 2022

### Solide financiële resultaten en kerncijfers

- › Conform guidance 2022 Q3:
  - › EPRA resultaat van € 45,4 miljoen, een toename met 1% in vergelijking met 2021
  - › EPRA resultaat per aandeel van € 1,71, een afname met 2% in vergelijking met 2021
- › Voorstel brutodividend van € 1,53 -op hetzelfde peil als voor 2021- of een brutodividendrendement van 8,0%<sup>1</sup>
- › Stabiele operationele marge van 82%
- › Een organische groei<sup>2</sup> van de huurinkomsten met 5,6% tegenover vorig jaar
- › Toename in de reële waarde van vastgoedbeleggingen met € 124 miljoen of 10% ten opzichte van 31 december 2021 door:
  - › € 95 miljoen duurzame logistieke acquisities: project in Zeebrugge (BE), gebouw in Waalwijk (NL), uitbreiding in Breda (NL); gebouwen in Herstal (BE) (palend aan bestaande site)
  - › € 88 miljoen investeringen in duurzame projectontwikkelingen, waarvan € 81 miljoen in logistiek: Zeebrugge Green Logistics (BE), Herentals Green Logistics (BE), Genk Green Logistics (BE), 's-Hertogenbosch (NL) en € 7 miljoen in kantoren: Greenhouse Collection at the Singel en Greenhouse Woluwe
  - › € 26 miljoen of 2% negatieve variatie in reële waarde, gecombineerd resultaat van waardestijging in logistieke portefeuille in BE met € 14 miljoen of 3% en waardedaling in logistieke portefeuille in NL met € 32 miljoen of 9% en in kantorenportefeuille met € 9 miljoen of 2%
  - › € 28 miljoen van vastgoed beschikbaar voor verhuur (kantoren) naar beschikbaar voor verkoop
  - › € 8 miljoen reële waarde van een desinvestering van een niet strategische logistieke site in Huizingen
  - › € 3 miljoen duurzame investeringen in de bestaande portefeuille
- › Belangrijke verhuurtransacties waardoor WALB toeneemt tot 4,9 jaar (logistiek BE 5,3 jaar; logistiek NL 6,5 jaar; kantoren 2,9 jaar) en bezettingsgraad 90% bedraagt (logistiek BE 96%; logistiek NL 100%; kantoren 76%)
- › Brutohuurrendement op vastgoed beschikbaar voor verhuur bedraagt 6,0% (logistiek BE 5,8%; logistiek NL 5,7%; kantoren 6,8%)

### ESG-commitment

- › 2022 ESG-doelstellingen bereikt:
  - › 32% Green certified buildings
  - › 89% zonne-energie in logistiek vastgoed
  - › 100% elektriciteit uit hernieuwbare bronnen
  - › 81% smart metering
  - › 206 laadpunten elektrische wagens
  - › ESG commitment getoond via indienen eerste CDP questionnaire (Climate Change) 2022
- › Succesvolle #connect2022-strategie legt fundamenten bij de opmaak van een gedetailleerde roadmap om het ESG-beleid op lange termijn uit te tekenen, gerelateerd aan de drie speerpunten:
  - › Toekomstbestendige gebouwen en energie-efficiëntie
  - › Gezondheid en welzijn
  - › Integriteit en conformiteit
- › Implementatie Green Finance Framework
- › Eigen operaties van Intervest reeds CO<sub>2</sub>-neutraal; voor nieuwe ontwikkelingen en bestaande portefeuilles worden de doelstellingen in het verminderen van de CO<sub>2</sub>-uitstoot vooropgesteld volgens de European Green Deal

<sup>1</sup> Op basis van de slotkoers van het aandeel op 31 december 2022, die € 19,24 bedraagt.

<sup>2</sup> Dit betreft de huurinkomstengroei van de bestaande portefeuille, inclusief de opgeleverde en verhuurde projecten, exclusief de acquisities. Verdere toelichting over de toename in de huurinkomsten is te lezen in het Activiteitenverslag - Analyse van de resultaten en Toelichting 4: Vastgoedresultaat in de Financiële staten.



## Waardecreatie en klantgerichtheid

- › Focus op eigen (her)ontwikkelingen, het creëren van clusters, weloverwogen assetrotatie en ESG/Innovatie
- › Strategisch aanwezig in de vastgoedsegmenten: logistiek vastgoed in België (47%) en in Nederland (26%) en kantoren in België (27%)
- › 220.000 m<sup>2</sup> projecten opgeleverd in 2022; op jaareinde 2022 nog circa 283.000 m<sup>2</sup> logistieke projecten en grondreserves met mogelijke vastgoedwaarde van € 315 miljoen, waarvoor nog te spenderen capex van € 182 miljoen
- › Realisatie van weldoordachte groei van 49% van de vastgoedportefeuille sinds begin 2020, waarvan 45% als gevolg van acquisities en projectontwikkelingen
- › Gediversifieerde, solide huurders
- › Verdere optimalisatie financieringsstructuur:
  - › Gemiddelde rentevoet van 2,0%
  - › € 135 miljoen of 16% groene financieringen
  - › Gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnkredietlijnen van 4,0 jaar
  - › Schulden voor 72% ingedeekt tegen stijgende rente en dit op lange termijn (gemiddeld 5 jaar)
  - › Voldoende liquiditeitsbuffer door € 200 miljoen niet-gebruikte kredietlijnen
- › Standaard huurcontracten met indexatieclausule gekoppeld aan de gezondheidsindex in België en consumentenprijsindex in Nederland
- › Risicobeheersend profiel van Intervest, als GVV: continue opvolging van de marktrisico's, operationele, financiële, reglementaire en ESG-risico's ter bewaking van de resultaten en financiële situatie
- › Waardering van vastgoed door onafhankelijke vastgoeddeskundigen op kwartaalbasis waardoor trends snel zichtbaar worden om proactief maatregelen te nemen
- › Ondanks turbulentie op aandelenmarkt, houdt het aandeel van Intervest in 2022 goed stand en doet het gemiddeld beter dan de EPRA Eurozone index
- › Strategische analyse maakt duidelijk welke panden aan toekomstige verwachtingen van gebruikers kunnen voldoen qua duurzaamheid en welzijn; circa 86% van totale portefeuille is toekomstbestendig, de overige 14% komt in een herontwikkelingsprogramma of wordt gedesinvesteerd; verkoop van drie kantoorgebouwen is lopend en verkoop van een niet-strategische logistieke site is gerealiseerd

## #TeamIntervest

- › Alle (her)ontwikkelingen gebeuren met het eigen team, zo blijft waardecreatie maximaal binnen Intervest
- › Continue aandacht voor gezondheid en welzijn van medewerkers door dagelijkse communicatie over duurzaamheid, welzijn, preventie, samenwerking, ... via het intranet, het Intervest-Wellnesst-programma en het voorzien van aangepaste opleidingen
- › Workshops om verscheidenheid van team in kaart te brengen om optimaal inclusief te functioneren

## Vooruitzichten 2023<sup>1</sup>

- › 9% van de huurcontracten heeft een eerstvolgende vervaldatum in 2023
- › Verwacht EPRA resultaat per aandeel van minimaal € 1,48. Daling van het resultaat te verklaren door een shift van cash-flow kopen naar cash-flow genereren via eigen (her-)ontwikkelingen en daarnaast het inzetten op een versnelde assetrotatie in lijn met de geactualiseerde strategie #connect2025
- › Vooropgesteld brutodividend per aandeel van € 1,53, uitbetaalbaar in 2024

## Ambitie voor 2025

- › Uitrol groeistrategie #connect2025
- › Reële waarde van de vastgoedportefeuille > € 1,8 miljard
- › EPRA resultaat per aandeel € 1,85
- › Net debt / EBITDA < 10x
- › ESG-commitment:
  - › 50% groene gebouwen
  - › 50% groene financieringen
  - › CO<sub>2</sub>-uitstoot reductie in lijn met SBTi
- › De solide basis van stijgend rendement en risicoprofiel zal vooral uit het logistieke segment komen via weloverwogen assetrotatie

<sup>1</sup> Vooruitzichten zijn gebaseerd op de huidige kennis en inschatting van renteschommelingen, het strategisch groeiplan #connect2025 en behoudens onvoorzien omstandigheden (zoals ontwikkelingen in de vastgoed- en financiële markten en de evolutie van de economie).





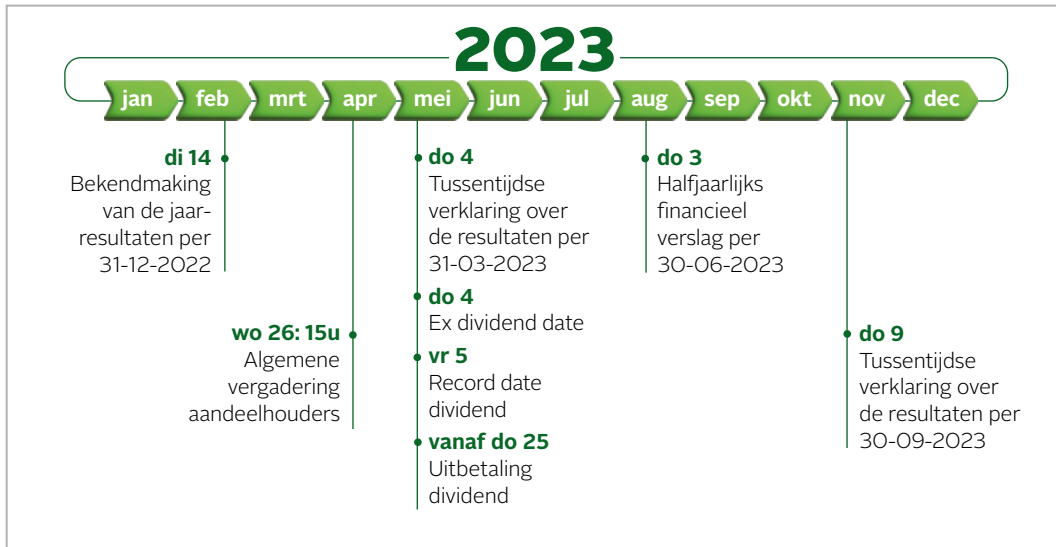
## 7 Geconsolideerde kerncijfers over 2 jaar

in duizenden €	31.12.2022	31.12.2021
<b>Vastgoedkerncijfers</b>		
Reële waarde vastgoed	1.333.418	1.208.944
Reële waarde vastgoed beschikbaar voor verhuur	1.233.799	1.098.820
Brutohuurrendement op vastgoed beschikbaar voor verhuur (in %)	6,0%	6,4%
Brutohuurrendement op vastgoed beschikbaar voor verhuur bij 100% verhuring (in %)	6,7%	6,8%
Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten (tot eerste vervaldag) (in jaren)	4,9	4,3
Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten logistieke portefeuille BE (tot eerste vervaldag) (in jaren)	5,3	4,4
Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten logistieke portefeuille NL (tot eerste vervaldag) (in jaren)	6,5	6,6
Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten kantoren (tot eerste vervaldag) (in jaren)	2,9	2,6
Bezettingsgraad totale portefeuille (in %)	90%	94%
Bezettingsgraad logistieke portefeuille NL (in %)	100%	100%
Bezettingsgraad logistieke portefeuille BE (in %)	96%	99%
Bezettingsgraad kantoren (in %)	76%	87%
Totale verhuurbare oppervlakte (in duizenden m <sup>2</sup> )	1.259	1.111
<b>Financiële kerncijfers</b>		
EPRA resultaat	45.467	45.176
Portefeuilleresultaat	-26.010	48.707
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	32.257	4.217
<b>Nettoresultaat - aandeel Groep</b>	<b>51.714</b>	<b>98.100</b>
Aantal dividendgerechtigde aandelen	29.235.067	26.300.908
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	26.664.878	25.983.006
Beurskoers op afsluitingsdatum (in €/aandeel)	19,24	28,20
Nettowaarde (in €/aandeel)	23,72	23,67
Premie t.o.v. reële nettowaarde (in %)	-18,9%	19%
Marktkapitalisatie (in miljoen €)	562	742
Brutodividend (in €)	1,53 <sup>1</sup>	1,53
Brutodividendrendement (in %)	8,0%	5,4%
Schuldgraad (max. 65%)	48,0%	45,0%
Gemiddelde rentevoet van de financieringen (in %)	2,0%	1,8%
Gemiddelde looptijd van de langetermijnkredietlijnen (in jaren)	4,0	4,1
<b>EPRA kerncijfers</b>		
EPRA resultaat (in €/aandeel) (aandeel Groep)	1,71	1,74
EPRA NTA (in €/aandeel)	23,50	24,83
EPRA NRV (in €/aandeel)	25,64	26,76
EPRA NDV (in €/aandeel)	24,41	23,64
EPRA NIR (Netto Initieel Rendement) (in %)	4,8%	5,3%
EPRA aangepast NIR (in %)	5,1%	5,4%
EPRA huurleegstandspercentage (in %)	9,9%	6,2%
EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten) (in %)	18,0%	17,9%
EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten) (in %)	16,5%	16,5%
EPRA LTV (Loan-to-value) (in %)	47,9%	43,9%

<sup>1</sup> Onder voorbehoud van goedkeuring van de jaarlijkse algemene vergadering te houden in 2023.



## 8 Financiële kalender 2023<sup>1</sup>

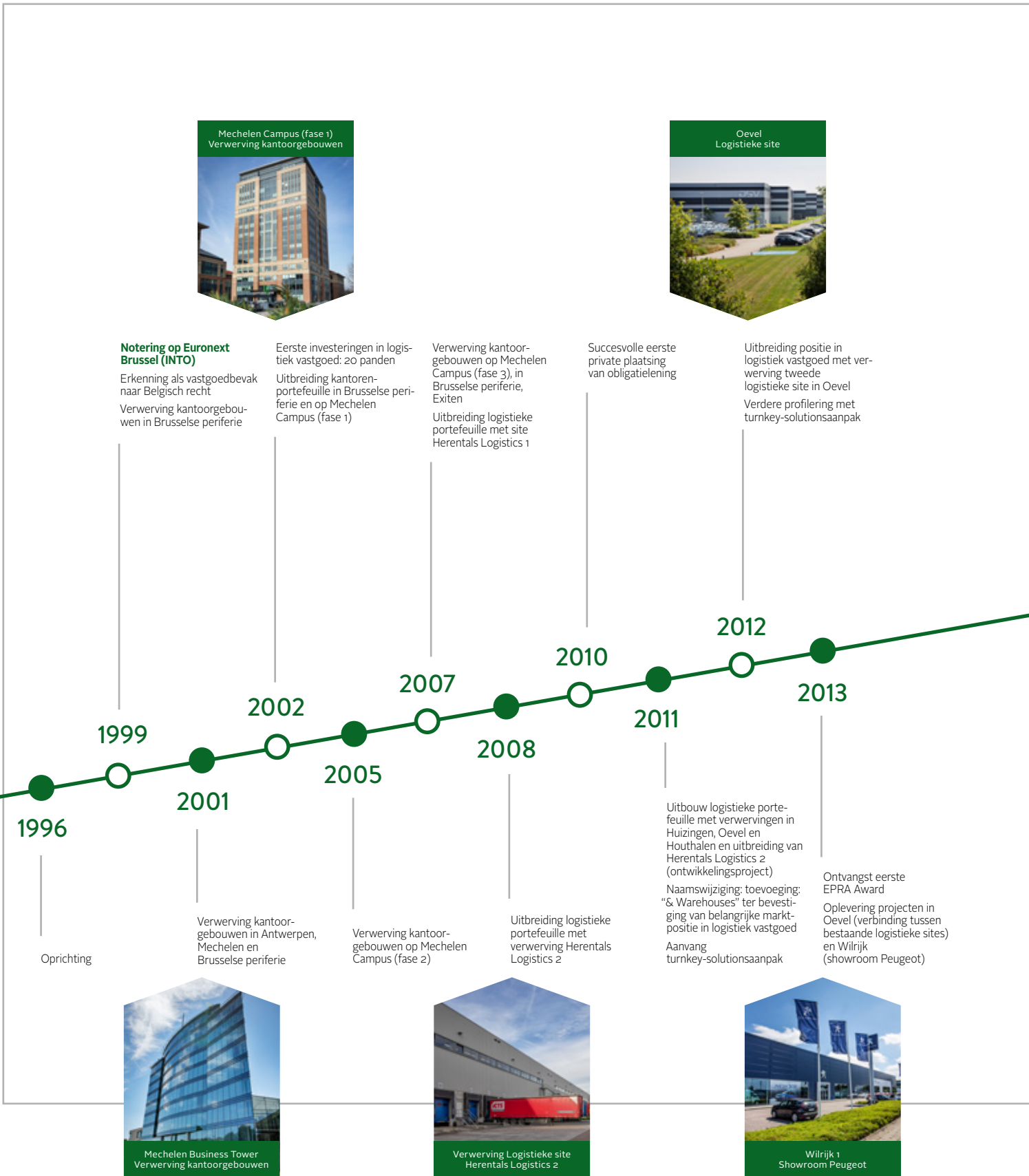


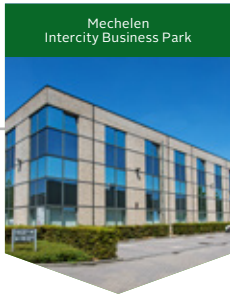
<sup>1</sup> Voor mogelijke wijzigingen in de financiële kalender wordt verwezen naar de website van de vennootschap, [www.intervest.eu](http://www.intervest.eu).



Brussel ) Euronext - Gunther Gielen - Bell ceremony

## 9 Geschiedenis en mijlpalen





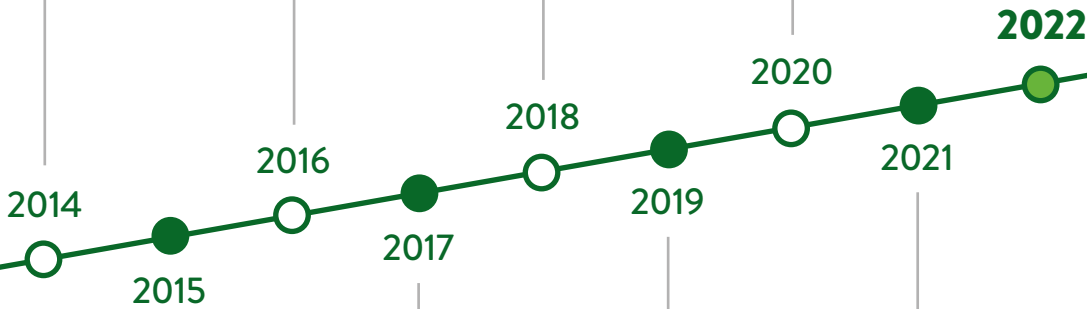
Succesvolle private plaatsing van obligaties  
Omvorming naar statuut van gereglementeerde vastgoedvennootschap (GVV)  
Inbreng in natura van de logistieke site in Oudsbergen

Herschikking in vastgoedportefeuille door desinvestering van vijf niet-strategische panden in Brusselse periferie  
Uitbreiding kantorenportefeuille met Intercity Business Park in Mechelen

Succesvolle kapitaalverhoging met onherleidbaar toewijzingsrecht van € 99,9 miljoen  
Zes logistieke sites in Nederland, één in België en één kantoorgebouw in België en herontwikkeling van kantoorgebouw Diegem  
Substantieel ontwikkelingspotentieel door aankoop zone B van de voormalige Ford-site Genk: 250.000 m<sup>2</sup> en oprichting perimervenootschap Genk Green Logistics NV als IGVV

Strategisch groeiplan #connect2022  
Reële waarde meer dan € 1 miljard  
Realisaties duurzame logistieke sites (Eindhoven, Roosendaal en Merchtem) en vastgoed met toekomstig ontwikkelingspotentieel (Venlo, 's-Hertogenbosch, Herentals, Genk en Antwerpen)  
Genk Green Logistics: oplevering eerste nieuwbouw van 25.000 m<sup>2</sup>  
Corporate governance: omvorming naar dual bestuur

**Strategisch groeiplan #connect2025**  
Duurzame logistieke acquisities in België (Zeebrugge, Herstal) en in Nederland (Waalwijk, Breda)  
Succesvolle versnelde private plaatsing van aandelen (ABB)  
Uitgifte eerste USPP en Green Bond  
ESG-commitment: ontvangt Gold Award EPRA sBPR 2021, implementatie ESG charter en lancering Green Finance Framework



**Strategische accentverschuiving naar logistiek vastgoed**

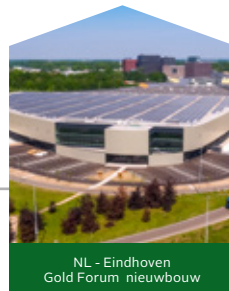
Verwerving van een logistieke site in Luik  
Bredere aandeelhoudersbasis en steun van meerdere referentieaandeelhouders, door verkoop van hoofdaandeelhouder NSI NV van 35% van aandelen INTO

**Eerste stap in Nederland**

Verwerving van twee logistieke sites (Raamsdonksveer en Tilburg)  
Realisatie solide kapitaalstructuur door drie inbrengen in natura (logistieke sites Oevel, Aarschot, Zellik) en keuzedividend  
Oplevering van nieuwbouw distributiecentrum op Herentals Logistics

Verdere uitbouw van logistieke portefeuille in Nederland: Nijmegen, Roosendaal, 's-Hertogenbosch (grondreserve)  
Intervest 20 jaar op de beurs van Brussel  
Opening kantoor Nederland  
Desinvestering niet-strategische logistieke panden Aartselaar, Houthalen en Oudsbergen

Strategische verwerving van logistieke sites in België (Tessenderlo en grondreserve in Puurs) en in Nederland (Breda en grondpositie in Venlo)  
Genk Green Logistics: reeds 35% (voor)verhuurd van beschikbare 250.000 m<sup>2</sup>  
Start bouwwerken van kantoorgebouw Greenhouse Collection at the Singel in Antwerpen en van de logistieke (her)ontwikkelingen in Herentals Green Logistics en Genk Green Logistics  
Ontvangst UNITAR 'SDG Pioneer'-certificaat







# STRATEGIE #CONNECT2025

- 1 Update groeistrategie #connect2025
- 2 Investeringsstrategie



## 1 Update groeistrategie

# #CONNECT2025

Als team duurzaam waarde creëren voor de klanten

---

**De vier strategische pijlers van het groeiplan blijven onveranderd: waardecreatie, duurzaamheid, klantgerichtheid en #TeamIntervest.**

---

Intervest stelt met #connect2025 de update van haar strategisch groeiplan voor. In de voorbije jaren heeft de vennootschap de focus gelegd op duurzame waardecreatie in projecten in aanbouw en dit in de drie segmenten van de portefeuille, logistiek vastgoed in België en Nederland en de kantoren.

Met #connect2025 bouwt Intervest verder op de reeds eerder uitgezette lijnen voor de komende jaren: het realiseren van een weldoordachte duurzame en innovatieve groei van de reële waarde van de vastgoedportefeuille tegen eind 2025, 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. De focus in de volgende jaren ligt op het logistiek segment, hetgeen impliceert dat het relatief aandeel in het kantorensegment gradueel sterk afgebouwd zal worden in de komende jaren met nog een relatief beperkt aandeel kantoren dat in de portefeuille blijft.

“ De groeistrategie #connect2025 is volledig in lijn met de succesvolle aanpak uit de voorbije jaren: focus op logistiek met vermindering van het relatief aandeel in het kantorensegment en focus op assetrotatie met het oog op het verbeteren van het risicoprofiel en de totale kwaliteit van de vastgoedportefeuille waarbij we de volledige waardeketen in huis houden.

GUNTHER GIELEN, CEO INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES



## WAARDECREATIE

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

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



## DUURZAAMHEID: ESG EN INNOVATIE

Intervest hanteert een zeer brede kijk op duurzaamheid en houdt vast aan het uitbouwen van een langetermijnrelatie met al haar stakeholders.

Intervest wil zowel aan investerings- als aan financieringszijde de hoogste normen qua duurzaamheid nastreven wat zich reflecteert in de speerpunten van de ESG-strategie en het ESG-charter:

- › Toekomstbestendige gebouwen en energie-efficiëntie
- › Gezondheid en welzijn van werknemers en klanten
- › Bedrijfsintegriteit en compliance



## KLANTGERICHTHEID: EEN PARTNER 'BEYOND REAL ESTATE'

Klantgerichtheid is cruciaal, extern en intern. Intervest wil een vastgoedpartner zijn die verder gaat dan het louter verhuren van vierkante meters logistieke ruimte of kantoorruimte, *'beyond real estate'*. Met andere woorden, luisteren naar de noden van de klanten, meedenken en vooruitdenken om zo de klanten te "ontzorgen" en meerwaarde te bieden. Dat vertaalt zich in uitgebreide dienstverlening, flexibele en innovatieve oplossingen en vraagt de toewijding van een sterk en gemotiveerd team waarin medewerkers ook voor en met mekaar klantgericht werken. Het partner zijn voor de klanten weerspiegelt zich verder in de volledige organisatie. Alle cruciale functies nodig voor het beheer van vastgoedklanten en vastgoed zijn inhouse voorzien.



## #TEAMINTERVEST

Als werkgever wil Intervest actief een positieve en productieve werkplek creëren en medewerkers de middelen bieden om een gezonde mentale, fysieke en emotionele levensstijl te bevorderen. De bedrijfscultuur en manier van omgaan met elkaar kent een stevig fundament gebaseerd op het ABCDE van motivatie: Autonomie, Betrokkenheid, Competentie, Doelstellingen en Evenwicht. Het vormt de basis om het klantgerichte denken te integreren in de dagdagelijkse werking en waarde te creëren voor klanten en andere stakeholders.

Intervest heeft een transparante structuur en communiceert open met haar medewerkers. Inspraak in de organisatie van het werk, innoverende projecten, secundaire arbeidsvoorwaarden, uitgebreide opleidingsmogelijkheden en een gedetailleerd welzijnsbeleid zijn dan ook essentieel.

Gebaseerd op de succesvolle implementering van het groeiplan in de voorbije jaren, blijft de focus op de bouwstenen die de basis vormen van dit succes:

- › Focus op **eigen (her)ontwikkelingen**, met als beoogd resultaat hogere return en een verbetering van het risicoprofiel
- › Focus op het creëren van **clusters** gericht op strategische (maritieme) assen, wat schaalvoordelen oplevert en flexibiliteit biedt aan de klant
- › Focus op weloverwogen **assetrotatie**, eveneens bijdragend tot verbetering van het risicoprofiel en uitzicht verschaffend op toekomstige cash-flows ter ondersteuning van de groei in het logistieke segment
- › Focus op **ESG en innovatie** ten dienste van alle stakeholders

### ► Focus: eigen (her)ontwikkelingen

Het accent blijft op herontwikkelingen en investeringen met toekomstig ontwikkelingspotentieel. In lijn met de krijtlijnen van het strategisch groeiplan en de verderzetting in #connect2025, zet Intervest in op het in huis houden van de volledige waardeketting van (terrein)aankoop tot oplevering van het pand en dit met oog voor duurzaamheid zowel aan investerings- als aan financieringszijde. Wat dus voornamelijk investeren inhoudt in eigen (her)ontwikkelingen, die echter nog niet onmiddellijk huurinkomsten genereren.

### ► Focus: clusters

Kwalitatief vastgoed, verhuurd op lange termijn, tegen een behoorlijk rendement aankopen, wordt steeds moeilijker. Intervest focust daarom verder op clustervorming in de logistieke segmenten, gericht op strategische (maritieme) assen. Hierdoor is het mogelijk optimale en efficiënte dienstverlening te voorzien en kan Intervest de klant flexibiliteit bieden.

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

### ► Focus: assetrotatie

Een weloverwogen investerings-en herontwikkelingsprogramma voor de bestaande portefeuille, zal in lijn met #connect2025 verder geïmplementeerd worden in de eerstkomende jaren. Anderzijds houdt dit in dat een aantal panden die hiervoor niet in aanmerking komen, gedesinvesteerd zullen worden, waarbij de gegenereerde cash flows geherinvesteerd worden in de logistieke segmenten van de portefeuille.

### ► Focus: ESG en innovatie

---

**Het strategisch belang van ESG & Innovatie in het #connect2025 groeiplan komt tot uiting in een doorgedreven governance en organisatie met een overkoepelende eindverantwoordelijke ESG en een verantwoordelijke voor elk deelgebied (E, S, G).**

---

De dialoog met stakeholders en de materialiteitsindex resulteren in de volgende speerpunten die voor Intervest prioriteit hebben in haar duurzaamheidsbeleid.

- › Toekomstbestendige gebouwen en energie-efficiëntie
- › Gezondheid & welzijn medewerkers en klanten
- › Bedrijfsintegriteit en compliance

**Energie-efficiëntie** is een logisch aandachtspunt bij het professioneel beheer van vastgoed, zowel bij de aankoop van nieuwe en oude gebouwen, bij de ontwikkeling van nieuwe projecten en bij het beheer van de bestaande portefeuille.



Intervest voorziet om de LCE (Life Cycle Energy) mee op te nemen in haar herontwikkelingsprogramma's en in de ontwikkeling van nieuwe projecten. Voor de gehele portefeuille is op recurrente basis een duurzaamheidsevaluatie per asset gepland.

Ter ondersteuning van haar sterk engagement voor ESG heeft Intervest eind mei 2022 haar Green Finance Framework geïmplementeerd. Het raamwerk is een natuurlijke en logische uitbreiding van alle duurzaamheids- en milieuactiviteiten die de vennootschap onderneemt.

Het Green Finance Framework is een referentiekader dat gericht is op het aantrekken van groene financieringen, die volgens de 'use of proceeds'-conditie gekoppeld zijn aan investeringen in duurzame vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen, en zo bijdraagt aan de strategie van Intervest voor duurzame waardeontwikkeling en de overgang naar een koolstofarme economie. Op deze manier verankert Intervest duurzaamheid in haar financieringsactiviteiten.

#### **Gezondheid en welzijn** van medewerkers en medewerkers van klanten

Er zijn vier domeinen waarin Intervest denkt haar medewerkers te kunnen helpen met gezondheid en welzijn:

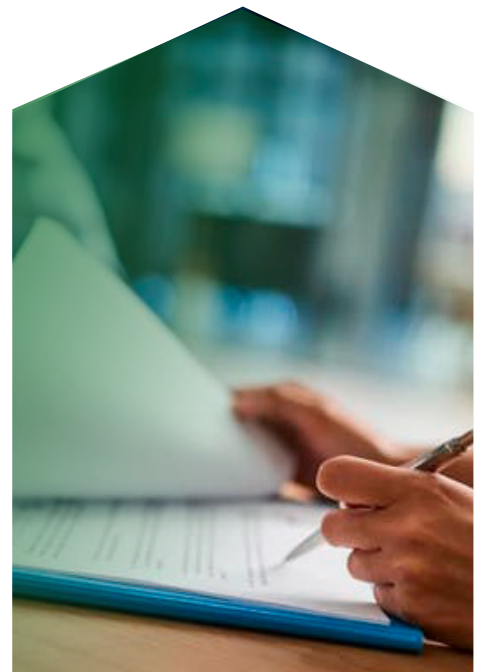
- › in de fysieke ruimte van het kantoor, de werkomgeving
- › door het stimuleren en faciliteren van gewoonten op het gebied van fysieke gezondheid
- › door mensen te helpen de juiste balans te vinden tussen werk en privé en
- › door hen uit te rusten met de vaardigheden en competenties die ze nodig hebben om op hun best te zijn.

#### **Bedrijfsintegriteit en compliance**

Corporate governance is een instrument om op evenwichtige wijze om te gaan met de uiteenlopende belangen van verschillende belanghebbenden. In die zin moet zij in de eerste plaats gericht zijn op het beperken en op de juiste wijze omgaan met belangenconflicten die inherent zijn aan het werken in een ondernemingsstructuur. Duidelijke regelingen inzake belangenconflicten en transparante communicatie met belanghebbenden zijn daarom essentieel om ervoor te zorgen dat de middelen van de onderneming worden gebruikt in het belang van de belanghebbenden. Op die manier creëert goed bestuur waarde en duurzame groei.

“Duurzaamheid is ingebed in het DNA van Intervest. De focus op ESG en innovatie, zowel aan investerings- als aan financieringszijde maakt integraal deel uit van onze waardecreatiestrategie, getuige waarvan het ESG Charter en het Green Finance Framework.

GUNTHER GIELEN, CEO INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES



## #connect2025: doelstellingen

Waardecreatie, duurzaamheid, klantgerichtheid en #TeamIntervest zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Een nauwe verbondenheid die ook tot uiting komt in de concrete doelstellingen vastgelegd voor de periode 2023 - 2025.

Een gedreven en actief verhuurbeleid, met aandacht voor de verwachtingen van de (potentiële) huurders, heeft zich vertaald in sterke KPI's, voor zowel de bestaande portefeuille als voor de projecten. Vanuit deze solide basis is het strategisch groeiplan #connect2025 geformuleerd, verder bouwend op de gekende pijlers om als partner van de klanten duurzame waarde te creëren met het eigen #TeamIntervest.

### WAARDECREATIE

- › Reële waarde van de vastgoedportefeuille > € 1,8 miljard
- › EPRA resultaat per aandeel € 1,85
- › Gemiddelde huurperiode > 6 jaar
- › Looptijd schulden verlengen
- › Actieve assetrotatie > € 150 miljoen
- › Schuldraad < 48%
- › Net debt / EBITDA < 10
- › Innovatie als een profit center

### DUURZAAMHEID

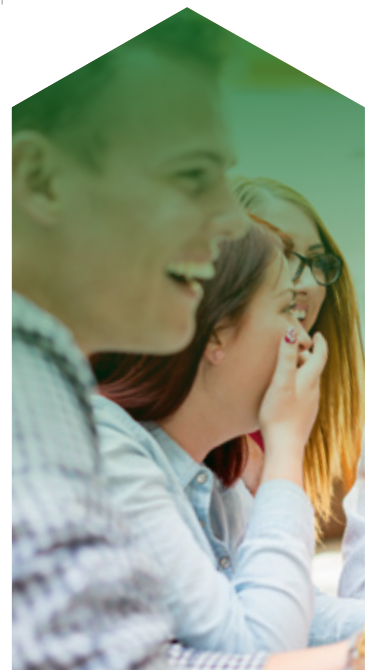
- › 100% van de vastgoedportefeuille uitgerust met smart building systems
- › 50% 'green buildings', waar technisch mogelijk (cfr Green Finance Framework)
- › 50% groene financiering op basis van de 'use of proceeds'- conditie
- › 4,7% CO<sub>2</sub> uitstoot reductie gemiddeld per jaar in lijn met SBTi (basisjaar 2021)

### KLANTGERICHTHEID

- › Het verbeteren van klantentrouw door het verhogen van het totaal aantal jaren als huurder
- › Het monitoren van klantentevredenheid via periodieke bevraging

### #TEAMINTERVEST

- › Het streven naar duurzame motivatie bij de medewerkers (verloop < 10%)
- › Succesvolle organische transitie in lijn met geactualiseerd strategisch groeiplan



## 2 Investeringsstrategie

### Groei in logistieke corridors in België en Nederland gefaciliteerd door herinvestering van vrijgekomen cash flows door assetrotatie, resulteert in een graduele sterke afbouw tot een relatief beperkt aandeel kantoren dat in de portefeuille blijft

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

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

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

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

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

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

De focus in de volgende jaren ligt op het logistiek segment, hetgeen impliceert dat het relatief aandeel in het kantorensegment gradueel sterk afgebouwd zal worden in de komende jaren met nog een relatief beperkt aandeel kantoren dat in de portefeuille blijft.

“ Waardecreatie op een duurzame en innovatieve klantgerichte manier, met oog voor continue kwaliteitsverbetering van de gebouwen is de kern van de strategie #connect2025. Daarbij is de focus op assetrotatie instrumenteel voor de groei in het logistieke segment.

GUNTHER GIELEN, CEO INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES



---

## Doeltreffend inspelen op wijzigende evoluties in de markt en evoluerende noden op het vlak van werken

---

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

De investeringsstrategie van Intervest is gericht op uitbreiding van de logistieke portefeuille aangedreven door assetrotatie. Deze strategie impliceert het aanhouden van een relatief beperkt aandeel kantoren in de portefeuille op termijn.



## Portefeuillekarakteristieken

Intervest heeft een **gemengde vastgoedportefeuille** van € 1.333 miljoen, bestaande uit 47% logistiek vastgoed in België, 26% logistiek vastgoed in Nederland en 27% kantoorgebouwen in België (per 31 december 2022).

Een omvangrijke portefeuille biedt onmiskenbaar een aantal voordelen.

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

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

Vastgoedcriteria:

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

Financiële criteria:

- › duurzame bijdrage aan het resultaat per aandeel
- › impact op schuldgraad
- › monitoring van de beschikbare kredietlijnen
- › ruilverhouding gebaseerd op investeringswaarde bij aandelentransacties.



De free float van het aandeel van Intervest bedraagt 85% op 31 december 2022.

## Liquiditeit van het aandeel

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

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



Antwerpen ) Greenhouse Collection at the Singel



A modern lounge area with several orange armchairs arranged around a circular table. The wall is covered in a textured, embossed pattern. Two pendant lights hang from the ceiling. The scene is dimly lit, creating a warm and intimate atmosphere.

# ENVIRONMENTAL- SOCIAL-GOVERNANCE (ESG)

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

Intervest wil zowel op het vlak van de portfolio als aan de financieringszijde de hoogste normen qua duurzaamheid nastreven. Immers, Intervest hanteert een zeer brede kijk op duurzaamheid en houdt vast aan het uitbouwen van een langetermijnrelatie met al haar stakeholders. Naast de concrete, meetbare doelstellingen van de #connect2025-strategie aangaande duurzame gebouwen, is deze brede kijk ook in een transparante en integere beleidsvoering terug te vinden waarin ook aandacht is voor gezondheid en welzijn van de klanten en de medewerkers.

Intervest volgt continu op of haar investerings- en beheerprocessen in lijn zijn met de volgende internationale normatieve **standaarden**:

- > De 17 duurzame ontwikkelingsdoelstellingen (SDG's) van de Verenigde Naties<sup>1</sup>
- > De 10 United Nations Global Compact principes<sup>2</sup>
- > De 7 Women's Empowerment Principles<sup>3</sup>
- > De European Public Real Estate sustainable Best Practices Recommendations (EPRA sBPR)<sup>4</sup>
- > De EU Taxonomie Regulering.<sup>5</sup>

Intervest heeft de 17 SDG's van de VN onderschreven en sinds 2018 vertaald naar haar dagelijkse werkzaamheden. In samenwerking met Voka heeft #TeamIntervest in 2018, 2019, 2020 en 2021 jaarlijks minimaal 10 SDG's gerealiseerd en voor elk van deze jaren het Voka Charter Duurzaam Ondernemen (VCDO) ontvangen. Bovendien heeft Intervest, omdat elke SDG over de periode van 3 jaar minstens één keer is gerealiseerd, het internationaal erkende UNITAR 'SDG Pioneer'-certificaat behaald. In 2022 werd deze samenwerking verdergezet en mid 2023 bepaalt de examencommissie of de vooropgestelde doelstellingen al dan niet gerealiseerd zijn. Eveneens in samenwerking met Voka heeft Intervest zich in 2021 bijkomend geëngageerd om het businessmodel te verduurzamen aan de hand van de SDG's. Dit project loopt over 2 jaar.

In de loop der jaren heeft Intervest vijf SDG's geselecteerd als hoofddoelstellingen voor haar duurzaamheidsstrategie. Dit zijn de SDG's waaraan Intervest op lange termijn de grootste positieve bijdrage denkt te kunnen leveren, terwijl de negatieve impact zoveel mogelijk beperkt blijft.



Ter ondersteuning van de onderschrijving van de 17 SDG's van de Verenigde Naties, verbindt Intervest zich er ook toe de 10 principes van het Global Compact van de Verenigde Naties na te leven. Het UN Global Compact is een raamwerk voor bedrijven, waarin 10 principes zijn vastgelegd op het gebied van mensenrechten, arbeid, milieu en anticorruptie. Het verwijst ook expliciet naar de 7 principes voor vrouwenemancipatie.

1 <https://sdgs.un.org/goals>

2 <https://www.unglobalcompact.org/>

3 <https://www.unglobalcompact.org/take-action/action/womens-principles>

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

5 [https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/banking-and-finance/sustainable-finance/eu-taxonomy-sustainable-activities\\_en](https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/banking-and-finance/sustainable-finance/eu-taxonomy-sustainable-activities_en)

Daarnaast zijn de EPRA-prestatiemaatstaven (EPRA sustainability Best Practices Recommendations, (EPRA sBPR) die specifiek van toepassing zijn op de vastgoedsector, sinds 2019 door Intervest gebruikt en voor 2021 bekroond met een sBPR Gold Award. Ze zijn in detail terug te vinden in het duurzaamheidsverslag op [www.intervest.eu](http://www.intervest.eu).

Om de klimaat- en energiedoelstellingen van de EU voor 2030 te halen en de doelstellingen van de Europese green deal te bereiken, is het van vitaal belang dat investeringen worden gericht op duurzame projecten en activiteiten. In het kader hiervan heeft Intervest een roadmap opgesteld met doelstellingen gerelateerd aan de drie speerpunten van het ESG-beleid: toekomstbestendige gebouwen en energie-efficiëntie, gezondheid en welzijn, bedrijfsintegriteit en compliance.

## Materialiteitsindex

Hoewel alle ESG-topics belangrijk zijn, is Intervest van mening dat bepaalde onderwerpen belangrijker kunnen zijn dan andere bij het nemen van investerings- en/of managementbeslissingen met betrekking tot haar activa of tot haar eigen activiteiten. Om die reden worden regelmatig materialiteitsbeoordelingen uitgevoerd voor een breed scala van duurzaamheidsthema's op basis van input van een reeks belanghebbenden, waaronder aandeelhouders, financiers, klanten, leveranciers en uiteraard werknemers.

De uitkomst van deze materialiteitsbeoordeling kan de onderneming er van tijd tot tijd toe aanzetten de in het ESG-charter opgenomen onderwerpen te actualiseren, in combinatie met relevante prestatie-indicatoren, om in lijn te blijven met de verwachtingen van de belangrijkste belanghebbenden.

De materialiteitsindex voor 2022 wordt hieronder weergegeven.

Importance for external stakeholders Intervest	Major		<b>Renewable energy solutions</b> <b>Employee attraction and retention</b>	<b>Energy efficiency + Carbon footprint</b> <b>Stakeholder relations</b>
	Significant	<b>Water management</b>	<b>Employee development</b> <b>Environmental awareness</b> <b>Digitalisation</b> <b>Climate change adaptation</b> <b>Biodiversity</b> <b>Community engagement</b>	<b>Business integrity + Ethics and transparency</b> <b>Health, well-being and safety</b>
	Moderate	<b>Pollution prevention</b> <b>Waste management</b> <b>Circular economy</b> <b>Mobility</b>	<b>Diversity/inclusion</b> <b>Data privacy</b>	
		Moderate	Significant	Major
Importance for internal stakeholders Intervest				

**Future-proof buildings / Energy efficiency**  
**Health, well-being & safety**  
**Business integrity & compliance**



## Speerpunten

De dialoog met stakeholders en de materialiteitsindex resulteren in de volgende speerpunten die voor Intervest prioriteit hebben in haar duurzaamheidsbeleid.

- › Toekomstbestendige gebouwen en energie-efficiëntie
- › Gezondheid & welzijn medewerkers en klanten
- › Bedrijfsintegriteit en compliance

## Toekomstbestendige gebouwen en energie-efficiëntie



Fotovoltaïsche installaties, gasloze verwarming, intelligente ledverlichting, aangename akoestiek, hoge ventilatiedebieten met luchtgroep voorzien van warmteterugwinning, waterzuinige sanitaire toestellen, doorgedreven isolatie van wanden, dak- en buitenschrijnwerk, organisatie van een vijfjaarlijkse conditiemeting van het gebouw, ... het zijn maar enkele van de vele manieren om in duurzame gebouwen te voorzien en de CO<sub>2</sub> uitstoot te verminderen.

Energie-efficiëntie is een logisch aandachtspunt bij het professioneel beheer van vastgoed, zowel bij de aankoop van nieuwe en oude gebouwen, bij de ontwikkeling van nieuwe projecten als bij het beheer van de bestaande portefeuille.

Intervest voorziet om de LCE (Life Cycle Energy) mee op te nemen in haar ontwikkelingsprogramma's, zowel in haar herontwikkelingsprogramma's van de bestaande portefeuille als in de ontwikkeling van nieuwe projecten. Voor de gehele portefeuille is op recurrente basis een duurzaamheidsevaluatie per asset gepland.

### Groene gebouwen certificaten

De impact en duurzame prestaties van vastgoed zijn vertaald in hanteerbare indicatoren, die zijn opgenomen in internationale certificatiesystemen voor groene gebouwen, zoals BREEAM<sup>1</sup>.

*2022: 32% van de vastgoedportefeuille BREEAM "Very good" of hoger*

Intervest beschouwt een gebouw met een score van "Very Good" of beter als een duurzaam gebouw en streefde ernaar om tegen eind 2022 minstens 30% van haar vastgoedportefeuille<sup>2</sup> BREEAM-gecertificeerd te hebben met een score van "Very Good" of hoger. Op 31 december 2022 is de doelstelling bereikt met 32% gecertificeerd als ten minste BREEAM "Very Good". In dit verband is het echter belangrijk dat Intervest de huurder en waardecreatie altijd centraal stelt, zodat BREEAM-beoordelingen niet worden gezien als een afvinkoefening, maar dat oplossingen alleen worden geïmplementeerd als zij daadwerkelijk toegevoegde waarde creëren.

### Energie-efficiëntie

Gezien het engagement van Intervest om een positieve kracht te zijn in de strijd tegen klimaatverandering, ligt de focus vooral op de energie-efficiëntie van het voor verhuur beschikbare vastgoed, wat een belangrijke vereiste is in de roadmap naar een net zero carbon portefeuille.

*2022: 100% elektriciteit uit duurzame bronnen*

1 BREEAM is een internationaal erkend duurzaamheidslabel voor gebouwen, dat het mogelijk maakt de duurzaamheid van gebouwen te meten en te beoordelen: van energie via afvalbeheer tot de gezondheid van de gebruikers.  
2 Exclusief de projecten in uitvoering.

Intervest kiest sinds enkele jaren resoluut voor de aankoop van duurzame elektriciteit. Bijgevolg is 100% van de elektriciteit die Intervest aankoopt afkomstig van **hernieuwbare bronnen**, waardoor de totale koolstofuitstoot van deze gebouwen dalen.

Intervest verbindt zich er niet alleen toe om elektriciteit uit hernieuwbare bronnen te verbruiken, maar draagt ook actief bij tot de productie van hernieuwbare elektriciteit. Waar mogelijk laat Intervest de daken van haar logistieke gebouwen voorzien van een **fotovoltaïsche installatie**. Dit wil niet zeggen dat Intervest altijd zelf investeert in de aankoop van zonnepanelen; in veel gevallen is er een samenwerking met een derde partij voor de financiering en exploitatie van de zonnepanelen. Op 31 december 2022 is ongeveer 89% van het logistiek vastgoed voorzien van zonnepanelen, goed voor een installatie van 34 MWp.

*2022: zonnepanelen: 89% van de logistieke portefeuille  
= 34 MWp installatie  
= energiebehoeften van 8.800 gezinnen  
= CO<sub>2</sub> opname van 1.100 hectare bos  
= 11.000 ton vermeden CO<sub>2</sub> emissies*

Even belangrijk als de aankoop van elektriciteit uit hernieuwbare bronnen en de productie van eigen groene stroom, is de bewuste vermindering van het energieverbruik. Om het energieverbruik doelbewust te verminderen, is het in de eerste plaats nodig ervoor te zorgen dat er een volledig en nauwkeurig beeld is van het huidige verbruik binnen de portefeuille.

Op basis van nauwkeurige meetgegevens kunnen dan verbeteringsprogramma's worden uitgerold. Eind 2022 heeft Intervest een duidelijk zicht op de verbruiksgegevens van de energie die de vennootschap zelf aankoopt, maar belangrijke inspanningen om het verbruik in andere gebouwen te verminderen zijn moeilijker te meten. Daarom installeert Intervest **slimme meters** om niet alleen haar perimeter voor analyse en rapportering van het energieverbruik te vergroten, maar ook om haar huurders de mogelijkheid te bieden een beter inzicht te krijgen in hun energieverbruik, mede dankzij het onmiddellijk en op afstand aflezen van de resultaten.

Onder het motto 'meten is weten' is een energiemonitoringssysteem geïnstalleerd in 81% van de vastgoedportefeuille op 31 december 2022.

*2022: 81% uitgerust met slimme meter*

Een van de grootste uitdagingen voor ESG-beheer is het volume, de complexiteit en de aggregatie van ESG-gegevens, en het waarborgen van de kwaliteit en veiligheid van de gegevens. **Digitale oplossingen** kunnen de planning, de controle en het beheer van gegevens ondersteunen.



Installatie van fotovoltaïsche panelen

### *Duurzaamheid bouwt voort op digitalisering*

Intervest wil de werkrelatie tussen haar medewerkers en de communicatie met haar stakeholders optimaliseren en integreert daarom nieuwe digitale technologieën om haar operationele processen te stroomlijnen.

Een voorbeeld hiervan is de uitgebreide digitalisering die toegepast is in het iconische kantoorgebouw Greenhouse Collection at the Singel in Antwerpen.

### Duurzame mobiliteit

De Belgische overheid heeft ingestemd met het verplicht stellen van elektrische bedrijfswagens vanaf 2026. In 2021 is het project opgestart om de parkeerruimtes van elke site uit de portefeuille te analyseren qua mogelijkheden voor het plaatsen van **laadinfrastructuur voor elektrische wagens** (PHEV en FEV)<sup>1</sup>. Eind 2021 is de aanbesteding gebeurd. De doelstelling om tegen eind 2022 minstens 200 laadpunten geïnstalleerd te hebben, is behaald.

### *2022: 206 laadpunten voor elektrische wagens*

### Groene financieringen - Green Finance Framework

Aan financieringszijde wordt eveneens gestreefd naar hoge normen qua duurzaamheid. Op 31 december 2022 bedraagt de kredietportefeuille circa € 829 miljoen, waarvan € 135 miljoen of 16% groene financieringen. Deze groene financieringen worden, volgens de 'use of proceeds'-conditie, enkel ter beschikking gesteld om gebruikt te worden voor de financieringen van duurzame investeringen in gebouwen en projecten. In dit kader zijn met Triodos Bank twee kredieten afgesloten, meer bepaald in 2019 voor € 25 miljoen en in 2021 voor € 40 miljoen. Beide kredieten hebben een looptijd van 7 jaar. Daarnaast heeft Intervest in 2022 haar Green Finance Framework opgezet. Op jaareinde 2022 ressorteren € 70 miljoen duurzame obligatie (Green bond) en financieringen onder dit framework. In de sectie hierna wordt meer toelichting gegeven over het Green Finance Framework van Intervest.

### *Op 31 december 2022 beschikt Intervest over € 135 miljoen of 16% groene financieringen volgens de 'use of proceeds'-conditie*

### Green Finance Framework

Ter ondersteuning van haar sterk engagement voor ESG heeft Intervest eind mei 2022 haar Green Finance Framework geïmplementeerd. Het raamwerk is een natuurlijke en logische uitbreiding van alle duurzaamheids- en milieuactiviteiten die de vennootschap onderneemt.

Het Green Finance Framework is een referentiekader dat gericht is op het aantrekken van groene financieringen die volgens de 'use of proceeds'-conditie gekoppeld zijn aan investeringen in duurzame vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen, en zo bijdraagt aan de strategie van Intervest voor duurzame waardeontwikkeling en de overgang naar een koolstofarme economie. Op deze manier verankert Intervest duurzaamheid in haar financieringsactiviteiten.

### *€ 70 miljoen duurzame obligatie en financiering ressorteren onder het Green Finance Framework in 2022*

Al meteen volgend op de lancering van het Green Finance Framework is een eerste duurzame obligatie succesvol uitgegeven voor een totaal bedrag van € 45 miljoen (op 5 jaar aan 3,6%) ondanks de huidige volatiliteit op de kapitaalmarkten. De bijkomende groene financiering, volgens de 'use of proceeds'-con-

<sup>1</sup> PHEV = Plug-in Hybrid Vehicles  
FEV = Full Electric Vehicles



ditie van € 25 miljoen, afgesloten met ING Belgium voor 5 jaar, ressorteert eveneens onder het Green Finance Framework.

Het Green Finance Framework van Intervest is afgestemd op de ICMA (International Capital Markets Association) Green Bond Principles en op de LMA (Loan Market Association) Green Loan Principles en volgt eveneens hun aanbeveling met betrekking tot externe review.

Het raamwerk is gereviewd door ISS ESG. Intervest zal jaarlijks, vanaf een jaar na toekenning of na toekenning van alle groene financieringsinstrumenten, de toewijzing van de opbrengsten van de groene financieringsinstrumenten laten valideren door een externe derde partij. Deze rapporten zullen beschikbaar gesteld worden op de website van Intervest.

Het Intervest Green Finance Framework heeft vier kerncomponenten.

- › Gebruik van opbrengsten
- › Proces voor projectevaluaties en -selectie
- › Management van opbrengsten
- › Rapportering

#### **Gebruik van opbrengsten**

De opbrengsten van de groene financieringsinstrumenten zullen gebruikt worden in groene gebouwen. Voor de in aanmerking komende portefeuille en de geschiktheidscriteria wordt verwezen naar de website [www.intervest.eu/nl/green-finance-framework](http://www.intervest.eu/nl/green-finance-framework).

#### **Proces voor projectevaluaties en -selectie**

Intervest heeft in het eerste semester van 2022 een transversaal Green Finance Committee (GFC) opgericht. Dit team brengt de expertise van verschillende bedrijfsactiviteiten. Het GFC wordt ondersteund door de directieraad en rapporteert aan de raad van toezicht.

Het GFC is verantwoordelijk voor onder meer het:

- › reviewen en updaten van de inhoud van het raamwerk
- › evalueren en vaststellen van de in aanmerking komende portefeuille aan de hand van de criteria opgenomen in het raamwerk, valideren van het doel van de financiering en van de milieudoelstellingen
- › toezicht houden op de toewijzing van de opbrengsten van de groene financieringsinstrumenten aan de in aanmerking komende groene projecten en op de evolutie in de tijd.

Intervest heeft een ESG-policy ontwikkeld om richting te geven aan het uitwerken van haar visie bij het duurzaam beheren van haar vastgoed. Deze policy heeft betrekking op onderwerpen die bij Intervest geïmplementeerd zijn zoals met name in het risico-management, het Corporate Governance Charter en de gedragscode, die alle mogelijke milieu en sociale risico's beperken die mogelijk verbonden zijn aan de in aanmerking komende groene projecten.

Een goed ingebedde gedragscode zorgt ervoor dat mogelijke conflicten worden geïdentificeerd, dilemma's openlijk kunnen worden besproken en wangedrag kan worden gemeld.



Diegem › Greenhouse BXL

### Management van opbrengsten

De netto-opbrengsten worden gebruikt op portefeuilleniveau en zullen door het GFC opgevolgd worden.

Intervest is van plan om de opbrengsten van de groene financieringsinstrumenten, binnen de 12 maanden na uitgiftedatum, toe te wijzen aan een in aanmerking komende groene projectportefeuille die voldoet aan de geschiktheidscriteria.

### Rapportering

Intervest zal jaarlijks een toewijzingsverslag en een impactverslag opstellen tot de volledige toewijzing van de groene financieringsinstrumenten geïnvesteerd is.

Alle informatie over het Green Finance Framework van Intervest is te vinden op [www.intervest.eu](http://www.intervest.eu).

## Gezondheid en welzijn van medewerkers en klanten



### Medewerkers

Intervest gelooft dat medewerkers het best in staat zijn om bij te dragen aan het succes van de onderneming als zij zich gelukkig, gezond en betrokken voelen. Bij het creëren van een optimale balans spelen veel factoren een rol. Als werkgever wil Intervest actief een positieve en productieve werkplek creëren en medewerkers de middelen bieden om een gezonde mentale, fysieke en emotionele levensstijl te bevorderen.

Tijdens het voorbije jaar is verder gewerkt met '**Intervest Wellness**'. Per kwartaal is een ander thema naar voor geschoven. In het eerste kwartaal van 2022 is aandacht besteed aan slaap met onderwerpen als mindfulness, de nood aan daglicht en focus. In het tweede kwartaal is beweging aan de orde geweest met info over sporten, bewegen op het werk en tips voor krachttoefeningen. In het derde kwartaal is de nadruk gelegd op een gezond eetpatroon: snel een gezonde lunch, belang van hydratatie en lokale superfoods. Het laatste kwartaal ten slotte is gefocust op mentaal welzijn met tips omtrent stressweerstand, veerkracht en positiviteit.

Een **gezonde werkomgeving** is ook een **veilige werkomgeving**. Medewerkers die instaan voor het beheer van de panden en deze regelmatig bezoeken, hebben een tweedaagse opleiding VCA-VOL gevolgd om meer inzicht te krijgen in de wet- en regelgeving omtrent **preventie** en **veiligheid** op het werk, onveilige situaties op de werkvloer beter te herkennen en zo arbeidsongevallen te kunnen voorkomen. Deze opleiding is aangevuld met een opleiding gewijd aan de gevaren van elektrische installaties, wat het krijgen van het certificaat BA4 voor de Intervest-panden heeft opgeleverd.

In de tweede helft van 2022 is een samenwerkingsovereenkomst ondertekend met alle aannemers werkzaam voor Intervest waarin afspraken omtrent veiligheid op de werven zijn opgenomen.

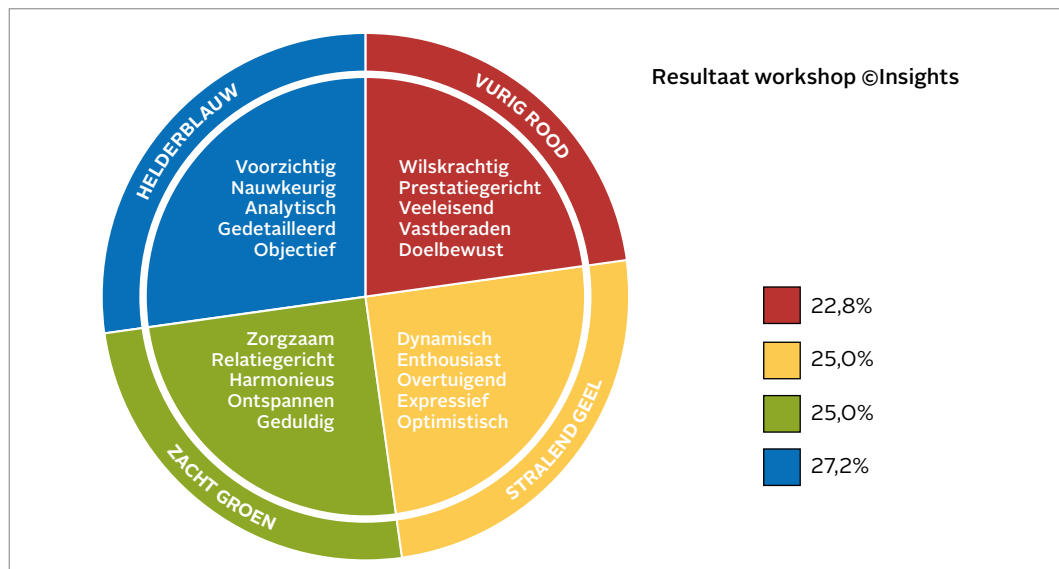
Alle hospitality assistants van de Greenhouse-hubs hebben de opleiding 'Bedrijfshulpverlener' gevolgd. Zo kunnen zij niet enkel de medewerkers van Intervest maar ook de co-workers en klanten van de serviced offices bijstaan in nood.

Een zo goed als dagelijkse communicatie via het **intranet** omtrent duurzaamheid, welzijn, preventie, samenwerking, rechten als bediende enz. houdt gezondheid en welzijn op het werk onder de aandacht en onderstreept tevens het belang van gezondheid en welzijn van de medewerkers voor Intervest.

Een actief **party team** zorgt voor de kers op de taart met de nodige ontspannende activiteiten zoals een winter barbecue en een *underground* dansfeest.

**Inclusie en diversiteit** is een belangrijk actueel thema. Naast de meer evidente criteria zoals leeftijd, gender, origine, ... is het in een bedrijfscontext interessant aandacht te besteden aan de verschillen binnen het team qua denkvoorkeuren en persoonlijkheden. *Insights* is een manier om dit in kaart te brengen. Zichzelf en elkaar beter begrijpen, zal leiden tot een betere samenwerking en grotere betrokkenheid tot het team en de organisatie. In de loop van 2022 is het volledige #TeamIntervest gescreend. Het resultaat is een vrij evenwichtige verdeling van de medewerkers over de verschillende 'kleuren' uit het model, zoals hieronder weergegeven.

Uit het eindwerk van enkele studenten uit de richting Intercultural Relations Management van de Thomas More Hogeschool, waarbij medewerkers werden geïnterviewd, is naar voor gekomen dat Intervest veel organiseert opdat iedereen zich welkom zou voelen en zou geaccepteerd worden. Verder blijkt dat er geluisterd wordt naar medewerkers en dat zowel ondernemerschap als leiderschap worden aangemoedigd en ondersteund. De studenten hebben dit vanuit een ruimere invalshoek dan alleen de etnische achtergrond benaderd en dus ook zaken zoals leeftijd, gender, beperkingen en andere denkvoorkeuren meegenomen.



## Klanten

Duurzaamheid in de brede betekenis van het woord, is tevens bij investeringsbeslissingen een belangrijk criterium. Voorzieningen die het **welzijn** van de medewerkers in het gebouw bevorderen zijn van doorslaggevende aard. Hoeveel daglicht is er mogelijk? Welke ontspanningsruimtes zijn voorzien voor werknemers? Dergelijke bijkomende voorzieningen voor de klanten (douches, lockers, laadinfrastructuur voor fietsen, ...), natuurlijk daglicht in het warehouse, een aangename groene -en biodiverse buitenomgeving, doeltreffende zonnewering, ... passen specifiek in de gezondheids- en welzijnsaspecten van het duurzaamheidsbeleid, en tevens ook in de algemene positionering van de vennootschap om de klanten te **'ontzorgen'** en *beyond real estate* te gaan.

In 2022 vertaalt de *beyond-real-estate*-missie van Intervest zich voornamelijk in zelf geïnitieerde werkzaamheden aan gebouwen in de portefeuille in de beide segmenten. Zo worden onder meer de logistieke units in Herentals, waarin eerder Nike Europe Holding huisde, omgebouwd tot multi-tenant units en wordt in de kantoor-site in Mechelen het nodige voorzien voor het realiseren van een foodbar.

In 2020 zijn, na de lancering van de #connect2022-strategie, de voorbereidingen getroffen om de **klanten-tevredenheid** te gaan **meten** aan de hand van de NPS (Net Promotor Score)-methodiek. Er is gepeild naar verschillende elementen van tevredenheid: gaande van de tevredenheid met de gebouwen waarin klanten gevestigd zijn tot de tevredenheid met de dienstverlening van Intervest, evenals naar de verwachtingen van de klanten. Mensen maken een verschil, dit bewijst het team in de Greenhouse-hubs, hetgeen zich reflecteert in de toenemende positieve resultaten ten opzichte van de voorgaande bevraging voor Greenhouse. Voor Intervest algemeen zijn er een aantal verbeterpunten naar voor gekomen en er is een duidelijke inzage in wat klanten verwachten van een gebouweigenaar die *beyond real estate* wil gaan en klanten wil 'ontzorgen'. Intervest gaat met deze inzichten verder aan de slag.



## Bedrijfsintegriteit en compliance



Intervest streeft naar duurzame waardecreatie op lange termijn en heeft bijgevolg ook hoge normen wat betreft zakelijke integriteit voor haar medewerkers en zakenpartners. Rapportering over alle IT-, digitale en cyberkwesties gebeurt eveneens aan de raad van toezicht.

In 2022 hebben volgende activiteiten plaats gevonden.

Het jaarlijks **confirmatieproces van de gedragscode** waarbij alle medewerkers zich akkoord hebben verklaard met de gedragscode, alsook de procedure voor het melden van onregelmatigheden is afgerond. Zes nieuwe medewerkers, waaronder eveneens een tijdelijke medewerker, hebben een compliance workshop gevolgd.

In het kader van de nieuwe EU richtlijn met betrekking tot **klokkenluiders** is de nodige opleiding gevolgd en is een impactanalyse uitgevoerd voor Intervest.

In 2021 is het **FAIR-project** opgestart om de nodige acties op vlak van compliance binnen Intervest in kaart te brengen. De openstaande domeinen zijn in 2022 verder opgevolgd (vnl. keuringen en vergunningen, projectontwikkelingen). Eveneens is de implementatie ervan opgestart voor de activiteiten in Nederland waarbij het alignerend met de Belgische werking op vlak van keuringen en vergunningen de doelstelling is.

In 2022 zijn er geen meldingen van incidenten met betrekking tot GDPR genoteerd.

De ICT-afdeling heeft regelmatig gewezen op veiligheid door informatie en opleiding te verschaffen over phishing, virusmails en dergelijke gecombineerd met het upgraden van het antivirus-programma. Zo heeft het volledige TeamIntervest via de nieuwe online leeromgeving van Intervest, met name Intervest Academy, de cybersecurity opleiding gevolgd en bijgevolg een certificaat behaald.

Op regelmatige basis zijn er meetings aangaande risk & compliance met de voorzitter van het audit- en risicocomité, de ceo, de cfo en de compliance officer. Compliance maakt ook onderdeel uit van de verschillende projectgroepen in de onderneming.

## Roadmap

Voortbouwend op de reeds voorziene fundamenten van de succesvolle #connect2022-strategie, is begonnen met het opstellen van een gedetailleerd stappenplan om de ESG-strategie van Intervest op lange termijn uit te stippelen. Zo heeft Intervest in 2022 verder gewerkt aan het opstellen van een ESG-charter met specifieke doelstellingen zoals het verminderen van de CO<sub>2</sub>-uitstoot. Dit charter heeft als doel om duurzaamheid te integreren in alle bedrijfsactiviteiten en te zorgen voor een continue optimalisatie van duurzaam ondernemen binnen Intervest en ten aanzien van externe stakeholders.

*Intervest zal blijven streven naar naleving van de 17 United Nations SDGs, Global Compact Principles, EPRA sustainability best practices en de EU taxonomie regulering*

In de roadmap naar 2030 is het de bedoeling om te blijven focussen op de drie speerpunten die voortvloeiden uit de dialoog met de stakeholders en de materialiteitsindex.

## ESG-doelstellingen

2022	KPI Target 2022	Status 31.12.2022	Omschrijving
<b>Green certified buildings: BREEAM minstens 'Very Good'</b>	30%	<b>32%</b>  <b>TARGET BEREIKT</b>	Het is de bedoeling om 30% van de vastgoedportefeuille BREEAM minstens 'Very Good' gecertificeerd te hebben. Op 31 december 2022 is deze KPI bereikt met 32% van de gebouwen minstens BREEAM 'Very Good' gecertificeerd
<b>Zonne-energie in logistiek vastgoed</b>	80%	<b>89%</b>  <b>TARGET BEREIKT</b>	Intervest wil 80% van het logistiek vastgoed, waar technisch mogelijk, uitgerust hebben met fotovoltaïsche installaties. Op 31 december 2022 is deze target overschreden, meer bepaald is 89% van de panden in de logistieke portefeuille uitgerust, goed voor 34 MWp installatie of energiebehoefte van ongeveer 8.800 gezinnen, het equivalent van de CO <sub>2</sub> -opname van circa 1.100 hectare bos en het vermijden van circa 11.000 ton CO <sub>2</sub> -uitstoot.
<b>Hernieuwbare energiebronnen</b>	100%	<b>100%</b>  <b>TARGET BEREIKT</b>	Intervest engageert zich om uitsluitend elektriciteit aan te kopen opgewekt uit duurzame bronnen. Intervest heeft al verschillende jaren een elektriciteitscontract met Engie dat voorziet in elektriciteit uit duurzame bronnen.
<b>Energiemonitorings- systemen</b>	80%	<b>81%</b>  <b>TARGET BEREIKT</b>	Onder het motto 'meten is weten' is het streven geformuleerd om 80% van de vastgoedportefeuille uit te rusten met slimme meters. Op 31 december 2022 is een energimonitoringssysteem geïnstalleerd in 81% van de vastgoedportefeuille.
<b>Laadinfrastructuur</b>	200 laadpunten	<b>206 laadpunten</b>  <b>TARGET BEREIKT</b>	In het kader van (toekomstige) elektrische mobiliteit, is in 2021 het project opgestart om de parkeerruimtes van elke site uit de portefeuille te analyseren qua mogelijkheden voor het plaatsen van laadinfrastructuur voor elektrische wagens (PHEV en FEV). Eind 2021 is de aanbesteding gebeurd. De doelstelling is om tegen eind 2022 minstens 200 laadpunten operationeel te hebben. Per 31 december 2022 zijn 206 laadpunten geïnstalleerd.
<b>ESG commitment tonen</b>	Science Based Targets (SBTi) bepalen en aanmelden  Eerste indiening CDP questionnaire (Climate Change)	<b>Lopend</b>  <b>TARGET BEREIKT</b>	Openbaarmaking van milieugegevens is een essentiële eerste stap om huidige en toekomstige milieurisico's aan te pakken. Intervest committeert zich bijgevolg tot milieu-transparantie door bepaling en aanmelding van SBTi targets en het indienen van de CDP questionnaire (Climate Change). In 2022 is de eerste indiening voor CDP gebeurd.

**E** Toekomstbestendige gebouwen en energie-efficiëntie

**S** Gezondheid en welzijn medewerkers en klanten

**G** Bedrijfsintegriteit en compliance

	KPI	Doelstelling
	Target	
<b>2025</b> <b>E</b>	50%	› Groene gebouwen naar criteria uit Green Finance Framework
	100%	› Building Management Systems i.f.v. de Intervest capaciteit
		› Monitoring Life Cycle Carbon emission (LCE) voor de meest relevante projecten
	50%	› Groene financiering op basis van de 'use of proceeds'-conditie
<b>S</b>		› Zorgen voor een gezonde en veilige werkomgeving: geen ongevallen die leiden tot absenteïsme
<b>G</b>		› Klokkeluiders-policy wanneer van toepassing tegen 2023
<b>2030</b> <b>E</b>		› Commitment naar European Green Deal - doelstellingen:
	Neutraal 55 kWh/m <sup>2</sup> /jr	Intervest operaties: › CO <sub>2</sub> uitstoot › Energie intensiteit
	-42%	Nieuwe ontwikkelingen (ingebbede koolstof): › CO <sub>2</sub> uitstoot
	-42%	Bestaande vastgoedportefeuille (operationele koolstof): › CO <sub>2</sub> uitstoot (basisjaar 2021)
<b>2050</b> <b>E</b>		› Commitment naar European Green Deal - doelstellingen:
	Net zero 55 kWh/m <sup>2</sup> /j	Nieuwe ontwikkelingen (ingebbede koolstof): › CO <sub>2</sub> uitstoot › Energie intensiteit
	Net zero 55 kWh/m <sup>2</sup> /j	Bestaande vastgoedportefeuille (operationele koolstof): › CO <sub>2</sub> uitstoot › Energie intensiteit

## ESG-verslag

De ESG-activiteiten worden gerapporteerd in een afzonderlijk verslag. Dit document geeft het duurzaamheidsbeleid, de bredere duurzaamheidsdoelstellingen en de vastgoed specifieke EPRA performance measures weer en is te vinden op de website [www.intervest.eu](http://www.intervest.eu).





# ACTIVITEITENVERSLAG

## 1 Vastgoedverslag

- 1.1. Transacties en ontwikkelingen in 2022
- 1.2. Samenstelling van de portefeuille
- 1.3. Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen
- 1.4. De markt van logistiek vastgoed en kantoren

## 2 Financieel verslag

- 2.1. Financiële resultaten 2022
- 2.2. Financiële structuur
- 2.3. Winstbestemming 2022

## 3 EPRA Best Practices

## 4 Vooruitzichten 2023

- 4.1. Algemeen
- 4.2. Hypothesen
- 4.3. Financiële kalender 2023

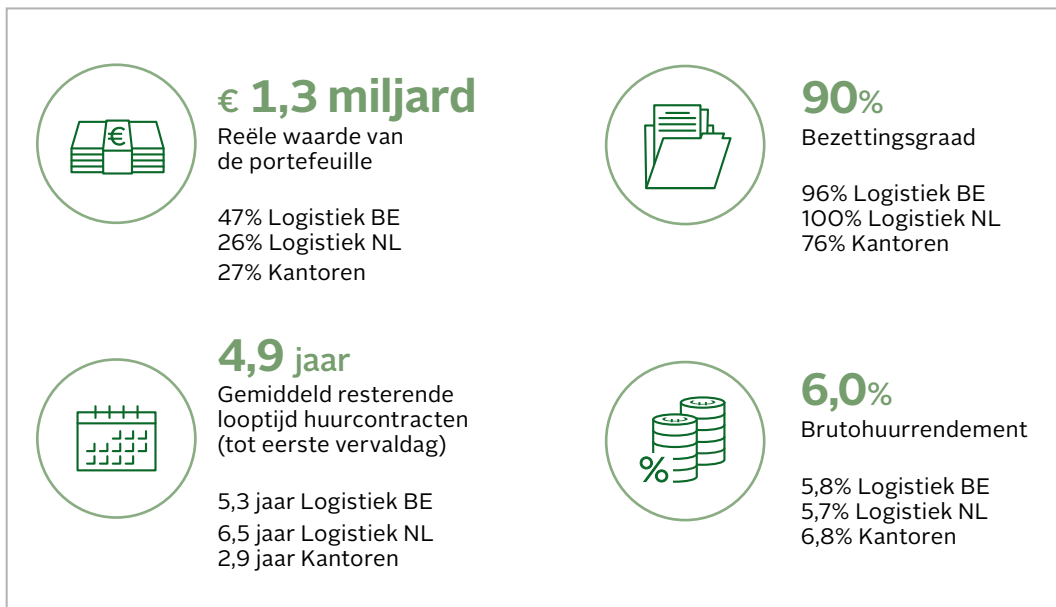
## 5 Interrest op de beurs

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

# 1 Vastgoedverslag

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

## KERNCIJFERS



KERNCIJFERS PER SEGMENT*	31.12.2022				31.12.2021			
	Logistiek BE	Logistiek NL	Kantoren BE	TOTAAL	Logistiek BE	Logistiek NL	Kantoren BE	TOTAAL
Reële waarde vastgoedbeleggingen (in duizenden €)	628.450	347.277	357.691	<b>1.333.418</b>	480.239	342.282	386.423	<b>1.208.944</b>
Reële waarde vastgoedbeleggingen (in %)	47%	26%	27%	<b>100%</b>	40%	28%	32%	<b>100%</b>
Reële waarde vastgoed beschikbaar voor verhuur (in duizenden €)	565.502	337.611	330.686	<b>1.233.799</b>	422.400	336.800	339.620	<b>1.098.820</b>
Contractuele huren (in duizenden €)	34.488	19.722	22.627	<b>76.837</b>	27.850	17.401	27.767	<b>73.018</b>
Contractuele huren verhoogd met de geschatte huurwaarde op leegstand (in duizenden €)	35.845	19.722	29.287	<b>84.854</b>	28.044	17.401	32.155	<b>77.600</b>
Brutohuurrendement op vastgoed beschikbaar voor verhuur (in %)	5,8%	5,7%	6,8%	<b>6,0%</b>	6,0%	5,2%	8,2%	<b>6,4%</b>
Brutohuurrendement (inclusief geschatte huurwaarde op leegstand) op vastgoed beschikbaar voor verhuur (in %)	6,0%	5,7%	8,9%	<b>6,7%</b>	6,1%	5,2%	9,5%	<b>6,8%</b>
Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten (tot eerste vervaldag) (in jaren)	5,3	6,5	2,9	<b>4,9</b>	4,4	6,6	2,6	<b>4,3</b>
Gemiddelde resterende looptijd huurcontracten (tot einde contract) (in jaren)	6,8	8,2	4,3	<b>6,4</b>	5,6	8,0	3,8	<b>5,5</b>
Bezettingsgraad (EPRA) (in %)	96%	100%	76%	<b>90%</b>	99%	100%	87%	<b>94%</b>
Aantal verhuurbare gebouwen	25	19	32	<b>76</b>	24	18	37	<b>79</b>
Totale verhuurbare oppervlakte (in duizenden m <sup>2</sup> )	698	353	208	<b>1.259</b>	552	313	246	<b>1.111</b>

\* Alle begrippen en hun berekening zijn opgenomen in een lexicon op de website [www.intervest.eu](http://www.intervest.eu), genaamd "Begrippenlijst en alternatieve prestatie maatstaven" en in dit Jaarverslag.

## 1.1 Transacties en ontwikkelingen in 2022

### 1.1.1 Acquisities in 2022

---

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

---

De acquisities die Intervest in 2022 realiseert, betreffen acquisities in het logistieke segment. Alle transacties zijn gefinancierd uit de bestaande beschikbare kredietlijnen van Intervest bij financiële instellingen. Tevens is in de loop van december 2022 een versnelde private plaatsing ("ABB") uitgevoerd ter versterking van het eigen vermogen. Meer informatie over deze transactie en de financieringen in het algemeen is terug te vinden in het Activiteitenverslag - Financiële Structuur.

#### Herstal (BE): versterking van lokale positie met terrein van 10.666 m<sup>2</sup> met logistieke gebouwen

Intervest verworft in Herstal, Industriezone 'Hauts Sarts', een terrein van 10.666 m<sup>2</sup> met gebouwen, met een zuiver industriële/logistieke bestemming voor een investeringswaarde van circa € 3,8 miljoen. Intervest is op deze industriezone reeds in het bezit van een site van circa 15 ha met sterk groeiende klanten waardoor deze verwerving past in de clusterstrategie van het logistiek segment. De site heeft een prima bereikbaarheid door de ligging vlakbij de aansluiting van verschillende snelwegen. Herstal, gelegen naast Luik, is een locatie met een beperkte beschikbaarheid en grote vraag naar vergelijkbare vastgoedobjecten, onder meer door het groeiende belang van de luchthaven van Bierset.

#### Breda (NL): oplevering van duurzame logistieke uitbreiding voor Nouwens Transport Breda

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

In de sale-and-leasebackovereenkomst is, palend aan het reeds bestaande warehouse, tevens voorzien in een uitbreiding van 3.650 m<sup>2</sup> nieuwbouw-magazijn waardoor in totaal 6.000 m<sup>2</sup> logistieke ruimte ontstaat naast de kantoorruimte. Deze nieuwbouw, met een investeringswaarde van circa € 4,7 miljoen, is zoals verwacht in het eerste kwartaal van 2022 opgeleverd en voldoet aan hoge kwaliteitsnormen.



Nederland - Breda } Nouwens Transport Breda



## Zeebrugge Green Logistics (BE): overname van duurzaam logistiek project van Chinees consortium van ontwikkelaars

Intervest verwerft<sup>1</sup> 100% van de aandelen van Lingang Overseas Zeebrugge Modern Industrial Park Development Company NV en krijgt zo 15 ha terrein in concessie in het havengebied Port of Antwerp-Bruges te Zeebrugge. Het havengebied, dat de laatste jaren een sterke groei kent in containertrafiek, wordt gezien als een strategische aanwinst in de vastgoedportefeuille. Het state-of-the-art logistiek nieuwbouwproject bestaat uit circa 110.000 m<sup>2</sup> totale verhuurbare oppervlakte, waarvan circa 73.000 m<sup>2</sup> warehouses, circa 4.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte, een buitenruimte voor opslag/truckparking van circa 32.000 m<sup>2</sup> en ruime parkeergelegenheid. De aanschaffingsprijs van het afgewerkte vastgoed voor de berekening van de prijs van de aandelen bedraagt circa € 78 miljoen, waar op dat moment nog een te spenderen capex van € 25 miljoen tegenover stond.

De duurzame site is opgeleverd naar BREEAM 'Excellent'-normen en beschikt over EV-chargers, regenwater-recuperatie en wordt gasloos verwarmd. Op het volledige dak zal een PV-installatie in de loop van 2023 operationeel zijn.

Met de drie verhuurde units aan WorldEx Logistics, goed voor circa 23.100 m<sup>2</sup>, de verhuur aan Easylog Solutions<sup>2</sup>, goed voor circa 48.400 m<sup>2</sup> en de in februari 2023 recente verhuring aan Aertssen Logistics, goed voor circa 29.000 m<sup>2</sup>, is 86% van de site verhuurd aan marktconforme voorwaarden.

## Waalwijk (NL): duurzaam logistiek gebouw

Intervest verwerft een duurzaam bedrijfsgebouw gelegen aan de Mechie Trommelenweg 8 op het bedrijventpark Haven 8 te Waalwijk. Het betreft een off-market acquisitie van een gebouw in volledig verhuurde staat dat per 30 juni 2022 overgedragen is aan Intervest voor de totale som van € 23 miljoen. Het gebouw, opgeleverd in 2019, omvat circa 16.500 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte waarvan 650 m<sup>2</sup> kantoorruimte en is gelegen op een perceel van circa 21.000 m<sup>2</sup>. Het is na oplevering langjarig, tegen marktconforme voorwaarden, verhuurd aan Base Logistics Group ten behoeve van Healthlink Europe, beide onderdeel van Staci Group.

- 1 Zie persbericht 25 april 2022: "Intervest ziet opportuniteit in de haven van Zeebrugge met overname van logistiek project van 73.000 m<sup>2</sup> van Chinees consortium van ontwikkelaars".
- 2 Zie persbericht 11 oktober 2022: "Intervest verwelkomt op Zeebrugge Green Logistics Easylog Solutions, de eerste eigen huurder sinds de overname in de haven van Zeebrugge".



Zeebrugge ) Zeebrugge Green Logistics

## 1.1.2 Acquisitie na balansdatum 2022

### Gent (BE): strategische site in Gentse zeehaven

Begin 2023 heeft Intervest een sale-and-lease-backoperatie met Plasman Belgium NV afgesloten op concessie-eigendom voor een investeringswaarde van € 14,25 miljoen<sup>1</sup>. Het terrein van 56.000 m<sup>2</sup>, strategisch gelegen aan de Skaldenstraat in de Gentse Zeehaven, omvat een productiesite van 22.200 m<sup>2</sup> waarop Plasman haar operationele activiteiten uitvoert.

Intervest heeft met Plasman een huurcontract van 10 jaar afgesloten, met twee opties tot verlenging van elk 5 jaar aan marktconforme voorwaarden. Met North Sea Port Flanders is een nieuwe concessie-overeenkomst onderhandeld tot 2053, met éézijdige optie om te verlengen tot 2083.

Deze verwerving betekent een belangrijke uitbreiding van de reeds bestaande cluster waarmee Intervest haar positie in de haven van Gent verder verstevigt.

## 1.1.3 Projecten en ontwikkelingspotentieel

Naast het vastgoed beschikbaar voor verhuur beschikt Intervest ook over projecten en grondreserves. In 2022 is 220.000 m<sup>2</sup> verhuurbare oppervlakte aan projecten opgeleverd. Op 31 december 2022 heeft Intervest nog een totale potentiële verhuurbare oppervlakte van circa 283.000 m<sup>2</sup> aan projecten en grondreserves.

### Opgeleverde projecten in 2022

In de loop van 2022 zijn projecten voor een verhuurbare oppervlakte van circa 220.000 m<sup>2</sup> opgeleverd. Hierna volgt een overzicht van deze opgeleverde projecten.

	Segment	Type	GLA in m <sup>2</sup>	Oplevering	BREEAM
Genk Green Logistics	Logistiek BE	Ontwikkeling	11.000	Q2 2022	Excellent
Genk Green Logistics	Logistiek BE	Ontwikkeling	11.000	Q2 2022	Excellent
Genk Green Logistics	Logistiek BE	Ontwikkeling	21.000	Q2 2022	Excellent
Genk Green Logistics	Logistiek BE	Ontwikkeling	9.000	Q3 2022	Excellent
Greenhouse Collection at the Singel - Antwerpen	Kantoren BE	Herontwikkeling	16.000	Q4 2022	Excellent
Herentals Green Logistics	Logistiek BE	Ontwikkeling	42.000*	Q1 2022	Excellent
Zeebrugge Green Logistics	Logistiek BE	Ontwikkeling	110.000**	Q4 2022	Excellent
<b>OPGELEVERDE PROJECTEN IN 2022</b>			<b>220.000</b>		

\* De totale opgeleverde site omvat 42.000 m<sup>2</sup>, waarvan reeds 22.000 m<sup>2</sup>, gekoppeld aan de verhuring aan STG, opgeleverd is in 2021.

\*\* Deze site is verworven in 2022 en is in Q4 2022 opgeleverd. De totale verhuurbare oppervlakte van deze site bedraagt circa 110.000 m<sup>2</sup>, waarvan 73.000 m<sup>2</sup> logistiek, 4.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte, 32.000 m<sup>2</sup> trailer/containerpark en 85 buitenparkings. 86% is per februari 2023 verhuurd. Zie sectie 'Acquisities in 2022' voor meer toelichting.

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

## Projecten en grondreserves op 31 december 2022

De potentieel verhuurbare oppervlakte van de projecten en grondreserves op 31 december 2022 bedraagt circa 283.000 m<sup>2</sup>.

Op basis van de huidige vastgoedmarktgegevens verwacht Intervest voor het totaal van haar projecten, hoofdzakelijk in de logistieke segmenten van Nederland en België, een mogelijke waarde van circa € 315 miljoen. Ten opzichte van de waarde van de totale vastgoedbeleggingen per 31 december 2022 betekent dit een toekomstige mogelijke waardestijging van de vastgoedportefeuille over een periode 2023 - 2025 van circa € 218 miljoen. Hiertegenover staat een nog te spenderen capex van € 182 miljoen. De yield on cost voor dit ontwikkelingspotentieel bedraagt op basis van de huidige vastgoedmarktgegevens circa 6,1%. Hierna volgt een overzicht van deze projecten en grondreserves op 31 december 2022.

	Segment	Type	(Potentiële) GLA in m <sup>2</sup>	Verwachte oplevering	BREEAM
Genk Green Logistics	Logistiek BE	Ontwikkeling	30.000	H1 2023	Excellent
Herentals Green Logistics - unit 1B	Logistiek BE	Ontwikkeling	10.000	Q1 2023	Excellent
Greenhouse Woluwe Garden	Kantoren BE	Herontwikkeling	23.700	2024	Outstanding
Zellik	Logistiek BE	Herontwikkeling	22.000	2024	Outstanding
's-Hertogenbosch Rietvelden	Logistiek NL	Ontwikkeling	9.700	Q2 2023	Excellent
<b>PROJECTEN</b>			<b>95.400</b>		
Genk Green Logistics	Logistiek BE	Ontwikkeling	133.000	2023-2025	Excellent
Puurs	Logistiek BE	Ontwikkeling	44.500	2024	
Venlo	Logistiek NL	Ontwikkeling	10.000		Outstanding
<b>GRONDRESERVES</b>			<b>187.500</b>		
<b>TOTAAL PROJECTEN &amp; GRONDRESERVES</b>			<b>282.900</b>		

Meer informatie rond de projectontwikkelingen is opgenomen in de Financiële staten - Toelichting 14. Vaste Activa.

### Herentals Green Logistics (BE): duurzame cluster van circa 52.000 m<sup>2</sup> logistiek en kantoren volledig (voor)verhuurd

Op 30 maart 2022 is de oplevering van Herentals Green Logistics aangekondigd<sup>1</sup>. Deze duurzame cluster van logistieke ruimtes en kantoren is mogelijk gemaakt door een combinatie van de bestaande logistieke panden in Herentals, met de in mei 2020 verworven site met kantoorgebouw en grondpositie. Met deze toenmalige uitbreiding van de vastgoedportefeuille is een terrein van in totaal 18 ha ontstaan dat onder begeleiding van #TeamIntervest een grootschalige herontwikkeling volgens BREEAM 'Excellent'-normen heeft mogelijk gemaakt.

Herentals Green Logistics beschikt naast de bestaande sites, goed voor 50.912 m<sup>2</sup>, nu over extra circa 39.000 m<sup>2</sup> aan warehouses én een crossdock, circa 3.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte en voorziet eveneens in een parkeertoren op vijf niveaus met ruim 400 parkeerplaatsen.

Bijkomend omvat de site op 31 december 2022 nog een project in aanbouw. Dit project is in de loop van het derde kwartaal van 2022 opgestart waarvan de oplevering voorzien is in het eerste kwartaal van 2023. Het project voorziet in een extra logistieke unit van 8.000 m<sup>2</sup> met 1.500 m<sup>2</sup> mezzanine en 500 m<sup>2</sup> kantoorruimte, bovenop de reeds opgeleverde site van 42.000 m<sup>2</sup>. Dit bijkomend project van 10.000 m<sup>2</sup> is eind oktober 2022 volledig verhuurd aan Fox International Group (Rather Outdoors), waardoor de volledige site verhuurd is.

<sup>1</sup> Zie persbericht 30 maart 2022: "Met de oplevering van Herentals Green Logistics realiseert Intervest in de Kempen een toekomstbestendige business cluster van circa 120.000 m<sup>2</sup>."

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

### Commercieel succesvol jaar met reeds circa 50% van de beschikbare 250.000 m<sup>2</sup> (voor)verhuurd

De verdere uitwerking van het Genk Green Logistics herontwikkelingsproject loopt zoals gepland. Op de zone B van de voormalige Ford-site wordt een logistiek en semi-industrieel complex gebouwd van ongeveer 250.000 m<sup>2</sup> met BREEAM 'Excellent'-certificering, bestaande uit 21 units. Op de site gaan duurzaamheid en multi-modaliteit hand in hand.

Twee huurders, Eddie Stobart Logistics Europe en P&O Ferrymasters hebben in de loop van 2021 hun intrek genomen in de opgeleverde units. De huuropbrengsten van deze drie units, samen 35.000 m<sup>2</sup>, zijn opgenomen in het EPRA resultaat van 2022.

Verder zijn in de loop van 2021 nog drie andere huurovereenkomsten getekend.

- › Met huurder Neovia Logistics, voor ruim 10.000 m<sup>2</sup> warehouse met 1.000 m<sup>2</sup> mezzaninefaciliteiten en 500 m<sup>2</sup> kantoren.
- › Met huurder Nippon Express Belgium, voor ruim 21.000 m<sup>2</sup> warehouse inclusief kantoorruimte.
- › Met Eddie Stobart Logistics Europe voor twee bijkomende units van in totaal 20.000 m<sup>2</sup>.

Deze units zijn in het tweede kwartaal van 2022 opgeleverd, waardoor ze ook huurinkomsten beginnen te genereren.

Begin april 2022 is een vijfde grote, tevens de eerste lokale speler, in minder dan één jaar na de start van de commercialisering, aangetrokken. De huurovereenkomst met Konings voor nog te bouwen units van ongeveer 30.000 m<sup>2</sup>, is gesloten voor 20 jaar en tweemaal verlengbaar met 9 jaar. De bouw zal door MG Real Estate gerealiseerd worden, die als partner van Genk Green Logistics (een samenwerking tussen Intervest en Group Machiels) instaat voor de realisatie van het logistiek en semi-industrieel complex op de voormalige Ford-site in Genk. De oplevering van deze units is gepland voor de eerste jaarhelft van 2023.

Door deze nieuwe built-to-suithuurovereenkomst neemt het totaal aantal verhuurde m<sup>2</sup> op de site toe tot meer dan 100.000 m<sup>2</sup>, zijnde circa 50% van de totaal beschikbare oppervlakte van 250.000 m<sup>2</sup>. Meer informatie over dit project is te vinden op [www.genkgreenlogistics.be](http://www.genkgreenlogistics.be).



Genk › Genk Green Logistics



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

### Iconisch gebouw wordt nog iconischer

Het kantoorherontwikkelingsproject Greenhouse Collection at the Singel loopt volgens planning. Het prestigieus gebouw, op een uitstekende zichtlocatie langs de Singel in Antwerpen, is in november 2020 door Intervest aangekocht<sup>1</sup> in de beginfase van de herontwikkeling. Na afloop van het duurzaam en toekomstgericht renovatietraject is dit state-of-the-art-kantoorgebouw één van de topkantoorgebouwen in Antwerpen.

Het gebouw, met een kantoorconcept dat elementen van de bestaande Greenhouse-hubs van Intervest integreert en koppelt aan een exclusieve kantoorbeleving, is eind 2022 opgeleverd. Nu de sfeer tijdens een bezoek kan worden beleefd en geproefd, is de commercialisering van het gebouw volop aan de gang. In het vierde kwartaal van 2022 heeft Intervest haar eerste huurders verwelkomd, Kangaroot, Realis en Kebony. Kangaroot en Realis nemen elk respectievelijk circa 560 m<sup>2</sup> in gebruik, Kebony neemt circa 370 m<sup>2</sup>. In de loop van 2023 zijn aanvullend nieuwe overeenkomsten gesloten, voor de verhuring van twee privatieve ruimtes van samen circa 1.540 m<sup>2</sup> en enkele contracten voor serviced offices waardoor de bezettingsgraad van het gebouw eind februari 2023 31% bedraagt.

<sup>1</sup> Zie persbericht 18 november 2020: "Intervest verwerft prestigieus kantoorproject op toplocatie in Antwerpen".



Antwerpen › Greenhouse Collection at the Singel



## 's-Hertogenbosch (NL): high-end built-to-suit warehouse van circa 10.000 m<sup>2</sup>

My Jewellery huurt voor een periode van 10 jaar, op bedrijventerrein De Rietvelden in 's-Hertogenbosch<sup>1</sup>, een built-to-suit warehouse van circa 10.000 m<sup>2</sup> dat door Intervest ontwikkeld wordt.

My Jewellery is opgericht in 2011, heeft meerdere boutiques verspreid over Nederland en België en is uitgegroeid tot een van de snelst groeiende e-commerce bedrijven van Nederland. De warehouse wordt gebouwd door Van Schijndel Bouwgroep uit Geffen en wordt met het duurzame certificaat, BREEAM 'Excellent', opgeleverd. De benodigde vergunningen zijn reeds verkregen, de bouw is opgestart in mei 2022 en de oplevering vindt plaats in het tweede kwartaal van 2023.

1 Zie persbericht 2 juni 2022: "Intervest Offices & Warehouses bouwt high-end built-to-suit warehouse van circa 10.000 m<sup>2</sup> voor My Jewellery in 's-Hertogenbosch"

## 1.2 Samenstelling van de portefeuille

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

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

Het operationeel- en vastgoedbeheer van alle gebouwen van Intervest gebeurt volledig intern<sup>1</sup> om een continue relatie met de klanten te waarborgen en zo waarde te creëren. Dankzij de knowhow van de eigen asset en property management teams die exclusief ten dienste staan van de klanten-huurders, worden klanten in de gehele vastgoedportefeuille 'ontzorgt'. De vennootschap kan verder een beroep doen op interne diensten voor commerciële activiteiten, boekhouding, finance, human resources, legal, ICT, marketing en communicatie.

### 1.2.1 Vastgoedportefeuille op 31 december 2022

---

#### Toename in reële waarde van de logistieke portefeuille in België met € 148 miljoen of 31%

---

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen bedraagt per 31 december 2022 € 1.333 miljoen (€ 1.209 miljoen op 31 december 2021). Deze totale waarde omvat het vastgoed beschikbaar voor verhuur van circa € 1.234 miljoen en projectontwikkelingen van circa € 99 miljoen.

Vier panden zijn in de loop van het tweede kwartaal 2022 overgeboekt naar het vastgoed beschikbaar voor verkoop, voornamelijk kantoren. Het gaat om vier niet-strategische gebouwen, Antwerpen Gateway, Inter Access Park in Dilbeek, Park Rozendal in Hoeilaart en een logistieke site in Huizingen, waarvan Intervest het verkooptraject heeft aangevat. In de loop van het vierde kwartaal 2022 is de verkoop van Huizingen afgerond voor een bedrag van € 8,5 miljoen, waardoor een verkoopresultaat van € 0,5 miljoen opgenomen is in de resultatenrekening van 2022. Door middel van assetrotatie met een focus op logistiek houdt Intervest haar portefeuille duurzaam en toekomstbestendig.

De portefeuille wordt op kwartaalbasis gewaardeerd door onafhankelijke vastgoeddeskundigen waardoor trends snel zichtbaar zijn en proactief maatregelen kunnen worden genomen.

De toename in de reële waarde van vastgoedbeleggingen met € 124 miljoen of 10% ten opzichte van 31 december 2021 is als volgt te verklaren.

#### In de logistieke portefeuille van België - toename reële waarde met € 148 miljoen of 31%

- > Acquisitie van de projectontwikkeling in Zeebrugge voor een bedrag van € 61 miljoen via verwerving van aandelen van een vastgoedvennootschap met op het moment van de verwerving een reële waarde van het vastgoed, verminderd met de te betalen concessievergoeding, van circa € 53 miljoen
- > Acquisitie van vastgoed beschikbaar voor verhuur in Herstal, palend aan de bestaande site, voor een bedrag van € 4 miljoen
- > Investerings in projectontwikkelingen en grondreserves voor € 75 miljoen, voornamelijk investeringen in Genk Green Logistics, Zeebrugge en de verdere afwerking van Herentals Green Logistics
- > Investerings van € 1 miljoen ter verbetering van de bestaande logistieke portefeuille in België
- > Desinvestering van een niet-strategische site in Huizingen met een reële waarde van € 8 miljoen op 31 december 2021
- > Waardestijging in de reële waarde van de logistieke portefeuille voor € 14 miljoen of 3%. De toename is een gevolg van de voorverhuring van de projecten in aanbouw in Herentals en Genk, het toekomstig ontwikkelingspotentieel ontstaan in Herstal als gevolg van de bijkomende, aanpalende site en enkele belangrijke lange termijn verhuurtransacties onder andere in Puurs en Duffel. Deze waardeverhogingen in de portefeuille worden gedeeltelijk gecompenseerd door enkele yieldaanpassingen ingeschat door de externe adviseur in de huidige economische context, deels gecompenseerd door ERV verhogingen, een gevolg van het huidige indexniveau.

<sup>1</sup> Met uitzondering van het property management van Mechelen Campus dat uitgevoerd wordt door Quares Property and Facility Management.

#### In de logistieke portefeuille van Nederland - toename reële waarde met € 5 miljoen of 1%

- › Acquisities van vastgoed beschikbaar voor verhuur voor een bedrag van € 30 miljoen: gebouw in Waalwijk en uitbreiding in Breda
- › Investerings in projectontwikkelingen en grondreserves voor € 6 miljoen, voornamelijk in de herontwikkeling van 's-Hertogenbosch
- › Investerings van € 1 miljoen ter verbetering van de bestaande logistieke portefeuille in Nederland
- › Waardedaling in de reële waarde van de logistieke portefeuille in Nederland voor € 32 miljoen of 9%. De afname is hoofdzakelijk een gevolg van een algemene yield decompressie ingecijferd door de externe adviseur en het effect van de verhoging in transfer tax in Nederland vanaf 1 januari 2023 van 8% naar 10,4%, gedeeltelijk gecompenseerd door verhoging in ERV en de getekende huurverlenging van ASML voor Silver Forum in Eindhoven.

#### In de kantorenportefeuille - afname reële waarde met € 29 miljoen of 7%

- › Overboeking van € 28 miljoen uit vastgoed beschikbaar voor verhuur naar beschikbaar voor verkoop van de gebouwen Antwerpen Gateway, Inter Access Park in Dilbeek en Park Rozendal in Hoeilaart waarvan het verkooptraject is aangevat
- › Investerings in projectontwikkelingen in de kantorenportefeuille voor € 7 miljoen, voor de verdere afwerking in de herontwikkeling van Greenhouse Collection at the Singel en het project Greenhouse Woluwe
- › Investerings ter verbetering van de bestaande portefeuille voor € 1 miljoen
- › Waardedaling in de kantorenportefeuille voor € 9 miljoen of 2% hoofdzakelijk te verklaren door het inrekenen van leegstandsperiodes door de vastgoeddeskundigen als gevolg van nieuwe of toekomstige leegstand.
  - › De waardedaling in de kantorenportefeuille beschikbaar voor verhuur bedraagt € 5 miljoen en is hoofdzakelijk een gevolg van nieuwe leegstand door het vroegtijdige vertrek van huurder Enterprise Services Belgium in Mechelen Business Tower waarbij een verbrekingsvergoeding voor de resterende huurperiode ontvangen is en de vertraagde oplevering en commercialisatie van Greenhouse Collection als gevolg van de huidige economische conjunctuur. Daarnaast is de waardedaling te verklaren door het herbekijken van de verhuurbare oppervlakte van de archiefruimte in de kantorenportefeuille. Door de toenemende digitalisering bij bedrijven is de nood aan archiefruimte immers verminderd. Om het effect hiervan te bepalen is een grondige analyse van de verhuurbaarheid op de beschikbare archiefruimte uitgevoerd.
  - › De waardedaling op de projectontwikkelingen in de kantorenportefeuille bedraagt € 4 miljoen, en is enerzijds een gevolg van nieuwe, geplande leegstand die kadert in op te starten toekomstige projecten en anderzijds de vertraagde vordering van lopende projecten als gevolg van de huidige conjunctuur.

## Vastgoed beschikbaar voor verhuur

De verhuurbare oppervlakte van de vastgoedportefeuille bedraagt 1.258.804 m<sup>2</sup> op 31 december 2022. Dit is een stijging met 147.326 m<sup>2</sup> of 13% ten opzichte van jaareinde 2021 (1.111.478 m<sup>2</sup>)

	Logistiek BE	Logistiek NL	Kantoren	Totaal
<b>Verhuurbare m<sup>2</sup> op 31 december 2021</b>	<b>552.520</b>	<b>313.420</b>	<b>245.538</b>	<b>1.111.478</b>
Oplevering van aangekochte projectontwikkelingen in aanbouw	109.265	22.245	15.775	147.285
Oplevering van eigen projectontwikkelingen	72.187	0	0	72.187
Aanpassingen in de verhuurbare m <sup>2</sup> van bestaande gebouwen	421	0	-8.943	-8.522
Acquisitie van vastgoed beschikbaar voor verhuur	5.849	17.107	0	22.956
Overboeking naar vastgoed beschikbaar voor verkoop	0	0	-20.394	-20.394
Overboeking naar projectontwikkelingen	-24.957	0	-23.681	-48.638
Desinvestering	-17.548	0	0	-17.548
<b>Verhuurbare m<sup>2</sup> op 31 december 2022</b>	<b>697.737</b>	<b>352.772</b>	<b>208.295</b>	<b>1.258.804</b>

Op 31 december 2022 heeft de vastgoedportefeuille een verhuurbare oppervlakte van 1.258.804 m<sup>2</sup> een toename met 13% ten opzichte van 31 december 2021



Gebouwen	Bouw-/ renovatiejaar en uitbreiding	Jaar van laatste belangrijke inves- tering Interest
<b>LOGISTIEK VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR IN BELGIË</b>		
<b>Antwerpen - Limburg - Luik</b>		
Aarschot - Nieuwlandlaan 321 - 3200 Aarschot	2005	nvt
<b>Herentals Green Logistics - Atealaan 34b-d/f - 2200 Herentals**</b>		
> Herentals Logistics 1 en 3 - Atealaan 34b/d/f - 2200 Herentals	2022	nvt
> Herentals Logistics 2 - Atealaan 34c - 2200 Herentals	2008 - 2012	2022
<b>Luik</b>		
> Luik - Deuxième Avenue 31 - 4040 Luik	2007	nvt
> Luik - Première Avenue 32 - 4040 Luik	2000-2017	nvt
Oevel 1 - Nijverheidsstraat 9 - 2260 Oevel	2004	nvt
Oevel 2 - Nijverheidsstraat 9a-11 - 2260 Oevel	2007-2013	nvt
Oevel 3 - Nijverheidsstraat 8 - 2260 Oevel	1995	nvt
Tessenderlo - Havenlaan 6 - 3980 Tessenderlo	1970-1980	1990
Wommelgem - Koralenhoeve 25 - 2160 Wommelgem	1998-2018	2019
<b>Genk Green Logistics - Henry Fordlaan 8 + 4 - 3600 Genk</b>		
> Genk Green Logistics - gebouw 1	2020-2022	nvt
> Genk Green Logistics - gebouw 2	2022	nvt
<b>Antwerpen - Gent - Brugge</b>		
Gent - Eddastraat 21 - 9042 Gent	2018	nvt
Zeebrugge - Koffieweg 50 - 8380 Zeebrugge	2022	nvt
<b>Antwerpen - Brussel - Nijvel</b>		
Boom - Industrieweg 18 - 2850 Boom	2015	nvt
Duffel - Stocletlaan 23 - 2570 Duffel	1998	nvt
Mechelen 1 - Oude Baan 12 - 2800 Mechelen	2004	2019
Mechelen 2 - Dellingsstraat 57 - 2800 Mechelen	1998-2010	nvt
Puurs - Koning Leopoldlaan 5 - 2870 Puurs	2001	nvt
Schelle - Molenberglei 8 - 2627 Schelle	1993-2016	2019
Wilrijk 1 - Boomsesteenweg 801-803 - 2610 Wilrijk	2013	nvt
Wilrijk 2 - Geleegweg 1-7 - 2610 Wilrijk	1989-2017	nvt
Merchtem - Preenakker 20 - 1785 Merchtem	1992-2020	nvt
Zellik - Brusselsesteenweg 464 - 1731 Zellik	1994 -2008	
<b>TOTAAL LOGISTIEK VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR IN BELGIË</b>		
<b>LOGISTIEK VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR IN NEDERLAND</b>		
<b>A58/A67 Bergen-Op-Zoom - Eindhoven - Venlo</b>		
Breda - Steltbeemd 3 - 4824 AP Breda	2019	nvt
<b>Eindhoven - Flight Forum</b>		
> Eindhoven Gold Forum - Flight Forum 1500 - 5657 EZ Eindhoven	2002	2020
> Eindhoven Silver Forum - Flight Forum 1800-1950 - 5657 EZ Eindhoven	2002	nvt
Roosendaal 1 - Bosstraat 9-11 - 4704 RL Roosendaal	2018 - 2020	2020
Roosendaal 2 - Leemstraat 15 - 4705 RT Roosendaal	1975-2012	nvt
Roosendaal 3 - Blauwhekken 2 - 4751 XD Roosendaal	2019	nvt
Tilburg 1 - Kronosstraat 2 - 5048 CE Tilburg	2004-2011	nvt
Tilburg 2 - Belle van Zuylensstraat 10 - 5032 MA Tilburg	1997- 2019	nvt

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

\*\* Het kantoorgebouw gelegen in Herentals is ook onderdeel van de site Herentals Green Logistics

Verhuurbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Reële waarde (€ 000)	Aanschaffingswaarde (€ 000)	Verzekerde waarde (€ 000)	Contractuele huur (€ 000)	Bezettingsgraad* (%)
<b>697.737</b>	<b>565.502</b>	<b>479.216</b>	<b>392.110</b>	<b>32.811</b>	<b>96%</b>
<b>379.396</b>	<b>321.102</b>	<b>268.286</b>	<b>213.585</b>	<b>18.953</b>	<b>100%</b>
14.602					95%
53.519					100%
50.912					100%
5.849					99%
55.468					100%
12.159					100%
33.955					100%
11.660					100%
29.332					100%
24.181					100%
76.043					100%
11.716					100%
<b>147.209</b>	<b>106.775</b>	<b>109.385</b>	<b>81.103</b>	<b>4.890</b>	<b>79%</b>
37.944					100%
109.265					71%
<b>171.132</b>	<b>137.625</b>	<b>101.545</b>	<b>97.422</b>	<b>8.968</b>	<b>100%</b>
24.871					100%
23.386					100%
15.341					100%
7.046					100%
43.534					100%
8.738					96%
5.364					100%
24.521					100%
16.651					100%
1.680					100%
<b>697.737</b>	<b>565.502</b>	<b>479.216</b>	<b>392.110</b>	<b>32.811</b>	<b>96%</b>
<b>352.772</b>	<b>337.611</b>	<b>286.672</b>	<b>228.607</b>	<b>19.176</b>	<b>100%</b>
<b>213.147</b>	<b>219.110</b>	<b>176.563</b>	<b>118.747</b>	<b>11.788</b>	<b>100%</b>
25.666					100%
20.691					100%
28.695					100%
28.199					100%
38.162					100%
18.029					100%
13.309					100%
28.493					100%

Gebouwen	Bouw-/ renovatiejaar en uitbreiding	Jaar van laatste belangrijke investering Intervest
<b>Venlo</b>		
> Venlo 1 - Archimedesweg 12 - 5928 PP Venlo	2001	nvt
> Venlo 2 - Celsiusweg 25 - 5928 PR Venlo	2012	nvt
> Venlo 3 - Celsiusweg 35 - 5928 PR Venlo	2001	nvt
<b>A59 Moerdijk - 's Hertogenbosch - Nijmegen</b>		
Raamsdonksveer 1 - Zalmweg 37 - 4941 SH Raamsdonksveer	2010	nvt
Raamsdonksveer 2 - Zalmweg 41 - 4941 SH Raamsdonksveer	2002	nvt
Raamsdonksveer 3 - Steurweg 2 - 4941 VR Raamsdonksveer	1980-2008	nvt
<b>'s-Hertogenbosch</b>		
> 's-Hertogenbosch 1 - Rietveldenweg 32, 34-36 - 5222 AR 's-Hertogenbosch	2018	nvt
> 's-Hertogenbosch 2 - Koenendelseweg 19-23 - 5222 BG 's-Hertogenbosch	2018	nvt
Waalwijk - Mechie Trommelenweg 8 - 5145 ND Waalwijk	2019	nvt
<b>A15 Rotterdam - Gorinchem - Nijmegen</b>		
Nijmegen - De Vlotkampweg 67-71 - 6545 AE Nijmegen	1988-2002	nvt
Vuren - Hooglandseweg 6 - 4214 KG Vuren	2018	nvt
<b>TOTAAL LOGISTIEK VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR IN NEDERLAND</b>		
<b>KANTOREN BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR IN BELGIË</b>		
<b>Antwerpen</b>		
Aartselaar - Kontichsesteenweg 54 - 2630 Aartselaar	2000	2016
Antwerpen - Collection at the Singel - Desguinlei 100 - 2018 Antwerpen	2020-2022	nvt
Greenhouse Antwerp - Uitbreidingstraat 66 - 2600 Berchem	2016	nvt
De Arend - Prins Boudewijnlaan 45-49 - 2650 Edegem	1997	nvt
Herentals - Atealaan 34A - 2200 Herentals**	2008	nvt
<b>Brussel en Leuven</b>		
Greenhouse BXL - Berkenlaan 7, 8a en 8b - 1831 Diegem	2018	nvt
Exiten - Zuiderlaan 91 - 1731 Zellik	2002	nvt
Ubicenter - Philipssite 5 - 3001 Leuven	2001	nvt
<b>Mechelen</b>		
Intercity Business Park - Generaal De Wittelaan 9-21 - 2800 Mechelen	1993 - 1999 / 2016	2019
Mechelen Business Tower - Blarenberglaan 2C - 2800 Mechelen	2001	2014
Mechelen Campus - Schaliënhoevedreef 20 A-J en T - 2800 Mechelen	2000 - 2005	2012 - 2015
<b>TOTAAL KANTOREN BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR</b>		
<b>TOTAAL VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR</b>		

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

\*\* Het kantoorgebouw in Herentals is onderdeel van de site Herentals Green Logistics.

Verhuurbare oppervlakte (m2)	Reële waarde (€ 000)	Aanschaffingswaarde (€ 000)	Verzekerde waarde (€ 000)	Contractuele huur (€ 000)	Bezettingsgraad* (%)
1.446					100%
3.989					100%
6.468					100%
<b>106.446</b>	<b>94.294</b>	<b>89.778</b>	<b>87.252</b>	<b>5.679</b>	<b>100%</b>
20.653					100%
38.573					100%
14.581					100%
5.457					100%
10.075					100%
17.107					100%
<b>33.179</b>	<b>24.207</b>	<b>20.331</b>	<b>22.608</b>	<b>1.709</b>	<b>100%</b>
19.159					100%
14.020					100%
<b>352.772</b>	<b>337.611</b>	<b>286.672</b>	<b>228.607</b>	<b>19.176</b>	<b>100%</b>
<b>208.295</b>	<b>330.686</b>	<b>302.182</b>	<b>421.938</b>	<b>22.627</b>	<b>76%</b>
40.410	84.832	78.151	83.953	2.678	43%
4.140					44%
15.775					19%
5.763					90%
6.931					52%
7.801					71%
<b>49.453</b>	<b>86.672</b>	<b>87.286</b>	<b>98.838</b>	<b>6.432</b>	<b>97%</b>
18.798					97%
3.628					80%
27.027					99%
<b>118.432</b>	<b>159.182</b>	<b>136.745</b>	<b>239.147</b>	<b>13.517</b>	<b>80%</b>
54.190					82%
13.574					65%
50.668					80%
<b>208.295</b>	<b>330.686</b>	<b>302.182</b>	<b>421.938</b>	<b>22.627</b>	<b>76%</b>
<b>1.258.804</b>	<b>1.233.799</b>	<b>1.068.070</b>	<b>1.042.655</b>	<b>74.614</b>	<b>90%</b>



## Projectontwikkelingen - toekomstig ontwikkelingspotentieel

Intervest beschikt naast het vastgoed beschikbaar voor verhuur over een toekomstig ontwikkelingspotentieel, op de balans opgenomen als projectontwikkeling.

Segment	Reële waarde (€ 000)	Contractuele huur (€ 000)	Aandeel in de portefeuille (%)	Aanschaffingswaarde* (€ 000)	Verzekerde waarde (€ 000)
Grondreserves logistiek België	24.161	nvt	2%	24.161	nvt
Grondreserves logistiek Nederland	3.248	nvt	2%	3.248	nvt
Projecten in aanbouw - logistiek België	38.788	1.677	3%	29.376	nvt
Projecten in aanbouw - logistiek NL	6.417	546	0%	8.123	nvt
Projecten in aanbouw - kantoren	27.005	0	2%	64.090	72.286
Projectontwikkelingen	99.619	2.223	7%	128.999	nvt

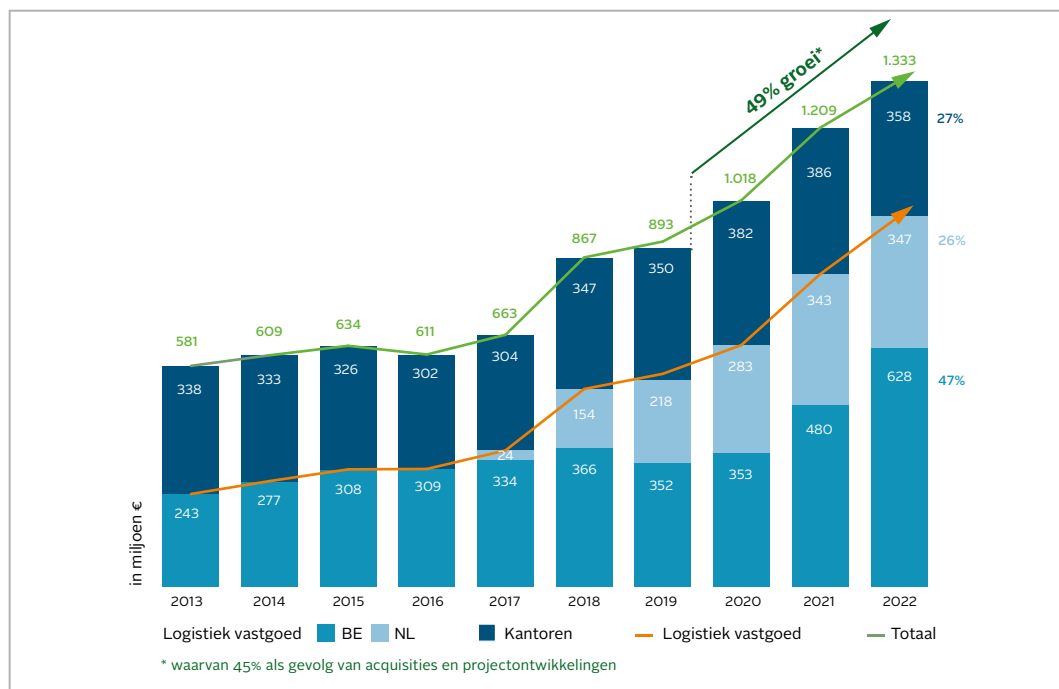
\* Inclusief geactiveerde investeringen.

Deze projecten in aanbouw en het ontwikkelingspotentieel worden toegelicht in het Vastgoedverslag - 1.1.3 Projecten en ontwikkelingspotentieel van dit Jaarverslag.

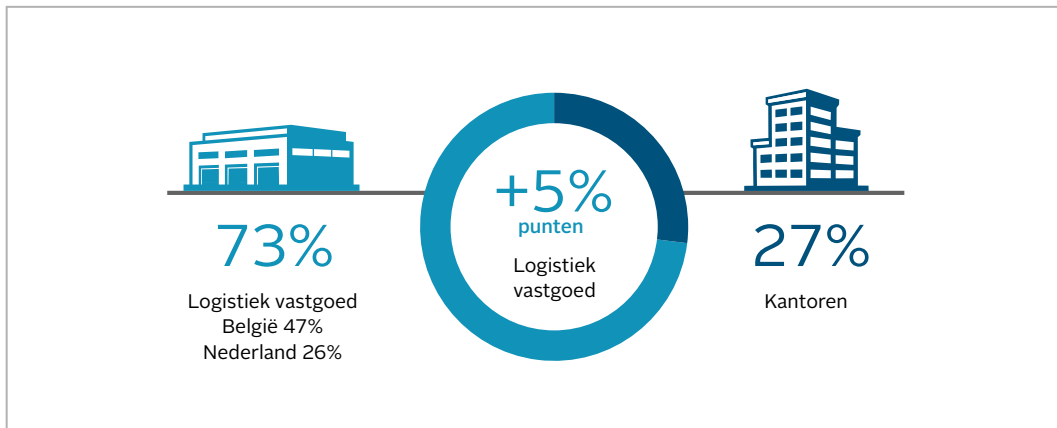
## 1.2.2 Evolutie van de reële waarde van de vastgoedportefeuille

Op 31 december 2022 bedraagt de reële waarde van de vastgoedportefeuille € 1.333 miljoen, een toename van € 124 miljoen of 10% ten opzichte van 31 december 2021. De verklaring van deze toename wordt uiteengezet in het Vastgoedverslag - 1.2.1 Vastgoedportefeuille op 31 december 2022 van dit jaarverslag.

49% groei in portefeuille sinds begin 2020



### 1.2.3 Aard van de portefeuille<sup>1</sup>



De #connect2022-groeistrategie met focus op uitbreiding in logistiek vastgoed en heroriëntering in de kantorenportefeuille vertaalt zich in de verhouding tussen de drie segmenten van de portefeuille. Het logistiek aandeel in de portefeuille stijgt met 5%-punten tot 73% (68% eind 2021). Het logistiek vastgoed in België bedraagt 47% van de portefeuille, de logistieke portefeuille in Nederland maakt 26% uit van de portefeuille. De kantorenportefeuille is goed voor 27% (32% eind 2021).

Van de logistieke portefeuille is 36% gelegen in Nederland.

<sup>1</sup> Percentages op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op jaareinde.



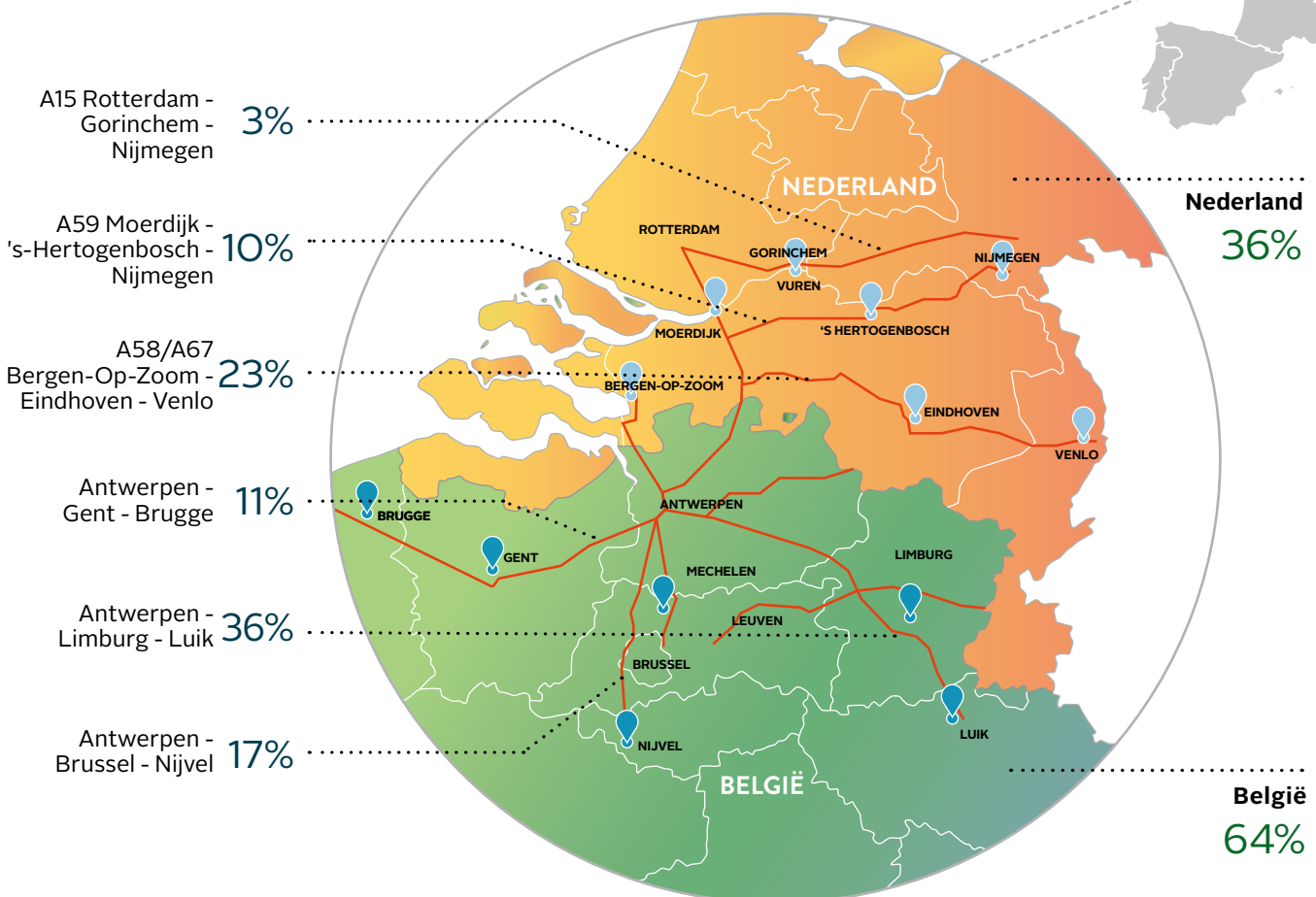
## 1.2.4 Geografische spreiding van de portefeuille<sup>1</sup>

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

### Logistiek vastgoed

In het **logistiek vastgoed** heeft Intervest voornamelijk sites in haar portefeuille op multimodale locaties met kritische omvang (> 25.000 m<sup>2</sup>). Deze sites bevinden zich op de belangrijkste logistieke assen in België en in Nederland.

64% van de logistieke portefeuille is in België gelegen en bevindt zich op de assen Antwerpen - Brussel - Nijvel, Antwerpen - Limburg - Luik en Antwerpen - Gent - Brugge. 36% van de logistieke portefeuille is gelegen in Nederland en bevindt zich op de logistieke corridors in het zuiden van Nederland.



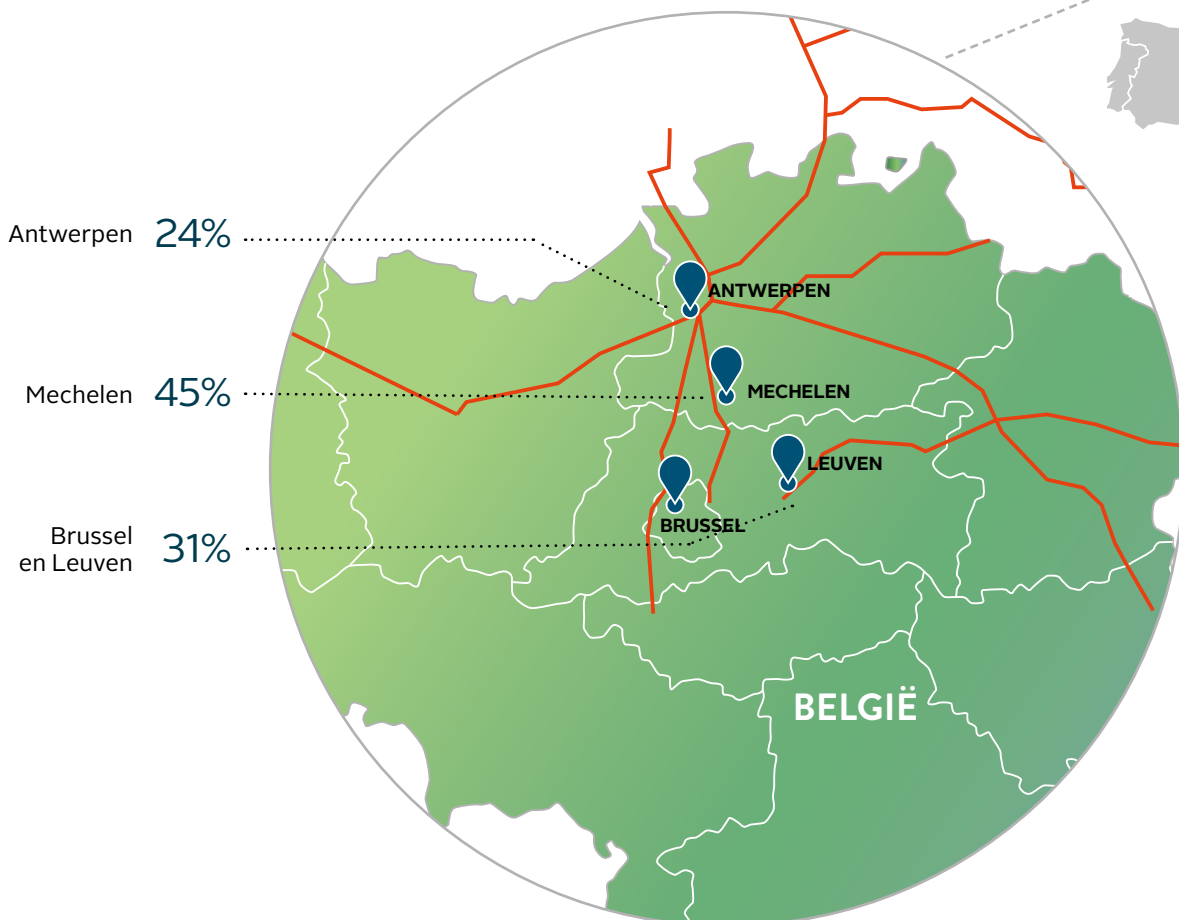
<sup>1</sup> Percentages op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2022.

## Kantoren

---

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

Intervest streeft naar kwaliteitsvolle kantoorpanden op aantrekkelijke en goed bereikbare plaatsen met een belangrijke studentenpopulatie, zoals Antwerpen (24%), Mechelen (45%), Brussel en Leuven (31%).

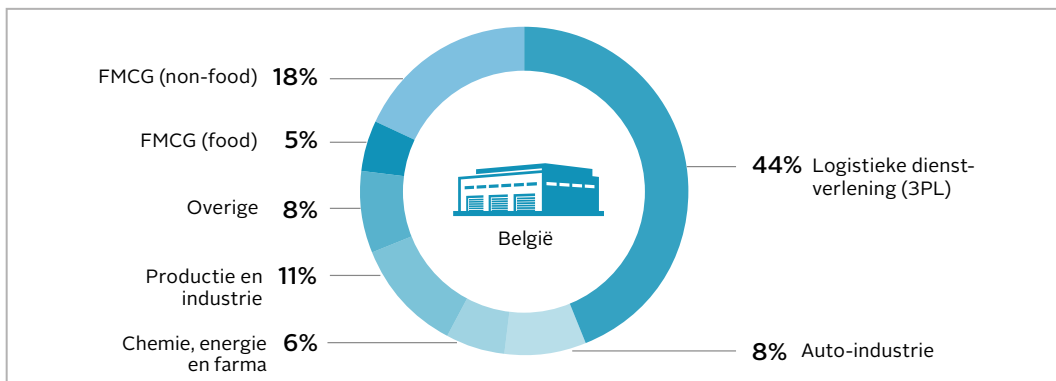




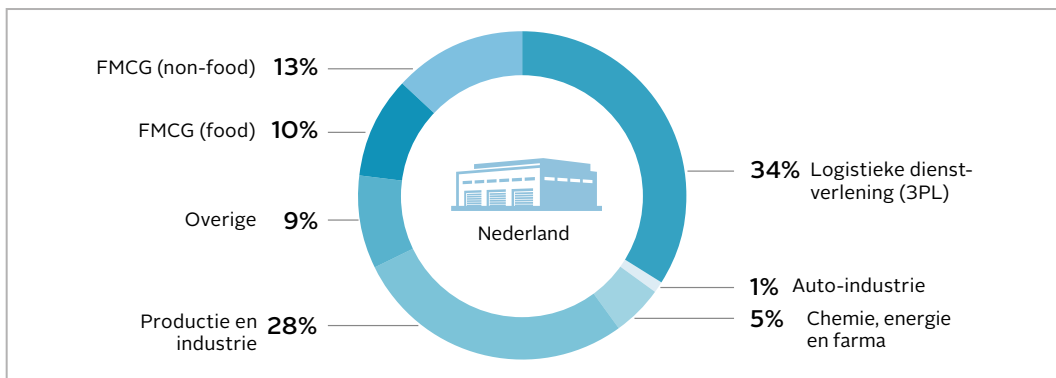
## 1.2.5 Sectorale spreiding van de portefeuille<sup>1</sup>

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

### Logistiek vastgoed in België



### Logistiek vastgoed in Nederland



### Kantoren



<sup>1</sup> Percentages op basis van de contractuele huren.

## 1.2.6 Verhuuractiviteiten en bezettingsgraad

### 23% van de contractuele jaarhuur vernieuwd. Toename in de contractuele jaarhuur met 12% ten opzichte van 2021.

In de loop van 2022 heeft Intervest enkele mooie verhuurtransacties opgetekend. € 16,9 miljoen of 23% van de contractuele jaarhuur is vernieuwd of verlengd, samen goed voor circa 286.000 m<sup>2</sup>. De belangrijkste contracten worden hieronder toegelicht. Ook in het Greenhouse-segment zijn verschillende nieuwe contracten gesloten voor serviced offices of coworking-abonnementen, samen goed voor een jaarhuur van € 0,2 miljoen.

In de **logistieke portefeuille van België** is in de loop van oktober 2022 een langetermijnhuurovereenkomst gesloten met Easylog Solutions in Zeebrugge Green Logistics, een invoerder van zonnepanelen vanuit China. De huurovereenkomst is goed voor circa 48.400 m<sup>2</sup> en is afgesloten aan markt-conforme voorwaarden voor een periode van 10 jaar. Met de komst van deze huurder is ondertussen 71% van de beschikbare oppervlakte van het opgeleverde project verhuurd.

In Herstal werd met bestaande huurder Vincent Logistics een verlenging en uitbreiding getekend, waarbij circa 35.600m<sup>2</sup> en een bijhorende jaarhuur van € 1,6 miljoen opnieuw verlengd is voor een termijn van 6 jaar.

Met Konings is een langetermijnhuurovereenkomst getekend voor de site van Genk Green Logistics. De huurovereenkomst is gesloten voor 20 jaar, tweemaal verlengbaar met negen jaar, voor twee in aanbouw zijnde units, samen circa 30.000 m<sup>2</sup>.

In Puurs is een nieuwe huurovereenkomst gesloten met Eutraco voor een oppervlakte van circa 23.000 m<sup>2</sup>. De huurovereenkomst heeft een vaste termijn van 10 jaar en start aansluitend op het vertrek van DPD Belgium.

Op de sites in Herentals, Herentals Green Logistics, is per 31 december 2022 alle beschikbare ruimte verhuurd. Met huurder Yusen Logistics, een bestaande huurder van de oorspronkelijke site, is een overeenkomst met uitbreiding getekend om te verhuizen naar de in 2022 opgeleverde delen op de nieuwe site. De nieuwe huurcontracten omvatten circa 20.000 m<sup>2</sup>. Voor het vrijgekomen gedeelte van Yusen op de oude site is een contract getekend met een nieuwe huurder Sumitomo Warehouses (Europe). De huurovereenkomst van circa 13.500 m<sup>2</sup> is getekend voor een totale periode van negen jaar. Tevens is eind oktober 2022 een huurovereenkomst getekend met Fox International Group (Rather Outdoors) voor het logistiek project in aanbouw van 8.000 m<sup>2</sup> met 1.500 m<sup>2</sup> mezzaninefaciliteiten en 500 m<sup>2</sup> kantoren voor een periode van 10 jaar. De oplevering van dit project van 10.000 m<sup>2</sup> is in het eerste kwartaal van 2023 gepland.

In het logistiek complex te Wilrijk heeft Toyota Material Handling de unit van 3.128 m<sup>2</sup> per 30 juni 2022 verlaten. Vanaf 1 juli heeft Contaynor bv (commerciële naam: Andy) er zijn intrek genomen en zet dit bedrijf de eerste stappen in Antwerpen. Intervest is tevreden om de groei-ambities van Contaynor mee te faciliteren met een huurovereenkomst van negen jaar.

Op de logistieke site in Duffel is het contract van Reynaers Aluminium voor een unit van 4.067 m<sup>2</sup> op 30 juni 2022 vervallen. Ook hier kan Intervest een nieuwe huurder verwelkomen. Sobe-Log, onderdeel van Sonepar, baat er sinds 1 juli 2022 de logistieke activiteiten uit.

Verder werd ook het aangekondigd vertrek van Rogue Benelux in Schelle opgevangen met de komst van Ehale op 1 augustus 2022. Het gebouw met een opslagruimte van 6.586 m<sup>2</sup> wordt voor negen jaar verhuurd.

In de logistieke portefeuille van België is in de loop van 2022 in totaal circa 194.500 m<sup>2</sup> verlengd of vernieuwd voor een totale contractuele jaarhuur van € 8,6 miljoen.

Voor de **logistieke portefeuille in Nederland** is in de loop van het eerste kwartaal 2022 de huurovereenkomst getekend met Nouwens Transport Breda voor de uitbreiding van 3.650 m<sup>2</sup> nieuwbouw-magazijn. Dit nieuwbouw-magazijn, palend aan het reeds bestaande warehouse is in het eerste kwartaal van 2022 na oplevering verworven door Intervest.

Verder is in Nederland in het tweede kwartaal van 2022 een huurovereenkomst gesloten met My Jewellery voor het in aanbouw zijnde high-end built-to-suit warehouse van circa 10.000 m<sup>2</sup> in 's-Hertogenbosch.

In het laatste kwartaal van 2022 heeft Intervest met ASML, hoogtechnologisch bedrijf, leverancier van machines voor de halfgeleiderindustrie die worden gebruikt bij het maken van chips, een verlenging van het bestaande huurcontract afgesloten. Het pand, gekend als Silver Forum op het terrein van Eindhoven Airport, heeft een oppervlakte van 28.742 m<sup>2</sup>. De bestaande huurovereenkomst is ingegaan op 1 januari 2015 voor een duur van 9 jaar en loopt tot en met 31 december 2023. De huidige huurverlenging gaat in op 1 januari 2024 en geldt voor 10 jaar, aan marktconforme voorwaarden.

In de logistieke portefeuille van Nederland is in de loop van 2022 in totaal circa 62.800 m<sup>2</sup> verlengd of vernieuwd voor een totale contractuele jaarhuur van € 3,9 miljoen.

In de **kantorenportefeuille** is een verlenging van het huurcontract met Galapagos opgetekend. Galapagos is één van de huurders van het eerste uur en al sinds 1999 aanwezig op Mechelen Campus en Mechelen Intercity Business Park. Eveneens in Mechelen is met Borealis een verlenging van het huurcontract overeengekomen. De huurvoorwaarden van deze hernieuwingen zijn volledig in lijn met de bestaande contracten van Intervest.

Verder is in de kantorenportefeuille een huurovereenkomst getekend met Amoda, die vanaf 1 april 2022 ingetrokken is in gebouw C van het kantoorcomplex De Arend in Edegem. De huurovereenkomst is gesloten voor een vaste termijn van 9 jaar.

In de loop van het vierde kwartaal zijn net voor de inhuldiging van het prestigieuze kantoorproject Greenhouse Collection de eerste huurcontracten afgesloten. Kangaroot en Realis nemen elk respectievelijk circa 560 m<sup>2</sup> in gebruik en tekenen een 6/9 contract. Kebony neemt circa 370 m<sup>2</sup> en tekent een standaard 3/6/9 contract.

In de kantorenportefeuille is in de loop van 2022 in totaal circa 28.650 m<sup>2</sup> verlengd of vernieuwd voor een totale contractuele jaarhuur van € 4,3 miljoen.

De **bezettingsgraad** van de totale portefeuille beschikbaar voor verhuur bedraagt 90% op 31 december 2022 en neemt hierbij 4%-punten af ten opzichte van jaareinde 2021 (94%). De bezettingsgraad in de **logistieke portefeuille van Nederland** blijft op 100%. Voor de logistieke portefeuille in België bedraagt de bezettingsgraad op jaareinde 96% (99% op 31 december 2021). In de kantorenportefeuille bedraagt de bezettingsgraad 76% (87% op 31 december 2021).

De afname in de bezettingsgraad in de Belgische logistieke portefeuille en de kantorenportefeuille is voornamelijk het gevolg van de oplevering van enkele mooie projecten in aanbouw in de loop van het vierde kwartaal van 2022, die op balansdatum nog niet volledig verhuurd zijn.

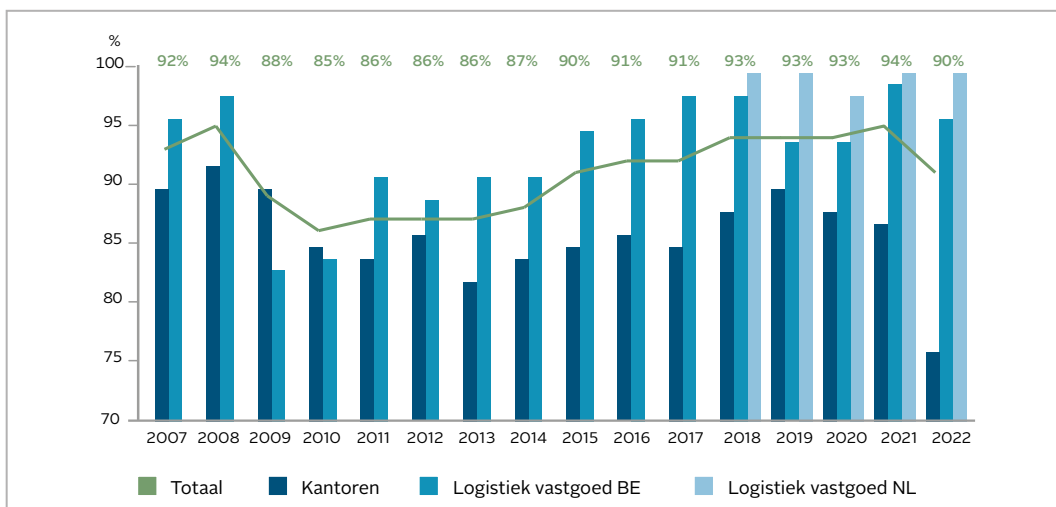
Voor de kantorenportefeuille betreft dit Greenhouse Collection at the Singel, waarvan de commercialisatie op 31 december 2022 nog volop lopend is. Op zich niet vreemd, want nu het prestigieuze kantoorgebouw met een verhuurbare oppervlakte van circa 15.800 m<sup>2</sup> en een geschatte huurwaarde van meer dan € 3 miljoen volledig afgewerkt is, kan de look en feel van het gebouw pas ten volle worden waargenomen tijdens het plaatsbezoek van potentiële huurders.

De eerste huurovereenkomsten werden zoals hierboven gemeld opgetekend net na de oplevering, zodat op jaareinde het kantoorgebouw een bezettingsgraad heeft van 19% en zo dus doorweegt in de totale bezettingsgraad van de kantorenportefeuille. Het aandeel van het gebouw Greenhouse Collection at the Singel in de totale kantorenportefeuille bedraagt immers 7%-punten. In de loop van 2023 zijn aanvullend nieuwe overeenkomsten gesloten, voor de verhuring van twee private ruimtes van samen circa 1.540 m<sup>2</sup> en enkele contracten voor serviced offices waardoor de bezettingsgraad van het gebouw eind februari 2023 31% bedraagt en zo de bezettingsgraad van de kantorenportefeuille op 77% brengt.

In de logistieke portefeuille van België is in de loop van het vierde kwartaal Zeebrugge Green Logistics opgeleverd. Op 31 december 2022 bedraagt de bezettingsgraad van deze grootschalige nieuw ontwikkelde site met een verhuurbare oppervlakte van net geen 110.000 m<sup>2</sup> 71%. Ook hier is de commercialisatie van de beschikbare ruimte volop lopend en wordt verwacht de resterende logistieke ruimte binnen afzienbare termijn te verhuren zodat de bezettingsgraad in de logistieke portefeuille van België naar verwachting weer zal toenemen in het eerste kwartaal van 2023.

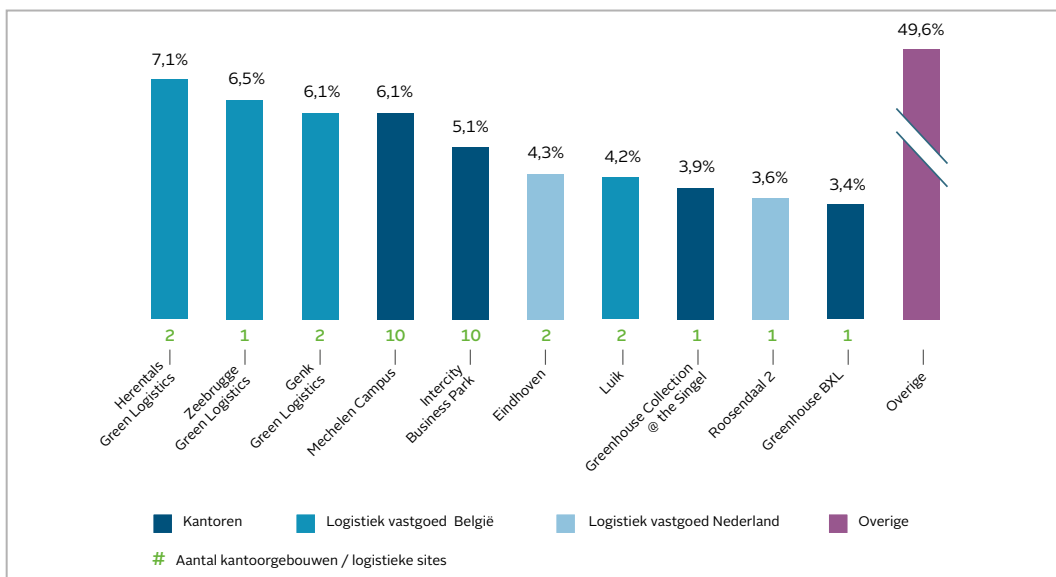
## Bezettingsgraad volgt de economische cyclus

De gemiddelde bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille van Intervest gedurende de 15-jarige periode van 2008 tot 2022 is 90% met als maximum 94% (op 31 december 2021 en 2008) en als minimum 85% (op 31 december 2010). De bezettingsgraad van de logistieke portefeuille situeert zich boven het gemiddelde genomen over de laatste 15 jaar. Voor België is deze 96% op jaareinde tegenover een gemiddelde van 93%, voor Nederland is het gemiddelde sinds de opstart van de Nederlandse portefeuille 100%, wat ook dit jaar bereikt is. De bezettingsgraad in het kantorenssegment situeert zich op 31 december 2022 op een laag niveau, namelijk 76% tegenover 86% gemiddeld. Zoals eerder aangehaald is dit het gevolg van de oplevering van Greenhouse Collection at the Singel dat per 31 december 2022 een bezettingsgraad heeft van 19% en zwaar doorweegt in de bezettingsgraad van de kantorenportefeuille. Bij volledige verhuring van Greenhouse Collection at the Singel op 31 december 2022 zou de bezettingsgraad van de kantorenportefeuille 85% bedragen.



### 1.2.7 Risicospreiding van gebouwen

Intervest streeft ernaar een optimale risicospreiding te bekomen en tracht het relatieve aandeel van de individuele gebouwen en complexen in de totale portefeuille te beperken. Herentals Green Logistics, met een verhuurbare logistieke oppervlakte van circa 104.500 m<sup>2</sup> (i.e. exclusief het kantoor- en parkeergebouw op de site), is op 31 december 2022 en uitgedrukt op basis van de reële waarde, de grootste site van de portefeuille. Het kantoorcomplex Mechelen Campus en ook Intercity Business Park bestaan uit meerdere kantoorgebouwen.



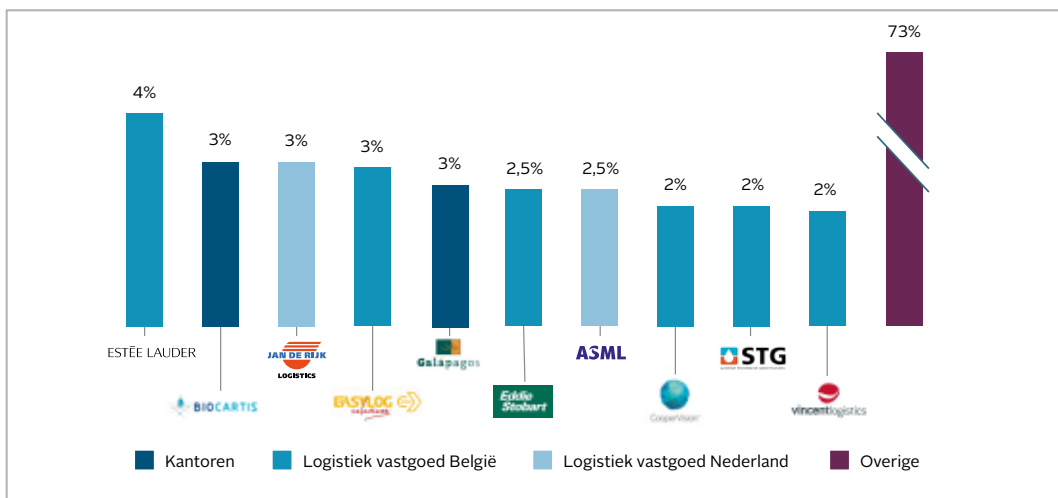


## 1.2.8 Risicospreiding naar huurders

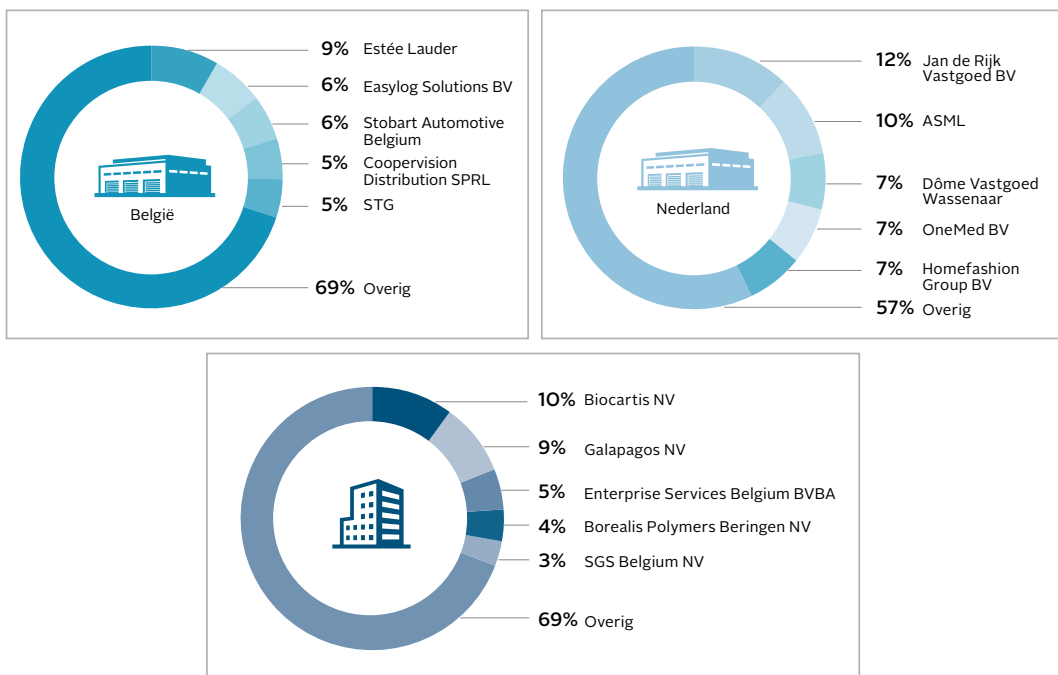
De tien belangrijkste huurders vertegenwoordigen 27% van de huurinkomsten. Dit zijn steeds vooraanstaande bedrijven in hun sector die vaak deel uitmaken van internationale concerns. 8% van de belangrijkste huurders behoort tot het kantorenssegment, 13% behoort tot het logistieke segment van België en 6% tot het Nederlandse logistiek segment.

De huurinkomsten van Intervest zijn, zonder rekening te houden met flex-werkers, verspreid over 212 verschillende huurders wat het debiteurenrisico beperkt en de stabiliteit van de huurinkomsten bevordert.

De gemiddelde resterende contractduur tot eerstvolgende breakdatum voor de tien belangrijkste huurders is gemiddeld 5,3 jaar.



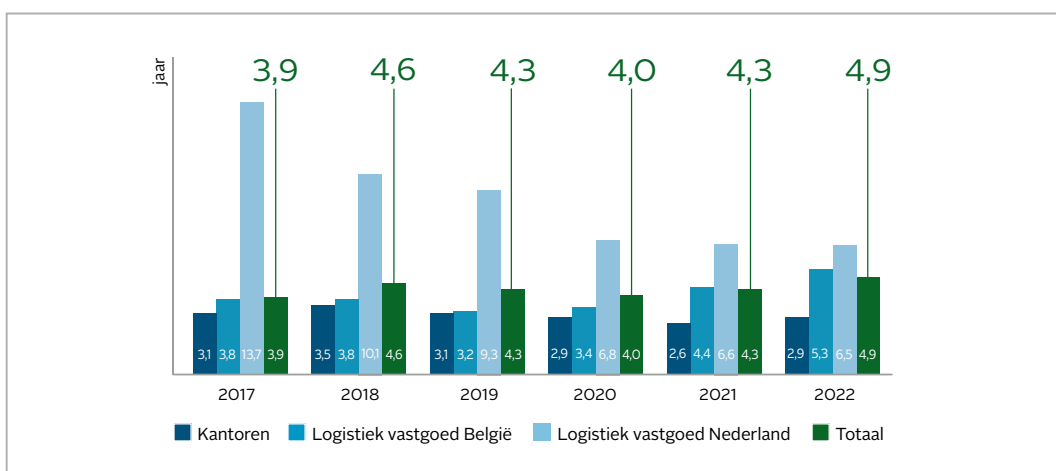
In de taartdiagrammen hierna worden de vijf belangrijkste huurders per segment weergegeven.



## 1.2.9 Looptijd huurcontracten in portefeuille<sup>1</sup>

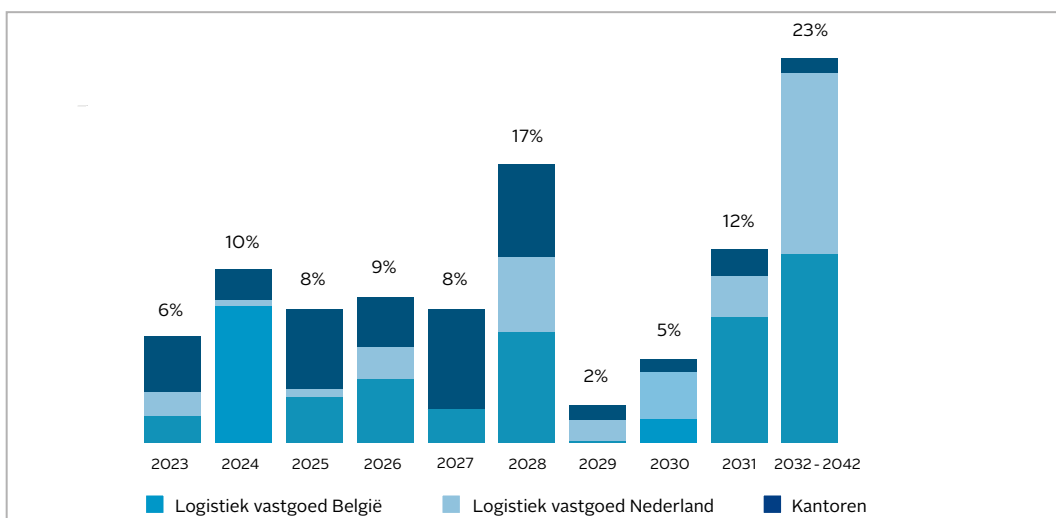
### Gemiddelde resterende contractduur tot eerstvolgende breakdatum voor de volledige portefeuille

Ondanks de moeilijke en onzekere macro-economische situatie sluit Interinvest 2022 af met een gemiddelde resterende looptijd tot eerstvolgende vervaldatum van 4,9 jaar voor de volledige vastgoedportefeuille. De stijging ten opzichte van jaareinde 2021 (4,3 jaar) is gerealiseerd door een **actief verhuuringsbeleid**. Verdere toelichting rond de verhuurtransacties is raadpleegbaar in het Activiteitenverslag- Verhuuractiviteiten en bezettingsgraad.



### Eindvervaldatum van de contracten in de volledige portefeuille<sup>1</sup>

De eindvervaldagen van de langetermijnhuurcontracten zijn goed gespreid over de komende jaren. 6% van de contracten heeft, op basis van de contractuele jaarhuren, een eindvervaldatum in 2023. 10% heeft een eindvervaldatum in 2024.



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

Van de contracten die in 2023 op eindvervaldag komt, heeft 3%, of een jaarhuur van € 2,5 miljoen, betrekking op de kantorenportefeuille. Het betreft een 35 tal kleinere contracten, voornamelijk in Mechelen. 2%, of een jaarhuur van € 1,2 miljoen komt op eindvervaldag in de logistieke portefeuille van België (6 contracten) en 1% of een jaarhuur van € 1,1 miljoen op de logistieke portefeuille van Nederland (1 contract).

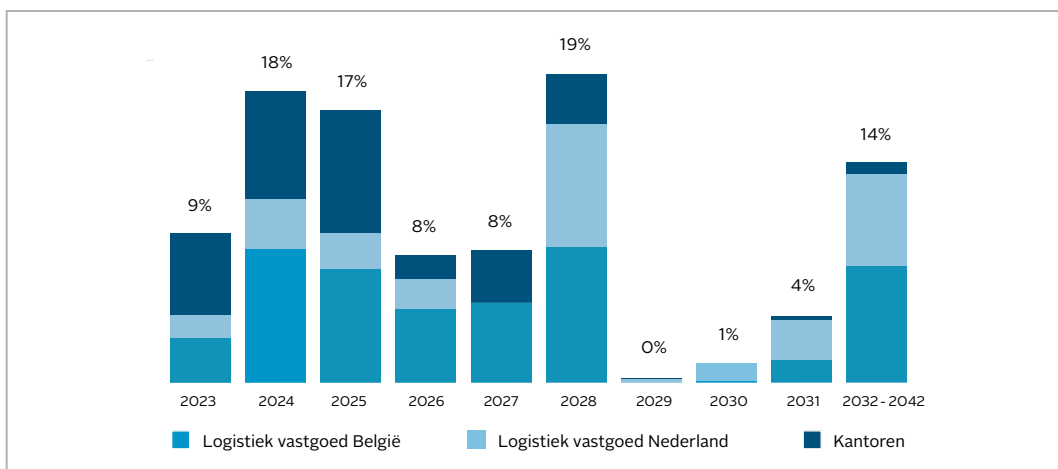
Intervest anticipeert tijdig op deze toekomstige vervaldagen, en onderzoekt momenteel de verschillende mogelijkheden op vlak van verlengingen of herverhuringen. Van de totaliteit van de huurcontracten heeft 84% een eindvervaldatum na 2024.

## Eerstvolgende vervaldatum van de contracten in de volledige portefeuille

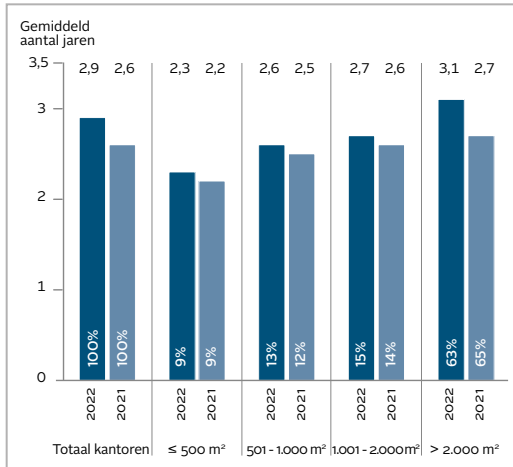
De grafiek hieronder toont het verloop van de eerstvolgende vervaldag van alle huurovereenkomsten. Dit kan een eindvervaldag zijn of een tussentijdse vervaldag. Gezien Intervest diverse langetermijnovereenkomsten heeft, zijn weliswaar niet alle contracten opzegbaar binnen de vaak gebruikelijke drie jaar.

De grafiek toont het hypothetische scenario op 31 december 2022 waarbij elke huurder zijn huurcontract zou opzeggen bij eerstkomende tussentijdse vervaldag. Dit is een worst case scenario. De in 2022 vertrokken huurders hebben gemiddeld pas opgezegd na een huurperiode van 7,9 jaar (9,5 jaar voor de huurders vertrokken in 2021).

Op 31 december 2022 heeft 9% van de contracten, op basis van de contractuele jaarhuren, een eerstvolgende vervaldatum in 2023. 5% hiervan zijn huurcontracten in de kantorenportefeuille, 3% in de Belgische logistieke portefeuille en 1% in de Nederlandse logistieke portefeuille.



### Gemiddelde resterende contractduur tot eerstvolgende breakdatum voor kantoren

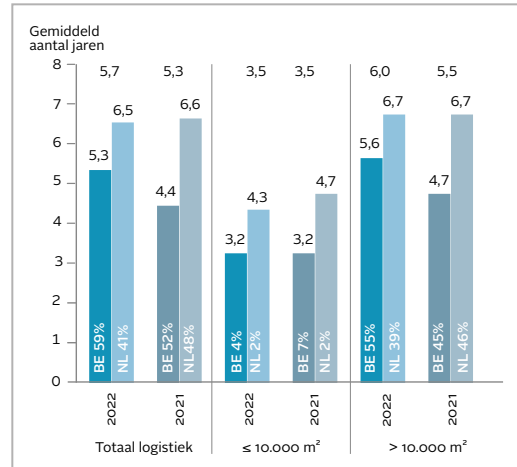


Voor de **kantoren** is de gemiddelde huurperiode tot de eerstvolgende vervalddag (WALB) 2,9 jaar op 31 december 2022 (2,6 jaar op 31 december 2021).

Voor de grotere huurders (deze boven 2.000 m²) die 63% uitmaken van de resterende huurinkomstestroom en dus een grote impact hebben op de resultaten van Intervest, ligt de eerstvolgende vervalddag over 3,1 jaar (2,7 jaar op 31 december 2021).

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

### Gemiddelde resterende contractduur tot eerstvolgende breakdatum voor logistiek vastgoed



Voor de **logistieke portefeuille gelegen in België** bedraagt de gemiddelde resterende contractduur tot eerstvolgende vervalddag 5,3 jaar op 31 december 2022 (4,4 jaar op 31 december 2021) als gevolg van een actief verhuurbeleid met nieuwe langetermijnhuurcontracten onder andere in Genk Green Logistics, Puurs en Herentals Green Logistics.

De **logistieke portefeuille in Nederland**, waar het afsluiten van langetermijnovereenkomsten vaak gebruikelijk is, heeft een gemiddelde resterende contractduur tot de eerstvolgende vervalddatum van 6,5 jaar (6,6 jaar op 31 december 2021).

Op 31 december 2022 is de gemiddelde resterende looptijd van de contracten in de kantorenportefeuille 2,9 jaar ten opzichte van 2,6 jaar op 31 december 2021.

Op 31 december 2022 is de gemiddelde resterende looptijd van de contracten voor de logistieke portefeuille in België 5,3 jaar (4,4 jaar op jaareinde 2021) en in Nederland 6,5 jaar (6,6 jaar op jaareinde 2021).



## Gemiddelde retentie van de portefeuille in 2022<sup>1</sup>

In 2022 (inclusief 31 december 2021) is in de **gehele portefeuille** 18% van de jaarlijkse huurinkomsten (58 contracten of € 13,1 miljoen) op een vervaldatum gekomen. Dit kon een tussentijdse (2%) dan wel een eindvervaldag (16%) zijn. 6% van de jaarlijkse huurinkomsten (23 contracten of € 4,7 miljoen) is niet opgezegd, is verlengd of vernieuwd met de bestaande huurder, 12% van de jaarlijkse huurinkomsten (35 contracten of € 8,4 miljoen) is effectief op een eindvervaldag gekomen. Hiervan is ondertussen 3% (8 contracten of een jaarhuur van € 2,0 miljoen) opnieuw verhuurd op 31 december 2022.

In het **logistieke segment van België** is 7% (13 contracten of een jaarhuur van € 5,0 miljoen) op een tussentijdse of eindvervaldatum gekomen in 2022 (inclusief 31 december 2021). Hiervan is 2% of een jaarhuur van € 1,6 miljoen niet opgezegd, is verlengd of vernieuwd met de bestaande huurder. 5% of een jaarhuur van € 3,4 miljoen is effectief tot een einde gekomen in de loop van 2022. Hiervan is 3% of een jaarhuur van € 1,7 miljoen opnieuw verhuurd op jaareinde 2022. 2% of een jaarhuur van € 1,7 miljoen is niet opnieuw verhuurd. Het betreft voornamelijk Zellik met een contractuele jaarhuur van € 0,9 miljoen, waar het contract met Delhaize vanuit Intervest is opgezegd na het vertrek van huurder DPD Belgium zodat een herontwikkelingstraject kan worden opgestart voor deze site en de niet-strategische site in Huizingen met een contractuele jaarhuur van € 0,7 miljoen, welke in de loop van 2022 gedesinvesteerd is. De huurders die in 2022 vertrokken zijn in het Belgische logistieke segment zijn gemiddeld 6 jaar huurder gebleven bij Intervest. De nood aan flexibiliteit en dus contracten met een kortere looptijd is voor grotere logistieke spelers vaak belangrijk.

In het **Nederlandse logistieke segment** is één huurcontract voor parkeerruimte op eindvervaldag gekomen (0% van de contractuele jaarhuur). Deze parkeerruimte is overgenomen door een andere huurder op de site.

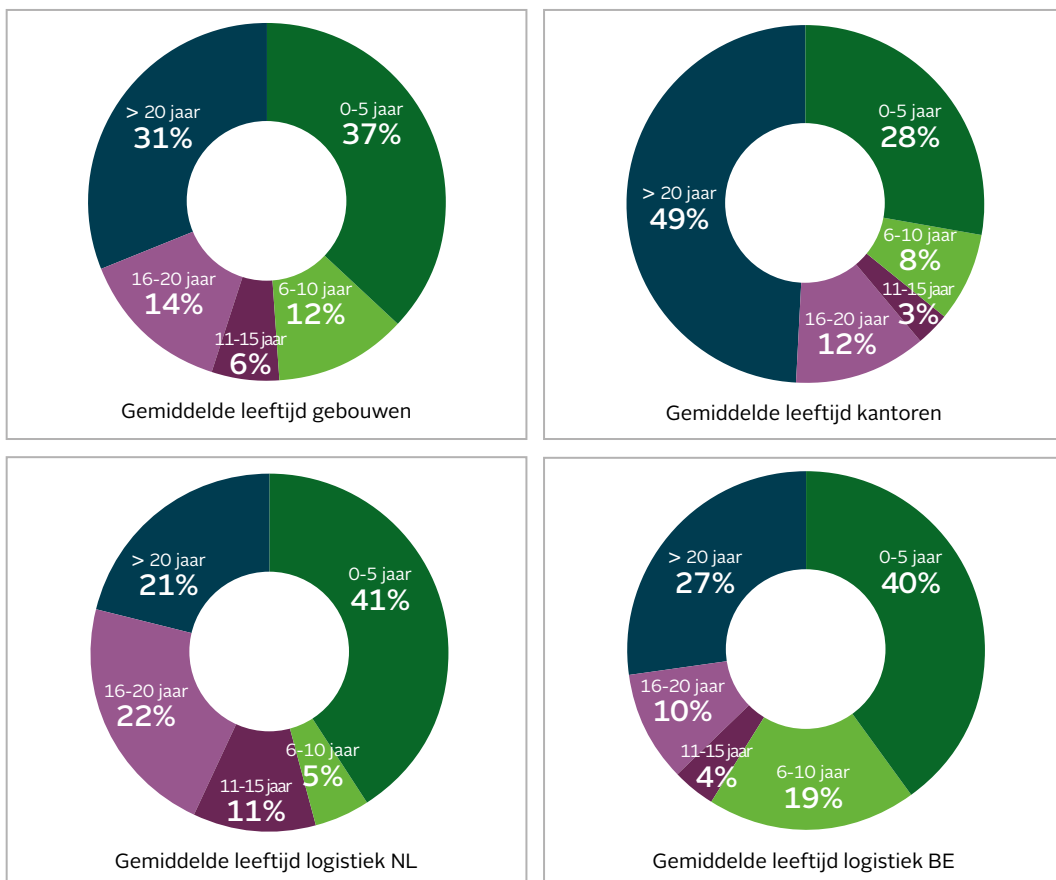
In het **kantorenssegment** is 11% (44 contracten of een jaarhuur van € 8,0 miljoen) op tussentijdse of eindvervaldatum gekomen in 2022 (31 december 2021 inbegrepen). Hiervan is 4% of een jaarhuur van € 3,0 miljoen niet opgezegd, is verlengd of vernieuwd met de bestaande huurder, 7% of een jaarhuur van € 5,0 miljoen is effectief tot een einde gekomen. Het betreft voornamelijk het vertrek van PwC in Woluwe Garden op 31 december 2021 met een jaarhuur van € 3,3 miljoen. Voor Woluwe Garden is een grootschalig herontwikkelingstraject opgestart. Van de overige vrijgekomen kantoorruimte is ondertussen reeds € 0,3 miljoen opnieuw verhuurd op jaareinde 2022. De huurders die in 2022 vertrokken in het kantorenssegment, zijn gemiddeld 8,3 jaar als huurder bij Intervest gebleven.

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

<sup>1</sup> Berekeningen zijn gemaakt op basis van de jaarlijkse huurinkomsten van de totale vastgoedportefeuille op 31 december 2022.

### 1.2.10 Gemiddelde leeftijd van de gebouwen<sup>1</sup>

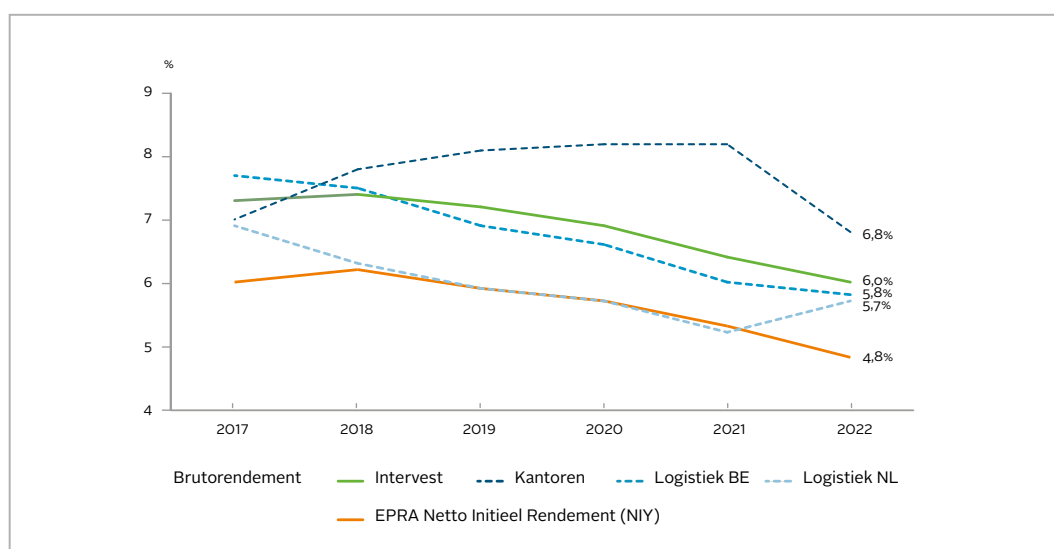
Intervest hanteert een proactief beleid inzake het onderhoud van de gebouwen en via een constante monitoring van het investeringsplan wordt de kwaliteit van de portefeuille gegarandeerd. Naast regelmatige investeringen in kwaliteit en duurzaamheid worden herontwikkelingen en renovaties van de panden uitgevoerd om zowel de kantoorgebouwen als de logistieke panden kwalitatief hoogstaand te houden en de technische en economische levensduur van de gebouwen te optimaliseren. Zo is in 2022 circa € 3 miljoen besteed aan investeringen in de bestaande portefeuille.



<sup>1</sup> De percentages zijn berekend op basis van de reële waarde van het voor verhuur beschikbare vastgoed op 31 december 2021. De ouderdom wordt uitgedrukt ten opzichte van het bouwjaar, zonder rekening te houden met kleine renovaties. Anderzijds wordt de ouderdom aangepast indien een gebouw volledig is gerenoveerd.

## 1.2.11 Evolutie van het rendement op de reële waarde

Het brutorendement op de reële waarde in deze grafiek is berekend op de contractuele huur van de vennootschap. Het gemiddeld brutorendement van het vastgoed beschikbaar voor verhuur bedraagt 6,0% per 31 december 2022 (6,4% op 31 december 2021). Voor het Belgisch logistiek segment is het brutorendement gedaald van 6,0% op 31 december 2021 naar 5,8% op 31 december 2022. Voor het logistiek vastgoed in Nederland neemt het brutorendement toe van 5,2% op 31 december 2021 naar 5,7% op jaareinde 2022 als gevolg van de decompressie in de yields, ingeschat door de vastgoeddeskundige, die zorgt voor een waardedaling in de reële waarde van de Nederlandse portefeuille. In de kantorenportefeuille daalt het brutorendement van 8,2% op 31 december 2021 naar 6,8% op jaareinde 2022 als gevolg van de oplevering van het prestigieuze kantoorgebouw Greenhouse Collection at the Singel dat beschouwd wordt als de nieuwe prime voor Antwerpen.



## 1.2.12 Verzekerde waarde van de vastgoedportefeuille

De vastgoedportefeuille beschikbaar voor verhuur van Intervest wordt verzekerd voor een totale reconstructiewaarde van € 1 miljard, exclusief de terreinen waarop de gebouwen staan, tegenover een reële waarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur van € 1,2 miljard op 31 december 2022 (weliswaar gronden inbegrepen). De verzekerde waarde bedraagt voor de logistieke portefeuille in België € 392 miljoen, voor het logistiek vastgoed in Nederland € 229 miljoen en voor de kantorenportefeuille € 422 miljoen.

De verzekeringen omvatten eveneens bijkomende waarborgen voor de onbruikbaarheid van de onroerende goederen zoals huurdering, de instandhoudings- en opruimingskosten, het verhaal van huurders en gebruikers en het verhaal van derden. De gederfde huur wordt vergoed zolang het gebouw niet heropgebouwd is, voor zover dit binnen een redelijke termijn, vastgesteld door de expert, gebeurt. Inclusief deze bijkomende waarborgen is de verzekerde waarde € 1,3 miljard. Deze verzekerde waarde wordt gesplitst in € 479 miljoen voor het logistiek vastgoed in België, € 265 miljoen voor het logistiek vastgoed in Nederland en € 526 miljoen voor de kantorenportefeuille.

Intervest is verzekerd tegen aansprakelijkheid voortkomend uit haar activiteiten of haar investeringen middels een burgerlijke aansprakelijkheidsverzekering die lichamelijke en materiële schade dekt tot een bedrag van € 2,5 miljoen per schadegeval en zuiver stoffelijke schade tot € 0,5 miljoen. Verder zijn de leden van de raad van toezicht en van de directieraad verzekerd voor bestuurdersaansprakelijkheid waarbij schade wordt gedekt tot een bedrag van € 30 miljoen.

## 1.3 Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen

De waardering van de vastgoedportefeuille van Intervest is op 31 december 2022 uitgevoerd door de volgende vastgoeddeskundigen:

- › Cushman & Wakefield Belgium SA, vertegenwoordigd door Victoria Parret en Gregory Lamarche
- › CBRE Valuation Services vertegenwoordigd door Kevin Van de Velde en Pieter-Jan Arts
- › CBRE Valuation Advisory BV, vertegenwoordigd door Hero Knol en Devin Ummels.

De **waarderingsmethode** die hoofdzakelijk gehanteerd wordt door de vastgoeddeskundigen voor de portefeuille van Intervest is de Inkomstenmethode of Inkomstenkapitalisatie. De Inkomstenkapitalisatie wordt aanbevolen voor vastgoed dat inkomsten genereert met een stabiele en voorspelbare cashflow. De waardering is gebaseerd op de verhouding tussen het inkomen dat het vastgoed produceert (markthuur) en het rendement dat een investeerder vereist (kapitalisatievoet).

Het vereiste rendement of de kapitalisatievoet is afhankelijk van het verwachte rendement van andere beleggingsmogelijkheden, rekening houdend met de algemene risico's van de investering, evenals het risicovrije rendement, de inflatie en de liquiditeit.

De kapitalisatievoet zal de perceptie van deze risico's op de markt weerspiegelen. Deze risico's hebben betrekking op:

- › de huurder(s) en hun voortdurende vermogen om de huur te betalen
- › marktrisico's in termen van de voortzetting van de huidige huurwaarden in de toekomst
- › risico's verbonden aan veranderingen in de financierings- en investeringsmarkten, die ertoe zouden kunnen leiden dat beleggers een lager of een hoger rendement van de vastgoedmarkt accepteren.

De marktwaarde wordt verkregen door de transactiekosten in mindering te brengen op de investeringsswaarde na correcties.

Huurwaarden en beleggingsrendementen zijn bepaald op basis van (i) de marktkennis en ervaring van de vastgoeddeskundige, en (ii) recente, vergelijkbare markt- en buitenmarkttransacties, rekening houdend met de kenmerken van het vastgoed, zoals de locatie, bereikbaarheid, zichtbaarheid, de algemene staat van onderhoud en het onderhoud, de grootte, het aantal en type huurders, de gemiddelde duur van de resterende huurovereenkomsten, enz.

De investeringswaarde vóór correcties wordt verkregen door de markthuur te delen door de juiste kapitalisatievoet. Afhankelijk van de situatie moeten een aantal aanpassingen in aanmerking worden genomen om de investeringswaarde na correcties af te leiden.

De meest voorkomende correcties zijn:

- › de actualisering van het verschil tussen de actuele huur en de markthuur tot de volgende contractuele break of het einde van de huurovereenkomst; de correctie zal negatief zijn als het pand onder de marktprijs verhuurd wordt en positief als het goed boven de marktprijs verhuurd wordt
- › leegstaande ruimtes worden gezien als een inkomensverlies aangezien het vastgoed gewaardeerd wordt op basis van de totale huurwaarde
- › makelaarskosten
- › renovatiekosten
- › huurkortingen.

De marktwaarde (of kosten koper waarde) wordt verkregen door de transactiekosten in mindering te brengen op de investeringsswaarde na correcties.

De fair value of reële waarde is de geschatte waarde exclusief de geschatte te betalen overdrachtskosten op het moment dat het vastgoed kan worden verkocht op de markt op datum van taxatie. De berekening van deze waarde gebeurt door de taxateur volgens IFRS 13 / IAS 40. In het waarde-ringsverslag van de Nederlandse vastgoedexpert is de reële waarde gelijk aan de marktwaarde.

## IFRS 16 en IAS 16

Op uitdrukkelijke vraag van de revisor, en in overeenstemming met de vereisten van de IFRS 16 regelgeving, hebben de vastgoeddeskundigen een bijzondere taxatieoverweging gemaakt.

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

De waardering van de vastgoedportefeuille is als volgt verdeeld over de vastgoeddeskundigen:

Vastgoeddeskundige	Land	Reële waarde (€ 000)	%	Investeringswaarde (€ 000)
Cushman & Wakefield Belgium	België	346.998	26%	355.673
CBRE Valuation Services	België	614.983	47%	630.356
CBRE Valuation Advisory	Nederland	351.603	26%	383.248
<b>TOTAAL Taxatierapporten</b>		<b>1.313.584</b>	<b>99%</b>	<b>1.369.277</b>
<b>AANSLUITING MET VASTGOEDBELEGGINGEN:</b>				
Aanpassing i.f.v. verhoging transfer taks in Nederland		-7.576		nvt
Grondreserves		27.410		27.410
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		<b>1.333.418</b>	<b>100%</b>	<b>1.396.687</b>

Het vastgoed gewaardeerd door de externe vastgoeddeskundigen van intervest omvat de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur en de projectontwikkelingen in aanbouw en is exclusief de gebouwen beschikbaar voor verkoop en de zonnepanelen en laadpalen.

De grondreserves worden nog niet geherwaardeerd. Gezien voor deze grondreserves nog geen duidelijk beeld over de te maken projectkosten kan gemaakt worden, geen vergunningen bekomen werden of een substantieel deel voorverhuurd werd, is de vennootschap van mening dat de initiële aanschafwaarde nog steeds de reële waarde vertegenwoordigt. Meer informatie over het ontwikkelingspotentieel is terug te vinden in het Activiteitenverslag - 1.1.3 Projecten in aanbouw en ontwikkelingspotentieel. Voor verdere informatie over de waardering van het vastgoed en de correctie voor de verhoging op de transfer tax in Nederland wordt verwezen naar de Financiële Staten - Toelichting 14. Vaste Activa.

### 1.3.1 Conclusie

De vastgoeddeskundigen hebben voor de vastgoedportefeuille van Interinvest een totale investeringswaarde bepaald, op 31 december 2022, van € 1.369.277.000 en een reële waarde van € 1.313.584.000.

#### Cushman & Wakefield Belgium

Gregory Lamarche, MRICS  
Partner  
Valuation & Advisory

Victoria Parret  
Senior Valuer  
Valuation & Advisory

#### CBRE Valuation Services

Kevin Van de Velde, MRICS  
RICS Registered Valuer  
Director

Pieter-Jan Arts  
Senior Valuation Surveyor

#### CBRE Valuation Advisory

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

D.L.L. Ummels MSc RT  
Associate Director



## 1.4 De markt van logistiek vastgoed en kantoren<sup>1</sup>

### 1.4.1 Logistiek vastgoed

#### Huurmarkt

##### België

Bedrijven besteden steeds meer aandacht aan de verduurzaming en de kostenoptimalisatie van hun bedrijfsvoering en hun logistiek proces. Dit kan vaak leiden tot een zoektocht naar een nieuwe locatie of ontwikkeling op maat. Naast de vastgoedkosten worden ook transport- en arbeidskosten meegenomen in dit plaatje. Als een bedrijfspannend toelaat te besparen op transport-, energie- of onderhoudskosten kunnen bedrijven een hoger huurniveau dragen en verantwoorden. De prime huren voor logistiek situeren zich momenteel rond € 70/m<sup>2</sup>, wat 13% stijging betekent ten opzichte van 2021. Deze stijging is het resultaat van schaarste in beschikbare magazijnen en stijgende prijzen als gevolg van de inflatie. Deze niveaus worden voornamelijk rond Brussel en de as Antwerpen-Brussel gehaald.

In 2022 bedraagt de totale take-up aan logistieke oppervlakte 1.200.000 m<sup>2</sup>, in lijn met 2021.

Tevens ligt dit nog steeds ver boven het gemiddelde niveau van de afgelopen vijf jaren. Enkel in 2021 en 2022 bedraagt de take-up meer dan 1 miljoen m<sup>2</sup> per jaar. De netto-absorptie (take-up zonder verhuizingen) in 2022 bedraagt 800.000 m<sup>2</sup>. De huurtransacties voor magazijnen met een vloeroppervlakte tussen 10.000 m<sup>2</sup> en 20.000 m<sup>2</sup> verdubbelt ten opzichte van het gemiddelde niveau van de afgelopen vijf jaren.

Over het algemeen blijft de beschikbaarheid van gebruiksklare logistieke ruimten op een laag peil van 1,51%, in lijn met 2021. In 2022 is 700.000 m<sup>2</sup> opgeleverd, waarvan reeds 90% voorverhuurd. De leegstandsniveaus worden dus niet verwacht op korte termijn te gaan stijgen.

##### Nederland

De Nederlandse verhuurmarkt presteert nog steeds sterk in het 2022. De markt is grotendeels klassiek gestuurd door 3PL'ers en online-retailers die sterk presteren door e-commerce, wat inmiddels een trend is in het winkelgedrag van consumenten. De leegstand blijft historisch laag tegenover de voorgaande jaren, nl. rond 2,3%.

De top logistieke regio's zijn Tilburg/Waalwijk, Rotterdam, Noord-Limburg/Venlo, Utrecht en Schiphol/Amsterdam. Opkomende logistieke regio's zijn Almere - Lelystad, de A12 corridor, Arnhem - Nijmegen, Moerdijk en Oost-Nederland/Twente. Door het toenemende plaatsgebrek, zijn ook de activiteiten toegenomen in Zuid-Limburg, Heerlen - Kerkrade. Het lijkt er dus op dat de logistieke vastgoedmarkt zich qua locatie reeds verbreedt in Nederland, hetgeen eveneens een gevolg is van de schaarste van grote gronden en beschikbare panden.

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

De verwachting is dat de heersende trend in de huurmarkt zich zal voortzetten in 2023 waardoor de opname nog steeds zal gaan toenemen en verdere schaarste zal optreden in moderne, state-of-the-art warehouses.

De prime rent in Nederland situeert zich op toplocaties rond € 75 à € 85/m<sup>2</sup>. Op Schiphol aan de luchthaven, kan de prime rent tot € 90/m<sup>2</sup> gaan.

<sup>1</sup> Bronnen: JLL Capital Markets 2022 Q3, CBRE Logistics Marketview 24012023, CBRE Brussels Office Marketview Q4 2022, CBRE Real Estate Market Outlook 2023 Nederland, <https://nieuws.cbre.nl/laatste-kwartaal-2022-slechtste-beleggingskwartaal-voor-vastgoedmarkt-sinds-2014>. Vakliteratuur en gesprekken met vastgoedgeskundigen doorheen het jaar.

## Investeringsmarkt

### België

Logistiek vastgoed blijft een aantrekkelijke activa-klasse voor investeerders. Built-to-suit-projecten met langetermijncontracten blijven veruit het meest geliefd bij beleggers, echter door het beperkte aanbod aan core+ product kijken vele investeerders ook naar value-addproducten, al dan niet met herontwikkelingspotentieel.

In 2022 is het investeringsvolume van 2021 overschreden, voornamelijk dankzij een zeer actief eerste halfjaar van 2022. De historisch lage yields van 3,50% in de eerste maanden van 2022 zijn vervolgens zeer sterk beïnvloed door rentestijgingen en bijgevolg gestegen tot 4,35%, met een sterk opwaartse trend richting 5,35%.

### Nederland

De Nederlandse logistieke vastgoedmarkt blijft in de eerste maanden van 2022 expansief en aanvangsrendementen dalen verder tot net onder 3,0%. Vanaf Q2 en richting het einde van het jaar zijn mede door de hoge bouwkosten, de politieke beperkingen en maatregelen zoals de verhoging van overdrachtsbelasting van 8% naar 10,4% en natuurlijk de impact van de oorlog in Oekraïne het aantal transacties gedaald.

Door de stijgende rente is voor het eerst sinds 2013 over de breedte van de markt de waarde van beleggingen in neerwaartse trend. Een verdere compressie is verwacht doordat de European Central Bank (ECB) aangeeft voorlopig door te zetten met renteverhogingen.

Momenteel heeft de onzekere economische markt de belangstelling van (buitenlandse) investeerders beperkt. Desondanks stijgen de huurprijzen nog en daalt het huuraanbod.

Naast de daling in investeringsvolume en vastgoedwaarde, zijn ook de transactievolumes gedaald. Deze daling in transactievolumes is met name te zien bij transacties boven € 20 miljoen, omdat dergelijke transacties veelal worden voorzien van externe financieringen, en hierdoor dus de verhoogde rentes een grotere impact hebben op de keuze om al dan niet te investeren in een gebouw. In het laatste kwartaal van 2022, ligt de dynamiek voor dit soort verhandelde objecten 49% lager dan in vergelijking met de afgelopen drie jaren.

Nederland blijft een geliefd land voor e-commerce wat de vraag naar kleinere hubs nabij stadskernen nog steeds toenemen. De consument houdt dan wel van online shoppen, maar hij staat negatief tegenover de 'verdozing' van Nederland. De maatschappelijke discussie over inpassing in het landschap

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

Personeelstekorten zijn nog steeds issues binnen de logistieke bedrijven. Daarnaast gaat de overheid de regels verscherpen met betrekking tot uitgaven van bedrijventerreinen. Er worden strengere eisen gesteld aan investeerders en gebruikers. Daarbij stelt de overheid ook strengere eisen op verschillende ecologische aspecten zoals de stikstofproblematiek rondom natura-2000 gebieden en circulariteit.

Internationale investeerders zijn op dit moment dus voorzichtiger actief op de Nederlandse logistieke vastgoedmarkt, o.m. de onzekerheid in de (economische) markt, de stijgende rente en de strengere eisen van de gemeenten.

Ondanks bovenstaande punten, blijft Nederland door het positieve ondernemingsklimaat, de gunstige ligging met uitstekende infrastructuur een interessante plek voor investeerders en zijn de verwachtingen wel goed te noemen richting de zomer en najaar van 2023. Nederland blijft voor de komende jaren de poort tot Europa voor internationale bedrijven met een belangrijke locatie voor centrale Europese distributiecentra, vooral voor hoogwaardige producten.

### Trends

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

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

De coronacrisis heeft ook in de logistiek sporen nagelaten, al is de impact op zijn minst divers te noemen. Een zekerheid is dat een groot aantal FMCG producenten hun supply chain ten gevolge van de crisis en daarbij horende voorraadschokken onder de loep heeft genomen en een grote hoeveelheid stock aangelegd heeft.

Anderzijds heeft de crisis geleid tot een versnelde groei van e-commerceplatformen, die een grotere ruimtebehoefte bij deze spelers tot gevolg hebben.

De overheid is zich bewuster geworden van het strategisch belang van de logistieke sector. De vraag naar duurzame gebouwen op multimodale locaties die klaar zijn voor een doorgedreven geautomatiseerde bedrijfsvoering zal verder toenemen. Ook is er groeiende aandacht voor stadsdistributiehubs. Kostenefficiëntie staat centraal, maar welzijnsaspecten doen evenzeer hun intrede in dit marktsegment.

De recente rentestijgingen doorgevoerd door de ECB, zal zijn impact ongetwijfeld hebben op de magazijnruimten. Maar gelet op de hoge bezetting binnenin de distributiecentra door de aangelegde stock en het tekort aan logistieke zones in België, zal de discrepantie tussen vraag en aanbod naar magazijnruimten alleen maar toenemen.

### BREEAM-'Outstanding'

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

De hoogst haalbare duurzaamheidsklasse voor gebouwen, namelijk BREEAM 'Outstanding' wordt steeds vaker gehaald. Er wordt naar gestreefd om vervuilende factoren zoals CO<sub>2</sub>-uitstoot, de NOx-emissie van de verwarmingsinstallaties en het algemene energieverbruik onder het wettelijk toegestane minimum uit het Bouwbesluit te brengen.

Duurzame centra beschikken over energiezuinige installaties, warmtepompen, zonnepanelen voor eigen energiebehoeften, warmte-koude-opslag in de bodem, gebruik van regenwater en waterbesparende sanitaire installaties etc. Er is een toenemende aandacht voor circulariteit waarbij producten na gebruik gedemonteerd kunnen worden en de materialen opnieuw kunnen worden gebruikt.

Grondstoffen, onderdelen en producten kunnen zo hun waarde behouden. Bij de bouw worden duurzame en recycleerbare materialen gebruikt met een zo laag mogelijke milieu-impact.

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

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

### Automatisatie en digitalisatie

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

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

### Stadsdistributiehubs

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



Nederland - Eindhoven ) Gold Forum

## 1.4.2 Kantoren

### Huurmarkt

De jaarlijkse take-up van kantoren in België kent een gestage groei sinds 2010, met uitzondering van 2020 en de Brusselse take-up in 2022. In 2021 bedraagt de Brusselse take-up circa 500.000 m<sup>2</sup>, tegenover circa 300.000 m<sup>2</sup> in 2022. Dit is voornamelijk te wijten aan de vele huurtransacties in Q4 2021 en de aarzelende economie in Q4 2022. In Vlaanderen daalt de take-up niet significant. Opvallend is dat sinds 2016, de verdeling van de take-up tussen Brussel en de regionale kantorenmarkten gewijzigd is van 60-40 naar 33-67. Omwille van de verschuiving van decentralisatie naar een kantorenmarkt met satellietkantoren, wordt verwacht dat deze trend zich verder zal zetten. De meeste verhuurtransacties zijn terug te vinden in het segment kleiner dan 2.500 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte.

De kantorenmarkt in Vlaanderen presteert wel op niveau dankzij een belangrijk aanbod nieuwbouw in de Vlaamse periferie rond Brussel en een goede prestatie van de Antwerpse kantorenmarkt. Wallonië blijft steken op een gemiddeld niveau omdat een groot deel van de overheidsvraag er inmiddels is gerealiseerd en er weinig nieuwe projecten voorhanden zijn.

De schaarste aan nieuwe, duurzame ontwikkelingen drijft intussen de huurprijzen omhoog.

De beschikbaarheidsgraad in Grade A gebouwen fluctueren rond 1%, tegenover een hoge leegstand van Grade C gebouwen in de Brusselse periferie rond 18%.

De gemiddelde huurprijzen in Brussel zijn echter nog niet beïnvloed door de financiële crisis en blijven schommelen rond € 200/m<sup>2</sup>. De prime huurprijzen in de Leopoldwijk stijgen naar € 345/m<sup>2</sup> (+8%). De regionale markten presteren op hetzelfde niveau als in Brussel. 50% van de huurtransacties vindt plaats in Grade A kantoorgebouwen, wat de focus op duurzaamheid en het belang van het aantrekken van talent in moderne kantoorgebouwen extra benadrukt. Met huurprijzen, schommelend rond €165/m<sup>2</sup> is de marktverwachting dat de stijgende trend zich verder doorzet.

Doordat de huurprijs in veel huurcontracten automatisch geïndexeerd wordt, zal in 2023 de take-up hoger zijn, aangezien het aantrekkelijk zal zijn om te veranderen gezien de huurprijzen momenteel nog niet evenredig zijn gestegen met de indexatie.

### Investeringsmarkt

De investeringsmarkt presteert in 2022 zeer goed en beleeft in Brussel met € 4,65 miljard haar beste jaar ooit, in vergelijking met € 2,01 miljard in 2021 en € 2,99 miljard in 2020. Het uitzonderlijke hoge cijfer in 2022 heeft alles te maken met enkele uitzonderlijke transacties, namelijk de Consciencebuilding, IT-tower en Silver building.

De investeringsmarkt voor regionale kantoren ervaart ook een zeer positief jaar, met € 1,26 miljard aan transacties, tegenover € 0,55 miljard en € 0,30 miljard in resp. 2021 en 2022.

Deze trend staat in contract met wat vastgoed-experts in andere EMEA-landen waarnemen en ze verklaren dit door het feit dat in Brussel de yields altijd aantrekkelijk zijn gebleven voor core en core plus investeringen.

Door de stijgende rentevoeten, wordt verwacht dat de prime yields zullen stijgen in Vlaanderen en Wallonië met 25 bps naar respectievelijk 5,25% en 6,75%. De markt wordt gekenmerkt door een relatief hoog aanbod tegenover een beperkte groep investeerders, ondanks de attractieve prime yields ten opzichte van Brussel.

Algemeen wordt verwacht dat de impact van ESG en de nieuwe maatregelen van de overheid omtrent asbest en renovatieverplichtingen zal leiden tot een toename van het aantal deals in 2023, voornamelijk deals in grade C gebouwen.

### Trends

Werken, wonen en ontspannen raken veel meer met elkaar verweven. De gemengde werkomgeving met thuiswerken, telewerken vanuit een regionale hub, een coworking ruimte, ... heeft sinds de coronacrisis een blijvend karakter gekregen voor vele organisaties.

De impact van de coronapandemie op de markt van het kantorenvastgoed is aanzienlijk. De crisis zet een heel aantal partijen aan het denken over hun vastgoed- en huisvestingsstrategie.

Het geloof in een flexibele werkomgeving blijft groeien, maar steeds meer werknemers komen frequenter naar het bedrijfskantoor, wat in meer fileleed resulteert en bijgevolg de discussie van de ideale vastgoed- en huisvestingsstrategie bij bedrijven weer doet opblazen.



De kantoorruimten worden anders ingedeeld om samenwerking te bevorderen. Waar vroeger nog circa 50% van de kantoorruimte bestemd was voor individuele werkplaatsen, is dit nu gewijzigd naar 33%, met de overige kantoorruimten gericht naar gemeenschappelijke werkplaatsen zoals vergaderzalen en voorzieningen om het community-gevoel te versterken.

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

Technologie, mobiliteit en welzijn op het werk zijn richtinggevend voor de locaties van de toekomst.

Bedrijven zoeken kleinere, aangename 'groene' kantoren op vlot bereikbare locaties die bovendien genieten van bijhorende community-diensten zoals gezonde voeding, inspirerende look & feel, enz.

Coworking ruimtes kennen voorlopig een tumultueus decennium. Vele aanbieders van coworking hebben hun deuren gesloten op minder goeie locaties, om op de betere locaties een hipper vestiging te openen, waardoor er in absolute oppervlakten geen wijziging plaats heeft gevonden, maar wel een efficiënte kwaliteitsverbetering.

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



Antwerpen ) Greenhouse Collection at the Singel



## 2 Financieel verslag

### Solide financiële resultaten en kerncijfers

#### KERNCIJFERS



<p><b>€ 1,71</b> EPRA resultaat per aandeel</p>	<p><b>2,0%</b> Gemiddelde rentevoet van de financieringen</p>	<p><b>€ 1,53</b> Voorstel brutodividend per aandeel</p>
<p><b>€ 23,50</b> EPRA NTA per aandeel</p>	<p><b>48,0%</b> Schuldgraad</p>	<p><b>€ 562 miljoen</b> Beurskapitalisatie</p>
<p><b>+5,6%</b> Organische huurinkomstengroei</p>	<p><b>4,0 jaar</b> Resterende looptijd langetermijnkredietlijnen</p>	<p><b>8,0%<sup>1</sup></b> Brutodividendrendement</p>

1 Op basis van de slotkoers van het aandeel op 31 december 2022, die € 19,24 bedraagt.



Gent ) North Sea Port Gent - Plasman

## 2.1 Financiële resultaten 2022

### 2.1.1 Analyse van de resultaten<sup>1</sup>

#### Organische groei van de huurinkomsten met 5,6% door actief verhuurbeleid

in duizenden €	2022	2021	Verschil	
Huurinkomsten	71.474	65.056	6.418	10%
Met verhuur verbonden kosten	-19	-148	129	-87%
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	559	1.051	-492	-47%
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>72.014</b>	<b>65.959</b>	6.055	9%
Vastgoedkosten	-8.566	-8.383	-183	2%
Algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten	-4.862	-4.146	-716	17%
<b>Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille</b>	<b>58.586</b>	<b>53.430</b>	5.156	10%
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	478	198	280	142%
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-26.106	66.020	-92.126	-140%
Ander portefeuilleresultaat	3.920	-11.205	15.125	-135%
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>36.878</b>	<b>108.443</b>	-71.565	-66%
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde van financiële activa en passiva)	-10.877	-7.085	-3.792	54%
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	32.257	4.217	28.040	665%
Belastingen	-978	-834	-144	17%
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>57.280</b>	<b>104.741</b>	-47.461	-45%
<b>Toewijsbaar aan:</b>				
Aandeelhouders groep	51.714	98.100	-46.386	-47%
Derden	5.566	6.641	-1.075	-16%
<b>NETTORESULTAAT - aandeel van de Groep</b>	<b>51.714</b>	<b>98.100</b>	-46.386	-47%
<b>Toelichting:</b>				
EPRA resultaat	45.467	45.176	291	1%
Portefeuilleresultaat	-26.010	48.707	-74.717	-153%
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	32.257	4.217	28.040	665%

Het **vastgoedresultaat** bedraagt € 72 miljoen over 2022, een stijging met € 6 miljoen of 9% tegenover vorig jaar, voornamelijk als gevolg van een toename in de huurinkomsten van 10% (€ 65 miljoen). De organische huurgroei ten opzichte van 2021 bedraagt 5,6% en is gedreven door de indexatie van de huurovereenkomsten, 3,3%, en de éénmalig ontvangen verbrekingsvergoedingen, 3,7%, waarvan de éénmalig ontvangen vergoeding van huurder Enterprise Service Belgium de voornaamste is. Verdere toelichting rond deze verbrekingsvergoeding en de huurinkomsten in het algemeen is terug te vinden in de Financiële Staten, Toelichting 4 - Vastgoedresultaat.

De toename van de **huurinkomsten** en de met **beheer verbonden kosten en opbrengsten** in combinatie met een stijging in de **vastgoed- en algemene kosten** zorgen ervoor dat het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille toeneemt met € 5,2 miljoen of 10% tot € 58,6 miljoen (€ 53,4 miljoen). De operationele marge blijft bijgevolg stabiel op 82%.

Het **financiële resultaat (excl. variaties in reële waarde van financiële activa en passiva)** bedraagt voor 2022 € -10,9 miljoen (€ -7,1 miljoen). De toename van € 3,8 miljoen is voornamelijk een gevolg van een

<sup>1</sup> De cijfers tussen haakjes zijn de vergelijkende cijfers voor boekjaar 2021.

hogere kapitaalopname als gevolg van de acquisities en ontwikkelingen in de vastgoedportefeuille en een lichte toename van de gemiddelde rentevoet van de financieringen van 1,8% naar 2,0% in 2022.

De positieve **variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva** bevat de wijziging in de marktwaarde van de interest rate swaps voor een bedrag van € 32,3 miljoen (€ 4,2 miljoen) als gevolg van de stijging van de langetermijnrentevoeten in de loop van 2022.

Het **resultaat op de portefeuille** bedraagt eind 2022 € -26,0 miljoen in vergelijking met € 48,7 miljoen eind 2021.

De **variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** bedragen in 2022 € -26,1 miljoen (€ 66,0 miljoen) exclusief latente belastingen. De daling van ongeveer 2% in de waardering van de vastgoedbeleggingen is voornamelijk gedreven door de yield decompressie hoofdzakelijk in de Nederlands portefeuille en het effect van de verhoging in transfer tax in Nederland zoals toegelicht in het Activiteitenverslag - 1.2 Samenstelling van de portefeuille.

Het **ander portefeuilleresultaat** bedraagt in 2022 € 3,9 miljoen (€ -11,2 miljoen) en omvat voornamelijk de uitgestelde belastingen op niet-gerealiseerde meerwaarden op de vastgoedbeleggingen die eigendom zijn van de perimervennootschappen van Intervest in Nederland en België.

Het **nettoresultaat** van Intervest voor boekjaar 2022 bedraagt € 57,2 miljoen (€ 104,7 miljoen). Het **nettoresultaat – aandeelhouders Groep** bedraagt voor 2022 € 51,7 miljoen (€ 98,1 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- › het **EPRA resultaat** van € 45,4 miljoen (€ 45,2 miljoen) of een toename van € 0,2 miljoen of 1%, hoofdzakelijk een combinatie van hogere huurinkomsten als gevolg van de ontvangen verbrekingsvergoeding van huurder Enterprise Services Belgium en een daling in de vastgoedkosten, gedeeltelijk gecompenseerd door hogere algemene kosten en financiële lasten.
- › het **portefeuilleresultaat - aandeelhouders Groep** van € -26,0 miljoen (€ 48,7 miljoen)
- › de **variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva** voor een bedrag van € 32,3 miljoen (€ 4,2 miljoen).

Het **EPRA resultaat** bedraagt € 45,4 miljoen voor boekjaar 2022. Rekening houdend met 26.664.878 gewogen gemiddeld aantal aandelen betekent dit een EPRA resultaat per aandeel van € 1,71 wat een daling van 2% of € 0,03 per aandeel is ten opzichte van boekjaar 2021 (€ 1,74).

<b>AANTAL AANDELEN</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Aantal aandelen op einde periode	29.235.067	26.300.908
Aantal dividendgerechtigde aandelen	29.235.067	26.300.908
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	26.664.878	25.983.006
<b>RESULTAAT PER AANDEEL - aandeel van de Groep</b>		
Nettoresultaat per aandeel (€)	1,94	3,78
EPRA resultaat per aandeel (€)	1,71	1,74
Enkelvoudige EPRA resultaat per aandeel op basis van dividendgerechtigd aantal aandelen (€)	1,53	1,74
Uitkeringspercentage* (%)	100%	88%
Brutodividend (€)	1,53**	1,53
Percentage roerende voorheffing	30%	30%
Nettodividend (€)	1,0710	1,0710
<b>BALANSGEGEVENS PER AANDEEL - aandeel van de Groep</b>		
Nettowaarde (reële waarde) (€)	23,72	23,67
Nettoactiefwaarde EPRA (€)	23,51	24,88
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	19,24	28,20
Premie t.o.v. reële nettowaarde (%)	-18,9%	19%

\* Intervest Offices & Warehouses is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap met een wettelijke uitkeringsverplichting van minimaal 80% van het nettoresultaat, aangepast voor niet-kasstroomelementen, gerealiseerde meer- en minderwaarden op vastgoedbeleggingen en schuldverminderingen. Het uitkeringspercentage wordt berekend ten opzichte van het enkelvoudig EPRA resultaat per aandeel op basis van het dividendgerechtigde aantal aandelen.

\*\* Onder voorbehoud van goedkeuring van de jaarlijkse algemene vergadering te houden in 2023.

Op 31 december 2022 bedraagt de **netto waarde (reële waarde)** van het aandeel € 23,72 (€ 23,67 op 31 december 2021). Aangezien de beurskoers van het Intervest aandeel (INTO) op 31 december 2022 € 19,24 bedraagt, noteert het aandeel op afsluitingsdatum met een discount van 18,9% ten opzichte van de netto waarde (reële waarde).

<b>EPRA - KERNCIJFERS</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
EPRA resultaat (€ per aandeel) (aandeel van de Groep)	1,71	1,74
EPRA NTA (Net Tangible Assets) (€ per aandeel)	23,50	24,83
EPRA NRV (Net Reinstatement Value) (€ per aandeel)	25,64	26,76
EPRA NDV (Net Disposal Value) (€ per aandeel)	24,41	23,64
EPRA NIR (Netto Initieel Rendement) (%)	4,8%	5,3%
EPRA aangepast NIR (%)	5,1%	5,4%
EPRA huurleegstandspercentage (%)	9,9%	6,2%
EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten) (%)	18,0%	17,9%
EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten) (%)	16,5%	16,5%
EPRA LTV (Loan-to-value) (%)	47,9%	43,9%

De **EPRA NTA per aandeel** bedraagt op 31 december 2022 € 23,50. Dit betekent een daling van € 1,33 tegenover € 24,83 op 31 december 2021, voornamelijk als gevolg van de kapitaalverhoging in combinatie met de EPRA resultaat-generatie, de waardedaling van de vastgoedportefeuille en de dividenduitkering over het boekjaar 2021.

## 2.1.2 Geconsolideerde balans

in duizenden €	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>ACTIVA</b>		
Vaste activa	1.381.476	1.219.621
Vlottende activa	47.304	17.336
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>1.428.780</b>	<b>1.236.957</b>
<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>		
<b>Eigen vermogen</b>	<b>721.410</b>	<b>636.535</b>
Kapitaal	264.026	237.930
Uitgiftepremies	219.354	189.818
Reserves	158.257	96.664
Nettoresultaat van het boekjaar	51.714	98.100
Minderheidsbelangen	28.059	14.023
<b>Verplichtingen</b>	<b>707.370</b>	<b>600.422</b>
Langlopende verplichtingen	564.849	468.409
Kortlopende verplichtingen	142.521	132.013
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>1.428.780</b>	<b>1.236.957</b>

## Actief <sup>1</sup>

De **vaste activa** bedragen € 1.381 miljoen op 31 december 2022 (€ 1.219 miljoen) en bestaan voornamelijk uit de vastgoedbeleggingen van Intervest. De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt op 31 december 2022 € 1.333 miljoen (€ 1.209 miljoen). Een toename met € 124 miljoen als gevolg van € 95 miljoen acquisities, € 88 miljoen investeringen in grondreserves en projectontwikkelingen, € 3 miljoen investeringen in de bestaande portefeuille en € 26 miljoen waardedaling in de portefeuille.

De vastgoedbeleggingen bestaan, zoals toegelicht in het Activiteitenverslag - 1.2 Samenstelling van de portefeuille, op 31 december 2022 uit:

- › € 1.234 miljoen vastgoed beschikbaar voor verhuur verspreid over België en Nederland
- › € 99 miljoen projectontwikkelingen waarvan de constructie lopende is zoals Greenhouse Woluwe Garden, Genk Green Logistics, Zellik, unit 1B in Herentals Green Logistics en grondreserves in Genk Green Logistics, Puurs en Venlo in Nederland.

Naast de vastgoedbeleggingen bevatten de vaste activa voor € 15 miljoen andere materiële vaste activa, voornamelijk zonnepanelen en laadpalen en € 32,6 miljoen financiële vaste activa.

De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt € 1,3 miljard op 31 december 2022.

De **vlottende activa** bedragen € 47 miljoen (€ 17 miljoen) en bestaan hoofdzakelijk voor € 27 miljoen uit activa bestemd voor verkoop, € 2 miljoen uit handelsvorderingen, € 5 miljoen uit belastingvorderingen en andere vlottende activa, € 3 miljoen uit liquide middelen en € 10 miljoen uit overlopende rekeningen.

De inning van de huur- en huurlastenvorderingen volgt nog steeds een regulier en consistent patroon. De handelsvorderingen op de balans op 31 december 2022 bedragen € 2 miljoen, waarvan € 0,8 miljoen niet-vervallen vorderingen op klanten. Half februari 2022 heeft Intervest reeds 99% van de huurgelden van 2022 ontvangen. Het inningspercentage van de voorfacturaties voor januari 2023 (voor de maandfacturatie) en het eerste kwartaal van 2023 (voor de kwartaalfacturatie) ligt eveneens in lijn met het normaal betalingspatroon en bedraagt reeds 94%.

## Passief <sup>2</sup>

Het eigen vermogen van de vennootschap is in 2022 toegenomen met € 84 miljoen of 13% en bedraagt op 31 december 2022 € 721 miljoen (€ 637 miljoen op 31 december 2021), vertegenwoordigd door 29.235.067 aandelen (26.300.908 aandelen op 31 december 2021).

Marktkapitalisatie bedraagt € 562 miljoen op 31 december 2022.

De **langlopende verplichtingen** bedragen € 565 miljoen (€ 468 miljoen) en bevatten de langlopende financiële schulden voor een bedrag van € 525 miljoen (€ 429 miljoen), de andere langlopende financiële verplichtingen van € 15 miljoen (€ 11 miljoen), een voorziening van € 22 miljoen aangelegd voor uitgestelde belastingen (€ 26 miljoen) en handelsschulden en andere langlopende schulden voor een bedrag van € 3 miljoen. De andere langlopende financiële verplichtingen bevatten enerzijds € 4,8 miljoen negatieve marktwaarde van de interestafdekkingen en anderzijds € 10 miljoen schulden met betrekking tot de te betalen erfpacht- en concessievergoedingen.

De **kortlopende verplichtingen** bedragen € 142 miljoen (€ 132 miljoen) en bestaan hoofdzakelijk voor € 102 miljoen (€ 101 miljoen) uit kortlopende financiële schulden, waarvan € 65 miljoen bankleningen en een commercial paper van € 38 miljoen, voor € 26 miljoen uit handelsschulden en andere kortlopende schulden en verplichtingen en voor € 14 miljoen uit overlopende rekeningen.

<sup>1</sup> De cijfers tussen haakjes zijn de vergelijkende cijfers voor boekjaar 2021.

<sup>2</sup> De cijfers tussen haakjes zijn de vergelijkende cijfers voor boekjaar 2021.



## 2.2 Financiële structuur

### Opzet van ambitieus Green Finance Framework

#### 2.2.1 Financieringsbeleid

Het financieringsbeleid van Intervest bestaat erin om de vastgoedportefeuille zo optimaal mogelijk te financieren met een ideale mix van schulden en eigen vermogen en dat er bijgevolg voldoende middelen beschikbaar zijn voor de uitvoering van de lopende projecten.

De belangrijkste objectieven zijn daarin:

- › beheer en monitoring van de kapitaalstructuur
- › goede diversificatie van de verschillende financieringsbronnen
- › goede spreiding van de vervaldagen
- › een duurzame relatie met alle financieringspartners
- › actief beheer van de financiële risico's.

#### 2.2.2 Ontwikkelingen in 2022

In het kader van haar financieringsbeleid bouwt Intervest in 2022 verder aan haar solide financiële structuur met verdere diversificatie van haar financieringsbronnen en versterking van haar bancaire relaties..

Met ABN AMRO is in het eerste kwartaal een nieuwe financiering afgesloten voor een bedrag van € 40 miljoen, dit met een looptijd van 3 jaar en de mogelijkheid te verlengen met nog eens 2 jaar.

In april 2022 is een nieuwe financieringsmarkt aangesproken via een US private plaatsing bij een Amerikaanse verzekeraar voor € 50 miljoen, met een looptijd van 10 jaar tegen een coupon van 2,83%

Een kleine 2 maanden later is eind mei een eerste duurzame obligatie uitgegeven voor een totaalbedrag van € 45 miljoen op een periode van 5 jaar aan een rendement van 3,6%.

Bijkomend is een financiering afgesloten met een bestaande financier, ING Belgium, van € 25 miljoen met een looptijd van 5 jaar. Deze financiering ressorteert eveneens onder het Green Finance Framework en zorgt voor een verdere verankering van duurzaamheid in de financieringsactiviteiten. Ook bij Belfius Bank zijn nog twee bijkomende roll-over kredieten afgesloten, telkens voor € 15 miljoen.

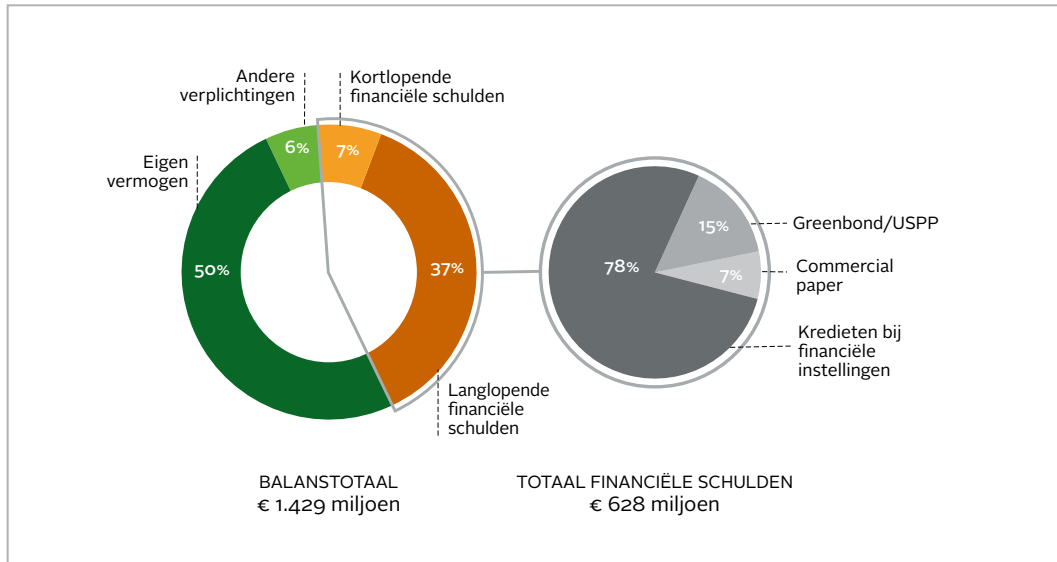
Tegen jaareinde heeft ook perimeterverenootschap Genk Green Logistics zijn kredietpositie versterkt. De bestaande kredieten met KBC Bank en BNP Paribas Fortis zijn verhoogd naar € 63,3 miljoen in plaats van € 31,5 miljoen.

Er zijn in de loop van 2022 tevens bijkomende renteafdekkingen afgesloten en het notionele bedrag is verhoogd naar € 280 miljoen in plaats van € 250 miljoen eind 2021.

Via het commercial paper programma is er op jaareinde € 38 miljoen opgenomen op korte termijn en € 8 miljoen op lange termijn.

De **gemiddelde rentevoet** van de financieringen bedraagt in 2022 2,0% inclusief bankmarges (1,8% in 2021).

## 2.2.3 Overzicht op 31 december 2022



Overige belangrijke kenmerken van de financiële structuur op 31 december 2022.

### Kredietlijnen

- › 81% langetermijnkredietlijnen (€ 674 miljoen) met een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 4,0 jaar (4,1 jaar op jaareinde 2021) en 19% kortetermijnkredietlijnen (€ 155 miljoen)
- › 16% (€ 135 miljoen) groene financieringen op basis van de 'use of proceeds'-conditie
- › gespreide vervaldata van de kredietlijnen tussen 2023 en 2032
- › spreiding van de kredieten over 11 Europese financiële instellingen, een Green Bond, een USPP en een commercial-paperprogramma.

### Interestcover ratio

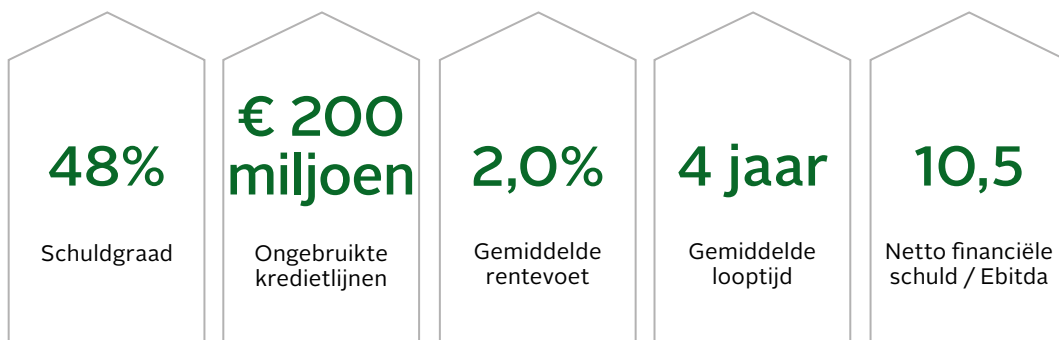
- › ratio van 5,4 voor 2022: hoger dan het vereiste minimum van 2 tot 2,5 dat als convenant vastgelegd is in de financieringsovereenkomsten van de vennootschap (7,5 voor 2021).

### Indekkingsratio

- › van de opgenomen kredieten heeft 72% een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps en heeft 28% een variabele rentevoet
- › 55% van de kredietlijnen heeft een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps, 45% heeft een variabele rentevoet
- › marktwaarde van de financiële derivaten: € 27,8 miljoen positief.

### Convenanten

- › geen wijziging in 2022 in de bestaande gecontracteerde convenanten
- › op 31 december 2022 voldoet de GVV aan haar convenanten.



## 2.2.4 Toelichting financiële structuur

### Groene financieringen

Op 31 december 2022 beschikt Intervest over € 135 miljoen of 16% groene financieringen die volgens de 'use of proceeds'-conditie gekoppeld zijn aan investeringen in duurzame vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen. Deze groene financieringen bestaan uit:

- › kredieten met Triodos Bank:
  - › € 25 miljoen afgesloten in 2019 - looptijd 7 jaar
  - › € 40 miljoen afgesloten in 2021 - looptijd 7 jaar
- › Green Finance Framework:
  - › € 45 miljoen duurzame obligatie - looptijd 5 jaar aan 3,6%
  - › € 25 miljoen met ING Belgium - looptijd 5 jaar

### Kortetermijnkredietlijnen

Op 31 december 2022 zijn 81% van de beschikbare kredietlijnen van Intervest langetermijnkredietlijnen en 19% kortetermijnkredietlijnen.

De kortetermijnkredietlijnen (€ 155 miljoen) bestaan uit:

- › 39% (€ 60 miljoen) commercial paper/back up lijn
- › 55% (€ 85 miljoen) krediet dat binnen het jaar vervalt en zal geherfinancierd worden
- › 5% (€ 8 miljoen) kredieten met onbeperkte looptijd
- › 1% (€ 2 miljoen) aflossingskredieten

### Langetermijnkredietlijnen

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

In 2022 heeft Intervest verder gewerkt aan de optimalisatie van de spreiding van de vervaldagen van haar kredietlijnen door het afsluiten van bijkomende financieringen met bestaande en nieuwe financiers van € 190 miljoen met

- › ABN AMRO bank voor € 40 miljoen en een looptijd van 3 jaar met verlengoptie van 2 jaar
- › via het Green Finance Framework is een eerste duurzame obligatie uitgegeven: € 45 miljoen op 5 jaar
- › Green Loan bij ING Belgium voor € 25 miljoen met een looptijd van 5 jaar
- › US private plaatsing bij een Amerikaanse verzekering voor € 50 miljoen met een looptijd van 10 jaar
- › 2 roll-over kredieten bij Belfius van € 15 miljoen, waarvan één met vervaldag in 2027 en één met een vervaldag in 2028.

Ook perimetervenootschap Genk Green Logistics heeft haar kredietpositie versterkt. Eind 2021 had de vennootschap € 31,5 miljoen beschikbare kredietlijnen, in de loop van 2022 werd dit opgetrokken tot € 63,3 miljoen beschikbare kredietlijnen, allen via BNP Paribas Fortis en KBC Bank.

De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnkredietlijnen is quasi stabiel gebleven op 4,0 jaar op jaareinde 2022 (tegenover 4,1 jaar op jaareinde 2021).

### Beschikbare kredietlijnen

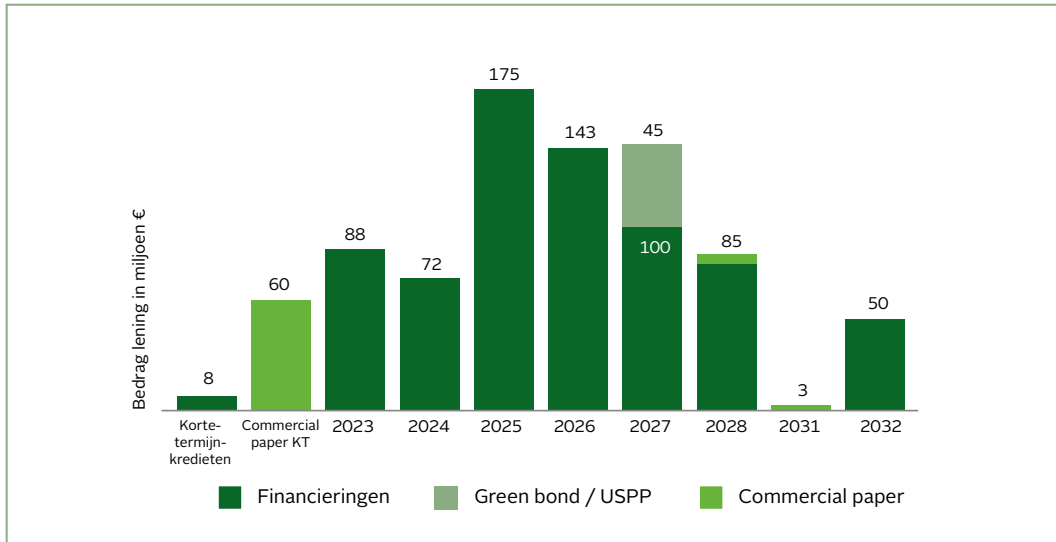
Op 31 december 2022 beschikt de vennootschap over € 200 miljoen niet-opgenomen gecommiteerde kredietlijnen in vergelijking met € 78 miljoen eind 2021. Deze zullen in de loop van 2023 gebruikt worden voor de financiering van lopende projectontwikkelingen, toekomstige acquisities en de dividendbetaling in mei 2023.

Intervest houdt een strakke thesauriepositie aan zodat de positie van contanten bij een financiële instelling in principe vrij beperkt is en het overschot aan cash aangewend wordt ter afbouw van de financiële schulden. De cashpositie van de vennootschap bedraagt € 3,0 miljoen op 31 december 2022.

## Vervaldagenkalender kredietlijnen<sup>1</sup>

Op 31 december 2022 geeft de vervaldagenkalender van de kredietlijnen het in de grafiek getoonde beeld.

De balk 'Commercial paper KT' toont de totale back-uplijn van de begeleidende banken in het commercial-paperprogramma.



De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnkredietlijnen is 4,0 jaar.

## Indekkingen

Gezien de stijging van de rentevoeten op de financiële markten heeft Intervest haar indekkingsstrategie aangescherpt. Bij de samenstelling van de kredietportefeuille streeft Intervest naar een strategie om de indekkingsratio naar 80% te brengen.

Op 31 december 2022 heeft de vennootschap:

- › interest rate swaps afgesloten voor een totaal notioneel bedrag van € 280 miljoen
- › met financiers overeenkomsten met een vaste rentevoet voor een totaal bedrag van € 72 miljoen met een initiële looptijd van 7, 8 en 10 jaar
- › US private plaatsing bij een Amerikaanse verzekeraar voor € 50 miljoen met een looptijd van 10 jaar tegen een coupon van 2,83%
- › uitgifte van duurzame obligatie voor een totaal bedrag van € 45 miljoen op 5 jaar aan 3,6%
- › een commercial paper voor € 8 miljoen op lange termijn, namelijk met een vervaldag in 2028 en 2031.

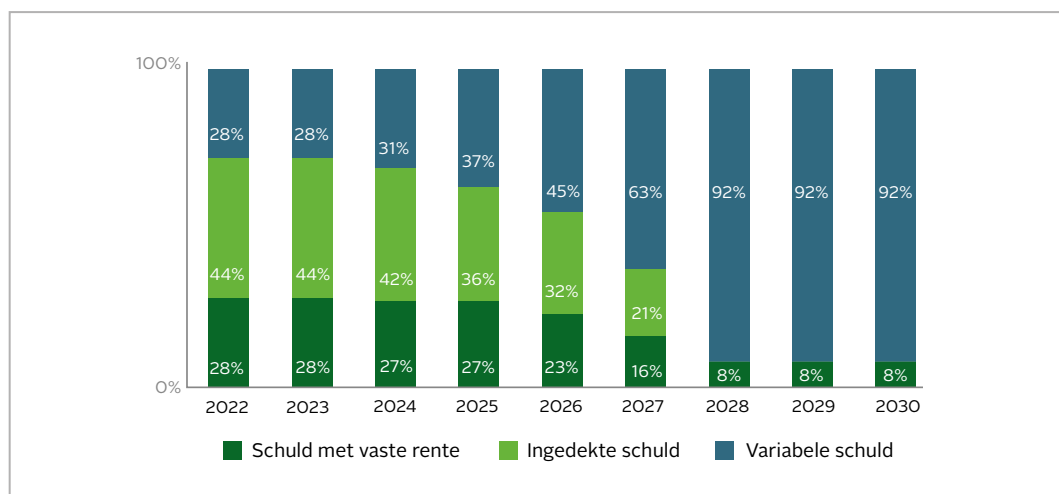
<sup>1</sup> Het krediet opgenomen in de kolom korte termijnskredieten betreft een krediet zonder eindvervaldag. Het krediet is permanent opzegbaar.

Van de opgenomen kredietlijnen op 31 december 2022 heeft 72% een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps en heeft 28% een variabele rentevoet.

Op 31 december 2022 bestaat 55% van de kredietlijnen van de vennootschap uit financieringen met een vaste rentevoet of financieringen gefixeerd door middel van interest rate swaps, 45% heeft een variabele rentevoet. Het procentuele verschil met de opgenomen kredietlijnen is het gevolg van de beschikbare kredietlijnen.

Op 31 december 2022 is de gewogen gemiddelde rentevoet van de interest rate swaps 0,7% (0,4% in 2021).

De vervaldagenkalender van de indekkingsinstrumenten en financieringen met vaste rentevoet geeft onderstaand beeld<sup>1</sup>:



## Looptijd van de vastliggende rentevoeten

Tijdens boekjaar 2022 werd het bedrag van de interest rate swaps verhoogd naar € 280 miljoen, komende van € 250 miljoen in 2021. Deze verhoging kwamen tot stand via het openbreken van de reeds bestaande contracten en zal de vennootschap extra beschermen tegen stijgende Euribortarieven.

Op 31 december 2022 is de gewogen gemiddelde resterende looptijd van de interest rate swaps 4,5 jaar (4,9 jaar in 2021).

De rentevoeten op de kredieten van de vennootschap (interest rate swaps en kredieten met vaste rentevoet) liggen op 31 december 2022 vast voor een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 5,0 jaar (5,0 jaar in 2021).

## Rentegevoeligheid

Voor het boekjaar 2022 bedraagt het effect op het EPRA resultaat van een (hypothetische) stijging van de rentetarieven met 1% ongeveer € 1,7 miljoen negatief (€ 1,0 miljoen negatief in 2021).

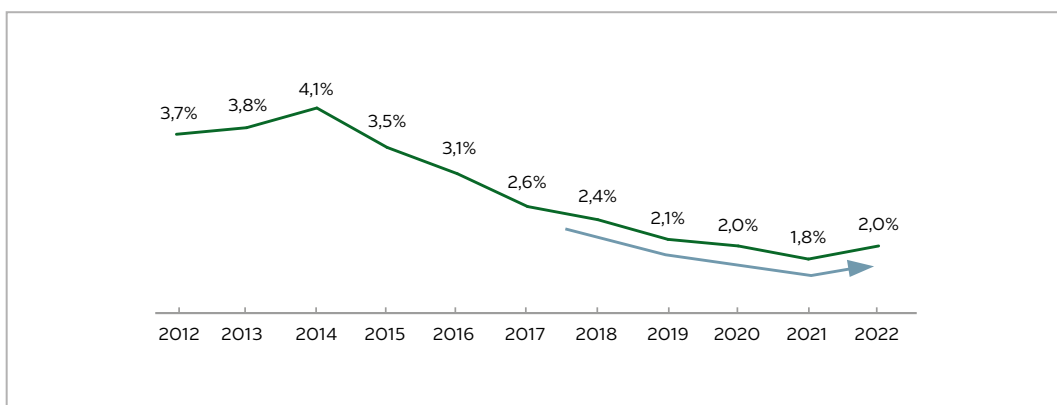
<sup>1</sup> De percentages in de grafiek worden berekend ten opzichte van de totale kredietopname per 31 december 2022.



## Gemiddelde rentevoet van de financieringen

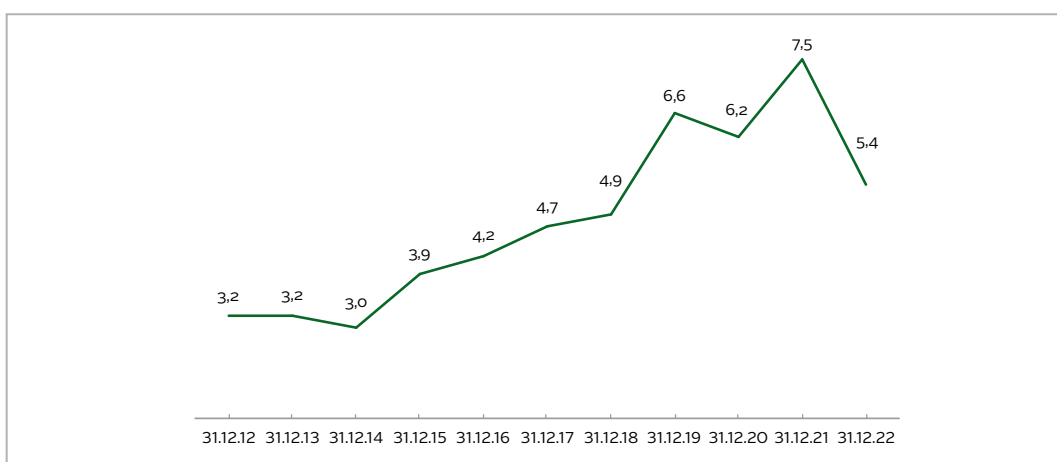
Voor het boekjaar 2022 bedraagt de gemiddelde rentevoet van de financieringen van Intervest 2,0% inclusief bankmarges (1,8% in 2021). Deze stijging is enerzijds het gevolg van de stijging van de Euribortarieven en anderzijds het gevolg van het afsluiten van de Greenbond voor € 45 miljoen en USPP voor € 50 miljoen aan respectievelijk 3,6% en 2,83%. Deze transacties (aan vaste tarieven) zorgen voor een stijging van de gemiddelde rente tegenover boekjaar 2021 maar zal de vennootschap in de toekomst net beschermen tegenover een verdere stijging van de Euribortarieven.

- › De gemiddelde interestvoet van de langlopende financiële schulden bedraagt 2,1% in 2022 (2,1% in 2021)
- › De gemiddelde interestvoet van de kortlopende financiële schulden bedraagt 1,1% in 2022 (0,7% in 2021).

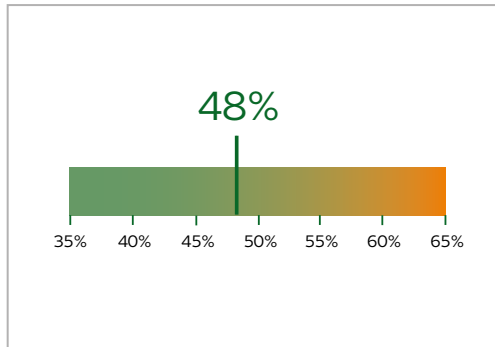


## Interestcover ratio

De interestcover ratio is de verhouding tussen het operationeel resultaat, voor het resultaat op de portefeuille, en het financieel resultaat (exclusief variaties in reële waarde van financiële activa en passiva). Deze ratio bedraagt voor Intervest 5,4 voor het boekjaar 2022 (7,5 voor het boekjaar 2021) wat hoger is dan het vereiste minimum 2 tot 2,5 dat als convenant vastgelegd is in de financieringsovereenkomsten van de vennootschap.



## Schuldgraad

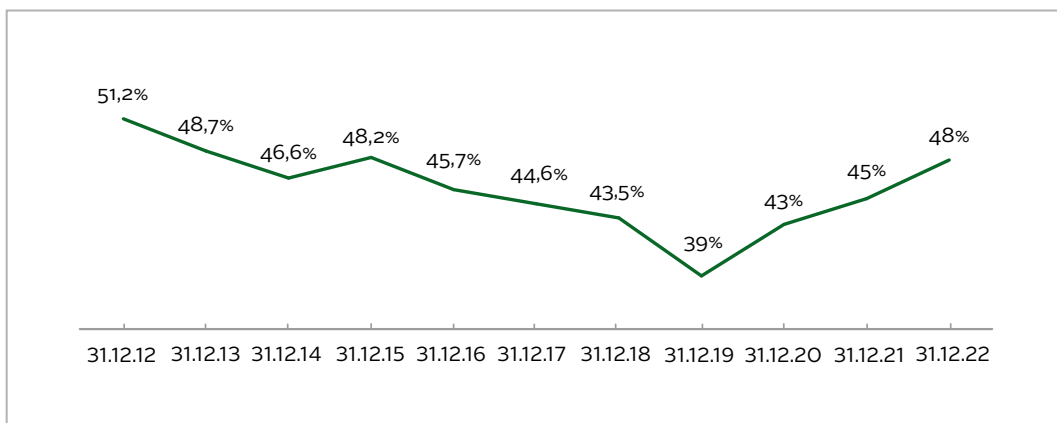


De schuldgraad van de vennootschap bedraagt 48% op 31 december 2022 (45% op 31 december 2021). De toename met 3%-punten ten opzichte van 31 december 2021 is voornamelijk het gevolg van acquisities en investeringen in vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen, de negatieve variatie in de reële waarde van de portefeuille en de uitbetaling van het dividend over boekjaar 2021, deels gecompenseerd door de kapitaalverhoging in het kader van het keuzedividend en de succesvolle kapitaalverhoging via versnelde privatieve plaatsing van 5 december 2022.

Om een proactief beleid van de schuldgraad te waarborgen, dient een GVV met een schuldgraad hoger dan 50%, als gevolg van artikel 24 van het GVV-KB, een financieel plan op te stellen. Dit plan bevat een uitvoeringsschema waarin een beschrijving wordt gegeven van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de schuldgraad boven 65% van de geconsolideerde activa zou stijgen.

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

Op basis van de huidige schuldgraad van 48% per 31 december 2022 heeft Intervest nog een bijkomend investeringspotentieel van circa € 675 miljoen, zonder hierbij de maximale schuldgraad van 65% te overschrijden. De ruimte voor verdere investeringen bedraagt circa € 415 miljoen alvorens de 60% schuldgraad te overschrijden en circa € 55 miljoen tot de drempel van 50%.



De waarderingen van de vastgoedportefeuille hebben eveneens een impact op de schuldgraad. Rekening houdend met de huidige kapitaalstructuur zou de maximale schuldgraad van 65% pas overschreden worden bij een mogelijke waardedaling van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur van ongeveer € 365 miljoen of 30% ten opzichte van het vastgoed beschikbaar voor verhuur van € 1.234 miljoen op 31 december 2022. Bij gelijkblijvende lopende huren betekent dit een stijging van de yield, gebruikt voor de bepaling van de reële waarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuur, met gemiddeld 2,55%-punten (van 6,0% gemiddeld naar 8,6% gemiddeld). Bij gelijkblijvende yield, gebruikt voor de bepaling van de reële waarde van het vastgoed, betekent dit een daling van de lopende huren met € 22,1 miljoen of 30%.

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

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

## Bancaire tegenpartijen

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

Intervest onderhoudt handelsrelaties met:

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

## Verhoging van de financiële middelen via kapitaalverhogingen

Intervest heeft als volgt haar financiële middelen in 2022 verstrekt door middel van kapitaalverhogingen.

De aandeelhouders van Intervest hebben voor 25,2% van hun aandelen geopteerd voor de inbreng van hun rechten in ruil voor nieuwe aandelen. Naar aanleiding hiervan en de uitgifte van 276 426 nieuwe aandelen heeft dit geleid tot een kapitaalverhoging van € 7,1 miljoen.

Intervest heeft eind 2022 via een versnelde private plaatsing (accelerated bookbuilding), 2.657.733 nieuwe aandelen, equivalent aan 10% van het uitstaand kapitaal voorafgaand aan de kapitaalverhoging, geplaatst bij internationale gekwalificeerde en/of institutionele beleggers tegen een uitgifteprijs van € 18,50 per aandeel. Dit heeft geleid tot een versterking van het eigen vermogen van € 49,2 miljoen.



Diegem › Greenhouse BXL

## 2.3 Winstbestemming 2022

De raad van toezicht stelt voor om het resultaat van het boekjaar 2022 van Intervest Offices & Warehouses NV als volgt te bestemmen.

in duizenden €

<b>Nettoresultaat van het boekjaar 2022*</b>	<b>51.714</b>
<b>TOEVOEGING/ONTTREKING RESERVES</b>	
Toevoeging aan/onttrekking van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde** van vastgoed:	
▪ Boekjaar	18.714
▪ Vorige boekjaren	-461
▪ Realisatie vastgoed	-276
Onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van de vastgoedbeleggingen	13.453
Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-32.257
Toevoeging aan de andere reserve	-836
Toevoeging aan de reserves voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode	-5.289
Toevoeging aan overgedragen resultaten van vorige boekjaren	-32
<b>Vergoeding van het kapitaal</b>	<b>44.730</b>

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

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

Aan de algemene vergadering van aandeelhouders wordt op 26 april 2023 voorgesteld om een brutodividend van € 1,53 per aandeel uit te keren.

Aan de aandeelhouders wordt voor het boekjaar 2022 een brutodividend aangeboden van € 1,53 per aandeel. Dit komt neer op een nettodividend van € 1,071 na aftrek van 30% roerende voorheffing.

Rekening houdend met 29.235.068 aandelen die zullen delen in het resultaat van het boekjaar 2022, betekent dit een uit te keren dividend van € 44.729.653.

De uitkering van het EPRA resultaat is conform de GVV-Wet. Het dividend is betaalbaar vanaf 25 mei 2023.

### 3 EPRA Best Practices<sup>1</sup>

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

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

#### 3.1 Opnieuw goud voor Jaarverslag 2021 en ook goud voor Duurzaamheidsverslag 2021

Het **Jaarverslag 2021** van Intervest sleepte opnieuw een EPRA Gold Award in de wacht tijdens de jaarlijkse conferentie van de European Real Estate Association. Het is de achtste keer op rij dat Intervest voor haar jaarverslag een Gold Award mocht ontvangen van deze toonaangevende vereniging die pleit voor een verbetering van transparantie en consistentie in financiële rapportering.

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

EPRA heeft dit ook uitgebreid naar aanbevelingen en rapportering m.b.t. duurzaamheid, de zgn. sustainability BPR. Het Intervest Duurzaamheidsverslag 2021, de derde editie, sleept nu ook een EPRA sBPR Gold Award in de wacht. Dit wordt uitvoeriger beschreven in het **EPRA sBPR rapport**.

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



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

2 Het verslag kan geraadpleegd worden op de website van EPRA: [www.epra.com](http://www.epra.com).



## 3.2 EPRA Kernprestatie-indicatoren

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

Tabel	EPRA-indicatoren	Definities EPRA*		31.12.2022	31.12.2021
1	EPRA resultaat	<p>Resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten.</p> <p>Doelstelling: meet het resultaat van de strategische operationele activiteiten, met uitsluiting van (i) de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges), en (ii) het portefeuilleresultaat (de al dan niet gerealiseerde winst of verlies op vastgoedbeleggingen).</p>	in duizenden €	45.467	45.176
			€/aandeel	1,71	1,74
2	EPRA Net Asset Value (NAV) indicatoren	<p>Doelstelling: past de IFRS NAW aan om de stakeholders een zo juist mogelijke informatie te verstrekken over de reële waarde van de activa en verplichtingen van een vennootschap die in vastgoed investeert in drie verschillende gevallen:</p>			
		(i) <b>EPRA Net Reinstatement Value (NRV)</b> geeft een schatting van het bedrag dat nodig is om de vennootschap opnieuw op te richten via de investeringsmarkten op basis van de huidige kapitaal- en financieringsstructuur, inclusief de real estate transfer tax.	in duizenden €	749.666	703.816
			€/aandeel	25,64	26,76
		(ii) <b>EPRA Net Tangible Assets (NTA)</b> gaat uit van de hypothese dat de vennootschap activa verwerft en verkoopt, hetgeen zou resulteren in de realisatie van bepaalde onvermijdelijke uitgestelde belastingen.	in duizenden €	687.015	653.172
			€/aandeel	23,50	24,83
		(iii) <b>EPRA Net Disposal Value (NDV)</b> vertegenwoordigt de waarde die toekomt aan de aandeelhouders van de vennootschap in geval van verkoop van haar activa, hetgeen zou leiden tot de regeling van uitgestelde belastingen, de liquidatie van de financiële instrumenten en het in rekening nemen van andere verplichtingen aan hun maximum bedrag, min belastingen.	in duizenden €	713.525	621.699
			€/aandeel	24,41	23,64

Tabel EPRA-indicatoren		Definities EPRA*	31.12.2022	31.12.2021
3	(i) EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	Geannualiseerde brutohuurinkomsten op basis van de contractuele huren op afsluitingsdatum van de jaarrekeningen, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille verhoogd met de geschatte mutatierechten en –kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.  Doelstelling: een indicator om vastgoedportefeuilles te vergelijken op basis van rendement.	4,8%	5,3%
	(ii) EPRA aangepast NIR	Deze ratio voert een correctie uit op de EPRA NIR voor de afloop van huurvrije periodes (of andere niet-vervallen huurincentives zoals een huurperiode met korting en getrapte huurprijzen).  Doelstelling: een indicator om vastgoedportefeuilles te vergelijken op basis van rendement.	5,1%	5,4%
4	EPRA huurleegstandspercentage	Geschatte huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlakte, gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.  Doelstelling: meet de leegstand van de portefeuille vastgoedbeleggingen op basis van de GHW (ERV).	9,9%	6,2%
5	EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten)	EPRA kosten (inclusief directe leegstandskosten) gedeeld door de brutohuurinkomsten verminderd met de vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht.  Doelstelling: meet betekenisvolle veranderingen in de algemene en operationele kosten van de vennootschap.	18,0%	17,9%
	EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten)	EPRA kosten (exclusief directe leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten verminderd met de vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht.  Doelstelling: meet betekenisvolle veranderingen in de algemene en operationele kosten van de vennootschap zonder effect van wijzigingen in leegstandskosten	16,5%	16,5%
6	EPRA Loan-to-Value (LTV)	Schuld gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille.  Doelstelling: meet de verhouding van de schulden ten opzichte van de marktwaarde van de vastgoedportefeuille.	47,9%	43,9%

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

### 3.3 Tabellen EPRA Kernprestatie-indicatoren

#### 3.3.1 Tabel 1: EPRA resultaat

in duizenden €	31.12.2022	31.12.2021
Nettoresultaat IFRS (groepsaandeel)	<b>51.714</b>	<b>98.100</b>
Aanpassingen voor de berekening van het EPRA resultaat		
Uit te sluiten:		
I. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	+26.106	-66.020
II. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-478	-198
VI. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-32.257	-4.217
Aandeel minderheidsbelang in de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	4.302	6.306
Ander portefeuilresultaat	-3.920	11.205
EPRA resultaat (groepsaandeel)	<b>45.467</b>	<b>45.176</b>
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	26.664.878	25.983.006
<b>EPRA resultaat (€/aandeel) (groepsaandeel)</b>	<b>1,71</b>	<b>1,74</b>

Het EPRA resultaat over 2022 bedraagt € 45,5 miljoen, dit betekent een stijging van 1% tegenover 2021. Het EPRA resultaat per aandeel daalt met 2% en bedraagt € 1,71 voor 2022 tegenover € 1,74 voor 2021.

### 3.3.2 Tabel 2: EPRA NAV indicatoren

in duizenden €		31.12.2022				
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNNAV	
<b>IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan aandeelhouders van de moedermaatschappij</b>	693.352	693.352	693.352	693.352	693.352	
<b>Verwaterde NAV aan reële waarde</b>	<b>693.352</b>	<b>693.352</b>	<b>693.352</b>	<b>693.352</b>	<b>693.352</b>	
<b>Uit te sluiten:</b>	6.039	6.337	0	6.039	0	
▪ Uitgestelde belastingen met betrekking tot de herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	-21.775	-21.761		-21.775		
▪ Reële waarde van financiële instrumenten	27.814	27.814		27.914		
▪ Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans		284				
<b>Toe te voegen:</b>	62.353	0	20.173	0	20.173	
▪ Reële waarde van schulden met vaste rentevoet			20.173		20.173	
▪ Overdrachtsbelasting op onroerend goed	62.353					
<b>NAV</b>	<b>749.666</b>	<b>687.015</b>	<b>713.525</b>	<b>687.713</b>	<b>713.525</b>	
<b>Verwaterd aantal aandelen</b>	29.235.067	29.235.067	29.235.067	29.235.067	29.235.067	
<b>NAV per aandeel (in €)</b>	<b>25,64</b>	<b>23,50</b>	<b>24,41</b>	<b>23,51</b>	<b>24,41</b>	

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

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

Om de vergelijking te bewaren met gegevens uit het verleden die door de nieuwe BPR Guidelines zijn vervangen, wordt de reconciliatie van EPRA NAV en de EPRA NNNAV nog opgenomen.

De EPRA NTA per aandeel bedraagt op 31 december 2022 € 23,50. Dit betekent een daling van € 1,33 tegenover € 24,83 per 31 december 2021 voornamelijk als gevolg van de kapitaalverhoging in combinatie met de EPRA resultaat-generatie, de waardedaling van de vastgoedportefeuille en de dividuutkering over het boekjaar 2021.

De EPRA NRV per aandeel bedraagt op 31 december 2022 € 25,74 in vergelijking met € 26,76 op jaareinde 2021.

De EPRA NDV per aandeel bedraagt op jaareinde 2022 € 24,41 in vergelijking met € 23,64 op jaareinde 2021.

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

in duizenden €	31.12.2022	31.12.2021
Vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	1.360.695	1.208.944
Uit te sluiten:		
Projectontwikkelingen met het oog op verhuring	99.619	110.124
<b>Vastgoed beschikbaar voor verhuring</b>	<b>1.261.076</b>	<b>1.098.820</b>
Toe te voegen:		
Geschatte mutatierechten en –kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	61.170	49.362
<b>Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuring - inclusief recht van gebruik gehouden vastgoed (B)</b>	<b>1.322.246</b>	<b>1.148.182</b>
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	72.614	69.801
Uit te sluiten:		
Vastgoedkosten*	-9.193	-8.972
<b>Geannualiseerde nettohuurinkomsten (A)</b>	<b>63.421</b>	<b>60.829</b>
Aanpassingen:		
Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	3.996	849
<b>Geannualiseerde 'topped-up' nettohuurinkomsten (C)</b>	<b>67.417</b>	<b>61.678</b>
(in %)		
<b>EPRA NETTO INITIEEL RENDEMENT (A/B)</b>	<b>4,8%</b>	<b>5,3%</b>
<b>EPRA AANGEPAST NETTO INITIEEL RENDEMENT (C/B)</b>	<b>5,1%</b>	<b>5,4%</b>

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

Het EPRA Netto Initieel Rendement en het EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement op 31 december 2022 dalen ten opzichte van 31 december 2021, dit als gevolg van het toenemen van leegstand ten opzichte van 2021. Deze leegstand situeert zich echter grotendeels op pas opgeleverde gebouwen zoals Greenhouse Collection at the Singel en de logistieke site in Zeebrugge.



### 3.3.4 Tabel 4: EPRA huurleegstandspercentage

Segment	Verhuurbare oppervlakte (in duizenden m <sup>2</sup> )	Geschatte huurwaarde (ERV) voor de leegstand (in duizenden €)	Geschatte huurwaarde (ERV) (in duizenden €)	EPRA huurleegstand (in %)	EPRA huurleegstand (in %)
				31.12.2022	31.12.2021
Kantoren	208	6.660	27.734	24%	13%
Logistiek vastgoed België	698	1.357	32.426	4%	1%
Logistiek vastgoed Nederland	353	0	20.501	0%	0%
<b>TOTAAL VASTGOED beschikbaar voor verhuring</b>	<b>1.259</b>	<b>8.017</b>	<b>80.661</b>	<b>10%</b>	<b>6%</b>

Het EPRA huurleegstandspercentage op 31 december 2022 is gestegen ten opzichte van 31 december 2021.

In de logistieke portefeuille is het EPRA huurleegstandspercentage toegenomen tot 4% in België tegenover 1% per 31 december 2021, voornamelijk door de in het vierde kwartaal opgeleverde site in Zeebrugge. Hier ligt de leegstandsgraad op circa 30% per 31 december 2022.

In de logistieke portefeuille in Nederland blijft het huurleegstandspercentage stabiel op 0%.

Het EPRA huurleegstandspercentage bij de kantoren is gestegen van 13% naar 24% per 31 december 2022. De toename is eveneens grotendeels (7,3%) te wijten aan een recent opgeleverde projectontwikkeling. Greenhouse Collection @ the Singel, waar het leegstandspercentage per 31 december 2022 circa 80% bedraagt, heeft de deuren geopend in het vierde kwartaal 2022.

### 3.3.5 Tabel 5: EPRA kost ratio's

in duizenden €	31.12.2022	31.12.2021
Administratieve en operationele uitgaven (IFRS)	12.888	11.625
<i>Met verhuur verbonden kosten</i>	19	148
<i>Recuperatie van vastgoedkosten</i>	-1.249	-696
<i>Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling</i>	1.629	361
<i>Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven</i>	-939	-717
<i>Vastgoedkosten</i>	8.566	8.383
<i>Algemene kosten</i>	4.387	3.836
<i>Andere operationele opbrengsten en kosten</i>	475	310
Uit te sluiten:		
Vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht	-9	-8
<b>EPRA kosten (inclusief leegstandskosten) (A)</b>	<b>12.879</b>	<b>11.617</b>
Leegstandskosten	-1.085	-893
<b>EPRA kosten (exclusief leegstandskosten) (B)</b>	<b>11.794</b>	<b>10.724</b>
<b>Huurinkomsten verminderd met vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht (C)</b>	<b>71.465</b>	<b>65.048</b>
(in %)		
<b>EPRA kost ratio (inclusief leegstandskosten) (A/C)</b>	<b>18,0%</b>	<b>17,9%</b>
<b>EPRA kost ratio (exclusief leegstandskosten) (B/C)</b>	<b>16,5%</b>	<b>16,5%</b>

De EPRA kost ratio per 31 december 2022 blijft stabiel ten opzichte van 31 december 2021.

### 3.3.6 Tabel 6: EPRA LTV

in duizenden €		31.12.2022		
	Gerapporteerd	Minderheidsbelang	Aandeel groep	
<b>Toe te voegen:</b>				
▪ Leningen uit kredietinstellingen	487.380	20.656	466.724	
▪ Commercial Paper	46.000	0	46.000	
▪ Greenbond/USPP	94.382	0	94.382	
▪ Netto schulden/vorderingen	35.600	8.021	27.579	
<b>Uit te sluiten:</b>				
▪ Kas en kasequivalenten	-3.053	-222	-2.831	
<b>EPRA Nettoschuld (a)</b>	<b>660.309</b>	<b>28.455</b>	<b>631.854</b>	
<b>Toe te voegen:</b>				
▪ Vastgoed beschikbaar voor verhuur (incl. zonnepanelen ed.)	1.248.392	40.617	1.207.774	
▪ Vastgoed bestemd voor verkoop	27.277	0	27.277	
▪ Projectontwikkelingen en grondreserves	99.619	14.598	85.021	
▪ Immateriële vaste activa	284	2	282	
<b>EPRA Totaal vastgoedwaarde (b)</b>	<b>1.375.572</b>	<b>55.217</b>	<b>1.320.355</b>	
<b>EPRA LTV (a/b)</b>	<b>48,0%</b>		<b>47,9%</b>	
in duizenden €		31.12.2021		
	Gerapporteerd	Minderheidsbelang	Aandeel groep	
<b>Toe te voegen:</b>				
▪ Leningen uit kredietinstellingen	421.708	7.948	413.760	
▪ Commercial Paper	108.000	0	108.000	
▪ Netto schulden/vorderingen	10.789	8.520	2.269	
<b>Uit te sluiten:</b>				
▪ Kas en kasequivalenten	-3.537	-395	-3.142	
<b>EPRA Nettoschuld (a)</b>	<b>536.960</b>	<b>16.073</b>	<b>520.887</b>	
<b>Toe te voegen:</b>				
▪ Vastgoed beschikbaar voor verhuur (incl. zonnepanelen ed.)	1.104.174	15.029	1.089.145	
▪ Projectontwikkelingen en grondreserves	110.124	13.715	96.409	
▪ Immateriële vaste activa	254	3	251	
▪ Financiële activa	1.713	856	857	
<b>EPRA Totaal vastgoedwaarde (b)</b>	<b>1.216.265</b>	<b>29.603</b>	<b>1.186.662</b>	
<b>EPRA LTV (a/b)</b>	<b>44,1%</b>		<b>43,9%</b>	

### 3.3.7 Tabel 7: EPRA nettohuurinkomsten op constante vergelijkingsbasis

in duizenden €		31.12.2022			31.12.2021		
Segment	Gelijkblijvende samenstelling van de portefeuille gedurende twee jaar	Acquisities & ontwikkelingen	Desinvesteringen	Totale nettohuurinkomsten	Gelijkblijvende samenstelling van de portefeuille gedurende twee jaar	Evolutie nettohuurinkomsten	Evolutie nettohuurinkomsten (in %)
<b>Kantoren</b>	<b>25.015</b>	209	0	25.223	22.448	<b>2.567</b>	<b>11%</b>
Wijzigingen ten gevolge van indexatie						992	4%
Wijzigingen in de bezettingsgraad						-1.478	-7%
Wijzigingen door heronderhandeling met bestaande huurders of nieuwe huurders						-11	0%
Wijziging in ontvangen schadevergoedingen						2.635	12%
Wijzigingen Greenhouse						243	1%
Wijzigingen in gespreide huurvoordelen als gevolg van onderhandelingen en breakdata						186	1%
<b>Logistiek België</b>	<b>20.492</b>	7.373	67	27.933	19.705	<b>788</b>	<b>4%</b>
Wijzigingen ten gevolge van indexatie						785	4%
Wijzigingen in de bezettingsgraad						11	0%
Wijzigingen door heronderhandeling met bestaande huurders of nieuwe huurders						-53	0%
Wijzigingen in ontvangen schadevergoedingen						-194	-1%
Wijzigingen in gespreide huurvoordelen als gevolg van onderhandelingen en breakdata						239	1%
<b>Logistiek Nederland</b>	<b>16.999</b>	1.319	0	18.318	16.529	<b>470</b>	<b>3%</b>
Wijzigingen ten gevolge van indexatie						463	2%
Wijzigingen in de bezettingsgraad						17	0%
Wijzigingen door heronderhandeling met bestaande huurders of nieuwe huurders						-10	0%
Wijzigingen in ontvangen schadevergoedingen						0	0%
Wijzigingen in gespreide huurvoordelen als gevolg van onderhandelingen en breakdata						0	0%
<b>TOTAAL HUURINKOMSTEN bij gelijkblijvende samenstelling</b>	<b>62.506</b>	8.901	67	71.474	58.682	<b>3.825</b>	<b>7%</b>
<b>Reconciliatie met de geconsolideerde netto huurinkomsten</b>							
Met verhuur verbonden kosten				-19			
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>				<b>71.455</b>			

Bovenstaande tabel geeft de evolutie van de EPRA huurinkomsten weer bij gelijkblijvende samenstelling van de portefeuille. Dit wil zeggen dat de extra huurinkomsten ontvangen als gevolg van de acquisities uit 2021 en 2022 niet worden opgenomen in de vergelijkingsbasis.

Bij de kantoren is er een stijging van 11%, voornamelijk als gevolg van de verbrekingsvergoeding die ontvangen is voor het vroegtijdige vertrek van huurder Enterprise Service Belgium in Mechelen Business Tower. Dit vertrek werd gevolgd door leegstand wat ook gedeeltelijk de wijziging in de bezettingsgraad verklaard. In het logistieke segment is er zowel in België als in Nederland een lichte toename van respectievelijk 4% en 3%, in beide segmenten is dit grotendeels het effect van de indexering van de huurgelden.

### 3.3.8 Tabel 8: EPRA investeringsuitgaven op constante vergelijkingsbasis

in duizenden €	31.12.2022			31.12.2021		
	Kantoren	Logistiek België	Logistiek Nederland	Kantoren	Logistiek België	Logistiek Nederland
<b>Verwervingen</b>	<b>0</b>	<b>65.193</b>	<b>30.222</b>	<b>0</b>	<b>46.828</b>	<b>16.615</b>
<i>Verwerving van vastgoed-beleggingen</i>	0	4.627	30.222	0	32.354	16.615
<i>Verwerving van vastgoed via aandelen in vastgoed vennootschappen</i>	0	60.566	0	0	14.474	0
<b>Investerings in projectontwikkelingen</b>	<b>6.666</b>	<b>75.426</b>	<b>5.749</b>	<b>13.515</b>	<b>39.759</b>	<b>515</b>
<i>Waarvan geactiveerde rente:</i>	344	1.203	100	725	310	60
<b>Desinvesteringen/overboeking van vastgoedbeleggingen</b>	<b>-27.504</b>	<b>-8.095</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Desinvesting</i>	0	-8.095	0	0	0	0
<i>Overboeking vastgoed bestemd voor verkoop</i>	-27.504	0	0	0	0	0
<b>Like-for-like portefeuille*</b>	<b>935</b>	<b>1.414</b>	<b>575</b>	<b>2.422</b>	<b>3.896</b>	<b>1.415</b>
<i>Waarvan met bijkomende verhuurbare oppervlakte:</i>	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>-19.903</b>	<b>133.938</b>	<b>36.546</b>	<b>15.937</b>	<b>90.483</b>	<b>18.545</b>
Aanpassing niet geldelijke posten	27.100	-26.798	0	-860	-9.930	-114
<b>TOTAAL (CASHFLOW)</b>	<b>7.197</b>	<b>107.140</b>	<b>36.546</b>	<b>15.077</b>	<b>80.553</b>	<b>18.431</b>

\* De investeringsuitgaven vermeld bij de "Like-for-like portefeuille" betreffen investeringen en uitbreidingen in gebouwen in bezit van de vennootschap op 1 januari 2021 en nog steeds in bezit op 31 december 2022.

In de logistieke portefeuille in België zijn er in 2022 aankopen geweest in Zeebrugge, Tessenderlo en Herstal. Er is eveneens geïnvesteerd in de verdere afwerking van Zeebrugge Green Logistics, Herentals Green Logistics en Genk Green Logistics.

In de Nederlandse logistieke portefeuille zijn er gedurende 2022 aankopen geweest in Waalwijk en Breda, in den Bosch is er eveneens geïnvesteerd in een projectontwikkeling.

De investeringen in het kantorensegment situeren zich voornamelijk in de verdere afwerking van het project Greenhouse Collection at the Singel in Antwerpen.

In 2022 is de site van Huizingen verkocht (logistiek België) en zijn de kantoor-site's Dilbeek, Gateway en Hoeilaat onder vastgoed bestemd voor verkoop gekomen.

Het grote bedrag bij de aanpassing voor niet-geldelijke posten in de kantorenportefeuille heeft betrekking op de overboeking van de kantoorgebouwen naar "vastgoed bestemd voor verkoop". In het logistieke segment van België heeft de aanpassing enerzijds betrekking op de voorziening voor te ontvangen facturen inzake de afwerking van de site in Genk Green Logistics, Herentals en Zeebrugge. Anderzijds is in verband met de aandelenovername van Zeebrugge enkel de effectief betaalde prijs van de aandelen opgenomen in de investeringsuitgaven van het kasstroomoverzicht, de finale prijsafwikkeling die nog moet betaald worden in 2023 evenals andere niet-cash gerelateerde posten zoals de IFRS16-aanpassing voor de concessievergoeding zijn niet opgenomen in het cashflowverloop.



## 4 Vooruitzichten 2023

*Deze vooruitzichten mogen niet worden geïnterpreteerd als een verbintenis vanwege Intervest. Of deze prognoses al dan niet zullen worden bereikt, hangt af van factoren waarover Intervest geen controle heeft, zoals ontwikkelingen in de vastgoed- en financiële markten en de evolutie van de economie. Gelet op de huidige context van de aanhoudende gezondheids crisis en economische onzekerheid, kunnen de gebruikte hypothesen erg volatiel zijn. De hypothesen en risicobeoordelingen leken redelijk op het moment dat ze gemaakt zijn, maar aangezien het onmogelijk is om toekomstige gebeurtenissen te voorspellen, kunnen zij later al dan niet correct blijken. Zodoende kunnen de uiteindelijke resultaten, financiële situatie, prestaties of verwezenlijkingen van Intervest, of zelfs algemene markttrends, substantieel verschillen van de prognoses.*

### 4.1 Algemeen

De hieronder beschreven vooruitzichten bevatten de verwachtingen voor het boekjaar 2023, met betrekking tot de geconsolideerde EPRA winst en de geconsolideerde balans van Intervest.

De hierna vermelde vooruitzichten en winstprognose werden opgesteld door de raad van toezicht met het oog op het opstellen van de verwachtingen voor het boekjaar 2023, rekening houdende met de operationele trends tot dusver geïdentificeerd, op vergelijkbare basis met de historische financiële informatie.

De gebruikte boekhoudkundige basis voor de vooruitzichten is conform de door Intervest gehanteerde boekhoudkundige methoden, in het kader van de voorbereiding van haar geconsolideerde rekeningen per einde 2021 en einde 2022 conform IFRS zoals door de Europese Unie toegepast en geïmplementeerd door het GVV-KB.

De prognoses met betrekking tot het geconsolideerde EPRA resultaat zijn voorspellingen waarvan de effectieve realisatie afhangt van de evolutie van de economie, de financiële markten en de vastgoedmarkten en de effectieve realisatie van lopende (des)investerings- en ontwikkelingsdossiers. Deze vooruitzichten werden opgemaakt op basis van de informatie beschikbaar op 31 december 2022 en houden tevens rekening met de feiten na balansdatum indien die er zijn.

De prognoses met betrekking tot het geconsolideerde EPRA resultaat zijn voorspellingen waarvan de effectieve realisatie afhangt van de evolutie van de economie, de financiële markten en de vastgoedmarkten. Deze vooruitziende informatie, voorspellingen, opinies en ramingen gemaakt door Intervest, met betrekking tot de momenteel verwachte toekomstige prestatie van Intervest en van de markt waarin Intervest actief is, vormen geen verbintenis. Door hun aard impliceren vooruitziende verklaringen risico's, onzekerheden en veronderstellingen, zowel algemeen als specifiek, en het risico bestaat dat de vooruitziende verklaringen niet zullen worden behaald.

### 4.2 Hypothesen

#### 4.2.1 Hypothesen met betrekking tot factoren die Intervest niet rechtstreeks kan beïnvloeden

- › **Inflatie:** een gemiddeld inflatieniveau van 5,8% voor België en 6,4% voor Nederland, gebaseerd op de economische consensusverwachtingen eind 2022. Waardoor rekening wordt gehouden met een like for like groei van de huurinkomsten met 11% in 2023.
- › **Intrestvoeten:** een gemiddeld niveau van de Euribor-rentevoeten op drie maand van 2,4%.
- › **Financiële indekkingsinstrumenten:** gelet op hun volatilititeit, werd geen rekening gehouden met de variaties van de marktwaarden ervan. Deze variaties zijn niet relevant voor de vooruitzichten in verband met het EPRA resultaat.
- › **Waardering vastgoedportefeuille en zonnepanelen:** er worden geen voorspellingen gedaan voor wat betreft de variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille en de zonnepanelen. Dit zou immers onbetrouwbaar zijn en onderhevig aan een veelheid van externe factoren waarop de onderneming geen invloed heeft. Deze variaties zijn eveneens niet relevant voor de vooruitzichten in verband met het EPRA resultaat.

- › **Externe events:** er wordt van uitgegaan dat er zich geen materiële wijzigingen voordoen in het (geo) politieke en/of economische klimaat die een materiële invloed zouden kunnen hebben op de Intervest.
- › **Regulatoir en fiscaal kader:** er wordt van uitgegaan dat zich geen materiële wijzigingen voordoen in de fiscale wetgeving of regulatoire vereisten die een invloed zouden hebben op de resultaten van de Intervest of de door haar gehanteerde boekhoudkundige methoden.
- › **Risico's:** de vooruitzichten kunnen beïnvloed worden, onder andere door markt-, operationele, financiële en reglementaire risico's zoals beschreven in het hoofdstuk over de Risicofactoren.

## 4.2.2 Hypothesen met betrekking tot factoren die Intervest rechtstreeks kan beïnvloeden

- › **Netto huurresultaat:** de stijging is hoofdzakelijk gedreven door interne groei. Het netto-investeringsvolume gerealiseerd in 2022, zal tijdens het boekjaar 2023 grotendeels bijdragen tot het huurresultaat. Wat betreft de organische groei wordt rekening gehouden met de indexatie van de huurcontracten (zie supra). In 2023 komt 9% van de contracten op de eerstvolgende vervalddag. Er wordt rekening gehouden met huurverlengingen en/of -vernieuwingen na een eventuele leegstandsperiode. Verder worden in de loop van 2023 drie voorverhuurde projecten opgeleverd die gradueel huurinkomsten zullen genereren<sup>1</sup> en worden de huurinkomsten van de in 2023 reeds gerealiseerde acquisities en een beperkt aantal te realiseren lopende ontwikkelingsdossiers waarvan de realisatie hoogstwaarschijnlijk is, en het verlies aan huurinkomsten als gevolg van te realiseren desinvestering van de activa bestemd voor verkoop, opgenomen. Intervest gaat uit van een gemiddelde bezettingsgraad van 97% voor einde 2023.
- › **Andere met beheer verbonden inkomsten en uitgaven:** deze omvatten vooral de nettokosten (dus na eventuele doorrekeningen) voor huurlasten en belastingen en andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven. De inkomsten en uitgaven voor de zonnepanelen en de werkingskosten voor de Greenhouse-locaties worden ook in deze categorie opgenomen. Zij werden voor 2023 geraamd op basis van de huidige portefeuille, de verwachte investeringen en de evolutie van de cijfers van vorige boekjaren.
- › **Vastgoedkosten:** deze omvatten vooral de nettokosten (dus na eventuele doorrekeningen) voor onderhoud en herstellingen, verzekeringscontracten en commissielonen. Zij werden voor 2023 geraamd op basis van de huidige portefeuille, de verwachte investeringen en de evolutie van de cijfers van vorige boekjaren.
- › **Algemene kosten:** deze kosten evolueren onderliggend in lijn met de groei van de portefeuille, waarbij het operationele platform verder wordt uitgebouwd op kostenefficiënte wijze ondanks de huidige inflatie, met name met behoud van de operationele marge van circa 83%. Deze kosten omvatten de werkingskosten, hoofdzakelijk salarissen, huur van de kantoren, vergoedingen aan externe adviseurs en kosten gerelateerd aan de beursnotering en externe communicatie.
- › **Financieel resultaat:** er wordt uitgegaan van een evolutie van de financiële schulden in functie van het investeringsprogramma. Rekening houdende met de evolutie van de kortetermijnrentevoeten en een indekkingsgraad van 72% op basis van de situatie per 31 december 2022, wordt voor 2022 uitgegaan van een globale financieringskost van 2,9%. Er is van uitgegaan dat geen leningen vervroegd worden terugbetaald, noch dat er lopende IRS-contracten vervroegd zullen worden verbroken. De vennootschap zal haar indekkingsgraad trachten te verhogen. De totale financiële kosten werden vervolgens verminderd met gekapitaliseerde intresten die worden opgenomen bij de investeringskost van de bestaande projectontwikkelingen aan een rente equivalent aan de ingeschatte globale financieringskost. In de financiële lasten werd tevens de recurrente interestcomponent van de betalen concessievergoedingen verwerkt van € 0,3 miljoen die Intervest dient te betalen voor de sites waarvoor ze niet de naakte eigendom maar wel het vruchtgebruik aanhoudt (Zie Toelichting 19 - Andere langlopende en kortlopende financiële verplichtingen in de Financiële staten).
- › **Belastingen:** deze bevatten de jaarlijks verschuldigde vennootschapsbelasting voornamelijk voor de perimervenootschappen in Nederland.

<sup>1</sup> Een overzicht van de in aanbouw zijnde projecten is terug te vinden in het Activiteitenverslag - 1.1.3. Projecten en ontwikkelingspotentieel.

### 4.2.3 Prognose van de geconsolideerde resultaten

in duizenden €	2023 Budget	2022 Actuals
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>	<b>80.726</b>	<b>71.455</b>
Andere met beheer verbonden inkomsten en uitgaven	1.445	559
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>82.172</b>	<b>72.014</b>
Vastgoedkosten	-10.052	-8.566
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>72.120</b>	<b>63.448</b>
Algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten	-4.896	-4.862
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>67.224</b>	<b>58.586</b>
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde van financiële activa)	-19.646	-10.877
Belastingen	-1.647	-978
Minderheidsbelangen	-1.482	-1.264
<b>EPRA RESULTAAT</b>	<b>44.449</b>	<b>45.467</b>
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	30.012.275	26.664.878
<b>EPRA RESULTAAT PER AANDEEL</b>	<b>1,48</b>	<b>1,71</b>
<b>DIVIDEND PER AANDEEL</b>	<b>1,53</b>	<b>1,53</b>

Op basis van de huidige vooruitzichten en bovenstaande hypothesen, verwacht Intervest voor 2023 een EPRA-winst per aandeel van minimaal € 1,48 en een EPRA resultaat van circa € 44,4 miljoen. Deze daling wordt verklaard door enerzijds het lopende ontwikkelingsprogramma ingevolge de shift van cashflow kopen naar cashflow generen en het verder future proof maken van de portefeuille en dit binnen de huidige economische context. Intervest heeft, rekening houdend met de huidige winstverwachting en de winstverwachting op lange termijn, de intentie om voor het boekjaar 2023 (betaalbaar in 2024) een bruto-dividend per aandeel uit te keren van € 1,53. Deze vooruitzichten zijn gebaseerd op de huidige kennis en situatie en behoudens onvoorziene omstandigheden zoals een verzwakkende macro-economische outlook, marktvolatiliteit en een sterk gestegen cost of capital.

### 4.2.4 Prognose van de geconsolideerde balans

Bij het opstellen van de geprojecteerde balans werd rekening gehouden met factoren die redelijkerwijze geraamd konden worden. De volgende assumpties werden in acht genomen:

- › **Actief - vastgoedportefeuille:** er is rekening gehouden met de investeringen zoals beschreven in het Vastgoedverslag 1.1.3 Projecten en ontwikkelingspotentieel, een beperkt aantal te realiseren lopende ontwikkelingsdossiers waarvan de realisatie hoogstwaarschijnlijk is en de desinvestering van de activa bestemd voor verkoop.
- › **Passief - eigen vermogen:** er is rekening gehouden met een versterking van het eigen vermogen, de dividenduitkering over 2022 onder de vorm van een keuzedividend met de assumptie van 30% opname in aandelen en de EPRA-winstevolutive gedurende het boekjaar 2023.
- › **Passief - Langlopende en kortlopende financiële schulden:** evolutie in functie van het verwachte investeringsvolume en het gedeelte dat naar verwachting zal worden gefinancierd via eigen vermogen (via de inbrengen in natura, de gereserveerde winsten en het keuzedividend). Hierbij wordt een loan-to-value lager dan 50% per 31 december 2023 verwacht. Intervest heeft per 31 december 2022 een buffer van ruim 200 miljoen euro aan onbenutte kredietlijnen op lange termijn, waarmee de projecten in uitvoering en geplande aankopen en de vervaldagen van de langetermijnschulden (85 miljoen euro) tot eind 2023 kunnen worden opgevangen, rekening houdend met de jaarlijkse impact van de gereserveerde winsten en het keuzedividend in 2023-24.

ACTIVA in duizenden €	31.12.2023 Budget	31.12.2022 Actual
<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>1.495.349</b>	<b>1.381.476</b>
Vastgoedbeleggingen	1.448.065	1.333.418
Andere vaste activa	47.284	48.057
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>19.767</b>	<b>47.304</b>
Activa bestemd voor verkoop	0	27.277
Andere vlottende activa	19.767	20.027
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>1.515.116</b>	<b>1.428.780</b>
<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €</b>	<b>31.12.2023 Budget</b>	<b>31.12.2022 Actual</b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>784.590</b>	<b>721.410</b>
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	755.049	693.351
Minderheidsbelangen	29.541	28.059
<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>730.526</b>	<b>707.370</b>
Langlopende en kortlopende financiële schulden	671.906	627.762
Andere verplichtingen in aanmerking voor schuldgraadberekening	21.716	42.704
Andere verplichtingen	36.904	36.904
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>1.515.116</b>	<b>1.428.780</b>
<b>SCHULDGRAAD</b>	<b>47%</b>	<b>48%</b>

## 4.2.5 Sensitiviteit

Indien het vereiste rendement dat gebruikt wordt door de vastgoeddeskundigen bij de bepaling van de reële waarde van de vastgoedportefeuille van de vennootschap (yield of kapitalisatievoet) met 1%-punt zou stijgen (van 6,0% naar 7,0% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed verminderen met € 175 miljoen of 12%. Hierdoor zou de verwachte schuldgraad van de vennootschap voor 2023 stijgen met 6%-punten tot circa 53%.

In het omgekeerde geval, indien het vereiste rendement van dit gebruikte rendement met 1%-punt zou dalen, zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 244 miljoen of 16%. Hierdoor zou de verwachte schuldgraad van de vennootschap voor 2023 dalen met 7%-punten tot circa 40%.

Het effect van een hypothetische stijging/daling van de rentetarieven met 1% ongeveer € -0,9 (stijging) of € 0,9 miljoen (daling) of € 0,02 per aandeel op het gebudgetteerde EPRA resultaat en nettoresultaat van 2023.

## 4.2.6 Groeiplan #connect2025 - Prognose van de geconsolideerde resultaten en dividendverwachtingen

Het nieuwe strategische groeiplan 2023-25 is een driejarenplan waarin Intervest een EPRA winst per aandeel ambieert van € 1,85 in 2025, een vastgoedportefeuille van meer dan € 1,8 miljard en een schuldgraad midden in de range van 45%-50%.

De resultaten zullen beïnvloed worden door de snelheid waarmee Intervest erin slaagt om de verdere assetrotatie te concretiseren.

De groeistrategie #connect2025 is volledig in lijn met de succesvolle aanpak uit de voorbije jaren: focus op logistiek en focus op assetrotatie met het oog op het verbeteren van het risicoprofiel en de totale kwaliteit van de vastgoedportefeuille waarbij de volledige waardeketen in huis wordt gehouden.

Sterke drivers voor de groei zijn de focus op eigen (her)ontwikkelingen, met als beoogd resultaat hogere return en een verbetering van het risicoprofiel.

- › Focus op het creëren van clusters gericht op strategische (maritieme) assen, wat schaalvoordelen oplevert en flexibiliteit biedt aan de klant
- › Focus op weloverwogen assetrotatie, eveneens bijdragend tot verbetering van het risicoprofiel en uitzicht verschaffend op toekomstige cash-flows ter ondersteuning van de groei in het logistieke segment
- › Focus op ESG en innovatie ten dienste van alle stakeholders

De sterke driver voor winstgroei blijft dan ook de voortdurende structurele vraag naar logistiek vastgoed waarop Intervest kan inspelen en haar klanten verder kan helpen groeien in het hart van de supply chain.

Intervest beoogt verdere waardecreatie binnen de bestaande portefeuille zoals het uitdiepen van de klantgerichtheid en het verder bouwen aan een hoogwaardige portfolio, ondersteund door technologie, energie en duurzaamheid.

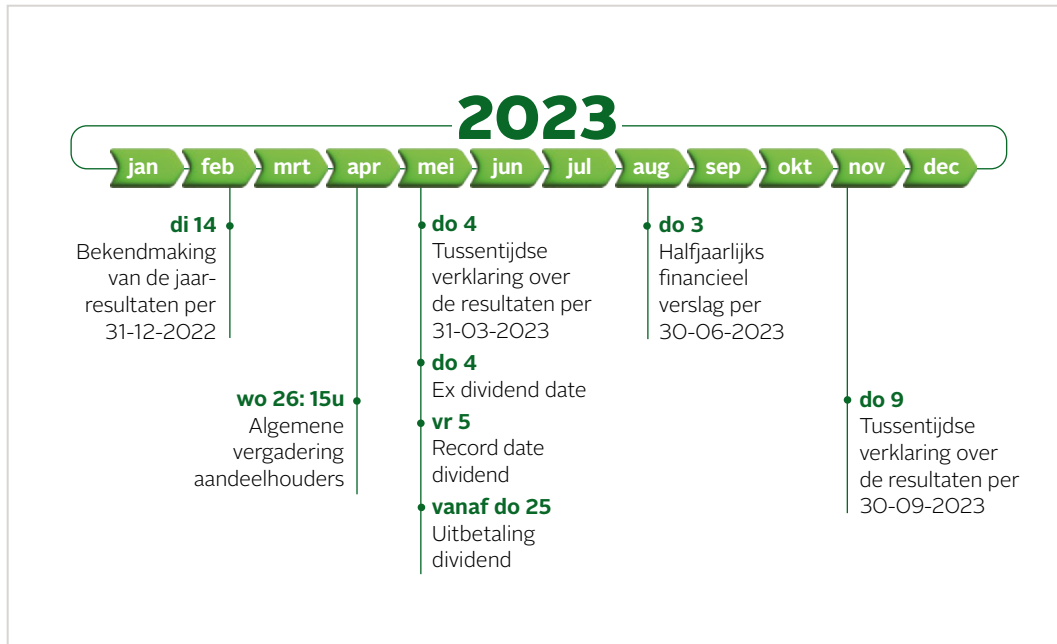
Intervest verwacht tevens een toenemende grondschaarste wat leidt tot opwaartse druk op de markthuren.

Deze strategie wordt geruggesteund door een stringente kapitaaldiscipline die rekening houdt met:

- › Financiering van investeringen door minstens 50% eigen vermogen en maximaal 50% vreemd vermogen
- › Stabiele kapitaalstructuur op basis van een net debt / EBITDA rond 10x.
- › Loan-to-value van maximal 50%.



## 4.3 Financiële kalender 2023



## 5 Invest op de beurs

Intervest noteert > 20 jaar op de beurs van Brussel

### KERNCIJFERS

**€ 562 miljoen**  
beurskapitalisatie

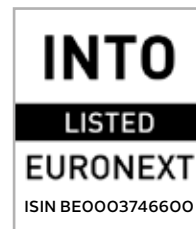
**€ 19,24**  
beurskoers op jaareinde 2022

**85%**  
free float

### 5.1 Beursgegevens

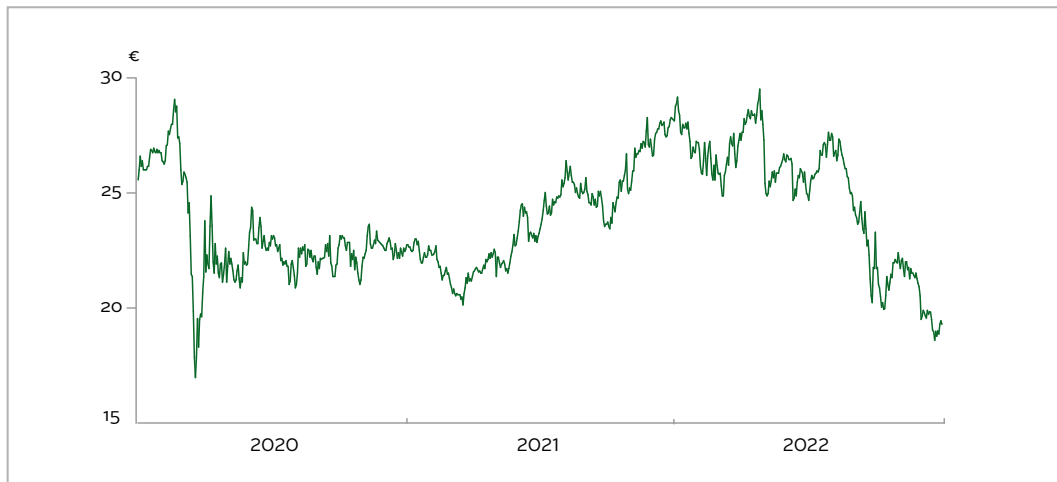
Het aandeel van Intervest Offices & Warehouses is sinds 1999 genoteerd op de continumarkt van Euronext Brussel (INTO).

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



Brussel › Euronext - Bell ceremony

## 5.1.1 Evolutie van de beurskoers over drie jaar



Het aandeel van Intervest heeft boekjaar 2022 afgesloten met een beurskoers van € 19,24 ten opzichte van € 28,20 op 31 december 2021.

De gemiddelde beurskoers van het boekjaar 2022 bedraagt € 24,88 ten opzichte van € 23,92 in het boekjaar 2021. Het aandeel heeft als laagste slotkoers € 18,54 (20 december 2022) en als hoogste slotkoers € 29,6 (28 april 2022) genoteerd in 2022.

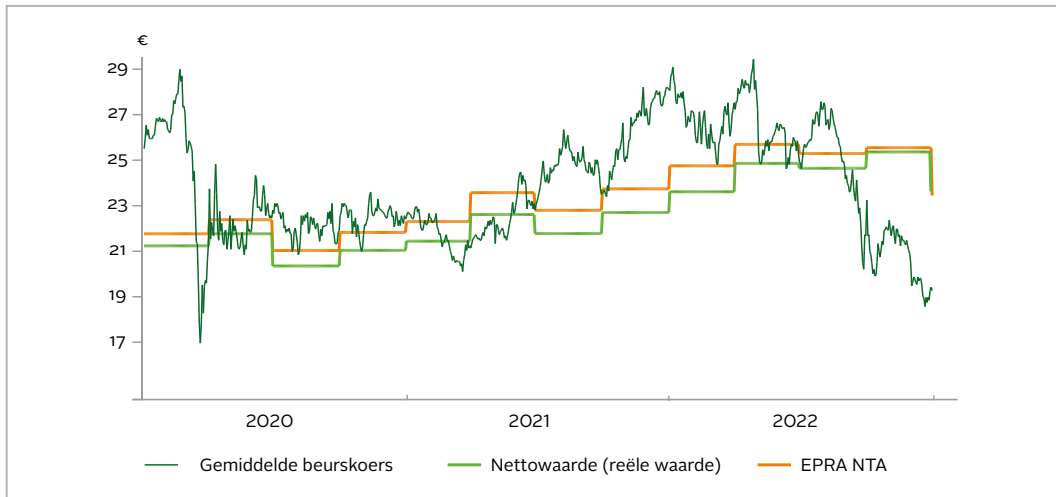
## 5.1.2 Beursprestatie ten opzichte van BEL 20 in 2022



De ex-dividend date voor het dividend over boekjaar 2021 was op 5 mei 2022.

Op 31 december 2022 bedraagt de marktkapitalisatie van Intervest € 562 miljoen.

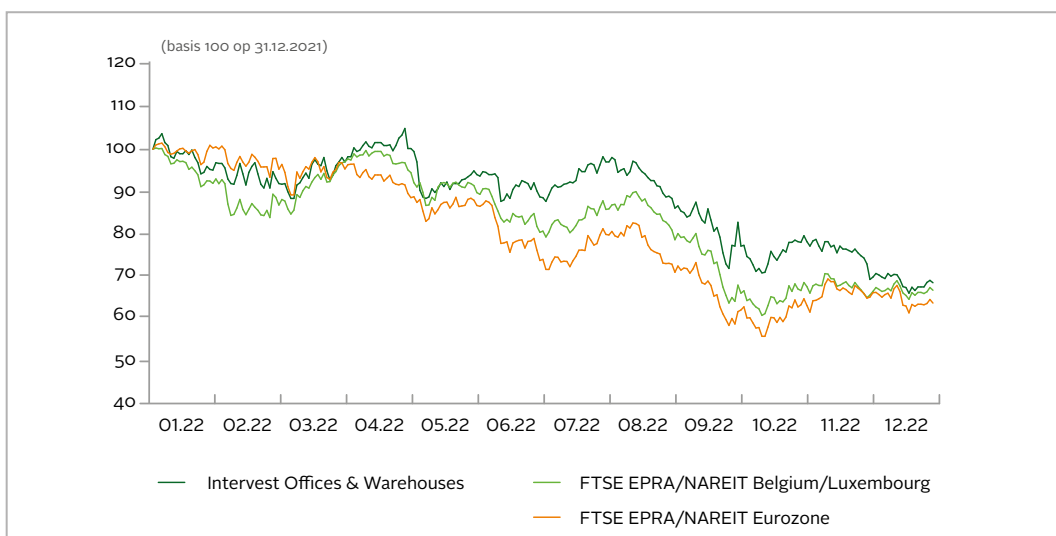
### 5.1.3 Premie van de beurskoers t.o.v. nettowaarde en EPRA NTA over drie jaar



Het aandeel van Intervest heeft gedurende het boekjaar 2022 met een discount genoteerd van gemiddeld 1% ten opzichte van de nettowaarde (reële waarde) en ten opzichte van EPRA NTA.

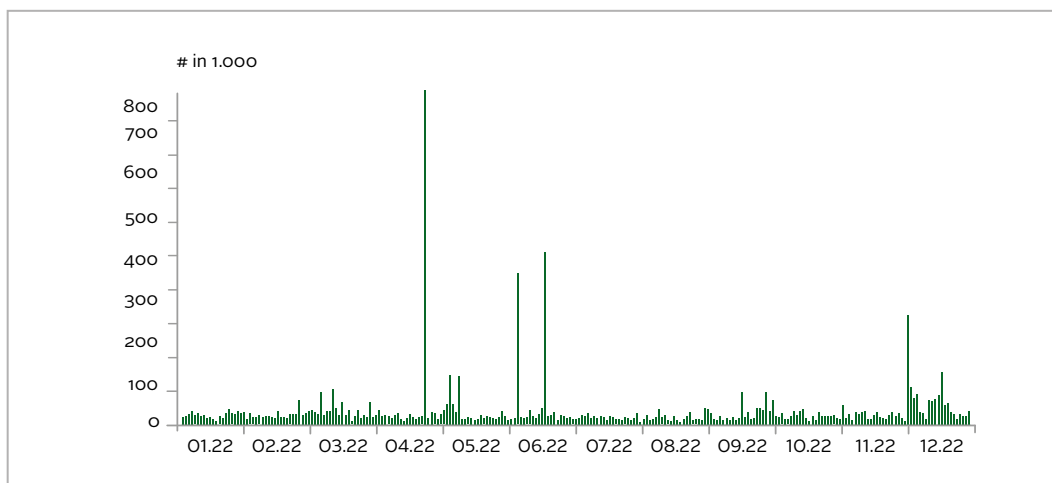
Op jaareinde 31 december 2022 bedraagt de discount 19% ten opzichte van de nettowaarde (reële waarde) van € 23,72 en 18% ten opzichte van EPRA NTA van € 23,50. De nettowaarde is inclusief het dividend over boekjaar 2022.

### 5.1.4 Vergelijking Intervest met EPRA/NAREIT indexen - Total return



Niettegenstaande de turbulentie op de aandelenmarkt, houdt het aandeel van Intervest in 2022 goed stand. De beurskoers van Intervest presteert vanaf het tweede semester van 2022 beter dan de FTSE EPRA/NAREIT Eurozone en de FTSE EPRA/NAREIT Belgium/Luxembourg.

## 5.1.5 Verhandelde volumes Intervest



De verhandelde volumes liggen in 2022 met een gemiddelde van 31.658 aandelen per dag hoger dan in 2021 (gemiddeld 29.637 stuks per dag). Op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen bedraagt de omloopsnelheid van het aandeel Intervest 28%, op hetzelfde niveau als in 2021 (29%).

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

## 5.2 Dividendbeleid

Het dividendbeleid wordt door de raad van toezicht van Intervest bepaald en na het einde van elk boekjaar ter goedkeuring voorgesteld aan de algemene vergadering van aandeelhouders.

Het bedrag dat vatbaar is voor uitkering is bepaald conform artikel 13 §1 van het GVV-KB en Hoofdstuk III van bijlage C van het GVV-KB.

Intervest is een gereguleerde vastgoedvennootschap met een wettelijke uitkeringsverplichting van minimaal 80% van het EPRA resultaat, aangepast voor niet-kasstroomelementen. Het brutodividend zal steeds minimum 80% van dit bedrag bedragen zodat de GVV steeds voldoet aan haar wettelijke verplichtingen.

De raad van toezicht van Intervest heeft ieder jaar de mogelijkheid om te beslissen dat het dividend over het boekjaar wordt uitgekeerd als keuzedividend. Bij een keuzedividend krijgen de aandeelhouders de mogelijkheid om hun schuldvordering, die ontstaat uit de winstuitkering, in te brengen in het kapitaal van Intervest, tegen de uitgifte van nieuwe aandelen. Dit naast de keuzemogelijkheid om het dividend in cash te ontvangen of te opteren voor een combinatie van de twee voorgaande opties. De dividendvordering die gekoppeld is aan een bepaald aantal bestaande aandelen, geeft recht op één nieuw aandeel, tegen een uitgifteprijs per aandeel, al dan niet met een korting t.o.v. de beurskoers. De raad van toezicht van Intervest zal telkens opnieuw de afweging maken of zij het dividend zal uitkeren onder de vorm van een keuzedividend en indien hij daartoe overgaat, hiervan de modaliteiten vastleggen.

Dividenden uitgekeerd door Intervest, zijn standaard onderworpen aan Belgische roerende voorheffing van 30%. Een gedeeltelijke/volledige vrijstelling van de roerende voorheffing op dividenden kan worden verkregen door aandeelhouders die voldoen aan specifieke voorwaarden opgelegd door de wet.

Voor de bepaling van het bedrag van verplichte dividenduitkering en het voorgesteld dividend per aandeel voor het boekjaar 2022 wordt verwezen naar sectie 8.6 Bijlagen bij de enkelvoudige jaarrekening.



## 5.3 Dividend en aandelen

Op 31 december 2022 is de beurskoers van het Intervestaandeel € 19,24 waardoor het de aandeelhouders een brutodividendrendement van 8,0% biedt.

<b>AANTAL AANDELEN</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Aantal aandelen op het einde van de periode	29.235.067	26.300.908	25.500.672
Aantal dividendgerechtigde aandelen	29.235.067	26.300.908	25.500.672
Free float (%)	85%	85%	80%

<b>BEURSGEGEVENS</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Hoogste slotkoers (€)	29,60	28,35	29,15
Laagste slotkoers (€)	18,54	20,10	16,90
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	19,24	28,20	22,55
Premie/Discount t.o.v. de reële nettowaarde (%)	-19%	19%	5%
Gemiddelde beurskoers (€)	24,88	23,92	23,03
Verhandeld aantal aandelen per jaar	8.136.081	7.646.263	7.476.507
Gemiddeld verhandeld aantal aandelen per dag	31.658	29.637	29.091
Omloopsnelheid van het aandeel (%)	27,8%	29,1%	29,3%

<b>GEGEVENS PER AANDEEL (€)</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Nettowaarde (reële waarde)*	23,72	23,67	21,46
EPRA NTA	23,50	24,83	22,40
Marktkapitalisatie (miljoen)	562	742	575
Uitkeringspercentage (%)	90%	88%	95%
Brutodividend	1,53	1,53	1,53
Percentage roerende voorheffing (%)	30%	30%	30%
Nettodividend	1,0710	1,0710	1,0710
Brutodividendrendement (%)	8,0%	5,4%	6,8%
Nettodividendrendement (%)	5,6%	3,8%	4,7%

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

## 5.4 Aandeelhouders<sup>1</sup>

Per 31 december 2022 is, volgens de ontvangen kennisgevingen, het volgende aandeelhouderschap bekend bij de vennootschap.

Naam	Aantal (aangegeven) aandelen op datum van de kennisgeving	Datum van de transparantie- kennisgeving	% aandelen op basis van noemer op datum kennisgeving <sup>1</sup>	% aandelen op basis van noemer op 31.12.2022 <sup>2</sup>
Federale Participatie- en Investeringsmaatschappij NV/ Société Fédérale de Participations et d'Investissement S.A. FPIM/SFPI (inclusief Belfius Groep)	2.439.890	20.08.2019	9,90%	8,35%
Allianz	1.563.603	04.04.2019	6,44%	5,35%
Patronale Group NV	1.251.112	12.03.2020	5,07%	4,28%
Degroof Petercam Asset Management S.A.	773.480	19.03.2019	3,18%	2,64%
BlackRock - gerelateerde bedrijven	493.742	30.06.2015	3,04%	1,69%
Andere aandeelhouders onder de statutaire drempel	22.713.240			77,69%
<b>TOTAAL</b>	<b>29.235.067</b>			<b>100%</b>

De free float van het aandeel van Intervest bedraagt, volgens de definitie van Euronext, 85% op 31 december 2022.

- 1 Het percentage aandelen op basis van de noemer op de datum van de transparantiekennisgeving. Deze noemer kan inmiddels gewijzigd zijn.
- 2 Percentage aantal aandelen op basis van de transparantiekennisgeving ontvangen tot en met 31 december 2022, in verhouding met de noemer op jaareinde 2022. Het percentage wordt berekend in de veronderstelling dat het aantal aandelen niet is gewijzigd sinds de meest recente transparantiekennisgeving en rekening houdend met het totaal aantal uitstaande aandelen van Intervest. Meegedeelde wijzigingen kunnen geraadpleegd worden op [www.intervest.eu/nl/aandeelhoudersstructuur](http://www.intervest.eu/nl/aandeelhoudersstructuur).

## Transparantiekennisgevingen 2022

Intervest heeft in 2022 geen transparantiekennisgevingen ontvangen.

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

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

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

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

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

De noemer voor deze kennisgeving in het kader van de transparantiereglementering is een laatste keer gewijzigd op 5 december 2022 als gevolg van de kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal en de daarbij horende uitgifte van 2.657.733 nieuwe aandelen.



Antwerpen ) Greenhouse Collection at the Singel - Boardroom



# CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

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



# 1 Algemeen

## Governance structuur: duaal bestuur

Sinds 2020 heeft Intervest een nieuwe governance structuur, conform het nieuwe Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen ('WVV'): een duaal bestuur.

Een duaal bestuur bestaat uit een raad van toezicht enerzijds en een directieraad anderzijds in vervanging van het monistische systeem met een raad van bestuur en een directiecomité.

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

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

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

## Algemeen

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

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

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

Deze documenten worden regelmatig herzien, zodat ze steeds in overeenstemming zijn met de toepasselijke wetgeving en richtlijnen inzake corporate governance. Het volledige Corporate Governance Charter dat de belangrijke interne reglementen van de bestuursorganen van Intervest beschrijft, is voor de laatste maal herzien in februari 2021. Het Corporate Governance Charter, alsook de overige richtlijnen, kunnen geraadpleegd worden op [www.intervest.eu](http://www.intervest.eu).

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

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

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

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

Intervest wijkt af van dit principe en bepaalt geen minimumdrempel voor het aanhouden van aandelen door de leden van haar directieraad. Als openbare GVV streeft Intervest ernaar om waarde te creëren voor haar stakeholders door het genereren van solide en terugkerende kasstromen op een goed gediversifieerde vastgoedportefeuille en dit met respect voor duurzaamheid, sociale aspecten en goed bestuur. Het is deze strategie die operationeel uitgerold dient te worden door



de leden van de directieraad. De onderliggende performantiecriteriën aangaande de variabele verloning op lange termijn van de leden van de directieraad bevatten een duidelijke link met het creëren van stabiele langetermijnkasstromen, zodat Intervest de mening is toegedaan dat zij op deze wijze de leden van de directieraad reeds doet handelen met het perspectief van een langetermijnaandeelhouder.

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



Berchem } Greenhouse Antwerp - Boardroom lounge

## 2 Bestuursorganen

### Raad van toezicht

#### Rol

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

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

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

#### Verantwoordelijkheden

##### Strategie

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

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

##### Leiderschap

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

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

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

#### Toezicht

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

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

### Belangrijkste agendapunten van de vergaderingen van de raad van toezicht in 2022

De raad van toezicht heeft in het jaar 2022 14 maal vergaderd. De belangrijkste agendapunten waarover de raad van toezicht heeft vergaderd en beslist in 2022 zijn:

- › goedkeuring van de kwartaal-, halfjaar- en jaarcijfers
- › goedkeuring van de jaarrekeningen en de statutaire verslagen
- › goedkeuring van de budgetten 2022
- › bespreking van de vastgoedportefeuille (o.a. investeringen en desinvesteringen, huurdersaangelegenheden, taxaties, e.d.)
- › de kapitaalverhoging door uitgifte van een keuzedividend in het kader van het toegestaan kapitaal
- › nieuwe financieringsvormen: de uitgifte van de Green Bond en USPP Notes
- › de kapitaalverhoging via versnelde private plaatsing ('accelerated bookbuilding' of 'ABB'), binnen het toegestaan kapitaal
- › analyse, evaluatie en opvolging middellange- en langetermijnstrategie in kader van de #connect2022-strategie
- › Evaluatie en update van de strategie naar #connect2025 met inbegrip van de doelstellingen inzake duurzame waardecreatie en ESG-kernprestatie-indicatoren
- › samenstelling en evaluatie van de directieraad en de raad van toezicht.

### Samenstelling van de raad van toezicht in 2022

	Eerste benoeming	Datum waarop het lopend mandaat verstrijkt	Aanwezigheid op de raad van toezicht gedurende het boekjaar 2022
Ann Smolders - Voorzitster, onafhankelijk lid	Mei 2021	April 2024	14/14
Johan Buijs - Lid	Oktober 2011	April 2024	14/14
Marc Peeters - Onafhankelijk lid	April 2022 *	April 2025	11/14
Dirk Vanderschrick - Lid	Coöptatie 4 mei 2022 **		12/12
Marleen Willekens - Onafhankelijk lid	April 2016	April 2025	13/14
Jacqueline Heeren-de Rijk - Onafhankelijk lid tot 27 april 2022 ***			2/2
Marco Miserez - Lid tot 4 mei 2022 ****			2/2

\* Bij besluit van de raad van toezicht is Marc Peeters gecoöpteerd als lid van de raad van toezicht sinds 1 augustus 2021. Op de algemene jaarvergadering van aandeelhouders van 27 april 2022 is deze coöptatie bekrachtigd en is Marc Peeters herbenoemd tot onafhankelijk lid van de raad van toezicht.

\*\* Bij besluit van de raad van toezicht is Dirk Vanderschrick gecoöpteerd als lid van de raad van toezicht sinds 4 mei 2022. De bekrachtiging van voormelde coöptatie en de herbenoeming zullen worden voorgelegd aan de algemene jaarvergadering van aandeelhouders van 26 april 2023. Zie persbericht dd. 4 mei 2022: "Dirk Vanderschrick, nieuw lid in de raad van toezicht Intervest Offices & Warehouses".

\*\*\* Het mandaat van Jacqueline Heeren - de Rijk liep af ter gelegenheid van de algemene jaarvergadering van aandeelhouders van 27 april 2022.

\*\*\*\* Marco Miserez heeft zijn ontslag gegeven met ingang vanaf 4 mei 2022.

Eind 2022 is de gemiddelde looptijd van het mandaat van de leden van de raad van toezicht vier jaar.

## Werking

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

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

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

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

## Samenstelling

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

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

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

Alle leden van de raad van toezicht beschikken over passende deskundigheid en ervaring op het gebied van ESG. Alle leden besteden aandacht aan onderwerpen die verband houden met ESG, zowel wat betreft het milieu-, het sociale als het governance aspect en dit steeds binnen het kader van de strategie.

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

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

## Evolutie in de samenstelling van de raad van toezicht tijdens boekjaar 2022

Het mandaat van Jacqueline Heeren - de Rijk liep af ter gelegenheid van de algemene jaarvergadering van aandeelhouders van 27 april 2022.

Dezelfde algemene vergadering hernieuwde het mandaat van Marleen Willekens als onafhankelijk lid van de raad van toezicht voor een nieuwe termijn van drie jaar die verstrijkt na de jaarlijkse algemene vergadering die in het jaar 2025 gehouden zal worden.

Voormelde algemene vergadering bekrachtigde eveneens de coöptatie van Marc Peeters tot onafhankelijk lid van de raad van toezicht en herbenoemde Marc Peeters als onafhankelijk lid van de raad van toezicht voor een termijn van drie jaar die verstrijkt na de jaarlijkse algemene vergadering die in het jaar 2025 gehouden zal worden.

Ter vervanging van Marco Miserez, die zijn ontslag heeft gegeven met ingang vanaf 4 mei 2022, heeft de raad van toezicht Dirk Vanderschrick gecoöpteerd als lid van de raad van toezicht met ingang van 4 mei 2022. De bekrachtiging van voormelde coöptatie en de herbenoeming van Dirk Vanderschrick zullen worden voorgelegd aan de algemene jaarvergadering van aandeelhouders van 26 april 2023.

Hierna volgt een korte beschrijving van het professionele parcours van elk lid van de raad van toezicht, samen met de vermelding van hun lopende mandaten en hun vroegere mandaten gedurende de laatste vijf kalenderjaren.



**ANN  
SMOLDERS**

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

Ann Smolders, 1965, (Uitbreidingstraat 66, B-2600 Berchem) is voorzitter en onafhankelijk lid van de raad van toezicht sinds 6 mei 2021.

#### **Professionele loopbaan**

Ann Smolders behaalde aan de KU Leuven een licentie in de rechten en aan de UCL-IAG een master in management. Zij vulde dit recent aan met het INSEAD certificate in Corporate Governance-International Director Programme.

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

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

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

Ann Smolders is gastdocent aan de KU Leuven.

#### **Lopende mandaten**

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

#### **Vroegere mandaten gedurende de laatste 5 jaar**

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



**JOHAN  
BUIJS**

**Lid van de raad  
van toezicht**

Johan Buijs, 1965, (Uitbreidingstraat 66, B-2600 Berchem) is niet-onafhankelijk lid van de raad van toezicht sinds 2011.

#### **Professionele loopbaan**

Johan Buijs studeerde civiele techniek aan de Technische Universiteit Delft.

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

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

#### **Lopende mandaten**

Lid van de raad van toezicht, voorzitter van het investeringscomité en lid van het audit- en risicocomité van Intervest (beursgenoteerd), lid van de raad van commissarissen van Stadsherstel Historisch Rotterdam NV, lid van de raad van commissarissen van Matrix Innovation Centre.

#### **Vroegere mandaten gedurende de laatste 5 jaar**

N/A





**DIRK  
VANDERSCHRIK**

Lid van de raad  
van toezicht

Dirk Vanderschrick, 1965, (Uitbreidingstraat 66, B-2600 Berchem) is niet-onafhankelijk lid van de raad van toezicht sinds 4 mei 2022.

#### Professionele loopbaan

Dirk Vanderschrick, studeerde in 1987 af als master handels- en financiële wetenschappen aan Vlekho en behaalde in 1991 een MBA aan de KU Leuven.

Dirk Vanderschrick begon zijn loopbaan als auditor bij Arthur Andersen, van waar hij als account manager bij Chase Manhattan Bank de overstap maakte naar de banksector. Hij was vervolgens van 1988 tot 1999 als treasurer en head of financial markets actief bij Bacob & Artesia. Hierna zette hij van 2001 tot 2008 zijn carrière verder bij Dexia Bank als head of financial markets en coo, lid van het directiecomité. Bij Dexia Insurance Belgium ging hij in 2009 aan de slag als vice-ceo en cfo. Bij Belfius Bank was hij van 2012 tot 2019 actief als respectievelijk head of treasury & financial markets en head of retail & commercial banking, lid van het directiecomité. Van 2017 tot 2022 was hij bij Belfius Insurance aan de slag als ceo, voorzitter van het directiecomité.

#### Lopende mandaten

Lid van de raad van toezicht, lid van het benoemings- en remuneratiecomité en lid van het investeringscomité van Intervest (beursgenoteerd), lid van de raad van bestuur en lid van het investeringscomité van Retail Estates (beursgenoteerd).

#### Vroegere mandaten gedurende de laatste 5 jaar

Uitvoerend bestuurder Belfius Bank en Verzekeringen (beursgenoteerd), lid van de raad van bestuur van Montea (beursgenoteerd).



**MARC  
PEETERS**

Onafhankelijk  
lid van de raad  
van toezicht

Marc Peeters, 1966, (Uitbreidingstraat 66, B-2600 Berchem) is sinds 1 augustus 2021 onafhankelijk lid van de raad van toezicht.

#### Professionele loopbaan

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

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

#### Lopende mandaten

Onafhankelijk lid van de raad van toezicht en lid van het investeringscomité van Intervest (beursgenoteerd), lid van de raad van advies van de Federale Verzekeringen

#### Vroegere mandaten gedurende de laatste 5 jaar

Voorzitter raad van bestuur Group S. Lid van de raad van bestuur van Group S. Bestuurder bij BAM Belgium en haar filialen, bestuurder bij Embuild (Confederatie Bouw) en bestuurder bij ADEB-VBA.



**MARLEEN  
WILLEKENS**

**Onafhankelijk  
lid van de raad  
van toezicht**

Marleen Willekens, 1965, (Uitbreidingstraat 66, B-2600 Berchem) is onafhankelijk lid van de raad van toezicht van Intervest sinds 2016.

### Professionele loopbaan

Prof. dr. Marleen Willekens behaalde aan de Universiteit Gent een licentie in bedrijfseconomische wetenschappen (1987) en startte daarna haar loopbaan in de financiële sector als stagiaire bij de Bank Brussel Lambert.

In 1989 besliste zij aan de slag te gaan in de academische wereld wat leidde tot het behalen van een PhD in "industrial and business studies" aan de University of Warwick (Warwick Business School). Na het behalen van haar doctoraat werd zij in 1995 benoemd als jong docent aan de KU Leuven in de onderzoeksgroep Accountancy van de Faculteit Economie en Bedrijfswetenschappen waar zij sedert 2009 gewoon hoogleraar is.

Van 2006 tot 2008 was zij hoogleraar aan de Universiteit van Tilburg, en sedert 2012 is zij ook deeltijds professor Auditing aan de BI Norwegian Business School in Oslo. Marleen Willekens doceert o.m. auditing, financial accounting, en financieel management in de Gezondheidszorg, en geeft ook gastcolleges aan tal van buitenlandse universiteiten, in MBA-programma's en executive programma's. Zij is tevens auteur en co-auteur van diverse artikelen en boeken in het domein van auditing en accounting. In binnen- en buitenland ontving zij verscheidene awards voor haar onderzoek in dit domein.

### Lopende mandaten

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

### Vroegere mandaten gedurende de laatste 5 jaar

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

## Benoemingsprocedure

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

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

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

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

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

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

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

## Voorzitter van de raad van toezicht

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

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

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

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

## Secretaris

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

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

## Evaluatie

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

Bij dit evaluatieproces zal men:

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

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

## Directieraad

### Rol en bevoegdheden

Conform artikel 7:110 van het WVV en artikel 17.1 van de statuten van de vennootschap, bezit de directieraad de meest uitgebreide bevoegdheden om alle handelingen te verrichten die nodig of dienstig zijn tot verwezenlijking van het voorwerp van de vennootschap, met uitzondering van:

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

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

Binnen de directieraad wordt de volgende interne bevoegdheidsverdeling vastgelegd:

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



Directieraad 2022, van links naar rechts › Kevin De Greef, Joël Gorsele, Gunther Gielen, Vincent Macharis

## Werking

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

Ieder lid kan een verzoek indienen bij de voorzitter om een punt op de agenda te plaatsen. Bij het begin van elke vergadering zal de directieraad de agenda goedkeuren. De vergaderingen van de directieraad worden in principe gehouden achter gesloten deuren.

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

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

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

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

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

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

Tussen de leden van de directieraad bestaan geen familiebanden tot de tweede graad.

## Samenstelling

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

Alle leden moeten permanent over de voor de uitoefening van hun functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid beschikken zoals bepaald in de GVV-Wet. Alle leden van de directieraad beschikken over passende deskundigheid en ervaring op het gebied van ESG. Alle leden besteden aandacht aan onderwerpen die verband houden met ESG, zowel wat betreft het milieu-, het sociale als het governance aspect en dit steeds binnen het kader van de strategie.

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

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

In 2022 is de directieraad als volgt samengesteld:

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

Eind 2022 is de gemiddelde looptijd van het mandaat van de leden van de directieraad 2 jaar.

Hierna volgt een korte beschrijving van het professionele parcours van elk lid van de directieraad, samen met de vermelding van hun lopende mandaten en hun vroegere mandaten gedurende de laatste vijf kalenderjaren.





**GUNTHER  
GIELEN**

**Chief executive officer,  
voorzitter van  
de directieraad**

Gunther Gielen, 1973, (Uitbreidingstraat 66, B-2600 Berchem) is chief executive officer en voorzitter van de directieraad van Intervest sinds februari 2020 en benoemd voor onbepaalde duur.

#### **Professionele loopbaan**

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

#### **Lopende mandaten**

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

#### **Vroegere mandaten gedurende de laatste 5 jaar**

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

#### **Aantal aandelen in bezit jaareinde 2022**

12.571



**VINCENT  
MACHARIS**

**Chief financial officer,  
lid van de directieraad**

Vincent Macharis, 1972, (Uitbreidingstraat 66, B-2600 Berchem) is lid van de directieraad en chief financial officer van Intervest sinds maart 2021 en benoemd voor onbepaalde duur.

#### **Professionele loopbaan**

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

#### **Lopende mandaten**

N/A

#### **Vroegere mandaten gedurende de laatste 5 jaar**

N/A

#### **Aantal aandelen in bezit jaareinde 2022**

N/A



**JOËL  
GORSELE**

**Chief investment officer,  
lid van de directieraad**

Joël Gorsele, 1982, (Uitbreidingstraat 66, B-2600 Berchem) is lid van de directieraad en chief investment officer van Intervest sinds januari 2021 en benoemd voor onbepaalde duur.

#### Professionele loopbaan

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

#### Lopende mandaten

Bestuurder van verschillende dochterondernemingen van Intervest. Lid van de raad van bestuur van UPSI-BVS (beroepsvereniging van de Belgische vastgoedsector) (mandaat 2023-2026).

#### Vroegere mandaten gedurende de laatste 5 jaar

N/A

#### Aantal aandelen in bezit jaareinde 2022

N/A



**KEVIN  
DE GREEF**

**General counsel &  
secretary general,  
lid van de directieraad**

Kevin De Greef, 1977, (Uitbreidingstraat 66, B-2600 Berchem) is lid van de directieraad en general counsel & secretary general van Intervest sinds augustus 2020 en benoemd voor onbepaalde duur.

#### Professionele loopbaan

Kevin De Greef behaalde aan de KU Leuven een master in de moderne geschiedenis (2000), meteen aangevuld eveneens aan de KU Leuven met een master in de bedrijfseconomie (ma-na-ma) (2001) en een master in de internationale betrekkingen en conflictbeheersing (ma-na-ma) (2002), waarvan een gedeelte via het Erasmusuitwisselingsprogramma aan het Institut d'Etudes Politiques de Paris. Als werkstudent behaalde hij vervolgens aan de VU Brussel een master in de rechten (2007). In 2012 voltooide hij het postgraduaat vastgoedkunde aan de KU Leuven.

In 2003 startte Kevin zijn loopbaan in het kantoor van gerechtsdeurwaarder Vandenbosch te Halle. Vanaf 2007 was hij actief als advocaat binnen de afdeling Real Estate bij DLA Piper (kantoor Brussel) waar hij zich toelagde op de vastgoedsector met bijzondere aandacht voor corporate real estate transacties, terbeschikkingstelling van vastgoed in het algemeen, capital market transacties en alle aspecten die verband houden met de Belgische REITs (de vroegere vastgoedbevaks en de gereglementeerde vastgoedvennootschappen). In september 2017 heeft hij Intervest vervoegd als legal counsel.

#### Lopende mandaten

Bestuurder van verschillende dochterondernemingen van Intervest.

#### Vroegere mandaten gedurende de laatste 5 jaar

N/A

#### Aantal aandelen in bezit jaareinde 2022

N/A

## Evaluatie

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

Bij dit evaluatieproces zal de raad van toezicht:

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

## Benoemingsprocedure

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

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

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

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

## Comités van de raad van toezicht

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

### Audit- en risicocomité

#### Samenstelling

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

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

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

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

In het audit- en risicocomité zetelen in 2022:

Aanwezigheid  
gedurende het  
boekjaar 2022

Marleen Willekens - voorzitter	6/6
Johan Buijs (vanaf 05.05.2022)	4/4
Jacqueline Heeren-de Rijk (tot 27.04.2022)	2/2
Marco Miserez (tot 04.05.2022)	3/3
Ann Smolders	6/6

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

## Werking

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

Alle vergaderingen van het audit- en risicocomité worden bijgewoond door de ceo en de cfo. In overleg met de cfo stelt de voorzitter van het audit- en risicocomité de agendapunten op van elke vergadering van het audit- en risicocomité. De directieraad is verplicht om alle nodige informatie te leveren.

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

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

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

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

## Taken

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

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

Het audit- en risicocomité heeft in het jaar 2022 zes maal vergaderd. De belangrijkste punten die het comité heeft behandeld in 2022 zijn:

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

## Benoemings- en remuneratiecomité

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

## Samenstelling

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

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

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

In het benoemings- en remuneratiecomité zetelen in 2022:

Aanwezigheid  
gedurende het  
boekjaar 2022

Ann Smolders - voorzitter	8/8
Johan Buijs (tot 05.05.2022)	5/5
Dirk Vanderschrick (vanaf 05.05.2022)	3/3
Marleen Willekens	8/8

## Werking

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

het benoemings- en remuneratiecomité. Elk lid van het benoemings- en remuneratiecomité kan echter vragen dat een vergadering wordt bijeengeroepen.

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

De beslissingen worden door de leden van het comité genomen met meerderheid van de stemmen. Het comité kan andere personen uitnodigen om zijn vergaderingen bij te wonen. Geen enkel lid van de raad van toezicht of de directieraad woont de vergaderingen van het benoemings- en remuneratiecomité bij waarop zijn eigen vergoeding wordt besproken en geen enkel lid van de raad van toezicht of de directieraad mag betrokken zijn bij een beslissing betreffende zijn eigen remuneratie.

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

## Taken

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

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

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

Het benoemings- en remuneratiecomité heeft in het jaar 2022 acht maal vergaderd. De belangrijkste punten die het comité heeft behandeld in 2022 zijn:

- › aanbevelingen op vlak van selectie, benoemingen en remuneratie van de (nieuwe) leden van de raad van toezicht
- › adviserend en monitoring van het remuneratiebeleid
- › evaluatie van de individuele remuneratie van de leden van de directieraad
- › voorbereiding van de doelstellingen 2023 en 2023-2025 van de leden van de directieraad
- › benchmark voor de vergoedingen van de leden van de raad van toezicht en directieraad

## Investeringscomité

### Samenstelling

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

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

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

In het investeringscomité zetelen in 2022:

	Aanwezigheid gedurende het boekjaar 2022
Johan Buijs - voorzitter	6/6
Jacqueline Heernen-de Rijk (tot 27.04.2022)	1/1
Marco Miserez (tot 04.05.2022)	2/2
Marc Peeters	4/6
Ann Smolders (vanaf 05.05.2022)	4/5
Dirk Vanderschrick (vanaf 04.05.2022)	4/4

## Werking

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

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

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

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

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



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

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

## Taken

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

Het investeringscomité bereidt de investerings- en desinvesteringdossiers voor de raad van toezicht voor en adviseert de raad van toezicht en de directieraad inzake de verwerving en de vervreemding van vastgoed en/of overnames van vastgoedvennootschappen. Het investeringscomité heeft in het jaar 2022 zes maal vergaderd.

## 3 Diversiteitsbeleid

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

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

Dit vertaalt zich in een evenwichtige samenstelling van de raad van toezicht in termen van vaardigheden, kennis en ervaring. De leden van de directieraad vormen eveneens een evenwichtig team, met

voor elk de vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid. Dat komt duidelijk naar voren uit het curriculum vitae van elk van de leden, voorgesteld in de corporate governance verklaring.

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

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

<sup>1</sup> Het remuneratiebeleid is opgemaakt in overeenstemming met het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen (WVV), met de wet van 12 mei 2014 betreffende de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen en met de aanbevelingen van de Belgische Corporate Governance Code.



Berchem ) Greenhouse Antwerp - Boardroom

## 4 Remuneratieverslag

### 4.1 Inleiding

#### Highlights in 2022:

- › EPRA resultaat per aandeel: € 1,71
- › Bezettingsgraad:
  - › van de totale vastgoedportefeuille: 90%
  - › van de logistieke portefeuille BE: 96%
  - › van de logistieke portefeuille NL: 100%
  - › van de kantoren:portefeuille: 76%
- › Reële waarde van de vastgoedbeleggingen: € 1,3 miljard
- › Implementatie Green Finance Framework en ESG charter

In dit remuneratieverslag voor prestatiejaar 2022 rapporteert de raad van toezicht van Intervest, na voorstellen ontvangen te hebben van het benoemings- en remuneratiecomité, overeenkomstig artikel 3:6 §3 WVV, over de remuneratie van en de toepassing van het remuneratiebeleid op de individuele leden van de raad van toezicht en van de directieraad. De werkelijke prestaties van de leden van de directieraad tegenover de vooropgestelde doelstellingen worden eveneens weergegeven. Dit verslag heeft betrekking op de periode van 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022.

Dit remuneratieverslag vormt een specifiek onderdeel van de Corporate governance verklaring van Intervest en zal ter goedkeuring voorgelegd worden aan de algemene jaarvergadering van aandeelhouders die plaatsvindt op 26 april 2023.

### Feedback aandeelhouders en proxy advisors

Tijdens de algemene vergadering van aandeelhouders van vorig jaar (27 april 2022) is het remuneratieverslag voor boekjaar 2021 goedgekeurd met de volgende stemmen: 79,45% van de uitgebrachte stemmen 'voor', 10,80% van de uitgebrachte stemmen 'tegen' en 9,75% 'onthoudingen'.

Intervest zet zich in voor een transparante en continue dialoog met haar aandeelhouders en proxy advisors over de remuneratie alsook over andere governance aangelegenheden en heeft de feedback mee opgenomen in de voorbereiding van dit remuneratieverslag over 2022. Meer in het bijzonder is de volgende informatie verwerkt:

- › Vermelding in verschillende secties van enerzijds de wijze waarop het remuneratiebeleid in 2022 is toegepast (*zie sectie 4.2*) en anderzijds de daarmee samenhangende werkelijke remuneratie (*zie sectie 4.3 en 4.4*)
- › Meer transparantie over de prestatiecriteria voor de variabele vergoedingen voor de leden van de directieraad:
  - › Voor de variabele vergoeding voor de kortetermijn zijn de collectieve/financiële en de individuele prestatiecriteria toegelicht in *sectie 4.2*. De werkelijke vergoedingen gekoppeld aan de realisatie van deze prestatiecriteria worden weergegeven in *sectie 4.4*. De concrete doelstellingen worden beschouwd als bedrijfsgevoelige informatie en, in lijn met de Belgische marktpraktijk, niet weergegeven.
  - › Voor de variabele vergoeding voor de lange termijn zijn de concrete collectieve prestatiecriteria toegelicht in *sectie 4.2*. De werkelijke vergoeding gekoppeld aan de realisatie van deze prestatiecriteria worden weergegeven in *sectie 4.4*.
- › Voor de leden van de directieraad leggen de langetermijnprestatiecriteria (zoals de relatieve TSR, de groei van de EPRA EPS gemeten over een periode van drie jaar) een sterk verband tussen de vergoedingen aan de leden van de directieraad, de aandeelhouderswaardecreatie en de prestaties van de vennootschap (*zie sectie 4.2 en 4.4*)

## Looking ahead

### Raad van toezicht en gespecialiseerde comités

Mede rekening houdende met enerzijds de feedback van haar aandeelhouders, proxy advisors en onafhankelijk advies van consultants gespecialiseerd op vlak van remuneratie en anderzijds met het evoluerende wettelijke, compliance- en regelgevend kader, evalueert Intervest regelmatig de remuneratie van de leden van de raad van toezicht en van de gespecialiseerde comités. In dit kader heeft het benoemings- en remuneratiecomité eind 2022 een externe benchmarkoefening laten uitvoeren van vergelijkbare genoteerde Belgische vennootschappen over de vergoedingen van de leden van de raad van toezicht en van de gespecialiseerde comités. Het benoemings- en remuneratiecomité heeft vervolgens aanbevelingen gedaan aan de raad van toezicht.

De voorgenomen wijzigingen in de vergoedingen vloeien voort uit de benchmarkanalyse en worden marktconform bepaald. Ze houden verder rekening met het sinds enkele jaren toenemend aantal taken en de grotere techniciteit van de kwesties die onder de bevoegdheid van de raad van toezicht en van de gespecialiseerde comités vallen, evenals de rol van de voorzitter in de voorbereiding en de coördinatie van de werkzaamheden van de raad van toezicht, van het audit- en risicocomité, van het benoemings- en remuneratiecomité en van het investeringscomité.

De aangepaste vergoedingen van de leden van de raad van toezicht en van de gespecialiseerde comités, met ingang vanaf 1 januari 2023, zullen ter goedkeuring aan de jaarlijkse algemene vergadering, gepland op 26 april 2023, worden voorgelegd.

De belangrijkste wijzigingen voor de leden van de raad van toezicht en van de gespecialiseerde comités, in overeenstemming met de via de benchmark waargenomen marktpraktijk, zijn:

- › een verhoging van de vaste jaarlijkse vergoeding voor de voorzitter van de raad van toezicht van € 40.000 naar € 60.000;
- › een toevoeging van een vaste jaarlijkse vergoeding van € 5.000 voor de voorzitter van het audit- en risicocomité, voor de voorzitter van het benoemings- en remuneratiecomité en voor de voorzitter van het investeringscomité;
- › afschaffing van de limitering tot een maximum aantal zitpenningen per jaar voor elke vergadering van de raad van toezicht en voor elke vergadering van elk van de gespecialiseerde comités;
- › uitbreiding van de betaling van zitpenningen toegekend per bijgewoonde vergadering van de raad van toezicht en per bijgewoonde vergadering van elk van de gespecialiseerde comités: ook voor virtuele vergaderingen.

De andere componenten van de vergoeding die door de jaarlijkse algemene vergadering van 29 april 2020 werden goedgekeurd, blijven ongewijzigd.

### Directieraad

Voor de leden van de directieraad zal in de loop van 2023 eveneens de variabele vergoeding voor de korte en lange termijn herbekeken worden, volgend op enerzijds de feedback en betrokkenheid met proxy advisors en institutionele investeerders en anderzijds rekening houdend met marktconforme remuneraties. In de analyse van de variabele vergoedingen en de eventuele herziening ervan, zal de versterking van het verband tussen de remuneratie van de leden van de directieraad aan de ene kant en de belangen van de aandeelhouders op lange termijn aan de andere kant een belangrijke rol spelen.

## 4.2 Toepassing van het remuneratiebeleid in 2022

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

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

### Leden van de raad van toezicht

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

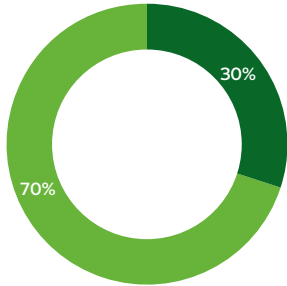
	Raad van toezicht		Comités		
	Voorzitter	Lid	Voorzitter of lid		
			Audit- en risicocomité	Benoemings- en remuneratie-comité	Investerings-comité
Vaste vergoeding (in €)	40.000	30.000	nvt	nvt	nvt
Zitpenning (in €)	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
Maximale zitpenningen (in €)	8.000	8.000	5.000	4.000	10.000

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

Sinds corona zijn virtuele vergaderingen het nieuwe normaal in veel organisaties. Zo hebben ook in 2022 naast de fysieke vergaderingen tevens een aantal vergaderingen van de raad van toezicht en haar comités virtueel plaatsgevonden. De virtueel gehouden vergaderingen worden eveneens in aanmerking genomen bij het bepalen van het aantal uit te betalen zitpenningen.

## Leden van de directieraad

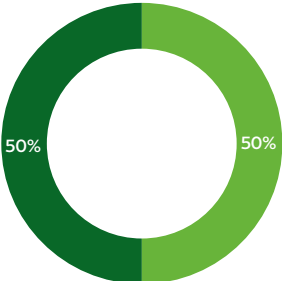
Overeenstemmend met het remuneratiebeleid bestaat de totale vergoeding van de leden van de directieraad uit volgende elementen.

ELEMENT - Basisvergoeding																			
Werking en prestatiecriteria	Bij het bepalen van het vergoedingsniveau wordt rekening gehouden met de individuele rollen, verantwoordelijkheden en vaardigheden. Deze vergoeding wordt, in overeenstemming met de van toepassing zijnde samenwerkingsovereenkomsten afgesloten, jaarlijks op 1 januari (i) geïndexeerd overeenkomstig de normale index van de consumptieprijzen, waarbij de basisindex deze is van de voorafgaande maand aan de inwerkingtreding van de respectieve overeenkomst en de nieuwe index deze is van de maand voorafgaand aan de maand waarin de indexatie plaatsvindt en met een maximum van 3 procent en (ii) verhoogd met 1 procent.																		
ELEMENT - Risicovoorzieningen en voordelen van alle aard																			
Werking en prestatiecriteria	De meeste leden van de directieraad komen in aanmerking voor het ontvangen van risicovoorzieningen en voordelen van alle aard in lijn met het remuneratiebeleid van Intervest, dewelke hoofdzakelijk een bedrijfswagen en een bedrijfsleidersverzekering omvatten. De bedrijfsleidersverzekering kan worden verdeeld over overlijden, pensioen en invaliditeit.																		
ELEMENT - Variabele vergoeding voor de korte termijn																			
Werking	<p>Eén jaar variabele</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">BONUSVERGOEDING (IN €)</th> </tr> <tr> <th></th> <th>Drempel prestatie</th> <th>Maximum prestatie</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ceo</td> <td>0</td> <td>175.000</td> </tr> <tr> <td>cfo</td> <td>0</td> <td>95.000</td> </tr> <tr> <td>cio</td> <td>0</td> <td>95.000</td> </tr> <tr> <td>sgc</td> <td>0</td> <td>70.000</td> </tr> </tbody> </table> <p>De prestatiecriteria, de drempelwaarden en de targetwaarden (maximum) van de variabele vergoeding voor de korte termijn worden jaarlijks vooraf door de raad van toezicht, na advies van het benoemings- en remuneratiecomité vastgelegd.</p>	BONUSVERGOEDING (IN €)				Drempel prestatie	Maximum prestatie	ceo	0	175.000	cfo	0	95.000	cio	0	95.000	sgc	0	70.000
BONUSVERGOEDING (IN €)																			
	Drempel prestatie	Maximum prestatie																	
ceo	0	175.000																	
cfo	0	95.000																	
cio	0	95.000																	
sgc	0	70.000																	
Prestatiecriteria	<p>De variabele bezoldiging voor de korte termijn is gelinkt aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>collectieve/financiële prestatiecriteria</b> (70%) die kwantitatief en bedrijfsspecifiek gedreven zijn: het operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille, het EPRA EPS, de bezettingsgraad, openstaande handelsvorderingen en gebudgetteerde huurinkomsten uit verhuurtransacties; de berekeningen van het operationeel resultaat en de EPRA EPS worden gecorrigeerd met de inkomsten en kosten gerelateerd aan acquisities, desinvesteringen en éénmalig ontvangen verbrekingsvergoedingen.</li> <li>▪ <b>individuele prestatiecriteria</b> (30%) die niet-financieel gedreven zijn; voor de ceo hebben deze individuele criteria betrekking op de bedrijfsstrategie, organisatie, governance en bedrijfscultuur, waar deze voor de andere leden van de directieraad betrekking hebben op specifieke objectieven voor de functies in kwestie, onder meer gelinkt aan ESG-topics.</li> </ul> <div style="display: flex; align-items: center; margin-top: 20px;"> <div style="margin-right: 20px;"> <p><b>VARIABLE VERGOEDING VOOR DE KORTE TERMIJN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: #4CAF50;">■</span> Collectief/financieel</li> <li><span style="color: #2E7D32;">■</span> Individueel</li> </ul> </div>  </div>																		



ELEMENT - Variabele vergoeding voor de lange termijn				
Werking	De prestatiecriteria, de drempelwaarden en de targetwaarden (maximum) van de variabele vergoeding voor de lange termijn wordt om de drie jaar toegekend en vastgelegd door de raad van toezicht, na advies van het benoemings- en remuneratiecomité. Voor de leden van de directieraad die nieuw in positie gekomen zijn in de loop van de referentieperiode, wordt een pro-rata vergoeding toegekend.			
	Periode 2020 - 2022	Vergoeding bij drempel prestatie	<b>MAXIMALE BONUSVERGOEDING LANGE TERMIJN (IN €)</b>	
			<b>Bij volledig periode in positie</b>	<b>Pro rata volgens periode nieuw in positie</b>
	ceo	0	525.000	525.000
	cfo	0	285.000	190.000
cio	0	285.000	190.000	
sgc	0	210.000	140.000	
Prestatiecriteria	<p>De variabele vergoeding voor de lange termijn is gelinkt aan collectieve en objectief meetbare prestatiecriteria (zowel financieel als niet-financieel):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>collectieve prestatiecriteria gelinkt aan de groeistrategie #connect2022<sup>1</sup> (50%) gebaseerd op vier nauw verbonden pijlers: waardecreatie, duurzaamheid, klantgerichtheid en #TeamIntervest</li> </ul>			
	<p>The diagram shows a central circle with the text '#connect 2022'. Surrounding it are four arrows pointing outwards, each representing a pillar: 'Waardecreatie' (top-left), 'Duurzaamheid' (top-right), 'Klantgerichtheid' (bottom-right), and '#TeamIntervest' (bottom-left).</p>			
	<p><b>WAARDECREATIE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>30% groei reële waarde vastgoedportefeuille</li> <li>10% groei EPRA resultaat per aandeel</li> <li>Toename in gemiddelde huurperiode: &gt; 5 jaar</li> <li>Looptijd schulden verlengen</li> </ul>		<p><b>DUURZAAMHEID</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>100% elektriciteitsverbruik uit duurzame bronnen</li> <li>80% logistiek vastgoed uitgerust met fotovoltaïsche installaties</li> <li>80% vastgoedportefeuille uitgerust met slimme meters</li> <li>30% vastgoedportefeuille minstens BREEAM 'Very Good'-gecertificeerd</li> </ul>	
	<p><b>#TEAMINTERVEST</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Streven naar duurzame motivatie bij haar medewerkers</li> <li>Aantrekken en behouden van professionele medewerkers</li> </ul>		<p><b>KLANTGERICHTHEID</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Verbeteren klantentrouw door verhogen totaal aantal jaar als huurder</li> <li>Opstarten meten NPS (Net Promotor Score), een indicatie van tevredenheid en loyaliteit</li> </ul>	

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

<p><b>Prestatiecriteria</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ collectief prestatie criterium gelinkt aan de aandeelhouderswaardecreatie van Intervest op lange termijn (50%):             <ol style="list-style-type: none"> <li>I. Dit prestatie criterium zal toegewezen worden naargelang het resultaat van de relatieve TSR (Total Share Return) performantie. De relatieve TSR performantie zal op basis van ranking van performantie van Intervest binnen de peer groep worden bepaald over een periode van drie jaar. De TSR zal zowel in het begin als einde van de periode gemeten worden op basis van een gemiddelde over de laatste 20 handelsdagen.</li> <li>II. De samenstelling van de TSR peer groep reflecteert de markt waartegen Intervest competitief is op het vlak van investeerders in het aandeel. Er wordt enerzijds gekeken naar het bedrijfsprofiel (industrie, geografische focus en omvang) en anderzijds naar het risicoprofiel / gedrag van het aandeel (volatiliteit van de aandelenkoers, dividend yield, correlatie van het aandeel met andere aandelen).</li> </ol> </li> </ul> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p style="text-align: center; margin: 0;"><b>TSR PEER GROEP INTERVEST</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Alstria AG</li> <li>▪ NSI nv</li> <li>▪ Cofinimmo nv</li> <li>▪ Befimmo nv</li> <li>▪ WDP nv</li> <li>▪ Montea nv</li> </ul> </div> <div style="margin-top: 20px;"> <p><b>VARIABLE VERGOEDING VOOR DE LANGE TERMIJN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Groeistrategie #connect2022</li> <li>■ Aandeelhouderswaardecreatie</li> </ul> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;">  <p>A donut chart with two segments, each labeled '50%'. The left segment is dark green and corresponds to 'Aandeelhouderswaardecreatie'. The right segment is light green and corresponds to 'Groeistrategie #connect2022'.</p> </div>
---------------------------------	--

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

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

<b>ELEMENT - Contract</b>	
<p><b>Werking</b></p>	<p>De leden van de directieraad worden benoemd voor onbepaalde duur.</p>

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

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



Nederland - Breda } Nouwens Transport Breda

## 4.3 Remuneratie van de leden van de raad van toezicht - 2022

Het totale bedrag aan remuneratie voor 2022 van de leden van de raad van toezicht ligt in lijn met het remuneratiebeleid van Intervest.

In onderstaande tabel wordt de totale individuele remuneratie weergegeven van de leden van de raad van toezicht voor 2022.

Naam   functie	Vaste vergoeding (in €)	Zitpenningen (in €)				Totale remuneratie (in €)
		Raad van toezicht	Audit- en risicocomité	Benoemings- en remuneratiecomité	Investeringscomité	
Ann Smolders   onafhankelijk, voorzitter raad van toezicht	40.000	8.000	5.000	4.000	4.000	61.000
Johan Buijs   niet-onafhankelijk	30.000	8.000	4.000	4.000	6.000	52.000
Jacqueline Heeren - de Rijk *   onafhankelijk	0	2.000	2.000	nvt	1.000	5.000
Marco Miserez **   niet-onafhankelijk	10.000	2.000	3.000	nvt	2.000	17.000
Marc Peeters   onafhankelijk	30.000	8.000	nvt	nvt	4.000	42.000
Dirk Vanderschrick ***   niet-onafhankelijk	20.000	8.000	nvt	3.000	4.000	35.000
Marleen Willekens   onafhankelijk	30.000	8.000	5.000	4.000	nvt	47.000
<b>TOTAAL</b>	<b>160.000</b>	<b>44.000</b>	<b>19.000</b>	<b>15.000</b>	<b>21.000</b>	<b>259.000</b>

\* Het mandaat van Jacqueline Heeren - de Rijk liep af ter gelegenheid van de algemene jaarvergadering van aandeelhouders van 27 april 2022.

\*\* Marco Miserez heeft zijn ontslag gegeven met ingang vanaf 4 mei 2022.

\*\*\* Bij besluit van de raad van toezicht is Dirk Vanderschrick geëcoopteerd als lid van de raad van toezicht sinds 4 mei 2022. De bekrachtiging van voormelde coöptatie en de herbenoeming zullen worden voorgelegd aan de algemene jaarvergadering van aandeelhouders van 26 april 2023.

De vergoeding van de leden van de raad van toezicht met betrekking tot boekjaar 2022 wordt uitbetaald na de algemene vergadering van aandeelhouders, te houden in 2023. De leden van de raad van toezicht bezitten geen aandelen van de vennootschap noch werden aan de leden van de raad van toezicht opties op aandelen van de vennootschap verleend.

In 2022 zijn geen specifieke vergoedingen toegekend.

## 4.4 Remuneratie van de leden van de directieraad - 2022

### Totale remuneratie

De raad van toezicht heeft, op voorstel van het benoemings- en remuneratiecomité, de vergoedingen voor 2022 bepaald voor de leden van de directieraad, in overeenstemming met het remuneratiebeleid.

Een overzicht van de totale individuele remuneratie van de leden van de directieraad wordt weergegeven in onderstaande tabel. Voor de leden van de directieraad die nieuw in positie gekomen zijn in de loop van de referentieperiode, wordt een pro-rata lange termijn variabele vergoeding toegekend voor 2 jaar in plaats van 3 jaar.

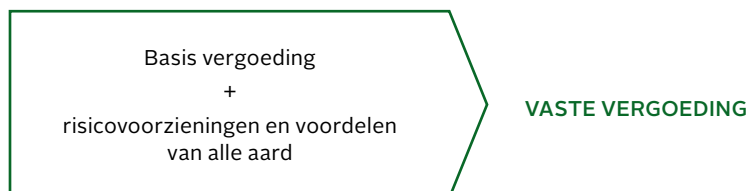
Bij het lezen van onderstaande tabel dient er rekening mee gehouden te worden dat er geen variabele vergoeding voor de lange termijn in het jaar 2021 verworven is omdat de driejarige referentieperiode eindigt eind 2022. Bijgevolg wordt in 2022 de verworven variabele vergoeding voor de lange termijn voor de volledige driejarige referentieperiode 2020 tot 2022 getoond. Dit vertaalt zich ook in onderstaande tabel in de kolom 'Verhouding vaste en variabele remuneratie'.

Naam functie		Vaste vergoeding (in €)		Variabele vergoeding (in €)		Pensioen- voorziening (in €)	Andere vergoe- dingen (in €)	Totale remuneratie (in €)	Verhouding vaste en variabele remuneratie
		Basis- vergoeding	Risicovoor- zieningen en voordelen van alle aard	Korte termijn	Lange termijn				
Gunther Gielen ceo	2022	316.230	19.950	41.653	304.799	48.388	nvt	<b>731.020</b>	53% - 47%
	2021	304.230	20.000	130.000	nvt	55.791	nvt	510.021	75% - 25%
Vincent Macharis * cfo	2022	223.604	15.150	36.268	110.308	33.540	nvt	<b>418.870</b>	65% - 35%
	2021	173.965	12.300	80.000	nvt	23.182	nvt	289.447	72% - 28%
Joël Gorsele * cio	2022	223.604	15.150	37.551	110.308	32.250	nvt	<b>418.863</b>	65% - 35%
	2021	215.000	15.200	80.000	nvt	30.920	nvt	341.120	77% - 23%
Kevin De Greef * sgc	2022	235.760	nvt	25.814	81.280	nvt	nvt	<b>342.854</b>	69% - 31%
	2021	226.697	nvt	60.000	nvt	nvt	nvt	286.697	79% - 21%

\* Vincent Macharis is cfo vanaf maart 2021. Joël Gorsele is cio vanaf januari 2021 en Kevin de Greef sinds augustus 2020.



## Vaste vergoeding - 2022



### Basisvergoeding

De tabel hierna geeft de basisvergoeding voor 2022 weer per lid van de directieraad.

Deze basisvergoeding is niet herzien in 2022, met uitzondering van de indexering die begrensd is op 4% in overeenstemming met de bepalingen uit de respectieve samenwerkingsovereenkomsten.

Naam   functie	Basisvergoeding		
	2022	2021	% Variatie
Gunther Gielen   ceo	316.230	304.230	4%
Vincent Macharis   cfo	223.604	173.965	nvt*
Joël Gorsele   cio	223.604	215.000	4%
Kevin De Greef   sgc	235.760	226.697	4%

\* Vincent Macharis is cfo vanaf 10 maart 2021, bijgevolg omvat de basisvergoeding in 2021 een pro-rata vergoeding en is deze basisvergoeding niet vergelijkbaar met de geannualiseerde basisvergoeding in 2022.

### Risicovoorzieningen en voordelen van alle aard

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

## Variabele vergoeding - 2022



## Variabele vergoeding voor de korte termijn

De verwezenlijking van de prestatiedoelstellingen korte termijn is gemeten gedurende een periode die begint op 1 januari 2022 en eindigt op 31 december 2022.

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

	% Weging	% Werkelijke vergoeding
<b>Collectieve/financiële prestatiecriteria</b>	<b>70,0%</b>	<b>14,2%</b>
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille *	12,5%	5,2%
EPRA EPS *	12,5%	0,2%
Groei vastgoedportefeuille	10,0%	0,9%
Bezettingsgraad kantorenportefeuille	15,0%	0,0%
Bezettingsgraad logistieke portefeuille	5,0%	2,9%
Openstaande handelsvorderingen	5,0%	0,0%
Building Management Systeem in minstens 2 sites	5,0%	5,0%
Geen arbeidsongevallen die leiden tot absentieisme	5,0%	0,0%

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

De concrete doelstellingen worden beschouwd als bedrijfsgevoelige informatie en, in lijn met de Belgische marktpraktijk, niet weergegeven.

De individuele prestatiecriteria hebben een procentuele weging van 30% en zijn niet-financieel gedreven. Voor de ceo hebben deze criteria betrekking op de bedrijfsstrategie, de organisatie, governance en de bedrijfscultuur. Voor de andere leden van de directieraad worden specifieke objectieven voor hun functie in kwestie toegewezen, onder meer gelinkt aan ESG-topics.

De realisatie van de collectieve/financiële en de individuele prestatiecriteria resulteert per lid van de directieraad in de volgende totale korte termijn variabele vergoeding uitbetaald in 2023.

Naam   functie		% Weging	% Werkelijke vergoeding weging	Werkelijke vergoeding (in €)
Gunther Gielen   ceo	Collectieve/financiële prestatiecriteria	70%	14,2%	24.810
	Individuele prestatiecriteria	30%	9,6%	16.844
	<b>TOTAAL</b>	<b>100%</b>	<b>23,8%</b>	<b>41.654</b>
Vincent Macharis   cfo	Collectieve/financiële prestatiecriteria	70%	14,2%	13.468
	Individuele prestatiecriteria	30%	24,0%	22.800
	<b>TOTAAL</b>	<b>100%</b>	<b>38,2%</b>	<b>36.268</b>
Joël Gorsele   cio	Collectieve/financiële prestatiecriteria	70%	14,2%	13.468
	Individuele prestatiecriteria	30%	25,3%	24.083
	<b>TOTAAL</b>	<b>100%</b>	<b>39,5%</b>	<b>37.551</b>
Kevin De Greef   sgc	Collectieve/financiële prestatiecriteria	70%	14,2%	9.924
	Individuele prestatiecriteria	30%	22,7%	15.890
	<b>TOTAAL</b>	<b>100%</b>	<b>36,9%</b>	<b>25.814</b>

## Variabele vergoeding voor de lange termijn

De driejarige referentieperiode 2020 tot en met 2022 voor de variabele vergoeding voor de lange termijn is afgelopen. In 2022 is hiervoor geen uitbetaling gebeurd, de uitbetaling zal in 2023 plaatsvinden.

De realisatie van de collectieve prestatiecriteria voor de lange termijn resulteert in de volgende weging en werkelijke vergoeding:

	% Weging	% Werkelijke vergoeding	Werkelijke vergoeding (in €)			
			Gunther Gielen ceo	Vincent Macharis cfo	Joël Gorsele cio	Kevin De Greef sgc
<b>Collectieve prestatiecriteria gelinkt aan de groeistrategie #connect2022</b>	<b>50,0%</b>	<b>25,1%</b>	<b>25,1%</b>	<b>25,1%</b>	<b>25,1%</b>	<b>25,1%</b>
Waardecreatie	20,0%	8,1%				
Duurzaamheid	10,0%	8,0%				
Klantgerichtheid	10,0%	5,0%				
#TeamIntervest	10,0%	4,0%				
<b>Collectief prestatie criterium gelinkt aan de aandeelhouders- waardecreatie van Intervest</b>	<b>50,0%</b>	<b>33,0%</b>	<b>33,0%</b>	<b>33,0%</b>	<b>33,0%</b>	<b>33,0%</b>
TSR (Total Share Return)	50,0%	33,0%				
<b>TOTAAL variabele vergoeding voor de lange termijn</b>	<b>100,0%</b>	<b>58,1%</b>	<b>58,1%</b>	<b>58,1%</b>	<b>58,1%</b>	<b>58,1%</b>

De collectieve prestatiecriteria gelinkt aan de groeistrategie #connect2022 omvatten de volgende objectief meetbare criteria (zowel financieel als niet-financieel):

WAARDECREATIE	DUURZAAMHEID
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 30% groei reële waarde vastgoedportefeuille</li> <li>▪ 10% groei EPRA resultaat per aandeel</li> <li>▪ Toename in gemiddelde huurperiode: &gt; 5 jaar</li> <li>▪ Looptijd schulden verlengen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 100% elektriciteitsverbruik uit duurzame bronnen</li> <li>▪ 80% logistiek vastgoed uitgerust met fotovoltaïsche installaties</li> <li>▪ 80% vastgoedportefeuille uitgerust met slimme meters</li> <li>▪ 30% vastgoedportefeuille minstens BREEAM 'Very Good'-gecertificeerd</li> </ul>
#TEAMINTERVEST	KLANTGERICHTHEID
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Streven naar duurzame motivatie bij haar medewerkers</li> <li>▪ Aantrekken en behouden van professionele medewerkers</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verbeteren klantentrouw door verhogen totaal aantal jaar als huurder</li> <li>▪ Opstarten meten NPS (Net Promotor Score), een indicatie van tevredenheid en loyaliteit</li> </ul>

Het collectief prestatie criterium gelinkt aan de aandeelhouderswaardecreatie van Intervest op lange termijn wordt toegewezen naargelang het resultaat van de relatieve TSR (Total Share Return):

De relatieve TSR-performantie gebeurt op basis van de ranking van de performantie van Intervest binnen de peer groep, dewelke samengesteld is uit zes vennootschappen binnen de markt waarin Intervest concurreert op het vlak van investeerders in het aandeel. De TSR wordt bepaald over een periode van drie jaar die eind 2022 afgelopen is.

Eind 2022 heeft Intervest de derde plaats in de ranking van de TSR-performantie binnen de peer group.

## Vertrekvergoedingen

In 2022 heeft geen vertrek van een lid van de directieraad plaats gevonden.

## Pensioen

De tabel hierna geeft de pensioenkosten voor 2022 en 2021 weer per lid van de directieraad.

Naam   functie	Pensioenkosten	
	2021	2022
Gunther Gielen   ceo	48.388	55.791
Vincent Macharis *   cfo	32.250	23.182
Joël Gorsele   cio	33.540	30.920
Kevin De Greef   sgc	nvt	nvt

\* Vincent Macharis is cfo vanaf 10 maart 2021.

## Gebruik van terugvorderingsrechten

Er is in 2022 geen gebruik gemaakt van het contractueel voorziene clawback mechanisme in de overeenkomsten met de leden van de directieraad.

## 4.5 Afwijkingen van het remuneratiebeleid

In de uitvoering van het remuneratiebeleid in 2022 is niet afgeweken van de daarin voorziene procedures, noch werden er afwijkingen toegestaan zoals bedoeld in artikel 7:89/1, §5 WVV.



## 4.6 Jaarlijkse variatie van de remuneratie en van de prestaties van Intervest

In onderstaande tabel dient rekening gehouden te worden met de toekenning van de variabele vergoeding op lange termijn in 2022 gelinkt aan de driejarige referentieperiode 2020 - 2022 voor de leden van de directieraad. Dit vertaalt zich ook in de procentuele toename in 2022 versus 2021.

	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Totale remuneratie voor de leden van de raad van toezicht (in €)</b>	125.000	125.000	222.500	255.678	259.000
Wijziging vs vorig gerapporteerd jaar (in €)		0	97.500	33.178	3.322
Wijziging vs vorig gerapporteerd jaar (in %)		0%	78% <sup>1</sup>	15% <sup>2</sup>	1%
<b>Totale remuneratie voor de ceo   Gunther Gielen<sup>3</sup> (in €)</b>	nvt	nvt	434.583	510.021	731.020
Wijziging vs vorig gerapporteerd jaar (in €)				75.438	220.999
Wijziging vs vorig gerapporteerd jaar (in %)				17% <sup>3</sup>	43%
<b>Totale remuneratie voor de cfo   Vincent Macharis<sup>4</sup> (in €)</b>	nvt	nvt	nvt	289.447	418.870
Wijziging vs vorig gerapporteerd jaar (in €)					129.423
Wijziging vs vorig gerapporteerd jaar (in %)					45%
<b>Totale remuneratie voor de cio   Joël Gorsele<sup>5</sup> (in €)</b>	nvt	nvt	nvt	341.120	418.863
Wijziging vs vorig gerapporteerd jaar (in €)					77.743
Wijziging vs vorig gerapporteerd jaar (in %)					23%
<b>Totale remuneratie voor de sgc   Kevin De Greef<sup>6</sup> (in €)</b>	nvt	nvt	120.000	286.697	342.854
Wijziging vs vorig gerapporteerd jaar (in €)				166.697	56.157
Wijziging vs vorig gerapporteerd jaar (in %)				139% <sup>6</sup>	20%
<b>Gemiddelde totale vergoeding van de werknemers o.b.v. voltijdse equivalenten – wijziging vs vorig gerapporteerd jaar (in %)</b>		6%	7%	5%	4%
<b>PRESTATIE VAN INTERVEST</b>					
<b>Reële waarde van de vastgoedportefeuille (in duizenden €)</b>	866.504	892.813	1.017.958	1.208.944	1.333.418
Wijziging vs vorig gerapporteerd jaar (in %)		3%	14%	19%	10%
<b>EPRA resultaat per aandeel (in €)</b>	1,63	1,68 <sup>7</sup>	1,60	1,74	1,71
Wijziging vs vorig gerapporteerd jaar (in %)		3%	-5%	9%	-2%
<b>Brutodividend per aandeel (in €)</b>	1,40	1,53	1,53	1,53	1,53
Wijziging vs vorig gerapporteerd jaar (in %)		9%	0%	0%	0%

Voor de leden van de raad van toezicht en de directieraad wordt de variatie berekend vanaf de start van hun benoeming. De verhouding tussen de hoogste vergoeding en de laagste vergoeding van de medewerkers of leden van de directieraad, uitgedrukt als voltijds equivalent, bedraagt 1/13.

- In de jaarlijkse algemene vergadering op 29 april 2020 is de aanpassing van de vergoedingen voor de raad van toezicht en de comités goedgekeurd. Deze aanpassing omvat enerzijds een jaarlijkse vaste vergoeding en anderzijds zitpenningen per aanwezigheid op een fysieke vergadering. Tevens is de samenstelling van de raad van toezicht in de loop van 2020 gewijzigd ten opzichte van 2019.
- De samenstelling van de raad van toezicht is in 2020 en in 2021 gewijzigd. Op 30 juli 2020 is Marco Miserez getreden tot de raad van toezicht en Jean-Pierre Blumberg was tot zijn overlijden op 4 oktober 2020 voorzitter van de raad van toezicht. In 2021 zijn twee nieuwe leden toegetreden, Ann Smolders op 28 april 2021 en Marc Peeters gecoöpteerd op 1 augustus 2021. Ann Smolders is vanaf 6 mei 2021 benoemd tot voorzitter van de raad van toezicht. De nieuwe leden ontvangen een pro-rata vaste vergoeding en zitpenningen per bijgewoonde vergadering vanaf hun toetreding tot de raad van toezicht. Meer informatie over de samenstelling van de raad van toezicht in 2022 is te vinden onder 'Remuneratie van de leden van de raad van toezicht – 2022' van dit verslag.
- Gunther Gielen is ceo vanaf 1 februari 2020.
- Vincent Macharis is cfo vanaf 10 maart 2021.
- Joël Gorsele is cio vanaf 1 januari 2021.
- Kevin De Greef is sgc vanaf 31 augustus 2020.
- Exclusief de ontvangen verbrekingsvergoeding van huurder Medtronic in 2019.



## 5 Belangenconflicten en overige regelgeving

Wat preventie van belangenconflicten aangaat, is Intervest tezelfdertijd onderworpen aan:

- › de wettelijke bepalingen ter zake, die geldig zijn voor alle beursgenoteerde ondernemingen, zoals voorzien in de artikels 7:96, 7:97 van het WVV
- › een specifiek stelsel voorzien in artikel 37 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen die met name voorziet in de verplichting om de FSMA vooraf ter kennis te brengen van bepaalde verrichtingen door personen die bedoeld zijn in deze bepalingen, die aan gewone marktvoorwaarden moeten worden uitgevoerd en die openbaar moeten worden gemaakt
- › en aan de regels die hiervoor voorzien zijn in haar statuten en haar Corporate Governance Charter.

### Belangenconflicten in hoofde van de leden van de raad van toezicht en de leden van de directieraad

#### Principes

Elke vorm en schijn van belangenverstrengeling tussen de vennootschap en de leden van de raad van toezicht en van de directieraad wordt vermeden.

Besluiten tot het aangaan van transacties waarbij tegenstrijdige belangen van de leden van de raad van toezicht en van de directieraad spelen die van patrimoniaal belang zijn voor de vennootschap en/of voor de leden van de raad van toezicht en van de directieraad, behoeven de goedkeuring van de raad van toezicht.

Een “tegenstrijdig belang” bestaat in ieder geval wanneer de vennootschap voornemens is een transactie aan te gaan met een rechtspersoon:

1. waarin een lid van de raad van toezicht en/of van de directieraad van de vennootschap persoonlijk een patrimoniaal belang houdt
2. waarvan een bestuurslid een familierechtelijke verhouding heeft met een lid van de raad van toezicht en/of van de directieraad van de vennootschap of
3. waarbij een lid van de raad van toezicht en/of van de directieraad van de vennootschap een bestuurs- of toezichthoudende functie vervult.

Een lid van de raad van toezicht en/of van de directieraad zal:

1. niet in concurrentie met de vennootschap treden
2. geen (substantiële) schenkingen van de vennootschap voor zichzelf, voor zijn echtgenoot, geregistreerde partner of een andere levensgezel, pleegkind of bloed- of aanverwant tot in de tweede graad vorderen of aannemen
3. ten laste van de vennootschap derden geen ongerechtvaardigde voordelen verschaffen en geen zakelijke kansen die aan de vennootschap toekomen benutten voor zichzelf of voor zijn echtgenoot, geregistreerde partner of een andere levensgezel, pleegkind of bloed- of aanverwant tot in de tweede graad.

### Procedure zoals omschreven in artikel 7:115 en 7:117 van het WVV

Een lid van de raad van toezicht meldt een (potentieel) tegenstrijdig belang dat van patrimoniaal belang is voor de vennootschap en/of voor het desbetreffend lid terstond aan de voorzitter en aan de overige leden van de raad van toezicht en verschaft daarover alle relevante informatie, inclusief de voor de situatie relevante informatie inzake zijn echtgenoot, geregistreerde partner of een andere levensgezel, pleegkind en bloed- en aanverwanten tot in de tweede graad.

Wanneer blijkt dat één van de leden van de directieraad een rechtstreeks of onrechtstreeks patrimoniaal belang heeft dat strijdig is met het belang van de vennootschap, verwijst de directieraad deze beslissing naar de raad van toezicht.

De raad van toezicht besluit, desgevallend buiten aanwezigheid van het betrokken lid van de raad van toezicht of het lid van de directieraad, of er sprake is van een tegenstrijdig belang. Het lid van de raad van toezicht of de directieraad neemt geen deel aan de discussie en de besluitvorming over een onderwerp of transactie waarbij het een tegenstrijdig belang heeft. De verklaring en de toelichting van het betrokken lid van de raad van toezicht of de directieraad over de aard van dit strijdig belang worden opgenomen in de notulen van de vergadering van de raad van toezicht die de beslissing moet nemen.

Terzake moeten ook artikel 7:115 en 7:117 van het WVV nageleefd worden en evenzeer conform deze artikelen moeten dergelijke transacties ook gepubliceerd worden in het Jaarverslag van de vennootschap, met vermelding van het tegenstrijdig belang en de verklaring dat de bepalingen dienaangaande zijn nageleefd. Ook dient de commissaris in zijn verslag omtrent de audit van de jaarrekening een afzonderlijk omschrijving op te nemen van de vermogensrechtelijke gevolgen van het besluit voor de vennootschap.

## Procedure zoals omschreven in artikel 36, 37 en 38 van de GVV-wet (zie ook Functionele belangenconflicten)

Bij tegenstrijdig belang dient ook de FSMA in bepaalde gevallen voorafgaand geïnformeerd te worden.

### In 2022

Deze procedure diende in 2022 niet te worden toegepast.

## Belangenconflicten inzake verrichtingen met de groot-aandeelhouder en met verbonden vennootschappen

De vennootschap dient ook de procedure van artikelen 7:116 en 7:117, §2 van het WVV na te leven indien zij een beslissing neemt of een verrichting uitvoert die verband houdt met:

- a. betrekkingen van Intervest met een verbonden partij, met uitzondering van haar perimetervenootschappen en
- b. met een dochtervennootschap van Intervest waarin de natuurlijke of rechtspersoon die de ultieme controle over Intervest heeft, rechtstreeks of onrechtstreeks via andere natuurlijke of rechtspersonen dan Intervest een deelneming aanhoudt die minstens 25% van het kapitaal van de betrokken dochtervennootschappen vertegenwoordigt of ingeval van winstuitkering door die dochtervennootschap recht geeft op minstens 25% daarvan.



Diegem ) Greenhouse BXL

Beslissingen of verrichtingen over dergelijke aangelegenheden moeten voorafgaandelijk worden onderworpen aan de beoordeling van een comité van drie onafhankelijke leden van de raad van toezicht dat zich als het nodig acht laat bijstaan door één of meerdere onafhankelijke experts aangesteld door het comité en goedgekeurd door de vennootschap. Het schriftelijk gemotiveerd advies van het comité (met melding van de informatie voorzien in 7:116, §3 van het WVV) wordt voorgelegd aan de raad van toezicht die dan beraadslaagt over de voorgenomen beslissing of verrichting. De raad van toezicht vermeldt in zijn notulen of de omschreven procedure werd nageleefd en, in voorkomend geval, of en op welke gronden van het advies van het comité wordt afgeweken. De commissaris verleent een oordeel of er geen van materieel belang zijnde inconsistenties zijn in de financiële en boekhoudkundige gegevens die vermeld staan in de notulen van de raad van toezicht en in het advies van het comité ten opzichte van de informatie waarover hij beschikt in het kader van zijn opdracht. Dit oordeel wordt aan de notulen van de raad van toezicht gehecht. Verder worden de bepalingen toegepast zoals vermeld in artikel 7:116, § 4/1 van het WVV.

### In 2022

Er deden zich geen dergelijke belangenconflictsituaties voor in 2022.

## Functionele belangenconflicten

De regeling van artikelen 37 en 38 van de GVV- Wet is van toepassing op de vennootschap. Artikel 37 van de GVV-Wet bevat een functionele belangenconflictenregeling die inhoudt dat de vennootschap de FSMA moet informeren telkens bepaalde met de vennootschap verbonden personen (opgesomd in hetzelfde artikel, waaronder onder meer de leden van de raad van toezicht en van de directieraad, de personen die de vennootschap controleren of ermee verbonden zijn of er een deelneming in bezitten, de promotor en de andere aandeelhouders van alle dochtervennootschappen van de vennootschap) rechtstreeks of onrechtstreeks optreden als tegenpartij bij, of enig vermogensvoordeel halen uit, een verrichting met de vennootschap of een van haar dochtervennootschappen. In haar mededeling aan de FSMA moet het belang van de geplande verrichting voor de vennootschap worden aangetoond, alsook dat de betrokken verrichting binnen haar bedrijfsstrategie kadert.

Artikel 38 van de GVV-Wet omschrijft dan weer wanneer de bepalingen van artikel 36 en 37 van de GVV-Wet niet van toepassing zijn:

- ) de verrichtingen die betrekking hebben op een som die minder bedraagt dan het laagste bedrag van 1% van het geconsolideerde actief van de openbare GVV en € 2.500.000

- › de verwerving van effecten door de openbare GVV of één van haar perimetervenootschappen in het kader van een openbare uitgifte door een derde-emittent, waarvoor een promotor of één van de in artikel 37, §1 bedoelde personen als tussenpersoon optreden in de zin van artikel 2, 10°, van de wet van 2 augustus 2002
- › de verwerving van of de inschrijving op de als gevolg van een beslissing van de algemene vergadering uitgegeven aandelen van de openbare GVV door de in artikel 37, §1, bedoelde personen en
- › de verrichtingen met betrekking tot de liquide middelen van de openbare GVV of één van haar perimetervenootschappen, op voorwaarde dat de persoon die als tegenpartij optreedt, de hoedanigheid heeft van tussenpersoon in de zin van artikel 2, 10°, van de wet van 2 augustus 2002 en dat deze verrichtingen tegen marktconforme voorwaarden worden uitgevoerd.

Verrichtingen waarvoor een functioneel belangenconflict bestaat, dienen tegen normale marktvoorwaarden te worden uitgevoerd. Wanneer een dergelijke verrichting betrekking heeft op vastgoed, is de waardering van de vastgoedexpert bindend als minimumprijs (bij vervreemding door de vennootschap of haar dochtervennootschappen) of als maximumprijs (bij verwerving door de vennootschap of haar dochtervennootschappen).

Dergelijke verrichtingen, alsook de te melden gegevens, worden onmiddellijk openbaar gemaakt. Ze worden in het Jaarverslag en in het Verslag van de commissaris toegelicht.

## In 2022

Er deden zich geen dergelijke belangenconflictsituaties voor in 2022.

## Belangenconflicten wanneer een dochtervennootschap van de vennootschap vastgoeddiensten verleent aan derden

Conform artikel 6, 10° van de GVV-Wet zal de vennootschap een beleid moeten uitstippelen inzake het beheer van belangenconflicten wanneer haar dochtervennootschap vastgoeddiensten verleent aan derden (wat thans niet het geval is). Dit beleid moet in het Jaarverslag worden gepubliceerd.

## In 2022

Er deden zich geen dergelijke belangenconflictsituaties voor in 2022.

## Overige regelgeving en procedures

### Regels ter preventie van marktmisbruik

Intervest heeft de gedragsregels inzake financiële transacties opgenomen in het Corporate Governance Charter en in een apart verhandelingsreglement ('Dealing code') dat geraadpleegd kan worden op [www.intervest.be](http://www.intervest.be). Dit verhandelingsreglement maakt deel uit van het Corporate Governance Charter van de vennootschap en werd afgestemd op toepasselijke wet- en regelgevingen (in het bijzonder de Verordening (EU) nr. 596/2014 van het Europees Parlement en de Raad van 16 april 2014 betreffende marktmisbruik en daaruit voortvloeiende Europese regelgeving (samen de "Verordening Marktmisbruik"), de wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten en de Corporate Governance Code 2020).

In dit verhandelingsreglement wordt het interne beleid van de vennootschap inzake de voorkoming van misbruik van voorwetenschap en preventie van marktmisbruik vastgelegd.

### Gedragscode

Intervest heeft een gedragscode opgesteld die van toepassing is op alle werknemers, alsook de leden van de directieraad, de raad van toezicht, het audit- en risicocomité, het benoemings- en remuneratiecomité en het investeringscomité. De gedragscode is ook van toepassing op tijdelijke medewerkers en personen die op contractbasis voor Intervest werken. Deze gedragscode is raadpleegbaar op [www.intervest.eu](http://www.intervest.eu).

Deze gedragscode zet uiteen hoe Intervest zaken wil doen: op een eerlijke, integere en transparante wijze, conform de belangen van Intervest, in het bijzonder wat betreft haar bedrijfs- en financiële doelstellingen. De gedragscode is de basis voor alle procedures bij Intervest. Operationele principes, beleidslijnen of procedures moeten (ontwikkeld worden) in lijn (zijn) met deze gedragscode. De gedragscode helpt gedrag te sturen en is bedoeld als een raamwerk, niet als een reglement, want het is onmogelijk om elke mogelijke situatie in de code te capteren.

### Procedure van melding van onregelmatigheden

Intervest heeft een procedure van melding van onregelmatigheden ingevoerd. Deze procedure beschermt medewerkers en business partners die misstanden binnen het bedrijf melden.

## 6 Risicobeheer en interne controle

### 6.1 Raamwerk

Intervest heeft een systeem voor risicobeheer en interne controle opgezet - aangepast aan haar werking en aan de omgeving waarin ze opereert en evolueert - op basis van het internationaal aanvaarde algemene controle raamwerk ontwikkeld door COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission). De COSO beheersingscomponenten dienen daarbij als uitgangspunt voor Intervest, nl. de controle-omgeving (gedrag en cultuur), de risico-analyse, controle-activiteiten om de risico's te mitigeren en een periodieke evaluatie van interne controle.

### 6.2 Actoren

Met het oog op een effectief risicobeheerssysteem hanteert Intervest een organisatiestructuur met duidelijke rollen en verantwoordelijkheden ten aanzien van risicobeheer, nl. het *three lines of defense* model. Binnen dit model wordt er gebruik gemaakt van drie verschillende lijnen om risicobeheersing in te vullen:

#### Eerste lijn: Lijnmanagement

De business (lijnmanagement) is primair zelf verantwoordelijk voor haar eigen processen en de interne controle in deze processen. Hierbij is de business ook zelf verantwoordelijk voor de sturing en de beheersing van de organisatie en de processen.

#### Tweede lijn: Risk en Compliance

De tweede lijn is verantwoordelijk voor het ondersteunen, adviseren en coördineren van de eerste lijn. Daarbij bewaakt de tweede lijn ook of het management de verantwoordelijkheden neemt en hier verantwoording over aflegt.

- › De uitoefening van de onafhankelijke compliancefunctie wordt, op basis van een mandaat van onbepaalde duur, waargenomen door de General Counsel & Secretary General, Kevin De Greef.
- › De rol van risk officer wordt waargenomen door de cfo, Vincent Macharis, op basis van een mandaat van onbepaalde duur.

Beide functies leggen verantwoording af aan het audit- en risicocomité.

#### Derde lijn: Interne Audit

De derde en laatste lijn is verantwoordelijk voor het onafhankelijk en objectief toetsen van de uitvoering van risk management. De derde lijn stelt daarbij mogelijke verbeteringen voor aan het management om overlappings of ontbrekende controles te implementeren.

Intervest heeft de interne auditfunctie toevertrouwd aan een externe partij nl. BDO Risk & Assurance Services, vertegenwoordigd door Wim Verbelen en Steven Cauwenberghs.

#### Rol van het audit- en risicocomité

Het audit- en risicocomité ondersteunt de raad van toezicht bij het vervullen van zijn verantwoordelijkheden inzake monitoring met het oog op een controle in de ruimste zin, inclusief de risico's. De verantwoordelijkheden, samenstelling, bevoegdheden en werking van dit audit- en risicocomité zijn beschreven in het intern reglement van het audit- en risicocomité, beschikbaar in het Corporate Governance Charter op de website van Intervest: [www.intervest.eu](http://www.intervest.eu).

#### Rol van de commissaris

Bij risicobeheersing is ook een rol weggelegd voor de externe commissaris. De commissaris is volgens haar beroepsstandaarden verplicht om voorafgaand aan een controle van de jaarrekening een risicoanalyse uit te voeren. In deze risicoanalyse schenkt de revisor aandacht aan de risico's die van invloed kunnen zijn op de jaarrekening.

## 6.3 Beheerscomponenten

### Controle-omgeving

De inrichting en aansturing van de organisatie en vooral gedrag en cultuur zijn essentieel voor de beheersing van risico's. De belangrijkste beheersingsmaatregelen in de controle-omgeving van Intervest betreffen:

- › "Tone at the top": de directieraad van Intervest bevestigt o.a. in het jaarlijks verslag van de effectieve leiding dat het zich ertoe verbindt om een integer beleid te voeren d.m.v. de voorbeeldfunctie en de schepping van een aangepaste ethische cultuur;

- › Vastgelegde strategie, operationeel gemaakt in het beleggingsbeleid;
- › Gedragscode die het algemeen aanvaard gedrag binnen Intervest beschrijft (regels omtrent naleving van wetgeving, integriteit, belangenconflicten, handel in aandelen, geheime informatie, enz.) van toepassing op alle medewerkers van Intervest (intern / extern);
- › Corporate Governance Charter, dat de belangrijke interne reglementen van de bestuursorganen van Intervest beschrijft;
- › Intern reglement, waarin de missie, visie, normen en waarden van Intervest gedefinieerd zijn;
- › Procedure “melden van onregelmatigheden” die ervoor zorgt dat misstanden veilig en confidentieel kunnen worden gemeld;
- › Verhandelingsreglement betreffende de meldingsplicht van personen met een leidinggevende verantwoordelijkheid omtrent transacties in aandelen of schuldinstrumenten van Intervest;
- › Belangenconflictenregeling conform de wettelijke vereisten;
- › Beleid ten aanzien van giften, (relatie-)geschenken, uitnodigingen;
- › Beleid ten aanzien van de normen waaraan derde partijen met wie transacties worden gedaan moeten voldoen en waarop vervolgens wordt gescreend (“Customer / Supplier Due Diligence”);
- › Beloningsbeleid en beleid inzake bonusregelingen, met daarin elementen van korte termijn en lange termijn resultaten en van financiële en niet-financiële criteria;
- › Informeren/trainen/jaarlijkse actualisering van de gedragscodes en andere maatregelen om de bewustwording van de medewerkers te vergroten;
- › Toezicht door de raad van toezicht en externe controle door de revisor, waarbij (een deel van de) betrokkenen kennis moeten hebben van de vastgoedmarkt;
- › Vastgelegd risicomangement en ingebed in de organisatie als onderdeel van de bedrijfsvoering. De mogelijke risico's worden periodiek geïnventariseerd en geëvalueerd (zie ook punt Risico-analyse);
- › Besluitvorming aan de hand van beslisdocumenten en notulen;
- › Toegankelijkheid van informatie over afdelingen heen;
- › Periodieke evaluatie (jaarlijks) van medewerkers;
- › Medewerkers die afwijken van integer gedrag worden niet getolereerd en actie wordt ondernomen om de afwijking te verhinderen in de toekomst;
- › Compliance workshops als onderdeel van het onboarding proces.

## Risico-analyse

De cfo, optredend als risk officer, voert op halfjaarlijkse basis een analyse en evaluatie van de risico's uit doorheen Intervest, haar perimetervennootschappen en de verschillende afdelingen.

De beoordeling en classificatie van de geïdentificeerde risico's gaat volgens vastgelegde criteria voor waarschijnlijkheid van voorkomen (kans dat het risico zich daadwerkelijk voordoet) en mogelijke impact (grootte van de mogelijke gevolgen) als het risico zich voordoet. Op deze manier wordt elk individueel risico op uniforme en consistente wijze beoordeeld.

De vastgelegde drempelwaarde geeft aan welke risico's onder of boven de acceptatiebereidheid van Intervest vallen. Voor alle risico's die boven de drempelwaarde vallen moeten er (bijkomende) maatregelen worden getroffen.

Op jaarlijkse basis, met een korte update voor het halfjaarverslag, wordt het risico-register ter bespreking en goedkeuring voorgelegd aan de raad van toezicht, hetgeen leidt tot de vereiste publicatie in het halfjaarlijks financieel verslag en jaarverslag.

De risico-opvolging zit verankerd in het risicobeheerproces van de onderneming en de verantwoordelijkheid voor de opvolging ligt bij de verschillende niveaus van de organisatie: #TeamIntervest, de directieraad en de raad van toezicht.

## Controle-activiteiten

In de verschillende afdelingen van Intervest worden er controles uitgevoerd als antwoord op de geïdentificeerde risico's. De belangrijkste beheersingsmaatregelen betreffen:

- › Investerings dienen een minimum bepaald rendement te halen;
- › Monitoring van de samenstelling van de vastgoedportefeuille: adequate sectorale en regionale spreiding, risicospreiding huurders, leegstand, enz.;
- › Huurovereenkomsten bevatten beschermende elementen zoals huurwaarborgen en/of bankgaranties van de huurders, clausules voor automatische jaarlijkse indexatie van de huurprijzen en veelal een verplichte schadevergoeding betaalbaar door de huurder bij een vroegtijdige beëindiging van het contract;
- › Voldoende kredietruimte bij financiers om schommelingen in liquiditeitsbehoeften op te vangen;
- › Functiescheidingen (dus toepassing van vier ogen principe) tussen initiëren, besluitvorming, uitvoering, registreren en controleren;



- › Besluitvoorbereidingen door meerdere disciplines (asset managers, technisch managers, investment managers, legal counsel en finance medewerkers);
- › Gebruik van een geïntegreerde gespecialiseerde software voor vastgoedbeheer, exploitatie, boekhouding en rapportering (Yardi) met ingebouwde systeemcontroles bijvoorbeeld goedkeuringsflows in het systeem voor controle op facturen;
- › Procesbeschrijvingen van de kritische processen waarin opgenomen de besluitvorming, verantwoording, opvolging en vastlegging, eveneens de inrichting van de interne beheersing, met name voor:
  - › Acquisities en disposities
  - › Verhuurproces
  - › Huurfacturatie
  - › Taxaties
  - › Boekhoudkundige afsluiting
  - › Derivaten
- › Treasury
- › Aankoopproces (inclusief offerteprocedure)
- › Regelmatige toetsing op bestaan en werking van de interne controles in deze processen, inclusief periodieke interne en externe audits;
- › Meerjaren onderhoudsbegroting per pand en onderhoudsbudget per pand voor het komende jaar;
- › Taxatiebeleid: een driemaandelijkse schatting van het vastgoedvermogen door onafhankelijke deskundigen, die onderworpen worden aan een driejaarlijks rotatiesysteem

## Evaluatie van de interne controle

Zoals reeds hoger vermeld wordt de kwaliteit van de interne controle in de loop van het boekjaar beoordeeld door de commissaris, het audit- en risicocomité en de interne audit.



Antwerpen › Greenhouse Collection at the Singel



## 7 Andere betrokken partijen

### Commissaris

De commissaris, aangesteld door de algemene vergadering van aandeelhouders, is Deloitte Bedrijfsrevisoren BV en wordt vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander, bedrijfsrevisor.

- › managementaangelegenheden: kwaliteit van de managementfunctie en stafdiensten in het kader van de doelstellingen van de onderneming
- › risk management en compliance.

Intervest heeft eind 2021 de externe consulent BDO Risk & Assurance Services, vertegenwoordigd door Wim Verbelen en Steven Cauwenberghs, aangesteld als de personen die belast zijn met de interne audit, waarbij Johan Buijs, lid van de raad van toezicht van Intervest, is aangesteld voor de controle vanuit de vennootschap op de interne auditfunctie zoals waargenomen door BDO Risk & Assurance Services en die aldus te beschouwen is als de eindverantwoordelijke voor de interne audit. Het mandaat van BDO Risk & Assurance Services als externe consulent heeft een duur van drie jaar.

### Vastgoeddeskundigen

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

### Onafhankelijke controlefuncties

Elke openbare GVV dient in het kader van haar interne controle, invulling te geven aan interne auditprocedures, een risk managementbeleid en een integriteitsbeleid. Daarop wordt toegezien door de persoon belast met, respectievelijk, de interne auditfunctie, de risicobeheerfunctie en de compliancefunctie conform artikel 17, §3, 4 en 5 van de GVV-Wet (dit zijn samen de “onafhankelijke controlefuncties”).

#### Onafhankelijke interne auditfunctie

De interne audit kan worden begrepen als een onafhankelijke beoordelingsfunctie, ingebed in de organisatie, gericht op het onderzoek en de beoordeling van de goede werking, de doeltreffendheid en de efficiëntie van de door de vennootschap gehanteerde processen en procedures bij de uitoefening van haar activiteiten. De persoon verantwoordelijk voor de interne audit kan de verschillende leden van de organisatie in het kader van de uitoefening van hun verantwoordelijkheden voorzien van analyses, aanbevelingen, adviezen, evaluaties en informatie omtrent de onderzochte activiteiten.

Deze interne audit heeft onder meer betrekking op de werking, doeltreffendheid en efficiëntie van processen, procedures en activiteiten inzake:

- › operationele aangelegenheden: kwaliteit en aanpak van systemen en procedures, organisatie-structuren, beleidslijnen en gehanteerde methoden en middelen t.o.v. doelstellingen
- › financiële aangelegenheden: betrouwbaarheid van de boekhouding, de jaarrekening en het financiële verslaggevingsproces, en overeenstemming met de geldende (boekhoud-) reglementering

### Onafhankelijke risicobeheerfunctie

In het kader van het risicobeheerbeleid zal de vennootschap erover waken dat de risico's waaraan ze is blootgesteld (marktrisico's, operationele risico's, financiële risico's en reglementaire risico's) op een doeltreffende manier worden ingeschat, gecontroleerd en opgevolgd.

Intervest heeft met dit doel een persoon belast met de risicobeheerfunctie die verantwoordelijk is voor o.a. het opstellen, uitwerken, bewaken, actualiseren en implementeren van het risicobeheerbeleid en de risicobeheerprocedures.

De onafhankelijke risicobeheerfunctie wordt op 31 december 2022 waargenomen door Vincent Macharis, lid van de directieraad en cfo. Het mandaat is voor onbepaalde duur.

### Onafhankelijke compliancefunctie

Regels betreffende compliance en integriteit zijn bevat in de functie van de compliance officer. De vennootschap heeft een persoon aangesteld als compliance officer, belast met het toezicht op de naleving van de regels inzake marktmisbruik, zoals deze regels onder meer opgelegd worden door de wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten en Verordening EU nr. 596/2014 betreffende marktmisbruik.

De compliance officer ziet er eveneens op toe dat de vennootschap de wetten, de reglementen en de gedragsregels die van toepassing zijn op de vennootschap, naleeft. Om een integere bedrijfs-cultuur te waarborgen heeft Intervest een interne gedragscode en een procedure voor de melding van onregelmatigheden opgesteld.

Artikel 17, §4 van de GVV-Wet bepaalt dat de openbare GVV “de nodige maatregelen dient te nemen om blijvend te kunnen beschikken over een passende onafhankelijke compliancefunctie, om de naleving door de openbare GVV, haar bestuurders, effectieve leiding, werknemers en gevolmachtigden te verzekeren van de rechtsregels in verband met de integriteit van het bedrijf van openbare GVV”. In artikel 6 van het GVV-KB is bepaald dat de openbare GVV “de nodige maatregelen dient te nemen om permanent te kunnen beschikken over een passende onafhankelijke compliancefunctie. De compliancefunctie is passend wanneer zij met een redelijke zekerheid de naleving verzekert door de openbare GVV, haar leden van de raad van toezicht, effectieve leiders, werknemers en lasthebbers van de rechtsregels in verband met de integriteit van het bedrijf van openbare GVV”.

De “onafhankelijke compliancefunctie” kan worden begrepen als een onafhankelijke functie binnen de vennootschap, gericht op het onderzoek naar, en het bevorderen van, de naleving door de onderneming van de regels die verband houden met de integriteit van de activiteiten van de vennootschap. De regels betreffen zowel deze die voortvloeien uit het beleid van de onderneming, het statuut van de onderneming, alsmede andere wettelijke en reglementaire bepalingen. Het gaat met andere woorden om een onderdeel van de bedrijfscultuur, waarbij de nadruk wordt gelegd op eerlijkheid en integriteit en het naleven van hoge ethische normen bij het zakendoen. Daarbij dienen zowel de onderneming als haar medewerkers zich integer te gedragen, d.i. eerlijk, betrouwbaar en geloofwaardig.

Op 31 december 2022 wordt de onafhankelijke compliancefunctie waargenomen door Kevin De Greef, lid van de directieraad en sgc. Het mandaat is voor onbepaalde duur.

## Informatie krachtens artikel 34 van het koninklijk besluit van 14 november 2007<sup>1</sup>

### Kapitaalstructuur<sup>2</sup>

Gewone aandelen (INTO)

Aantal	Kapitaal (in €)	%
29.235.067	€ 266.402.236,24	100%

Het geplaatst kapitaal bedraagt € 266.402.236,24 en is verdeeld over 29.235.067 volledig volgestorte aandelen die elk een gelijk deel ervan vertegenwoordigen. Het zijn 29.235.067 gewone aandelen zonder vermelding van nominale waarde.

Er bestaan geen wettelijke of statutaire beperkingen van overdracht van effecten, noch voor de uitoefening van de stemrechten.

Er zijn geen effecten waaraan bijzondere zeggenschapsrechten verbonden zijn.

### Aandelenoptieplan

De vennootschap heeft geen aandelenoptieplan. De vennootschap heeft een variabel kortetermijn- en langetermijnvergoedingsplan voor de leden van de directieraad, zoals beschreven in het Remuneratieverslag.

### Aandeelhoudersovereenkomsten

Voor zover de vennootschap hiervan kennis heeft, zijn er geen aandeelhouders die in onderling overleg handelen. Er zijn bij de vennootschap geen aandeelhoudersovereenkomsten bekend die aanleiding kunnen geven tot beperking van de overdracht van effecten en/of van de uitoefening van het stemrecht.

In het kader van de versnelde private plaatsing (ABB) van 30 november 2022 zijn Gunther Gielen en Vincent Macharis, leden van de directieraad, lock-up verbintenissen aangegaan. Daarbij hebben zij zich ertoe verbonden hun aandelen in Intervest gedurende een periode van 90 dagen niet over te dragen. Op de lock-up verbintenissen waren enkele gebruikelijke uitzonderingen van toepassing.

### Toegestaan kapitaal

De algemene jaarvergadering van aandeelhouders van de vennootschap heeft op 13 mei 2019 een machtiging verleend aan de raad van toezicht om het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap te verhogen in één of meerdere keren met een bedrag van:

- i. vijftig procent (50%) van tweehonderd ééne- en twintig miljoen driehonderd éénendertigduizend vijfhonderd vierenzestig euro achtenveertig cent (€ 221.331.564,48), afgerond naar beneden tot op de eurocent, (a) indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inbreng in geld met mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht van de aandeelhouders van de vennootschap betreft, en (b) indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inbreng in geld met mogelijkheid tot uitoefening van het onherleidbaar toewijzingsrecht (zoals bedoeld in de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen) van de aandeelhouders van de vennootschap betreft; en
- ii. vijftig procent (50%) van tweehonderd ééne- en twintig miljoen driehonderd éénendertigduizend

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

<sup>2</sup> Op afsluitingsdatum van dit verslag.

*vijfhonderd vierenzestig euro achtenveertig cent (€ 221.331.564,48), afgerond naar beneden tot op de eurocent indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging in het kader van de uitkering van een keuzedividend betreft; en*

- iii. *twintig procent (20%) van tweehonderd éénnentwintig miljoen driehonderd éénendertigduizend vijfhonderd vierenzestig euro achtenveertig cent (€ 221.331.564,48), afgerond naar beneden tot op de eurocent voor alle vormen van kapitaalverhoging anders dan deze gevisieerd en goedgekeurd in punten (i) en (ii) hierboven,*

met een maximum van € 221.331.564,48 in totaal gedurende een periode van vijf jaar te rekenen vanaf de bekendmaking in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 24 mei 2019 van de machtiging. De machtiging is geldig tot 24 mei 2024.

Het toegestaan kapitaal kan niet worden aangewend om het kapitaal te verhogen bij toepassing van artikel 7:202 van het WVV in het kader van een openbaar bod tot aankoop van de effecten van de vennootschap.

Bij elke kapitaalverhoging stelt de raad van toezicht de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de voorwaarden van uitgifte van de nieuwe aandelen vast. De kapitaalverhogingen kunnen aanleiding geven tot de uitgifte van aandelen met of zonder stemrecht.

Wanneer de kapitaalverhogingen, door de raad van toezicht beslist ingevolge deze toelating, een uitgiftepremie bevatten, moet het bedrag van deze uitgiftepremie op een speciale onbeschikbare rekening geplaatst worden, genoemd "Uitgiftepremies", die zoals het kapitaal de waarborg uitmaakt voor derden en die niet zal kunnen worden verminderd of afgeschaft mits een beslissing van de algemene vergadering die vergadert volgens de voorwaarden van aanwezigheid en meerderheid voorzien voor een kapitaalvermindering, behoudens de omzetting in kapitaal zoals hierboven voorzien.

Tot nu toe heeft de raad van toezicht gebruik gemaakt van de hem verleende machtiging om bedragen van het toegestaan kapitaal te benutten in het kader van:

- › de kapitaalverhoging door inbreng in natura (keuzedividend) die op 26 mei 2020 werd beslist ten belope van € 7.687.867,05 exclusief een uitgiftepremie van € 8.578.071,27
- › de kapitaalverhoging door inbreng in natura (keuzedividend) die op 26 mei 2021 werd beslist ten belope van € 7.292.087,27 exclusief een uitgiftepremie van € 8.136.462,81
- › de kapitaalverhoging door inbreng in natura (keuzedividend) die op 25 mei 2022 werd beslist ten belope van € 2.518.910,07 exclusief een uitgiftepremie van € 4.585.238,13

- › een kapitaalverhoging via versnelde private plaatsing ('accelerated bookbuilding' of 'ABB') die op 5 december 2022 werd beslist ten belope van € 24.218.381,80 exclusief een uitgiftepremie van € 24.949.678,70

Aldus kan de raad van toezicht het geplaatste kapitaal in het kader van het toegestaan kapitaal nog verhogen met

- i. *€ 110.665.782,24 (a) indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inbreng in geld met mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht van de aandeelhouders van de vennootschap betreft, en (b) indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inbreng in geld met mogelijkheid tot uitoefening van het onherleidbaar toewijzingsrecht (zoals bedoeld in de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen) van de aandeelhouders van de vennootschap betreft,*
- ii. *€ 93.166.917,85 indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging in het kader van de uitkering van een keuzedividend betreft, of met*
- iii. *€ 20.047.931,10 voor alle andere vormen van kapitaalverhoging;*

rekening houdend met een totaal maximum van (i), (ii) en (iii) samen van nog € 179.614.318,29.

## Kapitaalverhoging

Elke kapitaalverhoging zal worden uitgevoerd in overeenstemming met de artikelen 7:177 en volgende van het WVV, onder voorbehoud van wat hierna is vermeld met betrekking tot het voorkeurrecht.

Bovendien moet de vennootschap zich schikken naar de bepalingen betreffende de openbare uitgifte van aandelen voorzien in de artikelen 26 en 27 van de GVV-Wet.

Bij een kapitaalverhoging door inbreng in geld en onverminderd de toepassing van de artikelen 7:188 tot 7:193 van het WVV, kan het voorkeurrecht enkel worden beperkt of opgeheven als aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. Dit onherleidbaar toewijzingsrecht voldoet aan de volgende voorwaarden:

1. het heeft betrekking op alle nieuw uitgegeven effecten
2. het wordt aan de aandeelhouders verleend naar rato van het deel van het kapitaal dat hun aandelen vertegenwoordigen op het moment van de verrichting
3. uiterlijk aan de vooravond van de opening van de openbare inschrijvingsperiode wordt een maximumprijs per aandeel aangekondigd
4. de openbare inschrijvingsperiode moet in dat geval minimaal drie beursdagen bedragen.

De kapitaalverhogingen door middel van inbrengen in natura zijn onderworpen aan de bepalingen van de artikelen 7:196 en 7:197 van het WVV. Bovendien, en overeenkomstig artikel 26 §2 van de GVV-Wet, moeten de volgende voorwaarden worden nageleefd:

1. de identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het verslag bedoeld in artikel 7:197 van het WVV alsook in de oproeping tot de algemene vergadering die voor de kapitaalverhoging bijeengeroepen wordt
2. de uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een nettowaarde die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de vennootschap, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum. Voor de toepassing van de vorige zin is het toegestaan om van het in punt (b) van vorig lid bedoelde bedrag een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven, op

- voorwaarde dat de raad van toezicht het af te trekken bedrag van het gecumuleerde dividend specifiek verantwoordt in zijn bijzonder verslag en de financiële voorwaarden van de verrichting toelicht in zijn jaarlijks financieel verslag
3. behalve indien de uitgifteprijs of de ruilverhouding, alsook de betrokken modaliteiten uiterlijk op de werkdag na de afsluiting van de inbrengovereenkomst worden bepaald en aan het publiek meegedeeld met vermelding van de termijn waarbinnen de kapitaalverhoging effectief zal worden doorgevoerd, wordt de akte van kapitaalverhoging verleden binnen een maximale termijn van vier maanden
  4. het onder 1<sup>o</sup> bedoelde verslag moet tevens de weerslag van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders toelichten, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst, in de nettowaarde en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten.

Bovenstaand is niet van toepassing bij de inbreng van het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.





## Inkoop van aandelen

Conform artikel 9 van de statuten kan de vennootschap haar eigen aandelen verwerven, in pand houden of vervreemden krachtens de beslissing van de algemene vergadering overeenkomstig de bepalingen van het WVV.

Daarenboven mag de raad van toezicht, voor een periode van vijf jaar vanaf de bekendmaking van de beslissing in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad, i.e. vanaf 2 juni 2020, voor rekening van de vennootschap, de eigen aandelen van de vennootschap verwerven en in pand nemen (zelfs buiten de beurs) aan een eenheidsprijs die niet lager mag zijn dan 85 % van de beurskoers van de slotnotering van de dag vóór de datum van de transactie (verwerving en in pand nemen) en die niet hoger mag zijn dan 115 % van de beurskoers van de slotnotering van de dag vóór de datum van de transactie (verwerving en in pand nemen) zonder dat de vennootschap meer mag bezitten dan 10 % van het totaal aantal uitgegeven aandelen.

Op 31 december 2022 heeft Intervest, noch haar perimervennootschappen, eigen aandelen in bezit.

## Overeenkomsten bij gewijzigde controle na openbaar overnamebod

Er zijn geen belangrijke overeenkomsten waarbij Intervest partij is en die in werking treden, wijzigingen ondergaan of aflopen in geval van een wijziging van controle over de vennootschap na een openbaar overnamebod, met uitzondering van de gangbare clauses in zo goed als alle financieringsovereenkomsten, waarbij de bank zo snel als mogelijk op de hoogte gebracht dient te worden bij substantiële wijzigingen in de aandeelhoudersstructuur (in sommige contracten gespecificeerd als wijzigingen tussen de 30% en 50%), en die de bank het recht geeft te oordelen dat de kredietovereenkomst gewijzigd of stopgezet dient te worden.

De financieringsovereenkomsten met een '*change of control*' clause worden ter goedkeuring en indien nodig ter bekrachtiging voorgelegd aan de eerstvolgende jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders. In de notulen van de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders worden de desbetreffende financieringsovereenkomsten omschreven. Deze notulen zijn allemaal raadpleegbaar op de website van Intervest [www.intervest.eu](http://www.intervest.eu).



Nederland - Eindhoven } Gold Forum





# FINANCIËLE STATEN<sup>1</sup>

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

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

# 1 Geconsolideerde resultatenrekening

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

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

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

## 2 Geconsolideerd globaalresultaat

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

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

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

<sup>1</sup> Vanaf 2022 worden de vooruitgefactureerde openstaande handelsvorderingen op de actiefzijde gecompenseerd met de overgedragen opbrengst op de passiefzijde. Om de vergelijkbaarheid te verhogen werden de vergelijkende cijfers van 2021 op dezelfde wijze aangepast. Aangepaste bedragen worden gemarkeerd met \*.

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

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



Berchem &gt; Greenhouse Antwerp - meeting room



## 4 Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

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

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

## Uitsplitsing van de reserves

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

	Wettelijke reserves	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings-instrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkings-boekhouding	Andere reserves	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	TOTAAL RESERVES
	90	46.871	-6.522	17.865	33.163	91.467
				784		784
		3.794				3.794
			-2.311			-2.311
					1.260	1.260
				1.670		1.670
	90	50.665	-8.833	20.319	34.423	96.664
				3.734		3.734
		48.510				48.510
			4.217			4.217
					4.935	4.935
				198		198
	90	99.176	-4.616	24.250	39.357	158.257

## 5 Geconsolideerd kasstroomoverzicht

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

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

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

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



## Index: 6 Toelichtingen

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

## 6 Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening

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

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

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

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

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

### Toelichting 2. Grondslagen voor de financiële verslaggeving

#### Verklaring van overeenstemming

Intervest is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap met maatschappelijke zetel in België. De geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap op 31 december 2022 omvat de vennootschap en haar perimetervenootschappen (de "Groep"). De jaarrekening van Intervest is opgesteld en vrijgegeven voor publicatie door de raad van toezicht op 20 maart 2023 en zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 26 april 2023.

De geconsolideerde jaarrekening wordt opgesteld in op basis van de grondslagen voor financiële verslaggeving in overeenstemming met de "International Financial Reporting Standards" (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie en volgens het KB van 13 juli 2014. Deze standaarden omvatten alle nieuwe en herziene standaarden en interpretaties gepubliceerd door de International

Accounting Standards Board ('IASB') en de International Financial Reporting Interpretations Committee ('IFRIC'), voor zover van toepassing op de activiteiten van de Groep en effectief op boekjaren aanvangend vanaf 1 januari 2022.

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

- › Aanpassingen van IFRS 16 - Huurcontracten: verlening van de vrijstelling tot beoordeling of een aan COVID-19 gerelateerde huurconcessie een huuraanpassing is (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 april 2021)
- › Jaarlijkse verbeteringen aan IFRS 2018-2020 cyclus (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022)
- › Aanpassingen aan IFRS 3 - Bedrijfscombinaties: referenties naar het conceptueel raamwerk (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022)
- › IAS 16 - Materiële vaste activa: Aanpassingen welke een bedrijf verbieden de ontvangsten uit de verkoop van artikelen geproduceerd terwijl het bedrijf het actief voorbereidt op het beoogde gebruik te verminderen van de kosten van materiële vaste activa (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022)
- › IAS 37 - Provisies, Voorwaardelijke Verplichtingen en Voorwaardelijke Activa: aanpassingen met betrekking tot de kosten die moeten worden meegenomen bij de beoordeling of een contract bezwarend is (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022).
- › Aanpassingen aan IFRS 17 - Verzekeringscontracten met betrekking tot de eerste toepassing van IFRS 17 of IFRS 9

Deze nieuwe of gewijzigde standaarden hebben geen significante impact op de resultaten van Intervest.

#### Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties, die nog niet van kracht zijn in 2022

Intervest heeft de volgende nieuwe standaarden, wijzigingen op standaarden en interpretaties, die nog niet van kracht zijn in huidig boekjaar maar wel eerder mogen worden toegepast, nog niet toegepast. Hieronder wordt voor zover deze nieuwe standaarden, wijzigingen en interpretaties relevant zijn voor Intervest, aangegeven welke invloed de toepassing ervan kan hebben op de geconsolideerde jaarrekening van 2022 en verder. Onderstaande standaarden werden nog niet bekrachtigd binnen de EU.

- › Aanpassingen aan IFRS 4 - Verzekeringscontracten: vervalddag van de uitgestelde benadering (de uiterste datum van tijdelijke vrijstelling voor toepassing van IFRS 9 is nu 1 januari 2023)
- › Aanpassingen aan IFRS 16 - Lease overeenkomsten:

ter verduidelijking hoe een verkoper - huurder achteraf sale- en leaseback transacties waardeert (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2024)

- › IFRS 17 - Verzekeringscontracten: aanpassingen om bezorgdheden en implementatieproblemen aan te pakken nadat IFRS 17 was gepubliceerd en aanpassingen in verband met de eerste toepassing van IFRS 17 en IFRS 9 (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023)
- › Aanpassingen van IAS 1 - Presentatie van de jaarrekening en IFRS Practice Statement 2: classificatie van verplichtingen als kortlopend of langlopend en classificatie van schulden met covenanten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2024) en wijzigingen in de Toelichting van grondslagen voor financiële verslaggeving (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023)
- › Aanpassingen van IAS 8 - Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten: Definitie van schattingen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023)
- › Aanpassingen aan IAS 12 - Inkomstenbelastingen: latente belastingen op huurcontracten en ontmantelverplichtingen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023)

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

## Voorstellingsbasis

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

De boekhoudprincipes worden consistent toegepast.

## Consolidatieprincipes

### Perimetervennootschappen

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

## Geëlimineerde transacties

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

## Bedrijfscombinaties en goodwill

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

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

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

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

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

## Vreemde valuta

Transacties in vreemde valuta worden tegen de wisselkoers geldig op de transactiedatum geboekt. Monetaire activa en verplichtingen in vreemde valuta worden gewaardeerd aan de slotkoers van kracht op balansdatum. Wisselkoersverschillen die voortvloeien uit transacties in vreemde valuta en uit omzetting van monetaire activa en verplichtingen in vreemde valuta, worden in de resultatenrekening opgenomen in de periode waarin ze zich voordoen. Niet monetaire activa en verplichtingen in vreemde valuta worden tegen de wisselkoers geldig op de transactiedatum omgezet.

## Vastgoedresultaat

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

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

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

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

## Vastgoedkosten en algemene kosten

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

## Resultaat op verkoop en variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

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

De variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen zijn gelijk aan het verschil tussen de huidige boekwaarde en de vorige reële waarde (zoals geschat door de onafhankelijke vastgoeddeskundige). Dergelijke vergelijking gebeurt minstens vier maal per jaar voor de hele portefeuille van vastgoedbeleggingen.

Bewegingen in de reële waarde van het vastgoed worden in de resultatenrekening opgenomen in de periode waarin ze ontstaan.

## Financieel resultaat

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

## Belastingen op het resultaat en onroerende voorheffing

Het statuut van GVV voorziet een fiscaal transparant statuut, gezien de GVV enkel nog onderworpen is aan belastingen op specifieke bestanddelen uit het resultaat zoals verworpen uitgaven en abnormale goedgunstige voordelen. Op de winst die voortvloeit uit verhuringen en gerealiseerde meerwaarden, wordt geen vennootschapsbelasting betaald.

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

De belastingen vinden hun oorsprong voornamelijk uit de Nederlandse perimetervennootschappen van Intervest in Nederland en België die onderworpen zijn aan het reguliere vennootschapstarief. Meer toelichting welke perimetervennootschappen hieronder vallen is te vinden in Toelichting 13 - Belastingen. Voor de berekening van de belasting op de fiscale winst van het jaar worden de op het ogenblik van afsluiting van kracht zijnde belastingtarieven gebruikt.

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

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

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

## Uitgestelde belastingen

Uitgestelde belastingvorderingen en –verplichtingen worden geboekt op basis van de schuldmethode ('liability methode') voor alle tijdelijke verschillen tussen de belastbare basis en de boekwaarde voor financiële rapporteringsdoeleinden en dit zowel voor activa als verplichtingen. Uitgestelde belastingvorderingen

worden slechts erkend indien het waarschijnlijk is dat er belastbare winsten zullen zijn waartegen de uitgestelde belastingvordering kan worden afgezet. De uitgestelde belastingen die Intervest rapporteerd betreft voorzieningen voor belastingen op niet gerealiseerde meerwaarden op de vastgoedbeleggingen die eigendom zijn van de perimetervennootschappen in Nederland en België en worden in de resultatenrekening opgenomen onder de rubriek "Ander portefeuilleresultaat".

## Het gewoon en het verwaterd nettoresultaat per aandeel

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

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

## Vastgoedbeleggingen (inclusief mutatierechten)

### Definitie

Vastgoedbeleggingen omvatten alle gebouwen en terreinen die verhuurbaar zijn en (geheel of gedeeltelijk) huurinkomsten genereren, met inbegrip van de gebouwen waar een beperkt gedeelte wordt aangehouden voor eigen gebruik en het via recht-van-gebruik gehouden vastgoed.

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

### Eerste opname en waardering

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

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

Indien de aankoop gebeurt via de verwerving van de aandelen van een vastgoedvennootschap, via de inbreng in natura van een gebouw tegen uitgifte van nieuwe aandelen of via de fusie door overname van een vastgoedvennootschap, worden de aktekosten, audit- en consultingkosten, wederbeleggingsvergoedingen en handlichtingskosten van de financieringen van de opgeslorpte vennootschappen en andere fusiekosten eveneens geactiveerd.

De financieringskosten die rechtstreeks toe te rekenen zijn aan de verwerving of een ontwikkeling van een vastgoedbelegging worden mee geactiveerd. Wanneer voor een bepaald actief specifieke middelen werden geleend, worden de effectieve financieringskosten van die lening tijdens de periode geactiveerd, verminderd met eventuele beleggingsinkomsten uit de tijdelijke belegging van die lening.

### Waardering na initiële opname

Na initiële opname worden vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur gewaardeerd aan reële waarde (fair value) in overeenstemming met IAS 40. De reële waarde is gelijk aan het bedrag waaraan een gebouw zou kunnen worden geruild tussen goed geïnformeerde partijen, instemmend en handelend in omstandigheden van normale concurrentie. Vanuit het standpunt van de verkoper moet zij worden begrepen mits aftrek van de registratierechten. Aldus wordt de reële waarde verkregen door van de investeringswaarde een aangepaste quotiteit van de registratierechten af te trekken:

- › De investeringswaarde is de prijs waartegen de site waarschijnlijk zal verhandeld worden tussen kopers en verkopers die goed geïnformeerd zijn in afwezigheid van informatie-asymmetrieën en die een dergelijke verrichting wensen te realiseren, zonder dat er rekening wordt gehouden met enige bijzondere overeenkomst tussen hen. Deze waarde is de investeringswaarde wanneer deze overeenkomt met de totale door de koper te betalen prijs, vermeerderd met de eventuele registratierechten of btw als het om een aankoop gaat die aan de btw is onderworpen.
- › Aangaande de omvang van de registratierechten publiceerde de Belgische Vereniging van Asset Managers (BEAMA) op 8 februari 2006 een persbericht (zie [www.beama.be](http://www.beama.be) – publicaties – persberichten: "Eerste toepassing van de IFRS boekhoudregels"). Een groep van onafhankelijke vastgoeddeskundigen, die de periodieke waardering van de gebouwen van GVV's uitvoeren, oordeelden dat voor transacties m.b.t. gebouwen in België met een globale waarde lager dan € 2,5 miljoen, rekening moet worden gehouden met de registratierechten van 12,0% tot 12,5% naargelang het gewest waar deze goederen zich bevinden. Voor transacties m.b.t. gebouwen met een globale waarde hoger dan € 2,5 miljoen en gezien de waaier van methodes van eigendomsoverdracht die in België worden gebruikt, hebben diezelfde deskundigen - op basis van een representatief staal van 220 transacties die in de markt tussen 2002 en 2005 werden gerealiseerd en die in totaal € 6,0 miljard

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

Op dat moment werd eveneens beslist dat dit percentage per schijf van 0,5% zou herzien worden. In de loop van 2016 heeft een panel van vastgoeddeskundigen<sup>1</sup> en de BE-REIT vereniging<sup>2</sup> gezamenlijk beslist om deze berekening te actualiseren in overeenstemming met de methodologie die toegepast werd in 2006. Het werkelijke globale effect van transacties uitgevoerd door institutionele partijen en vennootschappen is berekend. De analyse omvat 305 grotere of institutionele transacties van meer dan € 2,5 miljoen over de periode 2013, 2014, 2015 en Q1 2016. In volume beslaan de geanalyseerde transacties meer dan 70% (€ 8,2 miljard) van het geschatte totale investeringsvolume in die periode. Het panel van vastgoeddeskundigen heeft besloten dat de drempel van 0,5% niet overschreden werd. Bijgevolg zal het percentage van 2,5% gehandhaafd blijven. Het percentage zal elke vijf jaar herbekeken worden of in geval de fiscale context aanzienlijk zou veranderen. Het percentage zal enkel aangepast worden als de drempel van 0,5% overschreden wordt.

In concreto betekent het dat de reële waarde van de in België gelegen vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur gelijk is aan de investeringswaarde gedeeld door 1,025 (voor gebouwen met een waarde hoger dan € 2,5 miljoen) of de investeringswaarde gedeeld door 1,12 tot 1,125 (voor gebouwen met een waarde lager dan € 2,5 miljoen).

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

## Projectontwikkelingen

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

In dit kader moet aan al de volgende criteria voldaan zijn: er is een duidelijk beeld over de te maken projectkosten, alle nodige vergunningen voor het uitvoeren van de projectontwikkeling zijn bekomen en een substantieel deel van de projectontwikkeling is voorverhuurd (definitief getekend huurcontract). Zolang deze voorwaarden niet voldaan zijn en dus de reële waarde van de projectontwikkeling niet betrouwbaar kan worden ingeschat of de kostprijs de reële waarde nog steeds benadert, wordt de projectontwikkeling conform IAS 40 §53 en §53A op rapporteringsdatum aangehouden aan de investeringskost. Van zodra de reële waarde van de projectontwikkeling betrouwbaar kan worden ingeschat wordt de projectontwikkeling opgenomen aan reële waarde.

De reële waarde houdt rekening met de substantiële ontwikkelingsrisico's. Deze waardering aan reële waarde is gebaseerd op de waardering door de onafhankelijke vastgoeddeskundige (volgens de gebruikelijke methodes en assumpties) en houdt rekening met de nog te maken kosten voor de volledige afwerking van het project.

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

De activiteiten die nodig zijn om het actief voor te bereiden op zijn beoogde gebruik, omvatten meer dan de fysieke bouw van het actief. Ze omvatten ook het technische en administratieve werk voor aanvang van de eigenlijke bouw, zoals activiteiten in verband met het verkrijgen van vergunningen in die mate dat zij de toestand van het actief veranderen.

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

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



## Aanhouden van vastgoed en waarderingsproces

Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur worden gewaardeerd door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen aan reële waarde. De vastgoedbeleggingen worden hiervoor trimestrieel gewaardeerd op basis van contante waarde van markthuren en/of effectieve huurinkomsten, desgevallend na aftrek van verbonden kosten in overeenstemming met de International Valuation Standards 2001 opgesteld door het International Valuation Standards Committee. Waarderingen worden opgesteld door het actualiseren van de jaarlijkse nettohuur ontvangen van de huurders, verminderd met de verbonden kosten. De actualisatie gebeurt op basis van de yield factor die afhankelijk is van het inherente risico van het betrokken pand.

Winsten of verliezen die voortvloeien uit de variatie in de reële waarde van een vastgoedbelegging worden opgenomen in de resultatenrekening in de rubriek XVIII. "Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen" in de periode waarin ze ontstaan en worden bij de winstverdeling in het daaropvolgende jaar toegewezen aan de reserve "b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed".

## Vervreemding van een vastgoedbelegging

Bij verkoop van een vastgoedbelegging worden de gerealiseerde winsten of verliezen op de verkoop opgenomen in de resultatenrekening van de verslagperiode onder de rubriek "Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen". De mutatierechten worden in de resultatenrekening tegengeboekt bij verkoop. Commissies betaald aan makelaars bij het verkopen van gebouwen en verplichtingen aangegaan naar aanleiding van transacties worden in mindering gebracht van de verkregen verkoopprijs om de gerealiseerde winst of verlies te bepalen.

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

## Activa bestemd voor verkoop

Activa bestemd voor verkoop betreft onroerende goederen waarvan de boekwaarde zal worden gerealiseerd door desinvestering en niet door het voortgezet gebruik ervan. De gebouwen bestemd voor verkoop worden gewaardeerd conform IAS 40 aan reële waarde.

## Andere materiële vaste activa

### Definitie

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

## Zonnepanelen en laadpalen onder IAS 16

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

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

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

## Waardering

De andere materiële vaste activa worden initieel opgenomen tegen kostprijs en daarna gewaardeerd in overeenstemming met het kostprijsmodel.

Bijkomende kosten worden slechts geactiveerd indien de toekomstige economische voordelen met betrekking tot het materieel vast actief toenemen.

## Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingverliezen

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

De volgende percentages zijn van toepassing op jaarbasis:

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

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

### Lease-overeenkomsten

Lease-overeenkomsten met een looptijd van meer dan 12 maanden waarbij Intervest optreedt als leasingnemer worden conform IFRS16 bij aanvang van de leaseperiode als gebruiksrecht en leaseverplichting op de balans opgenomen aan de huidige waarde van de toekomstige leasebetalingen. Indien het geleasede goed een vastgoedbelegging betreft, worden de gebruiksrechten vervolgens gewaardeerd aan fair value, in overeenstemming met de waarderingsregels beschreven bij Vastgoedbeleggingen.

De minimale leasebetalingen worden deels als financieringskosten en deels als aflossing van de uitstaande verplichting opgenomen op een wijze dat dit resulteert in een constante periodieke rente over het resterende saldo van de verplichting. De financiële lasten worden rechtstreeks ten laste van het resultaat gelegd. Voorwaardelijke leasebetalingen worden als lasten verwerkt in de periodes waarin ze zijn uitgevoerd. Voor aanvullende informatie wordt verwezen naar Toelichting 20 - Andere langlopende en kortlopende financiële verplichtingen.

### Vervreemding en buitengebruikstelling

Op het ogenblik van de verkoop of van de buitengebruikstelling van materiële vaste activa wordt de boekwaarde niet langer opgenomen in de balans en wordt de winst of het verlies in de resultatenrekening opgenomen.

### Waardevermindingsverliezen

De boekwaarde van de activa van de onderneming wordt periodiek geanalyseerd om te onderzoeken of er een aanleiding tot waardeverminderingen bestaat. Bijzondere waardevermindingsverliezen worden in de resultatenrekening opgenomen als de boekwaarde van het actief hoger is dan de realiseerbare waarde.

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

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

## Financiële instrumenten

### Financiële activa

Alle financiële activa worden opgenomen of niet langer opgenomen in de balans op transactiedatum, wanneer de inkoop of verkoop van een financieel actief op grond van een contract waarvan de voorwaarden de levering van het actief voorschrijven binnen de termijn die op de desbetreffende markt algemeen voorgeschreven of overeengekomen is, en worden gewaardeerd tegen reële waarde, vermeerderd met transactiekosten, behalve voor financiële activa tegen reële waarde met waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening, die initieel gewaardeerd worden tegen reële waarde.

De financiële activa worden geclassificeerd in een van de categorieën voorzien volgens IFRS 9 Financiële instrumenten op basis van zowel het bedrijfsmodel van de entiteit voor het beheer van de financiële activa als de eigenschappen van de contractuele kasstromen van het financiële actief en worden vastgelegd bij hun initiële opname. Deze classificatie bepaalt de waardering van de financiële activa op toekomstige balansdata: geamortiseerde kostprijs of reële waarde.

### Financiële activa aan reële waarde via resultaat

Financiële activa worden geclassificeerd tegen reële waarde met waardeveranderingen via het resultaat, als ze aangehouden worden voor handelsdoeleinden. Financiële activa tegen reële waarde met waardeveranderingen via het resultaat worden gewaardeerd tegen reële waarde, waarbij alle daaruit voortvloeiende baten of lasten in het resultaat opgenomen worden. Een financieel actief wordt in deze categorie ondergebracht, als het voornamelijk aangeschaft werd om het op korte termijn te verkopen.

Derivaten behoren ook tot de categorie tegen reële waarde met waardeveranderingen via het resultaat.

### Financiële activa aan geamortiseerde kostprijs

Financiële activa aan geamortiseerde kostprijs zijn niet-afgeleide financiële instrumenten die worden aangehouden binnen een bedrijfsmodel dat erop gericht is financiële activa aan te houden om contractuele kasstromen te ontvangen (Held to collect) en de contractvoorwaarden van het financiële actief geven op bepaalde data aanleiding tot kasstromen die uitsluitend

aflossingen en rentebetalingen op het uitstaande hoofdsombedrag betreffen (Solely Payments of Principal and Interest - SPPI).

Tot deze categorie behoren:

- › Geldmiddelen en kasequivalenten
- › Langetermijnvorderingen
- › Handelsvorderingen.

## Geldmiddelen en kasequivalenten

Geldmiddelen en kasequivalenten omvatten contanten, direct opvraagbare deposito's en andere kortlopende, uiterst liquide beleggingen die onmiddellijk kunnen worden omgezet in geldmiddelen waarvan het bedrag gekend is en die geen materieel risico van waardevermindering in zich dragen vermits deze aangehouden zijn bij gerenommeerde financiële instellingen. Geldmiddelen en kasequivalenten worden gewaardeerd aan geamortiseerde kostprijs.

## Handelsvorderingen

Handelsvorderingen worden initieel geboekt aan nominale waarde, en worden vervolgens gewaardeerd aan de geamortiseerde kostprijs berekend op basis van de effectieve-rentemethode. Kredietverliezen worden onder toepassing van IFRS 9 vervroegd in de jaarrekening erkend. Rekening houdend met het relatief beperkte bedrag van vervallen uitstaande handelsvorderingen, gecombineerd met een daaraan laag geassocieerd kredietrisico, acht Intervest de impact op de geconsolideerde jaarrekening beperkt.

## Financiële verplichtingen

Financiële verplichtingen worden geclassificeerd als financiële verplichtingen aan reële waarde via resultaat of als financiële verplichtingen tegen geamortiseerde kostprijs.

### Financiële verplichtingen aan reële waarde via resultaat

Financiële verplichtingen worden geclassificeerd aan reële waarde via resultaat als ze aangehouden worden voor handelsdoeleinden.

Financiële verplichtingen aan reële waarde via resultaat worden gewaardeerd tegen reële waarde, waarbij alle daaruit voortvloeiende baten of lasten in het resultaat opgenomen worden.

Een financiële verplichting wordt in deze categorie ondergebracht als het voornamelijk aangeschaft werd om het op korte termijn te verkopen. Derivaten behoren ook tot de categorie aan reële waarde via resultaat, tenzij ze als afdekking aangemerkt werden en effectief zijn.

Voor Intervest betreft dit specifiek de Interest Rate Swaps waarvoor geen hedge accounting wordt toegepast in de mate dat zij een negatieve reële waarde hebben.

## Financiële verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs

Financiële verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, met inbegrip van schulden, worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde, na aftrek van de transactiekosten. Ze worden, na initiële opname, gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De financiële verplichtingen van de Groep gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs omvatten de langlopende financiële verplichtingen (bankschulden, leasingschulden, obligatieleningen), overige langlopende verplichtingen, kortlopende financiële verplichtingen, handelsschulden en te betalen dividenden in de overige kortlopende verplichtingen.

## Eigenvermogensinstrumenten

Een eigenvermogensinstrument is elk contract dat het overblijvende belang omvat in de activa van de onderneming, na aftrek van alle verplichtingen. Eigenvermogensinstrumenten uitgegeven door de onderneming, worden geclassificeerd op basis van de economische realiteit van de contractuele afspraken en de definities van een eigenvermogensinstrument.

Eigenvermogensinstrumenten uitgegeven door de onderneming, worden opgenomen voor het bedrag van de ontvangen sommen (na aftrek van direct toewijsbare uitgiftekosten).

## Eigen aandelen

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

## Derivaten

De Groep gebruikt derivaten teneinde risico's te beperken met betrekking tot ongunstige schommelingen van interestvoeten die voortvloeien uit de operationele, financiële en investeringsactiviteiten. De Groep gebruikt deze instrumenten niet voor speculatieve doeleinden, houdt geen derivaten aan en geeft geen derivaten uit voor handelsdoeleinden (trading).

Derivaten worden gewaardeerd tegen reële waarde conform IFRS 9. De derivaten die door Intervest momenteel aangehouden worden, kwalificeren niet als indekkingstransacties. Bijgevolg worden de wijzigingen in de reële waarde onmiddellijk in het resultaat opgenomen.

## Handelsschulden

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

## Vergoeding na uitdiensttreding

Bijdragen aan het groepsverzekeringscontract van het type “toegezegde bijdrage” worden opgenomen als een last van de verslagperiode waarin de gerelateerde prestaties worden verricht door de werknemers. Volgens de wet dient de werkgever een minimale rente te garanderen waarbij de vennootschap de verplichting heeft bijkomende bijdragen te betalen indien het pensioenfonds niet over voldoende activa zou beschikken om de pensioenen van alle werknemers te betalen met betrekking tot de diensten die zij hebben geleverd. Deze verplichting voortvloeiend uit pensioentoezeggingen wordt bepaald volgens de intrinsieke waardemethode.

## Dividuitkering

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

## Gebeurtenissen na balansdatum

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

## Significante schattingen en belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden

De voorbereiding van de geconsolideerde financiële verklaringen overeenkomstig IFRS vereist een goed beheer om oordelen, ramingen en veronderstellingen te kunnen maken die toepassing hebben op het beleid en de regelgeving en het rapporteren van de vorderingen en schulden, de inkomsten en de uitgaven. De ramingen en bijhorende veronderstellingen zijn gebaseerd op historische gebeurtenissen en diverse factoren die in die omstandigheden als redelijk worden geacht. De daadwerkelijke resultaten kunnen van deze ramingen afwijken. De ramingen en onderliggende veronderstellingen worden herzien op continue basis. Revisie en accounting raming worden erkend in de periode waarin de raming wordt herzien, zowel in de gevallen waar de raming het gecontroleerde boekjaar als wanneer de raming de toekomst beïnvloedt. Met uitzondering van de schattingen met betrekking tot de bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, zonnepanelen en derivaten en ESG zijn er per 31 december 2022 geen belangrijke veronderstellingen betreffende de toekomst en andere belangrijke bronnen van schattingsonzekerheden op balansdatum die een aanmerkelijk risico in zich dragen van een mate-

riële aanpassing in de boekwaarde van de activa en de verplichtingen van het volgend boekjaar.

## Reële waarde van de vastgoedbeleggingen

De fair value van de vastgoedbeleggingen wordt bepaald door onafhankelijke vastgoeddeskundigen conform de GVV wetgeving. Voor de sensitiviteit van de reële waarde van vastgoedbeleggingen in functie van wijzigingen in de significant niet-observeerbare input wordt verwezen naar toelichting 14 - Vaste Activa en de “Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen” in het Vastgoedverslag.

## ESG

Duurzaamheid wordt een steeds belangrijkere factor in de Belgische vastgoedmarkt. België heeft zich verbonden om tegen 2050 koolstofneutraal te zijn, en er bestaat al wetgeving om de CO<sub>2</sub>-uitstoot van gebouwen te verminderen en het is waarschijnlijk dat de komende jaren nog meer wet- en regelgeving zal ingevoerd worden. Daarnaast hechten huurders en investeerders in bepaalde sectoren steeds meer belang aan de duurzaamheidsaspecten van de gebouwen die ze willen betrekken of kopen.

Naarmate de impact van ESG-factoren steeds duidelijker wordt, komt de vraag naar voren hoe deze een invloed zal hebben op de toekomstige resultaten en KPI's van Intervest. We verwachten echter geen significante impact op zeer korte termijn, behalve wat betreft het capexbudget dat Intervest momenteel incalculeert om de gebouwen verder toekomstbestendig, energie-efficiënt en duurzaam te maken.

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

## Andere belangrijke schattingen en bronnen van schattingsonzekerheden

### Reële waarde van zonnepanelen

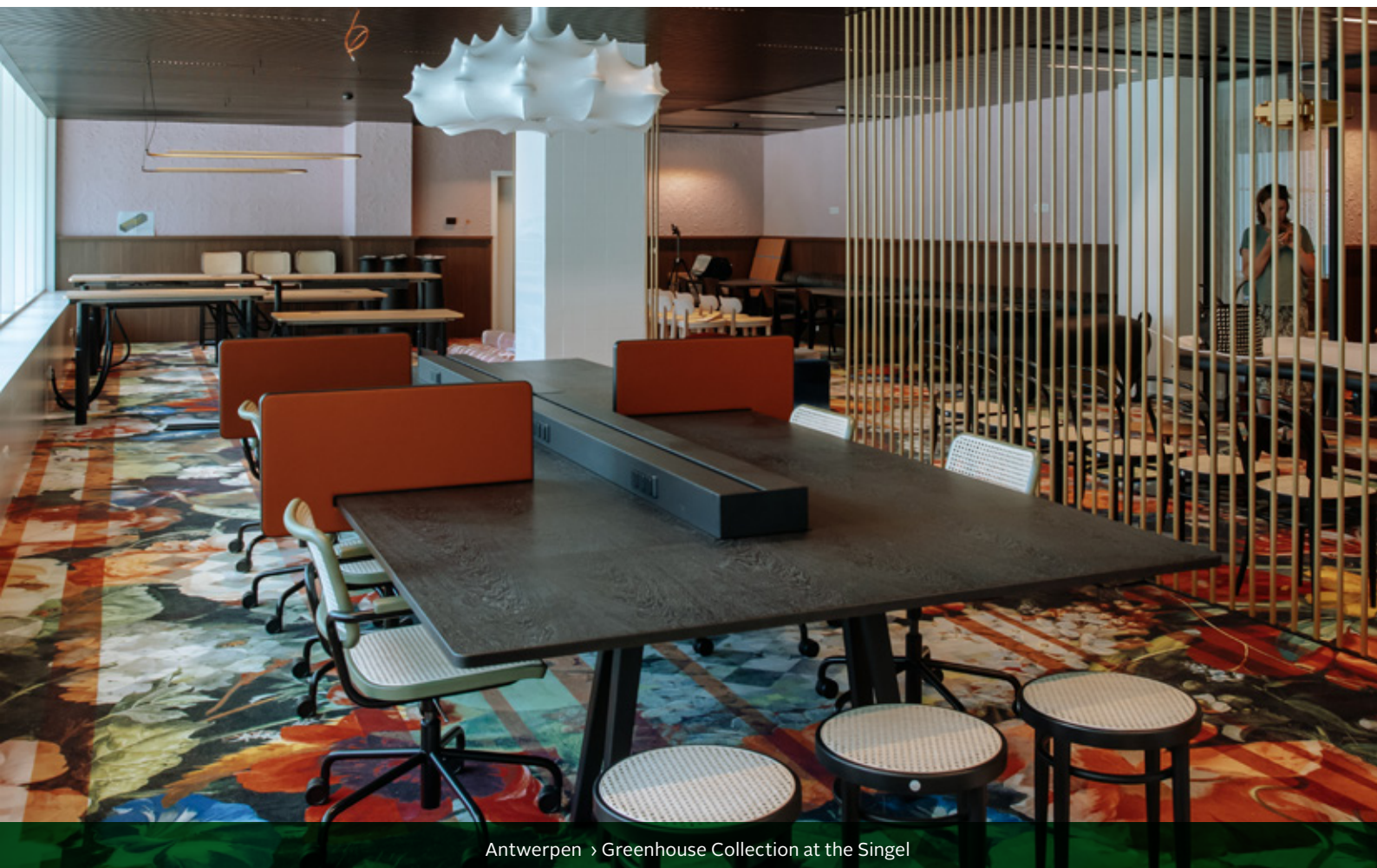
Er bestaat geen best practice inzake de waarderingmethode voor de Andere materiële activa als zonnepanelen. De reële waarde van de installaties wordt berekend aan de hand van een waarderingmodel op basis van de toekomstige kasstromen (Zie toelichting 14 Vaste Activa). We verwachten echter geen materiële aanpassing op de boekwaarde van de zonnepanelen in het volgende boekjaar.

### Reële waarde van financiële derivaten

De reële waarde van de financiële derivaten van Intervest wordt driemaandelijks geschat door de emitterende financiële instelling. Voor verdere toelichting wordt verwezen naar Toelichting 19 - Financiële instrumenten.

## Geschillen

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





## Toelichting 3. Gesegmenteerde informatie

### Segmentering per bedrijfssegment

De drie bedrijfssegmenten omvatten de volgende activiteiten.

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

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

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

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

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

### Resultatenrekening 2022

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



## Resultatenrekening 2021

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

## De kantorenportefeuille

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

Het operationeel resultaat van het kantorensegment daalt licht met € 0,4 miljoen. In 2021 was er een daling in de reële waarde van de kantorenportefeuille van circa € 11,2 miljoen. Dit jaar was er eveneens een daling in de reële waarde maar deze bleef beperkt tot € 8,8 miljoen of circa 2%. Voor verdere toelichting rond de evolutie in de reële waarde wordt verwezen naar Toelichting 10 "Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen".

## De logistieke portefeuille in België

Het operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille is bij de Belgische logistieke portefeuille met € 6,1 miljoen gestegen. Dit dankzij de huurinkomsten ontstaan uit de nieuwe cash-flow genererende acquisities en de oplevering van projectontwikkelingen in 2021 en 2022. Het operationeel resultaat van het Belgische logistiek segment daalt met € 17 miljoen. Voor verdere toelichting rond de evolutie in de reële waarde wordt verwezen naar Toelichting 10 "Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen".

## De logistieke portefeuille in Nederland

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

## Kerncijfers 2022

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

## Kerncijfers 2021

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

## Toelichting 4. Vastgoedresultaat

### Huurinkomsten

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

De huurinkomsten bevatten huren, inkomsten van operationele leaseovereenkomsten en opbrengsten die hier direct verband mee houden zoals verleende huurgaranties en vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten, verminderd met de toegekende huurkortingen en huurvoordelen (incentives). De huurkortingen en huurvoordelen worden gespreid over de periode die loopt vanaf de aanvang van de huurovereenkomst tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid van het huurcontract door de huurder.

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

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

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

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

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

## Overzicht van de toekomstige minimum huurinkomsten

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

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

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

## Met verhuur verbonden kosten

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

De met verhuur verbonden kosten betreffen voornamelijk de waardeverminderingen en terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen die in het resultaat genomen worden indien de boekwaarde hoger is dan de geschatte realisatiewaarde. Deze rubriek bevat ook de kosten voor de huur van terreinen en gebouwen door de vennootschap voor verdere verhuring aan haar huurders.

De verliezen op huurvorderingen (met recuperatie van o.a. bankwaarborgen) vertegenwoordigen voor de periode 2013-2022 slechts 0,1% van de totale omzet. Een sterke verslechtering van de algemene economische conjunctuur kan de verliezen op huurvorderingen vergroten. De vastgoedvennootschap beperkt dit risico door middel van huurwaarborgen en bankgaranties van de huurders en contracten te sluiten met degelijke, betrouwbare huurders. Het eventuele faillissement van een belangrijke huurder kan voor de vennootschap een aanzienlijk verlies vertegenwoordigen, evenals een onverwachte huurleegstand en zelfs een hervhuring van de vrijgekomen oppervlakte tegen een prijs die lager is dan de prijs van het niet-gerespecteerde contract. Ondanks de huidige turbulente macro-economische en geopolitieke situatie met zich meebrengt loopt de inning van huurvorderingen in lijn met het normaal betalingspatroon, wat de kwaliteit van het huurdersbestand aantoont.

## Recuperatie van vastgoedkosten

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

De recuperatie van de vastgoedkosten betreft voornamelijk de inresultaatname van schadevergoedingen ontvangen van huurders voor huurschade bij het verlaten van de gehuurde ruimten alsook de beheersvergoeding die Intervest ontvangt van haar huurders voor het beheer van de verhuurde gebouwen en de doorrekening van de huurlasten aan de huurders, zoals weergegeven in onderstaande tabellen.

## Recuperatie van huurlasten en belastingen

### Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen

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

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

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

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

Deze kosten omvatten voornamelijk onroerende voorheffing, elektriciteit, water, schoonmaak, onderhoud van ramen en vensters, technisch onderhoud, groenonderhoud, enz. De eigenaar staat zelf in voor het beheer van de gebouwen. Voor Mechelen Campus werd een externe beheerder aangesteld die door de GVV goed opgevolgd wordt.

De eigenaar zal deze kosten overeenkomstig de contractuele afspraken met de huurder wel of niet aan hem doorrekenen. De afrekening gebeurt op halfjaarbasis. Gedurende het boekjaar worden voorschotten gefactureerd aan de huurders.

## Andere met verhuur verbonden opbrengsten en kosten

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

De inkomsten uit groene stroom zijn met € 0,7 miljoen gestegen, onder andere door nieuwe installaties in Genk, Aartselaar, Herentals en Merchtem.

De kosten en opbrengsten met betrekking tot de uitbating van de Greenhouse-hubs omvatten alle werkingskosten zoals catering (met uitzondering van eigen personeelskosten) en de gedeeltelijke recuperatie van deze kosten. De inkomsten uit de huurcontracten afgesloten met coworkers en gebruikers van serviced offices en de opbrengst uit de verhuring van de vergaderzalen van Greenhouse coworking zijn opgenomen onder de rubriek huurinkomsten en bedragen € 0,8 miljoen (€ 0,5 miljoen voor 2021).

## Toelichting 5. Vastgoedkosten

### Technische kosten

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

De technische kosten omvatten onder meer onderhoud en herstellingskosten en verzekeringspremies. Onderhouds- en herstellingskosten die als renovatie van een bestaand gebouw kunnen worden beschouwd omdat ze een verbetering van het rendement of de huur veroorzaken, worden niet in kost genomen maar geactiveerd.

### Commerciële kosten

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

Commerciële kosten omvatten onder meer makelaarscommissies. De commissies betaald aan makelaars na een periode van leegstand of ontwikkeling worden geactiveerd aangezien de vastgoeddeskundigen, bij een periode van leegstand of ontwikkeling, geschatte commissies in mindering brengen van de geschatte waarde van het vastgoed. De commissies betaald aan makelaars na een onmiddellijkeerverhuuring, zonder leegstandsperiode, worden niet geactiveerd en komen ten laste van het resultaat aangezien de vastgoeddeskundigen met deze commissies geen rekening houden bij hun waardering.

### Kosten en taken van niet-verhuurde gebouwen

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

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



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

## Beheerskosten van het vastgoed

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

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

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

## Andere vastgoedkosten

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

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

## Toelichting 6. Algemene kosten

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

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

De algemene kosten belopen € 4,3 miljoen en zijn met circa € 0,6 miljoen toegenomen ten opzichte van 2021, voornamelijk een gevolg van hogere advieskosten.

Voor verdere details van het ereloon van de commissaris wordt verwezen naar Toelichting 25.

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

## Toelichting 7. Personeelsbeloningen

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

Het aantal werknemers en zelfstandige medewerkers op jaareinde 2022, uitgedrukt in voltijdse equivalenten bedraagt 38 personeelsleden voor het intern beheer van het patrimonium (35 in 2021) en 13 personeelsleden voor het beheer van de vennootschap (13 in 2021). Het aantal leden van de directieraad bedraagt vier personen op 31 december 2022 (vier personen op jaareinde 2021).

Voor het personeel in vast dienstverband worden de bezoldigingen, de supplementaire beloningen, de vergoedingen bij uitdiensttreding, de ontslag- en verbrekingsvergoedingen geregeld door de wet op de arbeidsovereenkomsten van 4 juli 1978, de wet op de jaarlijkse vakantie van 28 juni 1971, het paritair comité waaronder de vennootschap ressorteert en de toepasselijke CAO's, in de resultatenrekening opgenomen in de periode waarop ze betrekking hebben.

Pensioenen en beloningen na uitdiensttreding bevatten pensioenen, bijdragen voor groepsverzekeringen, levens- en invaliditeitsverzekeringen en hospitalisatieverzekeringen. Intervest heeft, voor haar personeelsleden in vast dienstverband, een groepsverzekeringscontract van het type "toegezegde bijdrage" of een 'defined contribution' plan bij een externe verzekeringsmaatschappij afgesloten. Als gevolg van de gewijzigde wetgeving eind december 2015 (op 18 december 2015 werd de wet tot waarborging van de duurzaamheid en het sociale karakter van de aanvullende pensioenen en tot versterking van het aanvullende karakter ten opzichte van de rustpensioenen goedgekeurd), dient

de werkgever een minimum rendement te garanderen. Voor premies betaald door de werkgever voor 1 januari 2016 bedraagt dit 3,25%. Voor premies betaald door de werkgever na 1 januari 2016 bedraagt dit 1,75%. De vennootschap doet bijdragen aan dit fonds dat onafhankelijk is van de vennootschap. De bijdragen aan het verzekeringsplan worden gefinancierd door de onderneming. Dit groepsverzekeringscontract volgt de wet-Vandenbroucke op de pensioenen. De bijdrageverplichtingen worden in de resultatenrekening, in de periode waarop ze betrekking hebben, opgenomen. Voor het boekjaar 2022 bedragen deze bijdragen € 241.000 (€ 236.000 in 2021). De verzekeringsmaatschappij heeft op 31 december 2022 bevestigd dat het tekort om het minimum rendement te garanderen niet materieel is. Voor het kleine tekort dat berekend werd volgens de intrinsieke-waardemethode, is per eindejaar een voorziening aangelegd in de boekhouding.

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

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

## Toelichting 8. Andere operationele opbrengsten en kosten

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

De zonnepanelen worden opgenomen op de balans onder de andere materiële vaste activa en gewaardeerd op basis van het herwaarderingsmodel in overeenstemming met IAS 16 Materiële vaste activa. Elk kwartaal worden deze zonnepanelen geherwaardeerd naar reële waarde. De reële waarde wordt afgeschreven over de resterende looptijd. De afschrijvingen worden opgenomen onder de andere operationele opbrengsten en kosten. De stijging tijdens boekjaar 2022 is het gevolg van nieuwe installaties in Genk, Aartselaar, Herentals en Merchtem.

## Toelichting 9. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen

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

In 2022 heeft Intervest de site in Huizingen verkocht, hier werd een meerwaarde gerealiseerd van € 0,5 miljoen ten opzichte van de boekwaarde op 31 december 2021. Het verschil tussen de verkoopprijs en de aanschafwaarde (€ 0,8 miljoen) zal via de resultaatverwerking van boekjaar 2022 toegewezen worden aan de beschikbare reserves, gezien dit resultaat gerealiseerd is.

## Toelichting 10. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

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

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

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

## Toelichting 11. Ander portefeuilleresultaat

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

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

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

## Toelichting 12. Netto-interestkosten

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

## Toelichting 13. Belastingen

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

Met de GVV-Wet (voorheen het KB van 7 december 2010 en het KB van 10 april 1995) heeft de wetgever een transparant fiscaal statuut gegeven aan de GVV's. Indien een vennootschap overstapt naar het statuut van GVV, of indien een (gewone) vennootschap fuseert met een GVV, moet zij een eenmalige belasting betalen (exit taks). Daarna is de GVV enkel nog onderworpen aan belastingen op heel specifieke bestanddelen, zoals op "verworpen uitgaven". Op het gros van de winst die voortkomt uit verhuringen en meerwaarden op verkopen van vastgoedbeleggingen wordt dus geen vennootschapsbelasting betaald door Intervest.

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

## Toelichting 14. Vaste activa

### Onderzoek en ontwikkeling, octrooien en licenties

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

### Investerings- en herwaarderingsstabel vastgoedbeleggingen

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

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

### Uitsplitsing van de vastgoedbeleggingen naar soort

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

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

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

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

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

Op 31 december 2022 zijn er geen vastgoedbeleggingen die het voorwerp uitmaken van hypothecaire zekerheden die werden verstrekt in het kader van opgenomen leningen en kredietfaciliteiten bij financiële instellingen. Voor de beschrijving van de wettelijke hypotheek gevestigd ter waarborging van de openstaande fiscale schuld op het logistiek pand gelegen te Aarschot, Nieuwlandlaan wordt verwezen naar "Toelichting 26. Voorwaardelijke rechten en verplichtingen".

## Performance van het vastgoed beschikbaar voor verhuur

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

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

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

## Verwerving van aandelen in vastgoedvennootschappen

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

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

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

## Waardering van vastgoedbeleggingen

De waardering van de vastgoedportefeuille gebeurt door onafhankelijke vastgoeddeskundigen. Omwille van de liquiditeit van de markt en de moeilijkheid om transactiegegevens te bekomen die op een onbetwistbare manier vergelijkbaar zijn, gebeurt de reële waardebeoordeling geheel of gedeeltelijk op (niet-extern) observeerbare informatie en is het evaluatieniveau van de reële waarde van de Intervest' gebouwen overeenkomstig de IFRS 13 norm, gelijk aan niveau 3 en dit voor de volledige portefeuille. Gedurende 2022 vonden er geen verschuivingen plaats in het niveau van de fair value hiërarchie.

Deze externe waardering wordt elk kwartaal geüpdated en verwerkt in de boekhouding voor de volledige portefeuille, enkel de grondreserves zijn op de balans opgenomen aan hun initiële kostprijs.

De reële waarde gewaardeerd door de vastgoeddeskundigen is de geschatte waarde exclusief overdrachtskosten waarvoor het vastgoed kan worden verkocht op de markt op datum van de taxatie. Voor België bedraagt het door de taxateur toegepaste percentage op 31 december 2022 voor deze overdrachtskosten 2,5%. Voor Nederland bedraagt het door de taxateur toegepaste percentage op 31 december 2022 in totaliteit (inclusief overige kosten) 9% zoals beschreven in de "Grondslagen voor de financiële verslaggeving - Vastgoedbeleggingen" - zie supra. De groep heeft geopteerd om de tariefaanpassing van de overdrachtsbelasting in Nederland die ingaat op 1 januari 2023 van 8% naar 10,4% reeds te verwerken in de balans op 31 december 2022, gezien op het moment de verkoop van de vastgoedbelegging het verhoogde tarief van toepassing zal zijn. Deze verhoging in overdrachtsbelasting zorgt voor een negatief effect op de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen van € 7,6 miljoen op 31 december 2022.

## Waarderingsproces met de vastgoeddeskundige

Er wordt gewerkt met onafhankelijke vastgoeddeskundigen per land, om er voor te zorgen dat de specificiteiten van elke geografische regio en dus het gediversifieerde karakter van de vastgoedportefeuille correct weerspiegeld wordt. Typisch worden contracten gesloten voor een hernieuwbare termijn van 3 jaar, waarbij een dubbele rotatieverplichting geldt volgens de Wet van 12 mei 2014 in het kader van de GVV. De selectiecriteria omvatten onder andere lokale marktkennis, reputatie, onafhankelijkheid en verzekering van de hoogst professionele standaarden. De honoraria van de vastgoeddeskundigen worden vastgelegd voor de termijn van hun mandaat en zijn niet gerelateerd aan de waarde van de geschatte objecten.

De waarderingsmethode wordt bepaald door de externe vastgoeddeskundigen. De methode die door de externe vastgoeddeskundigen wordt gebruikt voor de vastgoedportefeuille van Intervest is de inkomenskapitalisatiemethode. Verdere informatie over de taxatiemethode is terug te vinden in het Activiteitsverslag - 1.3 Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen. Bovendien worden de aldus bekomen schattingen vergeleken met de initiële yield en beschikbare vergelijkingspunten via recente markttransacties voor vergelijkbare objecten.

De waarderingscyclus binnen een boekjaar bestaat uit een bezoek aan de site, waarna een gedetailleerd schattings-

verslag wordt opgesteld per individueel object en tevens drie desktopreviews, waarin de gegevens aangeleverd door Intervest met betrekking tot de huursituatie worden gereflecteerd, alsook de belangrijkste assumpties omtrent de significant niet-observeerbare inputs worden gerationaliseerd.

De onafhankelijke vastgoeddeskundigen hebben volledige toegang tot alle kwantitatieve en kwalitatieve informatie met betrekking tot de vastgoedportefeuille. Per kwartaal ontvangt de externe vastgoeddeskundige een overzicht van de portefeuille met daarin onder meer de verhuurbare oppervlakte, actuele huurinkomsten, looptijd van de huurcontracten, lopende huurkortingen, alsook de service lasten, voorziene capex per site, gegevens met rond eigendom, kadastrale ID en een kopie van alle nieuwe huurcontracten. Deze informatie is afkomstig van het financieel- en beheerssysteem van de vennootschap en is onderworpen aan het algemeen geldende controlesysteem van de vennootschap. Minstens tweemaal per jaar worden de waarderingen en asset managementplannen in detail besproken met de CIO en/of CEO.

Het rapport van de externe vastgoeddeskundigen wordt uitgebreid gecontroleerd en beoordeeld vanuit verschillende invalshoeken, met een bijzondere aandacht voor de vastgoedontwikkelingsprojecten. De vastgoeddeskundigen stellen een onafhankelijke inschatting op van het toekomstig cashflowprofiel en reflecteren het risico via een combinatie van de cashflowprojecties (huurgroei, leegstand, incentives, investeringen, enz) en de toegepaste vereiste rendementen of verdisconteringsvoeten. Belangrijke verschillen ten opzichte van de vorige herwaardering en de hewaardering op einde vorig boekjaar worden intern geanalyseerd, verklaard en besproken op het Audit en Risicocomité.

## Niet-observeerbare parameters

De externe vastgoeddeskundige maakt gebruik van enkele niet-observeerbare parameters bij de bepaling van de reële waarde. De niet observeerbare inputs gebruikt door de externe vastgoeddeskundige in de bepaling van de reële waarde per 31 december 2022 zijn onder meer de geschatte huurwaarde, het vereiste rendement, de bezettingsgraad, de resterende looptijd van de huurcontracten tot eerstvolgende vervaldatum en eindvervaldatum, bouwjaar, verhuurbare oppervlakte, etc.

De door de vastgoeddeskundigen gehanteerde assumpties en waarderingsmodellen hebben voornamelijk betrekking op de marktsituatie, zoals rendementen en discontovoeten. Ze zijn gebaseerd op hun professionele beoordeling en waarneming van de markt. De vastgoeddeskundigen houden rekening met leegstandperiodes tussen zes en achttien maanden, in functie van de locatie, het type pand en de economische situatie. Voor de logistieke panden wordt er rekening gehouden met een kostenpercentage per pand dat ten laste blijft van de eigenaar. Voor de logistieke sites in België bedraagt dit 2%, voor Nederland varieert dit tussen de 0% en 13% omwille van de aard van de huurovereenkomsten (triple net versus panden waar ook de onroerende zaak belasting ten laste van de eigenaar is).

Een overzicht van de toegepaste niet-observeerbareparameters, gehanteerd door de externe vastgoeddeskundigen in de waardering van de vastgoedportefeuille (vastgoed beschikbaar voor verhuur en de projectontwikkelingen in aanbouw) op 31 december 2022:

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

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

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

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

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

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

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



Antwerpen > Greenhouse Collection at the Singel



## Sensitiviteit van de waarderingen

	Impact op de reële waarde bij	
	Daling	Stijging
Geschatte huurwaarde (in € / m <sup>2</sup> )	negatief	positief
Kapitalisatiefactor of vereist rendement	positief	negatief
Resterende looptijd huurcontract tot eerstvolgende breakdatum	negatief	positief
Resterende looptijd huurcontract tot eindvervaldag	negatief	positief
Bezettingsgraad (EPRA)	negatief	positief
Inflatie of verwachte huurgroei	negatief	positief

In geval van een hypothetische negatieve aanpassing van het rendement dat gebruikt wordt door de vastgoeddeskundigen bij de bepaling van de reële waarde van de vastgoedportefeuille van de vennootschap (yield of kapitalisatievoet) met 1%-punt (van 6,0% naar 7,0% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed verminderen met € 175 miljoen of 14%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap stijgen met 7%-punten tot circa 55%.

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

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

Er bestaat een correlatie tussen de evoluties van de contractuele huren en de in de vastgoedschatting gehanteerde rendementen. Deze is echter buiten beschouwing gelaten in bovenstaande sensitiviteitsanalyse.

## Duurzaamheid en ESG in de waarderingen

ESG (Environmental, Social, Governance) criteria worden internationaal in toenemende mate gebruikt om de impact van de ecologische, sociale en ethische prestaties te beoordelen van bedrijven, organisaties en investeringen. België heeft zich ertoe verbonden om tegen 2050 koolstofneutraal te zijn en er bestaat al wetgeving om de CO<sub>2</sub> uitstoot van gebouwen te verminderen. Het is hoogstwaarschijnlijk dat de komende jaren nog meer wet- en regelgeving zal worden ingevoerd. Kapitaalstromen zullen in de toekomst in toenemende mate worden gekanaliseerd naar duurzame economische activiteiten, wat betekent dat ESG criteria een belangrijke rol zullen spelen bij investeringsbeslissingen. Huurders en investeerders hechten in bepaalde sectoren steeds meer belang aan de duurzaamheidsaspecten van de gebouwen die ze willen kopen of betrekken.

De focus op klimaatverandering en doelstellingen richting netto-nul zal zich voortzetten en daarmee zal de veroudering van niet duurzaam vastgoed versnellen. Het RICS Sustainability Report (Q2 2021) toonde dat bijna de helft van de respondenten meent dat de huur en de prijspremie voor duurzaam vastgoed tot 10% kunnen oplopen in vergelijking met niet duurzaam vastgoed, vanwege een hoge vraag en een laag aanbod. Naarmate de impact van ESG-factoren steeds duidelijker wordt, komt de vraag naar voren hoe de ESG-impact op vastgoedwaarderingen gemeten kan worden.

Waardering houdt immers noodzakelijkerwijs een vergelijking in. Aangezien de impact van ESG in een vroeg stadium is, zijn er nog niet veel marktgegevens beschikbaar. Er moet echter worden opgemerkt dat de markt aan het evolueren is als gevolg van de aandacht van zowel gebruikers als investeerders voor de duurzaamheidskenmerken van een onroerend goed. De vastgoeddeskundigen verwachten dan ook dat het bewustzijn inzake duurzaamheidskwesties in alle sectoren van de vastgoedmarkt zal toenemen.

Het beheer van deze klimaatgerelateerde risico's maakt integraal deel uit van het risicobeheer van Intervest. Meer informatie is terug te vinden in het hoofdstuk over de Risicofactoren.

## Andere materiële vaste activa

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

## Evolutie zonnepanelen

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

## Evolutie laadpalen

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

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

## Sensitiviteit van waarderingen

	Impact op de reële waarde bij	
	Daling	Stijging
Impliciete zonneshijnduur	negatief	positief
Groenestroomcertificaten en subsidies	negatief	positief
Bandingsfactor	negatief	positief
Energieprijs	negatief	positief
Verdisconteringsvoet	positief	negatief
Rendementsdaling	negatief	positief
Onderhoud en capex	positief	negatief

## Waarderingsmethodologie van de zonnepanelen

	<b>België</b>	<b>Nederland</b>
	Discounted cash flow	Discounted cash flow
<b>Niveau (IFRS)</b>	3	3
<b>Impliciete zonnenschijnduur / opgewekt vermogen</b>	In het model wordt uitgegaan van een impliciete zonnenschijnduur bepaald op basis van de gegevens voor handen uit het verleden voor de verschillende installaties.	In het model wordt geen rekening gehouden met een impliciete zonnenschijnduur maar wordt het maximale vermogen genomen dat de RVO (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland) neemt in de bepaling van de subsidie.
<b>Groenestroomcertificaten en subsidies</b>	De groenestroomcertificaten (GSC) in Vlaanderen worden door de VREG (Vlaamse Regulator van de elektriciteits- en gasmarkt) toegekend voor elk project met een vaste prijs per certificaat voor een periode van minimum 10 en maximum 20 jaar vast. Het niveau en de prijs van de GSC varieert tussen € 93 - € 450 per MWh. De GSC in Wallonië worden door de CWaPE (Commission wallonne pour l'Energie) toegekend voor elk project met een gegarandeerde prijs per certificaat voor een periode van 20 jaar vast. Het niveau van de prijs van de certificaten bedraagt € 68,5 per certificaat.	De subsidie wordt door de RVO toegekend voor ieder project voor een periode van vijftien jaar. De bijdrage wordt jaarlijks herbekeken op basis van de dan geldende energieprijzen. De subsidie wordt in die mate meegenomen in de berekening.
<b>Bandingsfactor</b>	Voor de installaties waarbij een bandingsfactor wordt toegepast, wordt met de meest recente gegevens gewerkt en wordt de bandingsfactor gelijk gehouden in de toekomst.	Niet van toepassing voor de zonnepanelen in Nederland
<b>Energieprijs</b>	De energieprijzen worden bepaald als de gemiddelde prijs geselecteerd van de Belgische forwardmarkt voor elektriciteit (ICE Endex Power BE - zie <a href="http://www.theice.com/marketdata/reports">www.theice.com/marketdata/reports</a> ) voor de toekomstige drie jaar en de historische energieprijzen van de voorbije twee jaar, tenzij in het injectiecontract anders bepaald. De energieprijzen voor lokale afname worden steeds contractueel vastgelegd met de huurder. Voor de waardering wordt gebruik gemaakt van deze contractuele afspraken.	De energieprijzen worden bepaald als de gemiddelde prijs geselecteerd van de Belgische forwardmarkt voor elektriciteit (ICE Endex Power BE - zie <a href="http://www.theice.com/marketdata/reports">www.theice.com/marketdata/reports</a> ) voor de toekomstige drie jaar en de historische energieprijzen van de voorbije twee jaar, tenzij in het injectiecontract anders bepaald.
<b>Verdisconteringsvoet</b>	De rendementsvereiste wordt berekend als een gewogen gemiddelde kost van het kapitaal in functie van de langetermijnrente, de marktrisicopremie en het landspecifieke risico.	De rendementsvereiste wordt berekend als een gewogen gemiddelde kost van het kapitaal in functie van de langetermijnrente, de marktrisicopremie en het landspecifieke risico
<b>Rendementsdaling</b>	De zonnepanelen kennen een rendementsdaling van 0,8% per jaar en worden na 25 jaar buiten dienst gesteld. Hierbij wordt geen rekening gehouden met een eventuele restwaarde van de installatie, noch met de kost om deze te ontmantelen.	De zonnepanelen kennen een rendementsdaling van 0,8% per jaar en worden na 25 jaar buiten dienst gesteld. Hierbij wordt geen rekening gehouden met een eventuele restwaarde van de installatie, noch met de kost om deze te ontmantelen.
<b>Onderhoud en capex</b>	Er wordt rekening gehouden met de verschillende operationele kosten gerelateerd aan de uitbating en de onderhoudskosten gedurende de gehele levensduur van de installaties. Er wordt een index van 1,5% toegepast.	Er wordt rekening gehouden met de verschillende operationele kosten gerelateerd aan de uitbating en de onderhoudskosten gedurende de gehele levensduur van de installaties. Er wordt een index van 1,5% toegepast.

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

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

## Toelichting 15. Vlottende activa

### Activa bestemd voor verkoop

in duizenden €	2022	2021
Overboeking van vastgoedbeleggingen naar vastgoed beschikbaar voor verkoop	35.599	0
Variaties in de reële waarde op vastgoed bestemd voor verkoop	-239	0
Desinvesteringen	-8.083	0
<b>TOTAAL ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP</b>	<b>27.277</b>	<b>0</b>

Tijdens boekjaar 2022 werd het verkooptraject van drie kantoorgebouwen en één logistieke site opgestart. Bijgevolg werd het vastgoed overgeboekt naar de activa bestemd voor verkoop. Ondertussen werd de logistieke site in Huizingen ook effectief gedesinvesteerd.

De Variaties in de reële waarde op vastgoed bestemd voor verkoop worden in de resultatenrekening opgenomen onder het Ander Portefeuilleresultaat.

### Handelsvorderingen

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

\* Vanaf 2022 worden de vooruitgefactureerde openstaande handelsvorderingen op de actiefzijde van de balans gecompenseerd met de overgedragen opbrengst op de passiefzijde van de balans. Om de vergelijkbaarheid te verhogen werden de vergelijkende cijfers van 2021 op dezelfde wijze aangepast.

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

Intervest hanteert duidelijke procedures voor het screenen van huurders bij het sluiten van nieuwe huurcontracten. Ook worden bij het afsluiten van huurcontracten steeds waarborgsommen of bankgaranties bedongen. Op 31 december 2022 bedraagt de effectieve gewogen gemiddelde looptijd van de huurwaarborgen en bankgaranties voor kantoren ongeveer 5 maanden (of circa € 9 miljoen). Voor de logistieke portefeuille op 31 december 2022 bedraagt de effectieve gewogen gemiddelde looptijd van de huurwaarborgen en bankgaranties eveneens ongeveer 5 maanden (of circa € 22,6 miljoen). De verliezen op huurvorderingen (met recuperatie) vertegenwoordigen voor de periode 2013-2022 slechts 0,1% van de totale omzet. Ondanks de huidige macro-economische situatie loopt de inning van huurvorderingen in lijn met het normaal betalingspatroon, wat de kwaliteit van het huurdersbestand aantoonst. 99% van de huurgelden van 2022 werden ontvangen. Intervest verwacht op 31 december 2022 dan ook geen toekomstige materiële kredietverliezen.

## Ouderdomsanalyse van de handelsvorderingen

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

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

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

## Belastingsvorderingen en andere vlottende activa

in duizenden €	2022	2021
Belastingen terug te vorderen	121	142
<i>Terug te vorderen BTW</i>	69	105
<i>Terug te vorderen vennootschapsbelasting Nederland</i>	52	37
Belastingen (ingehouden ten gevolge van de fiscale situatie van de Groep)	3.469	3.455
<i>Terug te vorderen vennootschapsbelasting</i>	185	185
<i>Terug te vorderen exit taks</i>	459	459
<i>Terug te vorderen roerende voorheffing op uitgekeerde dividenden en op liquidatieboni</i>	2.825	2.811
Andere	1.347	1.343
<b>TOTAAL BELASTINGSVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>4.937</b>	<b>4.940</b>

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

## Overlopende rekeningen

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

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

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

## Toelichting 16. Eigen vermogen

### Kapitaal

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

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

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

In boekjaar 2022 heeft een kapitaalverhoging plaatsgevonden op 25 mei 2022 onder de vorm van een keuzedividend over boekjaar 2021 met de uitgifte van 276.426 nieuwe aandelen voor een bedrag van € 7,1 miljoen, meer bepaald € 2,5 miljoen in kapitaal en € 4,6 miljoen in uitgiftepremie. De gecreëerde aandelen zijn dividendgerechtigd met ingang van 1 januari 2022.

Op 5 december 2022 realiseerde Intervest een kapitaalverhoging via versnelde privatieve plaatsing. Hierbij werden 2.657.733 nieuwe aandelen gecreëerd, voor een bedrag van € 24,2 miljoen in kapitaal en € 24,9 miljoen in uitgiftepremie. Deze nieuwe aandelen zijn dividendgerechtigd met ingang van 1 januari 2022.

Het kapitaal op de balans per 31 december 2022 bedraagt € 264 miljoen.





EVOLUTIE VAN HET GESTORT KAPITAAL		Kapitaal- beweging	Totaal uitstaand kapitaal na de verrichting	Aantal gecreëerde aandelen	Totaal aantal aandelen
Datum	Verrichting	in duizenden €		in eenheden	
08.08.1996	Oprichting	62	62	1.000	1.000
05.02.1999	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Atlas Park)	4.408	4.470	1.575	2.575
05.02.1999	Kapitaalverhoging door incorporatie van uitgifte- premies en reserves en kapitaalvermindering door incorporatie van overgedragen verliezen	-3.106	1.364	0	2.575
05.02.1999	Splitsing van het aandeel	0	1.364	1.073.852	1.076.427
05.02.1999	Kapitaalverhoging door inbreng in speciën	1.039	2.403	820.032	1.896.459
29.06.2001	Fusie door opslorping van de naamloze vennoot- schappen Catian, Innotech, Greenhill Campus en Mechelen Pand	16.249	18.653	2.479.704	4.376.163
21.12.2001	Fusie door opslorping van vennootschappen die behoorden tot VastNed Groep	23.088	41.741	2.262.379	6.638.542
21.12.2001	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (De Arend, Sky Building en Gateway House)	37.209	78.950	1.353.710	7.992.252
31.01.2002	Inbreng van 575.395 aandelen Siref	10.231	89.181	1.035.711	9.027.963
08.05.2002	Inbreng van max 1.396.110 aandelen Siref in het kader van het bod	24.824	114.005	2.512.998	11.540.961
28.06.2002	Fusie met Siref NV; ruil van 111.384 aandelen Siref	4.107	118.111	167.076	11.708.037
23.12.2002	Fusie door opslorping van de naamloze vennoot- schappen Apibi, Pakobi, PLC, MCC en Mechelen Campus	5.016	123.127	1.516.024	13.224.061
17.01.2005	Fusie door opslorping van de naamloze vennoot- schappen Mechelen Campus 2, Mechelen Campus 4, Mechelen Campus 5 en Perion 2	3.592	126.719	658.601	13.882.662
18.10.2007	Fusie door opslorping van de naamloze vennoot- schappen Mechelen Campus 3 en Zuidinvest	6	126.725	18.240	13.900.902
01.04.2009	Fusie door overneming van de naamloze vennootschap Edicorp	4	126.729	6.365	13.907.267
25.05.2012	Kapitaalverhoging door keuzedividend boekjaar 2011	2.666	129.395	292.591	14.199.858
23.05.2013	Kapitaalverhoging door keuzedividend boekjaar 2012	2.051	131.447	225.124	14.424.982
28.05.2014	Kapitaalverhoging door keuzedividend boekjaar 2013	3.211	134.657	352.360	14.777.342
22.12.2014	Kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van een met splitsing gelijkgestelde verrichting of partiële splitsing (artikel 677 Wetboek van Vennootschappen)	12.453	147.110	1.366.564	16.143.906
28.05.2015	Kapitaalverhoging door keuzedividend	870	147.980	95.444	16.239.350
25.05.2016	Kapitaalverhoging door keuzedividend	4.968	152.948	545.171	16.784.521
05.05.2017	Kapitaalverhoging door inbreng in natura van vastgoed gelegen in Aarschot	1.969	154.917	216.114	17.000.635
05.05.2017	Kapitaalverhoging door inbreng in natura van vastgoed gelegen in Oevel	2.906	157.823	318.925	17.319.560
22.05.2017	Kapitaalverhoging door keuzedividend	3.835	161.658	420.847	17.740.407
22.12.2017	Kapitaalverhoging door inbreng in natura van vastgoed gelegen in Zellik	6.062	167.720	665.217	18.405.624
22.05.2018	Kapitaalverhoging door keuzedividend	4.427	172.147	485.819	18.891.443
30.11.2018	Kapitaalverhoging met onherleidbare toewijzingsrechten	49.185	221.332	5.397.554	24.288.997
20.05.2019	Kapitaalverhoging door keuzedividend	3.353	224.685	368.006	24.657.003
26.05.2020	Kapitaalverhoging door keuzedividend	7.688	232.373	843.669	25.500.672
26.05.2021	Kapitaalverhoging door keuzedividend	7.292	239.665	800.236	26.300.908
25.05.2022	Kapitaalverhoging door keuzedividend	2.519	242.184	276.426	26.577.344
05.12.2022	Kapitaalverhoging door privaatieve plaatsing	24.218	266.402	2.657.733	29.235.067

## Uitgiftepremies

<b>EVOLUTIE UITGIFTEPREMIES</b> in duizenden €		Kapitaal- verhoging	Opleg in geld	Waarde inbreng	Uitgifte- premies
<b>Datum</b>	<b>Verrichting</b>				
05.02.1999	Kapitaalverhoging door inbreng in speciën	1.039	0	20.501	19.462
21.12.2001	Aanzuivering van boekhoudkundige verliezen naar aanleiding van de fusie door opslorping van vennootschappen die behoorden tot VastNed Groep	0	0	0	-13.747
31.01.2002	Inbreng van 575.395 aandelen Siref	10.231	1.104	27.422	16.087
08.05.2002	Inbreng van max 1.396.110 aandelen Siref in het kader van het bod	24.824	2.678	66.533	39.031
25.05.2012	Kapitaalverhoging door keuzedividend	2.666	0	5.211	2.545
23.05.2013	Kapitaalverhoging door keuzedividend	2.051	0	3.863	1.812
28.05.2014	Kapitaalverhoging door keuzedividend	3.211	0	7.075	3.864
22.12.2014	Kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van een met splitsing gelijkgestelde verrichting of partiële splitsing (artikel 677 Wetboek van Vennootschappen)	12.453	0	26.183	13.730
28.05.2015	Kapitaalverhoging door keuzedividend	870	0	2.305	1.436
25.05.2016	Kapitaalverhoging door keuzedividend	4.968	0	11.569	6.601
05.05.2017	Kapitaalverhoging door inbreng in natura van vastgoed gelegen in Aarschot	1.969	0	5.150	3.181
05.05.2017	Kapitaalverhoging door inbreng in natura van vastgoed gelegen in Oevel	2.906	0	7.600	4.694
22.05.2017	Kapitaalverhoging door keuzedividend	3.835	0	9.074	5.238
22.12.2017	Kapitaalverhoging door inbreng in natura van vastgoed gelegen in Zellik	6.062	0	13.770	7.708
22.05.2018	Kapitaalverhoging door keuzedividend	4.427	0	9.998	5.571
30.11.2018	Kapitaalverhoging met onherleidbare toewijzingsrechten	49.185	0	99.855	50.670
20.05.2019	Kapitaalverhoging door keuzedividend	3.353	0	8.575	5.221
26.05.2020	Kapitaalverhoging door keuzedividend	7.688	0	16.266	8.578
26.05.2021	Kapitaalverhoging door keuzedividend	7.292	0	15.429	8.136
25.05.2022	Kapitaalverhoging door keuzedividend	2.519	0	7.104	4.585
05.12.2022	Kapitaalverhoging door privatieve plaatsing	24.218	0	49.168	24.950
<b>TOTAAL UITGIFTEPREMIES</b>					<b>219.354</b>

De uitgiftepremies bedragen op 31 december 2022 € 219 miljoen.

## Reserves

Voor de beweging van de reserves tijdens het boekjaar 2022 wordt verwezen naar het mutatieoverzicht van het geconsolideerde eigen vermogen.

De reserves zijn als volgt samengesteld.

in duizenden €	2022	2021
Wettelijke reserves	90	90
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	99.176	50.665
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-4.616	-8.833
Andere reserves	24.250	20.319
Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	39.357	34.423
<b>TOTAAL RESERVES</b>	<b>158.257</b>	<b>96.664</b>

## Toelichting 17. Kortlopende verplichtingen

### Handelsschulden en andere kortlopende schulden

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

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

### Andere kortlopende verplichtingen

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

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

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

## Overlopende rekeningen

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

\* Vanaf 2022 worden de vooruitgefactureerde openstaande handelsvorderingen op de actiefzijde van de balans gecompenseerd met de overgedragen opbrengst op de passiefzijde van de balans. Om de vergelijkbaarheid te verhogen zijn de vergelijkende cijfers van 2021 op dezelfde wijze aangepast. Deze nog niet vervallen vooruitfacturaties betreffen facturaties met betrekking tot het eerste kwartaal van 2023. Intervest hanteert voor al haar uitgaande facturen een standaard vervaldag van 30 dagen na facturatedatum.

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

## Toelichting 18. Langlopende en kortlopende financiële schulden

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

### Opdeling volgens de vervaldag van de opgenomen kredieten

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

### Waarborgen inzake financiering

De kredietovereenkomsten van Intervest zijn, naast de vereiste tot het behoud van het GVV-statuut en het voldoen aan de financiële ratio's zoals opgelegd door de GVV-Wet, onderworpen aan de naleving van financiële ratio's, die vooral verband houden met het geconsolideerde financiële schuldenniveau van de vennootschap of haar financiële interestlast, het verbod tot hypothekeren of verpanden van vastgoedbeleggingen en de pari passu behandeling van de schuldeisers. De financiële ratio's beperken het bedrag dat Intervest nog zou kunnen lenen.

Ten behoeve van de financiering van de vennootschap zijn er op 31 december 2022 geen hypothecaire inschrijvingen genomen, noch hypothecaire volmachten toegestaan.

Voor de meeste financieringen wordt door de kredietinstellingen veelal een rentedekkingsverhouding van meer dan 2 vereist (zie beschrijving van de Financiële structuur in het Verslag van de directieraad).

Deze ratio's zijn gerespecteerd op 31 december 2022. Indien Intervest deze ratio's niet meer zou respecteren, zou door de financiële instellingen kunnen worden geëist dat de financieringsovereenkomsten van de vennootschap worden geannuleerd, heronderhandeld, opgezegd of vervroegd terugbetaald.

## Opdeling volgens de vervaldag van de kredietlijnen

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

Bovenstaande tabel bevat een bedrag van € 200 miljoen aan niet-opgenomen kredietlijnen (€ 118 miljoen op 31 december 2021). De opname via het commercial-paperprogramma is per 31 december 2022 onder het niveau van de afgesloten back-up lijnen waardoor de volledige opname ingedeekt is. Bijgevolg heeft Intervest op 31 december 2022 € 200 miljoen niet-opgenomen kredietlijnen beschikbaar voor de financiering van haar lopende projectontwikkelingen, toekomstige acquisities en de dividendbetaling in mei 2023.

De niet-opgenomen kredietlijnen vormen op afsluitingsdatum geen effectieve schuld maar zijn enkel een potentiële schuld onder de vorm van een beschikbare kredietlijn. Het procentueel aandeel wordt berekend als de verhouding van iedere component ten opzichte van de som van de opgenomen kredietlijnen en niet-opgenomen kredietlijnen.

## Opdeling volgens het variabel of vastrentend karakter van de opgenomen kredieten

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

In bovenstaande tabel "Opdeling volgens het variabel of vastrentend karakter van de opgenomen kredieten bij kredietinstellingen en het commercial paper programma" wordt het procentuele aandeel berekend als de verhouding van iedere component ten opzichte van de som van de opgenomen kredieten.

## Karakteristieken van de USPP en Green Bond

Midden april 2022 is een nieuwe financieringsmarkt aangesproken via een succesvolle US private plaatsing. Via een Amerikaanse verzekeraar is € 50 miljoen geplaatst voor een looptijd van 10 jaar tegen een coupon van 2,83%.

In juni 2022 heeft Intervest vervolgens een eerste duurzame obligatie uitgegeven voor een bedrag van € 45 miljoen, dit met een looptijd van 5 jaar aan 3,6%.



## Karakteristieken van de commercial paper

Intervest heeft een commercial paper uitgegeven in juli 2018 ter verdere diversificatie van de financieringsbronnen voor een bedrag van maximaal € 70 miljoen, dit werd in 2020 uitgebreid naar maximaal € 120 miljoen. Hiervan is € 100 miljoen voorzien voor korte termijn uitgiften en € 20 miljoen voor uitgifte op lange termijn.

Op 31 december 2022 was er € 38 miljoen uitgegeven op korte termijn en € 8 miljoen op lange termijn, namelijk met een vervaldag in 2028 en 2031. De opname per 31 december 2022 is volledig ingedekt door backuplijnen (€ 60 miljoen) van de begeleidende banken (Belfius Bank en KBC Bank) die als garantie ter herfinanciering dienen mocht de plaatsing of verlenging van de commercial paper niet of slechts gedeeltelijk mogelijk blijken.

## Toelichting 19. Financiële instrumenten

De belangrijkste financiële instrumenten van Intervest bestaan uit financiële en commerciële vorderingen en schulden, geldmiddelen en kasequivalenten evenals financiële instrumenten van het type interest rate swap (IRS) en floor.

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

1 Vanaf 2022 worden de vooruitgefactureerde openstaande handelsvorderingen op de actiefzijde gecompenseerd met de overgedragen opbrengst op de passiefzijde. Om de vergelijkbaarheid te verhogen werden de vergelijkende cijfers van 2021 op dezelfde wijze aangepast. Aangepaste bedragen worden gemarkeerd met \*.

De categorieën komen overeen met de volgende financiële instrumenten:

- A. financiële activa of passiva (met inbegrip van vorderingen en leningen) tot op vervaldag gehouden aan geamortiseerde kostprijs
- B. geldbeleggingen tot op vervaldag gehouden aan geamortiseerde kostprijs
- C. activa of passiva, gehouden aan reële waarde via resultatenrekening, behalve voor financiële instrumenten bepaald als indekkingsinstrument.

Financiële instrumenten worden opgenomen tegen reële waarde. De reële waarde is vastgesteld op basis van één van de volgende niveaus van de hiërarchie van de reële waarden:

- › niveau 1: waardering op basis van genoteerde marktprijzen in actieve markten
- › niveau 2: waarden gebaseerd op direct of indirect (extern) observeerbare informatie
- › niveau 3: waardering geheel of gedeeltelijk gebaseerd op niet (extern) observeerbare informatie.

De financiële instrumenten van Intervest stemmen overeen met niveau 2 in de hiërarchie van de reële waarden. De waarderingstechnieken betreffende de reële waarde van de financiële instrumenten van niveau 2 zijn de volgende:

- › voor de rubrieken "Financiële vast activa", "Andere langlopende financiële verplichtingen" en "Andere kortlopende financiële verplichtingen" die de interest rate swaps en de floors betreffen, wordt de reële waarde vastgelegd met behulp van observeerbare gegevens, namelijk de forward interest rates die van toepassing zijn op actieve markten, over het algemeen aangeleverd door financiële instellingen
- › de reële waarde van de overige financiële activa en passiva van niveau 2 is nagenoeg gelijk aan hun boekwaarde, hetzij omdat ze een vervaldag op korte termijn hebben (zoals de handelsvorderingen en schulden), hetzij omdat ze een variabele interestvoet dragen
- › bij de berekening van de reële waarde van de rentedragende financiële schulden zijn de financiële schulden met een vaste rentevoet in beschouwing genomen waarbij de toekomstige cash flows (rente en kapitaalaflossing) verdisconteerd worden met een marktconform rendement.

Intervest hanteert interest rate swaps en floors ter dekking van de mogelijke wijzigingen van de interestkosten op een gedeelte van de financiële schulden met een variabele rentevoet (de korte termijn Euribor). De interest rate swaps en floors worden als derivaat geclassificeerd als financieel instrument aan reële waarde via het resultaat. Intervest past geen hedge-accounting toe. De schommelingen in de reële waarde van de financiële instrumenten worden opgenomen in de resultatenrekening op de lijn "Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva in het financieel resultaat.

## Beheer van de financiële risico's

Voor de beschrijving van de belangrijkste risicofactoren en de interne controle- en risicobeheerssystemen wordt verwezen naar het onderdeel Risicofactoren. De voornaamste financiële risico's van Intervest zijn het risico verbonden aan de financiële schuldgraad, het risico verbonden aan de liquiditeit en kost van financiering en het risico verbonden aan de niet-nakoming van financiële covenanten.

## Reële waarde van de financiële derivaten

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

	Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Contractueel notioneel bedrag	Hedge accounting	Reële waarde		
in duizenden €					Ja/Nee	2022	2021	
1	IRS	18.06.2019	18.06.2025	0,6675%	15.000	Nee	0	-387
2	IRS	24.06.2019	22.06.2026	0,6425%	10.000	Nee	0	-292
3	IRS	13.05.2019	13.05.2026	0,2870%	10.000	Nee	0	-155
4	IRS	15.06.2020	15.01.2027	0,5850%	15.000	Nee	0	-428
5	IRS	15.06.2020	15.06.2026	0,5200%	10.000	Nee	0	-237
6	IRS	14.12.2020	14.12.2027	0,3800%	15.000	Nee	0	-318
7	IRS	01.04.2021	03.04.2028	0,6770%	10.000	Nee	0	-247
8	IRS	06.04.2021	03.04.2028	0,6120%	25.000	Nee	0	-488
9	IRS	18.08.2021	18.08.2028	0,2366%	20.000	Nee	0	-227
10	IRS	30.06.2021	30.06.2028	0,7200%	25.000	Nee	-2.273	-2.939
11	IRS	30.06.2021	30.06.2027	0,6900%	35.000	Nee	-2.520	-3.323
<b>Opgenomen onder Andere langlopende financiële verplichtingen</b>							<b>-4.793</b>	<b>-9.041</b>
1	Floor*	13.05.2019	13.05.2022	0,2870%	10.000	Nee	0	21
2	Floor*	14.12.2020	14.12.2022	0,3800%	15.000	Nee	0	76
<b>Financiële vlottende activa</b>							<b>0</b>	<b>97</b>
1	IRS	26.06.2019	26.06.2025	-0,1770%	15.000	Nee	0	25
2	IRS	10.07.2019	10.07.2024	-0,2975%	15.000	Nee	797	19
3	IRS	13.05.2019	13.05.2026	0,2870%	10.000	Nee	917	0
4	IRS	24.06.2019	22.06.2026	0,6425%	10.000	Nee	822	0
5	IRS	15.06.2020	15.01.2027	0,5850%	15.000	Nee	1.439	0
6	IRS	15.06.2020	15.06.2026	0,5200%	10.000	Nee	859	0
7	IRS	06.04.2021	03.04.2028	0,6120%	25.000	Nee	3.022	0
8	IRS	01.04.2021	03.04.2028	0,6770%	10.000	Nee	1.175	0
9	Floor*	30.06.2021	30.06.2028	-1,0500%	25.000	Nee	5.258	1.912
10	Floor*	30.06.2021	30.06.2027	-1,0000%	35.000	Nee	6.054	2.044
11	Floor*	18.08.2021	18.08.2024	0,0000%	20.000	Nee	7	217
12	IRS	18.08.2021	18.08.2028	0,2366%	20.000	Nee	2.935	0
13	Floor*	01.02.2021	01.02.2023	0,0000%	30.000	Nee	0	168
14	IRS	01.02.2021	01.02.2028	0,0030%	30.000	Nee	4.365	70
15	IRS	20.12.2021	18.06.2027	0,7975%	15.000	Nee	1.440	0
16	IRS	14.12.2022	14.12.2025	1,1800%	35.000	Nee	1.977	0
17	IRS	16.11.2022	16.11.2028	1,9080%	25.000	Nee	1.541	0
<b>Financiële vaste activa</b>							<b>32.608</b>	<b>4.455</b>
<b>TOTAAL REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE DERIVATEN</b>							<b>27.815</b>	<b>-4.489</b>
Boekhoudkundige verwerking op 31 december 2022								
▪ In het eigen vermogen: Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding							-4.489	-8.751
▪ In resultatenrekening: Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva							32.304	4.262
<b>TOTAAL REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE DERIVATEN</b>							<b>27.815</b>	<b>-4.489</b>

De interest rate swaps hebben op 31 december 2022 een positieve marktwaarde van € 28 miljoen (contractueel notioneel bedrag € 280 miljoen) wat op kwartaalbasis wordt vastgelegd door de emitterende financiële instelling.

## Variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva en andere niet-uitkeerbare elementen in het financieel resultaat

in duizenden €	2022	2021
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	32.304	4.262
Recupereerbare rente op concessievergoeding (verschuiving in de tijd ifv IFRS 16)	-47	-45
<b>TOTAAL</b>	<b>32.257</b>	<b>4.217</b>

De concessievergoeding die Intervest dient te betalen aan de Gentse Zeehaven wordt volledig doorgerekend aan de huurder. Gezien de te betalen vergoeding volgens IFRS 16 verwerkt wordt in de cijfers en de doorfacturatie op basis van de werkelijke facturatie gebeurt ontstaat bijgevolg een verschuiving in de tijd, welke uiteindelijk geen echte kost of opbrengst vertegenwoordigt en dus ook niet mee opgenomen is in het EPRA resultaat.

## Sensitiviteit in de reële waarde van financiële derivaten

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

## Toelichting 20. Andere langlopende en kortlopende financiële verplichtingen

De andere langlopende en kortlopende financiële verplichtingen bevatten naast de toegelaten afdekkingsinstrumenten eerder toegelicht ook andere langlopende financiële verplichtingen:

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

Voor sommige investeringen houdt Intervest niet de volledige eigendom aan, maar enkel het vruchtgebruik via een concessie, erfpacht of dergelijke. Conform IFRS 16 wordt voor de te betalen vergoedingen een financiële verplichting aangelegd. De financiële verplichting op de balans betreft de huidige waarde van de toekomstige leasebetalingen. In het bepalen van de huidige waarde van deze toekomstige betalingen worden enkele beoordelingen en inschattingen gemaakt, met name de duurtijd van de verplichting (afhankelijk van de contractuele verlengingsmogelijkheden van de concessie of erfpacht enerzijds, en de economische levensduur van het gebouw waar de vastgoedschatter rekening mee houdt in de reële waardebepaling anderzijds) en het bepalen van de incrementele rentevoet als discount rate van de leasebetalingen. De discount rate gehanteerd bij de bepaling van deze verplichtingen is gebaseerd op een combinatie van de interestvoetcurve plus een spread in functie van het kredietrisico van Intervest, beiden in lijn met de resterende looptijd van het onderliggend gebruiksrecht. Hierbij is de interestcurve gebaseerd op observeerbare marktdata, de spread is niet-observeerbare input en gebaseerd op basis van recente transacties van Intervest, aangepast aan de evoluties in de markt en looptijd.

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

In totaliteit heeft Intervest per 31 december 2022 € 10,4 miljoen op de balans als te betalen leasevergoedingen aan derden. Zoals hierboven aangegeven wordt de te betalen concessievergoeding aan de Gentse Zeehaven volledig gerecupereerd van de huurder.

## Toelichting 21. Uitgestelde belastingen - verplichtingen

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

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

## Toelichting 22. Berekening schuldgraad

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

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

## Toelichting 23. Verbonden partijen

De verbonden partijen waarmee de vennootschap handelt zijn haar aandeelhouders, en de daarmee verbonden ondernemingen, alsook haar perimetervenootschappen (zie Toelichting 24) en haar leden van de raad van toezicht en de directieraad.

### Relatie met verbonden ondernemingen

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

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

### Leden van de raad van toezicht en de directieraad

De vergoeding voor de leden van de raad van toezicht en de directieraad is opgenomen in de posten "Beheerskosten van het vastgoed" en "Algemene kosten" (zie Toelichting 5 en 6). Verdere detaillering van de samenstelling van de vergoeding van de leden van de directieraad kan gevonden worden in "Toelichting 7. Personeelsbeloningen" en het Remuneratieverslag in de Corporate Governance verklaring.

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



## Toelichting 24. Lijst van de geconsolideerde ondernemingen

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

Naam vennootschap	Adres	Ondernemings- nummer	Gehouden deel van het kapi- taal (in %)	Waarde van de deelname in enkelvoudige jaarrekening	Minderheids- belangen (in duizenden €)		
					2022	2021	
					(in duizenden €)		
Aartselaar Business Center NV	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem België	BE 0466.516.748	100%	€ -429	0	0	
Mechelen Business Center NV	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem België	BE 0467.009.765	100%	€ 3.625	0	0	
Mechelen Research Park NV	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem België	BE 0465.087.680	100%	€ 6.256	0	0	
Genk Green Logistics NV	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem België	BE 0701.944.557	50%	€ 28.059	28.059	14.023	
Puurs Green Logistics NV	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem België	BE 0882.088.997	100%	€ 11.817	0	0	
Greenhouse Singel NV (voorheen Tervueren Invest)	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem België	BE 0476.212.986	100%	€ 0	0	0	
Zeebrugge Green Logistics NV (voorheen Lingang)	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem België	BE 0721.550.336	100%	€ 22.323	0	0	
Intervest Nederland Coöperatief U.A.	Lichttoren 32 5611 BJ Eindhoven Nederland	NL857537349B01	100%	€ 141.889	0	0	
<b>Perimetervennootschappen van Intervest Nederland Coöperatief U.A.*</b>							
Intervest Tilburg 1 BV		NL857541122B01	100%				
Intervest Tilburg 2 BV		NL859485869B01	100%				
Intervest Raamsdonksveer 1 BV		NL857780001B01	100%				
Intervest Raamsdonksveer 2 BV		NL858924900B01	100%				
Intervest Raamsdonksveer 3 BV		NL859446013B01	100%				
Intervest Eindhoven 1 BV		NL858924894B01	100%				
Intervest Vuren 1 BV		NL856350412B01	100%				
Intervest Roosendaal 1 BV		NL859095277B01	100%				
Intervest Roosendaal 2 BV		NL859485778B01	100%				
Intervest Roosendaal 3 BV		NL859683059B01	100%				
Intervest Venlo 1 BV		NL859752458B01	100%				
Intervest Nijmegen 1 BV		NL859957743B01	100%				
Intervest Den Bosch 1 BV		NL860294869B01	100%				
Intervest Breda 1 BV		NL862636693B01	100%				
<b>TOTAAL MINDERHEIDSBELANGEN</b>					<b>28.059</b>	<b>14.023</b>	

\* Alle vennootschappen van Intervest in Nederland zijn gevestigd op Lichttoren 32, 5611 BJ te Eindhoven.

Als gevolg van de uitbreiding van de vastgoedportefeuille van Intervest in Nederland is in 2017 Intervest Nederland Coöperatief U.A. opgericht. De andere Nederlandse BV's zijn perimetervennootschappen van Intervest Nederland Coöperatief U.A. en houden het vastgoed aan.

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

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

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

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

in duizenden € - excl. BTW	2022	2021
Bezoldiging van de commissaris	135	113
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris		
Andere controleopdrachten	65	18
Belastingadviesopdrachten	0	0
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	101	11
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris verbonden is		
Andere controleopdrachten	39	66
Belastingadviesopdrachten	0	0
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	0	12
<b>TOTAAL HONORARIUM COMMISSARIS EN MET DE COMMISSARIS VERBONDEN ENTITEITEN</b>	<b>340</b>	<b>220</b>

## Toelichting 26. Voorwaardelijke rechten en verplichtingen

### Betwiste belastingaanslagen

Met de GVV-Wet (voorheen het KB van 7 december 2010 en het KB van 10 april 1995) heeft de wetgever een transparant fiscaal statuut gegeven aan de GVV's. Indien een vennootschap overstapt naar het statuut van GVV, of indien een (gewone) vennootschap fuseert met een GVV, moet zij een éénmalige belasting betalen (exit taks). Daarna is de GVV enkel nog onderworpen aan belastingen op heel specifieke bestanddelen, zoals op "verworpen uitgaven". Op het gros van de winst die voortkomt uit verhuringen en meerwaarden op verkopen van onroerend goed wordt dus geen enkele vennootschapsbelasting betaald.

Volgens de fiscale wetgeving dient de belastbare grondslag berekend te worden als het verschil tussen de werkelijke waarde van het maatschappelijk vermogen en de (fiscale) boekwaarde. De minister van Financiën heeft via een omzendbrief (dd. 23 december 2004) beslist dat er bij de bepaling van de werkelijke waarde geen rekening dient gehouden te worden met de overdrachtskosten verbonden aan de transactie, maar stipuleert wel dat effectiseringspremies onderhevig blijven aan vennootschapsbelasting. Belastingaanslagen op basis van een effectiseringspremie zouden dus wel verschuldigd zijn. Intervest heeft deze interpretatie betwist en heeft dienaangaande nog bezwaarschriften lopen ten bedrage van circa € 4 miljoen.

Thans bedraagt de nog te betalen belasting plus nalatigheidsinteressen circa € 6,7 miljoen conform de ingekohierde aanslagen. Weliswaar is er nog geen ontlasting toegekend wat betreft de vaststaande bepaling (sinds de omzendbrief dd. 23 december 2004) dat voor de berekening van de exit taks de waarde Kosten Koper moet worden toegepast i.p.v. de waarde Vrij op Naam. Het echte fiscaal dispuut heeft dan volgens Intervest enkel betrekking op het standpunt dat de effectiseringspremie mee in aanmerking genomen moet worden bij de bepaling van de exit taks (de totale fiscale schuld bedraagt dan circa € 4 miljoen i.p.v. circa € 6,7 miljoen). Er werd voor deze betwiste aanslagen geen voorziening aangelegd.

Op 2 april 2010 heeft de Rechtbank van Eerste Aanleg in Leuven in een rechtszaak tussen een andere Belgische openbare GVV (toen vastgoedbevak) en de Belgische Staat aangaande deze problematiek, geoordeeld dat er geen reden is "waarom de werkelijke waarde van het maatschappelijk vermogen op datum van de erkenning als vastgoedbevak door de Financial Markets and Services Authority (FSMA) niet lager zou kunnen zijn dan de prijs van de aandelen die aan het publiek werden aangeboden".

Deze bijkomende belastingschulden ten belope van circa € 4 miljoen worden gewaarborgd door de twee vroegere promotoren van Siref die naar aanleiding van de erkenning van deze vastgoedbevak alsook in het kader van goedkeuring van het prospectus van de vastgoedbevak Siref met het oog op het bekomen van de toelating tot de notering ervan op de beurs een eenzijdige verklaring dd. 8 februari 1999 hebben overhandigd aan de FSMA waarin zij verklaren dat zij de exit taks, verschuldigd bij een eventuele wijziging van de aangifte, zullen betalen. Weliswaar betwist één van deze promotoren bij schrijven dd. 24 mei 2012 dat Intervest uit deze verklaring rechten kan putten.

In 2008 heeft de fiscale overheid (Dienst Inning & Invordering) op één logistiek pand gelegen te Aartselaar, Dijkstraat, een wettelijke hypotheek gevestigd ter waarborging van de openstaande fiscale schuld. Na de verkoop in 2019 van dit logistiek pand werd in ruil een wettelijke hypotheek gevestigd op één logistiek pand gelegen te Aarschot, Nieuwlandlaan.

In 2013 heeft de fiscale overheid één van de bezwaarschriften afgewezen en heeft Intervest een verzoekschrift voor de Rechtbank van Eerste Aanleg te Antwerpen ingediend. Bij vonnis van 3 april 2015 heeft de Rechtbank van Eerste Aanleg Intervest in het ongelijk gesteld. Tegen dit vonnis is door de vennootschap beroep aangetekend waarbij het Hof van Beroep in haar arrest dd. 25 april 2017 het beroep van Intervest evenwel ongegrond heeft verklaard en het bestreden vonnis dd. 3 april 2015 heeft bevestigd.

Intervest heeft op 29 januari 2018 cassatieberoep aangetekend tegen voormeld Arrest van het Hof van Beroep te Antwerpen dd. 25 april 2017. Op 28 november 2019 heeft het Hof van Cassatie het vonnis van het Hof van Beroep nietig verklaard en duidelijk gesteld dat: "De werkelijke waarde van het maatschappelijk vermogen is de werkelijke waarde van de activa van de vennootschap, verminderd met de voorzieningen en schulden. Van deze vermogensbestanddelen maakt de effectiseringspremie, zijnde de meerprijs, bovenop het netto-actief van de vennootschap, die de belegger bereid is te betalen voor de aandelen in de vastgoedbevak wegens haar bijzondere karakteristieken, geen deel uit."

De zaak is vervolgens verwezen naar het Hof van Beroep van Gent, welke op 28 juni 2022 een arrest heeft gewezen in het voordeel van Intervest. Het vonnis is betekend op 4 augustus 2022, de Belgische Staat gaat niet in cassatieberoep. De administratieve afwikkeling van dit dossier wordt grotendeels verwacht in de loop van 2023.

## Voorwaardelijke verplichtingen

Op 31 december 2022 heeft Intervest volgende verplichtingen:

Intervest heeft onrechtstreeks, via haar 50% aandeelhouderschap in Genk Green Logistics (GGL), een resultaatsverbintenis om in de context van het GGL-project een minimum tewerkstelling te garanderen. De naleving van deze resultaatsverbintenis wordt gemeten op twee punten in de tijd, namelijk 31 december 2030 en 31 december 2036, verhoogd met het aantal kalenderdagen vertraging inzake de oplevering van de infrastructuurwerken zone A door De Vlaamse Waterweg, contractueel bepaald op 31 december 2021. Bij niet-naleving kan een boete van maximaal € 2 miljoen worden opgelegd op niveau van Genk Green Logistics.

Intervest heeft zich ook, samen met JM Construct, ten aanzien van De Vlaamse Waterweg hoofdelijk en ondeelbaar borg gesteld voor de betaling door GGL van kosten van aanleg van infrastructuur ten belope van een bedrag van € 4 miljoen.

Verder heeft Intervest een investeringsverplichting van circa € 1 miljoen voor de verdere afwerking van het project Herentals Green Logistics, unit 1B en circa € 4,4 miljoen voor de projectontwikkeling in 's-HertogenBosch.

## Belangenconflicten

Er hebben zich geen specifieke belangenconflicten voorgedaan in de loop van 2022 die overeenkomstig het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen en/of de GVV-Wetgeving dienen te worden toegelicht in het Jaarverslag.

## Toelichting 27. Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen noemenswaardige feiten te vermelden die zich hebben voorgedaan na de afsluiting van de balans op 31 december 2022.

Begin 2023 heeft Intervest een sale-and-lease-backoperatie met Plasman Belgium NV afgesloten op concessie-eigendom voor een investeringswaarde van € 14,25 miljoen<sup>1</sup>. Het terrein van 56.000 m<sup>2</sup>, strategisch gelegen aan de Skaldenstraat in de Gentse Zeehaven, omvat een productiesite van 22.200 m<sup>2</sup> waarop Plasman haar operationele activiteiten uitvoert. Meer info is te vinden in het Activiteitenverslag - 1. Vastgoedverslag - 1.1 Transacties en ontwikkelingen in 2022 - 1.1.2.Acquisitie na balansdatum

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



Diegem ) Greenhouse BXL

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

### **Deloitte.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## Kernpunten van de controle

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

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

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

#### Verwijzing naar toelichtingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

### Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

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

### Verantwoordelijkheden van de commissaris

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

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

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

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

### Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

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

### Europees uniform elektronisch formaat (ESEF)

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

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

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

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

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

#### Andere vermeldingen

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

Getekend te Antwerpen.

**De commissaris**

---

**Deloitte Bedrijfsrevisoren BV**

Vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander

## Deloitte.

Deloitte Bedrijfsrevisoren/Réviseurs d'Entreprises BV/SRL

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

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

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

## 8 Verkorte enkelvoudige jaarrekening Intervest Offices & Warehouses NV

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

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

### 8.1 Resultatenrekening

in duizenden €	2022	2021
Huurinkomsten	49.344	47.126
Met verhuur verbonden kosten	-19	-148
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>	<b>49.325</b>	<b>46.978</b>
Recuperatie van vastgoedkosten	1.183	658
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	15.472	12.569
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling	-1.629	-353
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-15.472	-12.569
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	654	449
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>49.533</b>	<b>47.732</b>
Technische kosten	-645	-875
Commerciële kosten	-319	-499
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-1.048	-873
Beheerskosten van het vastgoed	-2.862	-3.115
Andere vastgoedkosten	-762	-588
<b>Vastgoedkosten</b>	<b>-5.636</b>	<b>-5.950</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>43.897</b>	<b>41.782</b>
Algemene kosten	-4.051	-3.626
Andere operationele opbrengsten en kosten	-334	-251
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>39.512</b>	<b>37.905</b>
Resultaat verkoop van vastgoedbeleggingen	478	198
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	6.673	12.049
Ander portefeuilleresultaat	-35	1.446
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>46.628</b>	<b>51.598</b>



in duizenden €	2022	2021
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>46.628</b>	<b>51.598</b>
Financiële opbrengsten	8.683	6.776
Netto-interestkosten	-11.058	-7.824
Andere financiële kosten	-182	-180
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	32.257	4.217
Variaties voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de equity methode	-24.498	43.646
<b>Financieel resultaat</b>	<b>5.202</b>	<b>46.635</b>
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>	<b>51.830</b>	<b>98.223</b>
Belastingen	-116	-133
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>51.714</b>	<b>98.100</b>
<b>Uit te sluiten:</b>		
- Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	478	198
- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	6.673	12.049
- Ander portefeuilleresultaat	-35	1.446
- Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	32.257	4.217
- Niet-uitkeerbare elementen in de variaties voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity' methode	-32.421	35.350
<b>EPRA RESULTAAT</b>	<b>44.762</b>	<b>44.840</b>
<b>RESULTAAT PER AANDEEL</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Aantal aandelen op jaareinde	29.235.067	26.300.908
Aantal dividendgerechtigde aandelen	29.235.067	26.300.908
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	26.664.878	25.983.006
Nettoresultaat (€)	1,94	3,78
Verwaterd nettoresultaat (€)	1,94	3,78
EPRA resultaat op basis van gewogen gemiddeld aantal aandelen (€)	1,68	1,73

## 8.2 Globaalresultaat

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

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

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

1 Vanaf 2022 worden de vooruitgefactureerde openstaande handelsvorderingen op de actiefzijde gecompenseerd met de overgedragen opbrengst op de passiefzijde. Om de vergelijkbaarheid te verhogen werden de vergelijkende cijfers van 2021 op dezelfde wijze aangepast. Aangepaste bedragen werden gemarkeerd met \*.

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

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

<b>NETTOWAARDE PER AANDEEL</b> in €	31.12.2022	31.12.2021
Nettowaarde	23,83	23,79
Nettoactiefwaarde EPRA	22,88	23,96
EPRA NTA (netto materiële activa)	22,87	23,95

## 8.4 Resultaatverwerking

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

in duizenden €	2022	2021
<b>A. NETTORESULTAAT</b>	<b>51.714</b>	<b>98.100</b>
<b>B. TOEVOEGING/ONTTREKKING RESERVES</b>	<b>-6.984</b>	<b>-57.860</b>
1. Toevoeging aan/onttrekking van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+):		
▪ Boekjaar	31.072	-42.141
▪ Vorige boekjaren	836	198
▪ Realisatie vastgoed	-478	-198
2. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding (-)	-32.257	-4.217
3. Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves (-/+)	-836	-198
4. Toevoeging aan/onttrekking van de reserves voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity' methode (-/+)	-5.289	-6.704
5. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)	-32	-4.600
<b>C. VERGOEDING VAN HET KAPITAAL overeenkomstig artikel 13, §1, lid 1 van het GVV-KB</b>	<b>36.507</b>	<b>37.731</b>
<b>D. VERGOEDING VAN HET KAPITAAL, andere dan C</b>	<b>8.223</b>	<b>2.509</b>

## 8.5 Mutatieoverzicht van het enkelvoudig eigen vermogen

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

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

## Uitsplitsing van de reserves

In duizenden €

### BEGINTOESTAND 1 JANUARI VORIG BOEKJAAR

Globaal resultaat boekjaar

Overboekingen door resultaatverdeling boekjaar van 2 jaar geleden

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

### BALANS OP 31 DECEMBER VORIG BOEKJAAR

Globaal resultaat boekjaar

Overboekingen door resultaatverdeling vorig boekjaar

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

### BALANS OP 31 DECEMBER BOEKJAAR



	Wettelijke reserves	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode	Andere reserves	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	TOTAAL RESERVES
	<b>90</b>	<b>49.712</b>	<b>-6.522</b>	<b>0</b>	<b>17.492</b>	<b>33.816</b>	<b>94.588</b>
					928		928
		1.140					1.140
			-2.311				-2.311
						1.425	1.425
					1.670		1.670
				2.490			2.490
	<b>90</b>	<b>50.852</b>	<b>-8.833</b>	<b>2.490</b>	<b>20.090</b>	<b>35.241</b>	<b>99.929</b>
				1.747	1.982		3.729
		42.141					42.141
			4.217				4.217
						4.600	4.600
					198		198
				6.704			6.704
	<b>90</b>	<b>92.994</b>	<b>-4.616</b>	<b>10.941</b>	<b>22.268</b>	<b>39.842</b>	<b>161.519</b>

## 8.6 Bijlagen bij de enkelvoudige jaarrekening

### Bewegingen van het aantal aandelen

	2022	2021
Aantal aandelen bij het begin van het boekjaar	26.300.908	25.500.672
Aantal uitgegeven aandelen bij keuzedividend	276.426	800.236
Aantal uitgegeven aandelen bij versnelde private plaatsing (ABB)	2.657.733	0
<b>Aantal aandelen op jaareinde</b>	<b>29.235.067</b>	<b>26.300.908</b>
Aanpassingen voor de berekening van het gewogen gemiddeld aantal aandelen	-2.570.189	-317.902
<b>Gewogen gemiddeld aantal aandelen</b>	<b>26.664.878</b>	<b>25.983.006</b>

### Vastgoedbeleggingen

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

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen van Intervest is in 2022 toegenomen met € 38 miljoen en bedraagt op 31 december 2022 € 780 miljoen (€ 742 miljoen op 31 december 2021).

De reële waarde van de logistieke portefeuille is in 2022 toegenomen met circa € 20 miljoen. Enerzijds door investeringen in projectontwikkelingen voor € 11 miljoen en de bestaande vastgoedbeleggingen voor € 1 miljoen. Anderzijds door de aankoop van een pand in Herstal voor € 5 miljoen en de desinvestering van de logistieke site in Huizingen met een reële waarde van € 8 miljoen. De toename van de reële waarde van de bestaande logistieke portefeuille bedraagt € 11 miljoen in 2022.

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

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

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

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

De vastgoedbeleggingen kunnen verder opgedeeld worden in:

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

Op 31 december 2022 zijn er geen vastgoedbeleggingen die het voorwerp uitmaken van hypothecaire zekerheden die werden verstrekt in het kader van opgenomen leningen en kredietfaciliteiten bij financiële instellingen. Voor de beschrijving van de wettelijke hypotheek gevestigd ter waarborging van de openstaande fiscale schuld op het logistiek pand gelegen te Aarschot, Nieuwlandlaan wordt verwezen naar Toelichting 26. Voorwaardelijke rechten en verplichtingen.

## Financiële vaste activa

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

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

## Investerings die administratief verwerkt worden volgens de equity methode

	2022	2021
Deelneming Aartselaar Business Center	-429	-161
Deelneming Mechelen Research Park	6.256	5.990
Deelneming Mechelen Business Center	3.626	4.104
Deelneming Intervest Nederland Coöperatief U.A.	141.889	150.544
Deelneming Genk Green Logistics	28.059	14.023
Deelneming Greenhouse Singel nv (voorheen Tervueren Invest)	0	13.954
Deelneming Puurs Green Logistics	11.817	11.765
Deelneming Zeebrugge Green Logistics	22.323	0
<b>TOTAAL INVESTERINGEN VERWERKT VOLGENS DE EQUITY METHODE</b>	<b>213.541</b>	<b>200.219</b>

De investeringen die administratief verwerkt werden volgens de equity methode bevatten op 31 december 2022 de waarde van de deelnemingen in de perimetervennootschappen van Intervest voor een bedrag van € 214 miljoen. De deelnemingen worden in de enkelvoudige jaarrekening verwerkt volgens de 'equity' -methode, allen met toepassing van de doorkijk- of look-through benadering, met uitzondering van de deelneming Genk Green Logistics waar Intervest niet 100% van de aandelen bezit.

## Bepaling van het bedrag van verplichte dividenduitkering

Het bedrag dat vatbaar is voor uitkering is bepaald conform artikel 13 §1 van het GVV-KB en Hoofdstuk III van bijlage C van het GVV-KB.

in duizenden €	2022	2021
Nettoresultaat	51.714	98.100
Aan te passen niet-kasstroomverrichtingen begrepen in het nettoresultaat		
▪ Afschrijvingen	658	740
▪ Waardeverminderingen	92	141
▪ Terugnemingen van waardeverminderingen	-82	-1
▪ Andere niet-monetaire bestanddelen	404	-39.569
▪ Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-478	-198
▪ Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-6.673	-12.049
<b>Gecorrigeerd resultaat (A)</b>	<b>45.635</b>	<b>47.164</b>
+ Tijdens het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarden* op vastgoed	836	198
- Tijdens het boekjaar gerealiseerde meerwaarden op vastgoed vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van 4 jaar	-836	-198
<b>Netto meerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van de verplichte uitkering (B)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totaal (A + B)</b>	<b>45.635</b>	<b>47.164</b>
<b>Totaal (A + B) x 80%</b>	<b>36.507</b>	<b>37.731</b>
<b>Schuldvermindering (-)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>UITKERINGSPLICHT</b>	<b>36.507</b>	<b>37.731</b>

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

De andere niet monetaire bestanddelen omvatten de variatie in het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity' methode en waarop de doorkijkbenadering niet toegepast wordt (€ -5,2 miljoen), de variatie in de reële waarde van het vastgoed aangehouden in 100% perimetervennootschappen waarbij de doorkijkbenadering wel toegepast wordt (€ 37,7 miljoen), het ander portefeuilleresultaat (€ 0 miljoen), de niet kasstroomelementen huurkortingen en huurvoordelen toegekend aan huurders (€ 0,2 miljoen) en de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (€ -32,3 miljoen).

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

## Berekening van het enkelvoudig resultaat per aandeel

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

## Voorgesteld dividend per aandeel

Aan de aandeelhouders zal voor het boekjaar 2022 een brutodividend aangeboden worden van € 1,53. Dit brutodividend biedt de aandeelhouders een brutodividendrendement van 8,0% op basis van de slotkoers van het aandeel op 31 december 2022 (€ 19,24).

	2022	2021
Geconsolideerd EPRA resultaat per aandeel (€)	1,71	1,73
Enkelvoudig EPRA resultaat per aandeel (€)	1,68	1,73
Aantal dividendgerechtigde aandelen	29.235.067	26.300.908
EPRA resultaat per aandeel (€) op basis van aantal dividendgerechtigde aandelen	1,53	1,70
<b>Brutodividend per aandeel (€)</b>	<b>1,53</b>	<b>1,53</b>
Dividenduitkering uitgedrukt in procent van het enkelvoudig EPRA resultaat per aandeel op basis van aantal dividendgerechtigde aandelen (%)	100%	90%
<b>Vergoeding van het kapitaal (€ 000)</b>	<b>44.730</b>	<b>40.240</b>

Na afsluiting van het boekjaar wordt deze dividenduitkering voorgesteld door de raad van toezicht. Deze zal ter goedkeuring voorgelegd worden aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 26 april 2023. De dividenduitkering wordt, conform IAS 10, niet opgenomen als verplichting en heeft geen effect op de winstbelasting.

## Bepaling van het bedrag conform artikel 7:212 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen

Het bedrag als bedoeld in artikel 7:212 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen (voorheen artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen), van het gestort kapitaal of als dit bedrag hoger ligt, van het opgevraagd kapitaal, verhoogd met al de reserves die volgens de wet of de statuten niet verdeeld mogen worden, is bepaald in Hoofdstuk IV van bijlage C van het GVV-KB.

in duizenden €	2022	2021
<b>Niet-uitkeerbare elementen van het eigen vermogen voor resultaatverdeling</b>		
Gestort kapitaal	266.402	239.665
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies	219.354	189.818
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	92.994	50.851
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-4.616	-8.833
Andere reserves niet beschikbaar voor uitkering	15.411	4.977
Wettelijke reserves	90	90
<b>Resultaatverdeling dat conform Hoofdstuk I van bijlage C van het KB van 13 juli 2014 aan de niet-uitkeerbare reserves dient toegewezen te worden</b>		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-31.430	42.142
<i>Boekjaar</i>	-31.072	42.142
<i>Vorige boekjaren</i>	-836	-198
<i>Realisatie van vastgoed</i>	478	198
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges)	32.257	4.217
Variaties voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de equity methode en waarop de doorkijkbenadering niet wordt toegepast.	5.289	6.704
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN DAT NIET UITKEERBAAR IS</b>	<b>595.751</b>	<b>529.633</b>
<b>Eigen vermogen enkelvoudig</b>	<b>696.625</b>	<b>625.785</b>
Geplande dividenduitkering	44.730	40.240
Aantal dividendgerechtigde aandelen	29.235.067	26.300.908
Brutodividend per aandeel (€)	<b>1,53</b>	<b>1,53</b>
<b>EIGEN VERMOGEN NA DIVIDENDUITKERING</b>	<b>651.895</b>	<b>585.545</b>
<b>OVERBLIJVENDE RESERVE NA UITKERING</b>	<b>56.146</b>	<b>55.912</b>

De variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen opgenomen bij de bepaling van het bedrag conform artikel 7:212 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen bedraagt voor 2022 €-31,4 miljoen (€ 42,1 miljoen voor 2021). Dit bedrag omvat:

- › Met betrekking tot het boekjaar: de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen € 6,7 miljoen (€ 12,0 miljoen voor 2021), Het ander portefeuilleresultaat € 0 (€ 1,4 miljoen voor 2021) en de niet-gerealiseerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity' methode en waarop de doorkijkbenadering wordt toegepast € -37,8 miljoen (€ 28,7 miljoen in 2021).
- › Met betrekking tot vorige boekjaren: het verschil tussen de netto verkoopopbrengst van gedesinvesteerd vastgoed en de aanschafwaarde gecumuleerd met investeringen dat via de resultaatverwerking wordt toegewezen aan de beschikbare reserves (zie ook Toelichting 9) € - 0,8 miljoen (€ 0,2 miljoen voor 2021)
- › Met betrekking tot de realisatie van vastgoed het resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen € 0,5 miljoen (€ 0,2 miljoen voor 2021).

Bij het opstellen van de enkelvoudige jaarrekening past Intervest de doorkijkbenadering ('look through approach') toe voor de resultaatverwerking, de bepaling van de beschikbare en onbeschikbare reserves en bij de vaststelling van het minimum uit te keren dividend (80% grens).



Het principe van de doorkijkbenadering is een consolidatiebenadering in de enkelvoudige jaarrekening op het niveau van de uitkeringsplicht, de resultaatverwerking en de uitkeringsbeperking.

Het aandeel in de resultaten van deelnemingen verwerkt volgens de equitymethode (zowel de gerealiseerde als de niet-gerealiseerde resultaten) wordt standaard in zijn geheel ondergebracht in de onbeschikbare reserverubriek 'Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de equitymethode', en zijn bijgevolg onbeschikbaar voor uitkering in het jaar waarin de deelnemingen deze resultaten realiseren.

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

Het toepassen van een doorkijkbenadering houdt bepaalde financiële risico's in voor de moeder vennootschap GVV en zou tot situaties kunnen leiden waarbij de deelneming moet helpen de dividenden die de moeder vennootschap GVV uitkeert te financieren (bijvoorbeeld door het opstomen van cash van de deelneming naar de moederonderneming GVV door het (systematisch) toestaan van leningen van de deelneming aan de moederonderneming GVV) of waarbij de GVV zelf de dividenduitkeringen moet financieren via leningen.

De doorkijkbenadering wordt daarom bij Intervest met voorzichtigheid benaderd en enkel toegepast op de perimetervennootschappen waarvan de aandelen 100% aangehouden worden door Intervest. Dit geldt voor alle deelnemingen van Intervest op 31 december 2022, met uitzondering van de IGVV Genk Green Logistics, waarvan Intervest slechts 50% aandeelhouder is. Op deze vennootschap wordt de doorkijkbenadering niet toegepast en worden de resultaten van de deelneming als onbeschikbaar behandeld.

In 2022 werd door de toepassing van de doorkijkbenadering € 7,9 miljoen EPRA resultaat gerealiseerd in de perimetervennootschappen als beschikbaar resultaat verwerkt (€ 8,2 miljoen in 2021). Intervest beschikt op 31 december 2022 over € 56 miljoen beschikbare reserves om tijdsverschuivingen in dividendopstroming en tijdelijke cash traps op te vangen.

Voor het boekjaar 2022 wordt € 1,53 per aandeel uitgekeerd. De overblijvende reserve na uitkering neemt toe met € 0,2 miljoen ten opzichte van het vorig boekjaar, een gevolg van het gerealiseerde resultaat op de verkoop van Huizingen ten opzichte van de initiële aanschafwaarde verhoogd met alle investeringen, verminderd met de kosten betaald in het kader van de privaatieve plaatsing van nieuwe aandelen in het vierde kwartaal van 2022. Als gevolg van deze private plaatsing neemt het aantal dividendgerechtigde aandelen toe tot 29.235.067.



Antwerpen ) Greenhouse Collection at the Singel



# RISICOFACTOREN

- 1 Marktrisico's
- 2 Operationele risico's
- 3 Financiële risico's
- 4 Reglementaire risico's

De raad van toezicht heeft in 2022, zoals steeds, aandacht besteed aan de risicofactoren waaraan Intervest onderhevig is.

De raad van toezicht bevestigt de geldigheid van de risico's waarmee Intervest kan worden geconfronteerd, de mogelijke impact ervan en de strategie die wordt gehanteerd om die eventuele impact te temperen, zoals deze hierna vermeld staan.

De raad van toezicht volgt de permanente evoluties op de vastgoed- en de financiële markten continu op ter bewaking van de resultaten en de financiële situatie van Intervest met verhoogde aandacht voor de maatregelen die Intervest in acht neemt om de eventuele negatieve impact van deze risico's zo veel mogelijk te beperken en te beheersen.

De permanente evoluties op de vastgoed- en de financiële markten vereisen een continue opvolging van de marktrisico's, operationele, financiële en reglementaire risico's ter bewaking van de resultaten en de financiële situatie van Intervest.

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste specifieke en materiële risico's beschreven waarmee de vennootschap wordt geconfronteerd. Deze risico's worden onderverdeeld in de categorieën marktrisico's, operationele risico's, financiële risico's en reglementaire risico's en worden binnen elke categorie gerangschikt in volgorde van materialiteit, op basis van de waarschijnlijkheid dat ze zich voordoen en de verwachte omvang van hun negatieve impact op Intervest indien ze zich voordoen. Per risico wordt eerst het risico benoemd en vervolgens de overblijvende mogelijke negatieve impact op Intervest indien het risico zich zou realiseren.

De lezers worden erop gewezen dat deze risico's constant worden geëvalueerd en dat nieuwe risico's kunnen worden geïdentificeerd. Deze lijst is bijgevolg niet exhaustief en gebaseerd op de informatie die gekend was bij de publicatie van dit verslag.

Daarnaast wordt er op gewezen dat risicobeheer geen oefening is met een bepaalde frequentie, maar dat dit integraal deel uitmaakt van de wijze waarop de vennootschap wordt geleid. Dit gaat van het dagelijks financieel en operationeel beheer, de analyse van nieuwe investeringsdossiers, het formuleren van de strategie en de objectieven tot het verankeren van strakke procedures voor de besluitvorming. Het begrijpen en afschermen van risico's die voortvloeien uit zowel interne als externe factoren is essentieel voor het behalen van de beoogde return op lange termijn.

Tot slot worden lezers erop gewezen dat Intervest ook met algemene risico's wordt geconfronteerd die in de evaluatie van de risico's en het risicobeheer van de vennootschap worden meegenomen en gemonitord. Dergelijke algemene risico's worden in dit hoofdstuk echter niet afzonderlijk vermeld.

# 1 Marktrisiko's

## Risico's verbonden aan inflatie

De huidige inflatie kan de financieringskosten en kapitalisatievoeten doen toenemen als gevolg van stijgende rentevoeten en dus een daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van Intervest tot gevolg hebben.

Per 31 december 2022 bevat 99,7% van de huurovereenkomsten van Intervest een indexatieclausule op basis waarvan de huurprijzen geïndexeerd worden volgens de evolutie van de Belgische gezondheidsindex en van de Nederlandse consumentenprijsindex. In 86% gaat het om een onbeperkte index, bij 3% van de contracten wordt er één of meerdere contractjaren overgeslagen, 5% van de contracten heeft een vaste index en bij 6% van de contracten is er een maximum index, welke gemiddelde genomen rond de 4,5% ligt. De indexatieclausules treden onmiddellijk in werking. Alle huurcontracten hebben aanpassingsmogelijkheden op de breakdatum.

Ondanks de automatische indexering van de huurprijs bestaat het risico dat de huurprijs onder die huurovereenkomsten minder snel stijgt dan de huurprijs op de markt. Omgekeerd bestaat echter ook de kans dat de huurprijs op de markt minder snel stijgt dan de inflatie of zelfs daalt, in welk geval de toegepaste indexering niet zou gelden bij huurhervernieuwing of het afsluiten van nieuwe huurovereenkomsten. De huurovereenkomsten die in 2023 op eerstvolgende vervaldatum komen, hebben, op basis van de contractuele jaarhuren, betrekking op 9% van de portefeuille (logistiek vastgoed en kantoren). Indien Intervest in de toekomst niet in staat is om gelijkaardige indexatie- of aanpassingsclausules op te nemen in haar huurovereenkomsten, zal haar blootstelling aan dit inflatierisico toenemen.

### Potentiële impact:

- › Minder snelle stijging van de huurprijs onder de huurovereenkomsten dan op de markt.
- › Toename van de financiële kost door toename van de langetermijnrente bij krediethervernieuwingen. Zie risicofactor "Risico's verbonden aan de toegang tot en kost van financiering en het gebruik van indekkingsinstrumenten".
- › Daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. Zie risicofactor "Risico's verbonden aan negatieve variaties in de reële waarde van de gebouwen".

## Risico's verbonden aan de investerings- en verhuurmarkten

Evoluties in de investeringsmarkten kunnen tot gevolg hebben dat de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van Intervest daalt of dat Intervest investeringen of desinvesteringen moet doen op een slecht tijdstip in de conjunctuurcyclus, waardoor vastgoed aangekocht kan worden aan een te hoge prijs ten opzichte van de reële waarde, respectievelijk verkocht kan worden aan een te lage prijs ten opzichte van de reële waarde. Meer bepaald geven periodes van uitgesproken hoogconjunctuur aanleiding tot hogere marktprijzen die op een later tijdstip onderhevig kunnen zijn aan negatieve correcties, en geven periodes van teruglopende conjunctuur veelal aanleiding tot een daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. In een periode van aantrekkende conjunctuur wordt daarom een meer actief investeringsbeleid gevoerd, waarbij geanticipeerd wordt op stijgende reële waarden van de vastgoedbeleggingen en op een meer actieve huurmarkt. In periodes van hoogconjunctuur zal eerder een gematigd investeringsbeleid gevoerd worden.

Evoluties in de verhuurmarkten kunnen bijdragen tot dit risico indien deze tot gevolg hebben dat de huurinkomsten van de vastgoedbeleggingen te laag zijn ten opzichte van de investeringen. In de markt voor logistiek vastgoed kunnen onder meer een toenemende omnichannel-strategie, herzieningen van de supply chain en duurzaamheidsoverwegingen veranderingen in de logistieke aanpak teweegbrengen en de vraag naar het logistiek vastgoed in de portefeuille van Intervest beïnvloeden. In de markt voor kantoren hebben drijfveren zoals het coworking-model en de nood aan een flexibeler gebruik van kantoorruimte – vergemakkelijkt door technologische evolutie en versterkt door de verschuiving naar een meer hybride manier van werken, die versneld werd door de COVID-pandemie en voor vele organisaties een blijvend karakter heeft gekregen – reeds geleid tot grote veranderingen in het gebruik van kantoren en zullen deze uiteindelijk leiden tot omgevingen waar werken, wonen, ontspanning, winkelen én leven samengaan. Deze evoluties kunnen leiden tot een verminderde vraag naar het logistiek vastgoed of de kantoren in de portefeuille van Intervest met hogere leegstand of lagere huurprijzen en dus verminderde huurinkomsten tot



gevolg. In het kader van haar strategie #connect2025 heeft Intervest besloten geen nieuwe kantoorruimte meer aan te kopen en volop in te zetten op eigen ontwikkelingen en herontwikkelingen in het logistieke segment. Bijgevolg zal de risicoblootstelling aan het kantoorsegment afnemen en deze aan het logistiek segment toenemen.

Tot slot kan de huidige economische conjunctuur (met onder meer grote marktvolatiliteit, verslechterende macro-economische vooruitzichten en hogere rentevoeten) de investerings- en verhuurmarkten voor zowel logistiek vastgoed als kantoren beïnvloeden en bijdragen tot de risico's dat Intervest investeringen of desinvesteringen moet doen op een slecht tijdstip in de conjunctuurcyclus, dat de vraag naar de gebouwen in de portefeuille van Intervest aan de adequate huurprijzen daalt of dat de huurders van Intervest insolvent worden.

**Potentiële impact:**

- › Aantasting van het operationeel resultaat en de cashflow als gevolg van investeringen en desinvesteringen aan een nadelige prijs, mogelijks in combinatie met dalende huurinkomsten als gevolg van een verminderde vraag naar de gebouwen waarin geïnvesteerd werd. Een daling van de huurinkomsten met 1% zou per 31 december 2022 leiden tot een daling van het EPRA resultaat met € 0,7 miljoen (of 1,6%), een daling van de nettowaarde van het aandeel (reële waarde) met € 0,42 (of 1,8%) en een toename van de schuldgraad met 0,4%.
- › Een daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. Zie risicofactor "Risico's verbonden aan negatieve variaties in de reële waarde van de gebouwen".

## 2 Operationele risico's

### Risico's verbonden aan negatieve variaties in de reële waarde van de gebouwen

De reële waarde van de vastgoedportefeuille is onderhevig aan wijzigingen en hangt af van verschillende factoren. Voorbeelden zijn onder meer de daling van de bezettingsgraad of huurprijzen (zie risicofactor "Risico's verbonden aan de verhuurmarkten"), de stijging van de bouwkosten (zie risicofactor "Risico's verbonden aan ontwikkelings- en herontwikkelingsprojecten"), de toename van operationele kosten en investeringen voor onderhoud (zie risicofactor "Risico's verbonden aan de veroudering en het onderhoud van gebouwen"), de wanbetaling door huurders (zie risicofactor "Risico's verbonden aan wanbetaling door huurders") en de inflatie en stijgende rente (zie risicofactor "Risico's verbonden aan inflatie"). Dergelijke factoren kunnen resulteren in een negatieve herwaardering van de vastgoedportefeuille. Intervest heeft een gediversifieerde portefeuille met een maximaal risico per gebouw van minder dan 8% van de reële waarde.

Per 31 december 2022 werd de reële waarde van de vastgoedportefeuille vastgesteld op € 1.333.418.418, hetgeen als gevolg van de huidige economische conjunctuur (met onder meer grote marktvolatiliteit, verslechterende macro-economische vooruitzichten en hogere rentevoeten) een negatieve herwaardering ten belope van € 26,1 miljoen (of 1,96%) inhoudt ten opzichte van de reële waarde van de vastgoedportefeuille per 31 december 2021.

**Potentiële impact:**

- › Een daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen met 1% zou per 31 december 2022 leiden tot een daling van de nettowaarde van het aandeel (reële waarde) met € 0,42 (of 1,8%) en een toename van de schuldgraad met 0,4%.
- › Per 31 december 2022 zou een daling van de reële waarde van de vastgoedportefeuille ten belope van € 366 miljoen resulteren in een overschrijding van de maximale geconsolideerde schuldgraad van 65%. Zie risicofactor "Risico's verbonden aan de financiële schuldgraad".

## Risico's verbonden aan een lagere huurprijs of bezettingsgraad

Intervest verhuurt de gebouwen in haar portefeuille met het oog op een stabiele cashflow, waarvoor een continue en hoge bezettingsgraad aan passende huurprijzen essentieel is. Het risico bestaat dat Intervest de gebouwen in haar portefeuille moeilijker verhuurd krijgt, met een lagere huurprijs of bezettingsgraad en bijgevolg verminderde huurinkomsten tot gevolg.

Drijfveren achter dit risico zijn onder meer evoluties in de verhuurmarkten en de huidige economische conjunctuur. In de markt voor logistiek vastgoed kunnen onder meer een toenemende omnichannel strategie, herzieningen van de supply chain en duurzaamheidsoverwegingen veranderingen in de logistieke aanpak teweegbrengen en de vraag naar het logistiek vastgoed in de portefeuille van Intervest bijgevolg beïnvloeden. In de markt voor kantoren hebben drijfveren zoals het co-working model en de nood aan een flexibeler gebruik van kantoorruimte – vergemakkelijkt door technologische evolutie en versterkt door de verschuiving naar een meer hybride manier van werken, die versneld werd door de COVID-pandemie en voor vele organisaties een blijvend karakter heeft gekregen – reeds geleid tot grote veranderingen in het gebruik van kantoren en zullen uiteindelijk leiden tot omgevingen waar werken, wonen, ontspanning, winkelen én leven samengaan. Tot slot kan de huidige economische conjunctuur (met onder meer grote marktvolatiliteit, verslechterende macro-economische vooruitzichten en hogere rentevoeten) de verhuurmarkten voor zowel logistiek vastgoed als kantoren beïnvloeden en aanleiding geven tot een vermindering van de vraag naar dergelijk vastgoed, hogere leegstand of lagere huurprijzen bij herverhuring en insolventie van huurders. Andere factoren die dit risico beïnvloeden, zijn onder meer de aard en ligging van het vastgoed, de mate waarin het moet concurreren met nabijgelegen gebouwen, de beoogde doelgroep en gebruikers, de kwaliteit van het vastgoed, de kwaliteit van de huurder en de huurovereenkomst.

Per 31 december 2022 bestaat de portefeuille van Intervest voor 47% uit logistiek vastgoed in België, voor 26% uit logistiek vastgoed in Nederland en voor 27% uit kantoren in België. De gemiddelde looptijd tot de eerste vervaldag van de huurovereenkomsten in de logistieke portefeuille bedraagt 5,3 jaar in België en 6,5 jaar in Nederland. Het logistiek vastgoed in portefeuille heeft een bezettingsgraad van 96% in België en 100% in Nederland. De huurovereenkomsten die in 2023 op eerstvolgende vervaldatum komen, hebben, op basis van de contractuele jaarhuren, betrekking op 4,2% van de totale portefeuille en vertegenwoordigen een totale jaarlijkse bruto huuropbrengst van € 3,2 miljoen. De gemiddelde looptijd tot de eerste vervaldag van de huurovereenkomsten in de kantorenmarkt bedraagt 2,9 jaar. De kantoren in portefeuille hebben een bezettingsgraad van 76% en de huurovereenkomsten die in 2023 op eerstvolgende vervaldatum komen, hebben, op basis van de contractuele jaarhuren, betrekking hebben op 4,6% van de totale portefeuille en vertegenwoordigen een totale jaarlijkse bruto huuropbrengst van € 3,5 miljoen. Gelet op die hoge bezettingsgraad – in kantorenportefeuille en nog meer in de logistieke portefeuille – is het risico van leegstand groter dan het potentieel om de bezettingsgraad te verhogen.

In het kader van haar strategie #connect2025 heeft Intervest besloten geen nieuwe kantoorruimte meer aan te kopen en volop in te zetten op eigen ontwikkelingen en herontwikkelingen in het logistieke segment. Bijgevolg zal de risicoblootstelling aan het kantoorsegment afnemen en deze aan het logistiek segment toenemen.

### Potentiële impact:

- › Aantasting van het operationeel resultaat en de cashflow als gevolg van lagere huurprijzen, toenemende leegstand en hogere kosten voor herverhuring. Een daling van de huurinkomsten met 1% zou per 31 december 2022 leiden tot een daling van het EPRA resultaat met 1,6%, een daling van de nettowaarde van het aandeel (reële waarde) met 1,8% en een toename van de schuldgraad met 0,4%
- › Daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. Zie risicofactor “Risico's verbonden aan negatieve variaties in de reële waarde van de gebouwen”.

## Risico's verbonden aan de veroudering en het onderhoud van gebouwen

Als verhuurder staat Intervest in beginsel in voor grote onderhoudswerken en herstellingen aan de gebouwen in haar portefeuille, terwijl de huurders instaan voor regulier onderhoud (onderhoud van ramen en vensters, technisch onderhoud, groenonderhoud, enz.) en kleine herstellingen.

De staat van de gebouwen wordt geïmpacteerd door slijtage van diverse onderdelen als gevolg van veroudering of door (bijvoorbeeld) extreme weersomstandigheden veroorzaakt door de klimaatverandering, terwijl de gebouwen moeten voldoen aan steeds strengere (wettelijke of maatschappelijke) vereisten. De gemiddelde ouderdom van de gebouwen in de portefeuille is 17 jaar (37% tussen 0 en 5 jaar, 12% tussen 6 en 10 jaar, 6% tussen 11 en 15 jaar, 14% tussen 16 en 20 jaar en 31% ouder dan 20 jaar).



Naarmate de ouderdom van de gebouwen in de portefeuille toeneemt en om aan de toenemende (wettelijke of maatschappelijke (bv. ESG)) vereisten te blijven voldoen, moeten er onderhouds- en renovatiewerken worden uitgevoerd. Dergelijke werken zijn tevens van belang om een voldoende kwalitatief huurdersbestand te kunnen blijven aantrekken en de vooraf ingeschatte huurprijs te kunnen blijven realiseren. Die werken kunnen aanleiding geven tot substantiële kosten en investeringen. Bovendien zijn die werken blootgesteld aan een mogelijke stijging van de bouwkosten en aan mogelijke problemen bij de levering van grondstoffen of materialen, waarvoor Intervest in grote mate afhankelijk is van macro-economische ontwikkelingen, zoals de volatiliteit van de grondstofprijzen (die wordt beïnvloed door de volatiliteit van de energieprijzen) en basismaterialen en verstoringen van de leveringsketen. Tot slot kunnen die werken resulteren in een tijdelijke en/of gedeeltelijke onverhuurbaarheid van gebouwen.

Historisch werd een gemiddeld onderhoudsbudget van ongeveer 2% van de huurinkomsten voorzien voor onderhoud van de bestaande portefeuille. In 2022, bedroegen de totale investeringen in de bestaande portefeuille € 3 miljoen (of 2,4% van de reële waarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuur of 4,1% van de huurinkomsten). Bijkomend is er in 2022 nog € 2,3 miljoen uitgegeven aan onderhoud en wederinstandhoudingswerken.

De vennootschap voorziet voor de bestaande portefeuille een onderhoudsbudget van € 1,3 miljoen (0,1% van de reële waarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuur of 1,8% van de huurinkomsten) voor 2023 en € 0,8 miljoen (0,1% van de reële waarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuur of 1,1% van de huurinkomsten) extra voor wederinstandhoudingswerken. De vennootschap heeft voor 2023 een capexbudget ingecalculeerd van € 15 miljoen voor grotere waardeverhogende renovaties en innovatieve of duurzame investeringen. Bijkomend zullen – op basis van een afweging van de vereiste capex en inkomende huur ten opzichte van de potentiële verkoopprijs – verouderde gebouwen worden vervreemd.

#### Potentiële impact:

- › Aantasting van het operationeel resultaat en de cashflow als gevolg tijdelijke en/of gedeeltelijke leegstand. Een daling van de huurinkomsten met 1% zou per 31 december 2022 leiden tot een daling van het EPRA resultaat met 1,6%, een daling van de nettowaarde van het aandeel (reële waarde) met 1,8% en een toename van de schuldgraad met 0,4%.
- › Daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. Zie risicofactor “Risico's verbonden aan negatieve variaties in de reële waarde van de gebouwen”.

## Risico's verbonden aan (her)ontwikkelingsprojecten

(Her)ontwikkelingsprojecten vormen per 31 december 2022 5,4% van de portefeuille van Intervest. Dit behelst (i) de volgende vergunde (her-)ontwikkelingsprojecten: Genk Green Logistics – unit 18/19 (verwachte oplevering H1 2023), Herentals Green Logistics – unit 1B (verwachte oplevering Q1 2023), Greenhouse Woluwe Garden (verwachte oplevering 2024), Zellik (verwachte oplevering 2024), 's-Hertogenbosch Rietvelden (verwachte oplevering Q2 2023), alsook (ii) de volgende grondreserves waarvoor nog geen concrete werkzaamheden zijn gestart: Genk Green Logistics (verwachte oplevering 2023-2025), Puurs (verwachte oplevering 2024) en Venlo.

Aan (her)ontwikkelingsprojecten zijn specifieke risico's verbonden. Enerzijds worden de (her)ontwikkelingsprojecten beïnvloed door de keuze van het juiste gebruiksformat, het vinden van de juiste externe dienstverleners (architecten, studiebureaus, aannemers, andere adviseurs) en partners en het verkrijgen, behouden of vernieuwen van de nodige vergunningen en de toenemende regelgeving en voorkeuren van klanten en maatschappelijke houdingen met betrekking tot milieukwalificaties (ESG). Anderzijds zijn de (her)ontwikkelingsprojecten blootgesteld aan een mogelijke stijging van de bouwkosten en aan mogelijke problemen bij de levering van grondstoffen of materialen, waarvoor Intervest in grote mate afhankelijk is van macro-economische ontwikkelingen, zoals de volatiliteit van de grondstofprijzen (die wordt beïnvloed door de volatiliteit van de energieprijzen) en basismaterialen en verstoringen van de leveringsketen. Deze en andere factoren kunnen onder meer leiden tot vertraging, gebrekkige uitvoering en het niet bekomen van de beoogde kwaliteit of duurzaamheidsniveaus en budgetoverschrijding, en dus tot vertraagde huurinkomsten en mogelijks verhoogde (financiële) kosten. Intervest lanceert ontwikkelingsprojecten – behoudens uitzonderingen (i.e. in 2022 enkel Greenhouse Collection en Zeebrugge Green Logistics welke verworven zijn na start van de ontwikkeling door de verkoper) – normaliter pas indien de nodige vergunningen voorhanden zijn en ze grotendeels voorverhuurd en volledig gefinancierd zijn. Intervest draagt het bouwrisico voor alle projecten in haar portefeuille per 31 december 2022.

**Potentiële impact:**

- › Risico dat de nodige vergunningen niet worden bekomen of worden aangevochten en later worden bekomen.
- › Vertraging van de ontwikkeling, stijgende bouwkosten, organisatorische problemen in de toelevering van materialen of niet behalen van de beoogde kwaliteit en duurzaamheidsniveaus, met verminderde huurinkomsten of uitstel of verlies van huurinkomsten tot gevolg.
- › Het niet behalen van de beoogde rendementen op (her)ontwikkelingsprojecten.

## Risico's verbonden aan wanbetaling door huurders

Intervest kan niet uitsluiten dat huurders in gebreke blijven om hun huur te betalen. Contractuele bepalingen in huurovereenkomsten voorzien steeds in waarborgsommen of bankgaranties, en dit voor gemiddeld vijf maanden, en in de voorafbetaling van huur op maandelijkse of driemaandelijkse basis (met een (drie) maandelijkse provisie voor huurlasten en taksen die contractueel kunnen worden doorgerekend aan de huurders). Gehele of gedeeltelijke wanbetaling door huurders die dergelijke waarborgen overschrijdt, kan de huurinkomsten, cashflow en bezettingsgraad beïnvloeden.

**Potentiële impact:**

- › Per 31 december 2022 bedroegen de uitstaande handelsvorderingen € 2,1 miljoen en de dubieuze debiteuren € 0,5 miljoen. Een stijging van de dubieuze debiteuren met € 1 miljoen zou het EPRA resultaat met 2,2% doen dalen.
- › Operationeel resultaat en cashflow aangetast door wegvallen van huurinkomsten en afboeking van niet geïnde handelsvorderingen, alsook door stijging van de niet-doorgerekende servicekosten door leegstand en gerechtskosten. Een daling van de huurinkomsten met 1% zou per 31 december 2022 leiden tot een daling van het EPRA resultaat met 1,6%, een daling van de nettowaarde van het aandeel (reële waarde) met 1,8% en een toename van de schuldgraad met 0,4%.
- › Daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. Zie risicofactor "Risico's verbonden aan negatieve variaties in de reële waarde van de gebouwen".

## 3 Financiële risico's

### Risico's verbonden aan de financiële schuldgraad

Intervest tracht een schuldgraad tussen ongeveer 45% en 50% te handhaven, tenzij een duidelijke oververhitting van de logistieke vastgoedmarkt de reële waarde van de vastgoedportefeuille aanzienlijk zou doen stijgen, in welk geval de beoogde schuldgraad voorzichtigheidshalve neerwaarts bijgesteld zal worden naar 40 tot 45%. Intervest heeft per 31 december 2022 een geconsolideerde schuldgraad van 48%. Een relatieve toename van het vreemd vermogen ten opzichte van het eigen vermogen kan resulteren in een hoger rendement maar kan ook risico's inhouden. Per 31 december 2022 heeft Intervest een investeringscapaciteit van € 675 miljoen alvorens de maximale geconsolideerde schuldgraad van 65% voor GVV's te bereiken. De ruimte voor verdere investeringen bedraagt circa € 415 miljoen alvorens de maximale schuldgraad van 60% welke opgenomen is in de meeste bankconvenanten in financieringsovereenkomsten van Intervest te overschrijden.

De reële waarde van de vastgoedportefeuille heeft eveneens een invloed op de schuldgraad. Per 31 december 2022 zou een daling van de reële waarde van de vastgoedportefeuille ten belope van € 365 miljoen resulteren in een overschrijding van de maximale geconsolideerde schuldgraad van 65% en een daling van de reële waarde van de vastgoedportefeuille ten belope van € 279 miljoen resulteren in een overschrijding van een schuldgraad van 60%.

**Potentiële impact:**

- › Strenger toezicht door de relevante toezichthouder en, uiteindelijk, het verlies van het GVV-statuut (zie risicofactor "Risico's verbonden aan het verlies van het statuut van OGVV en IGVV"). Bovendien mogen GVV's geen dividenden uitkeren indien hun geconsolideerde schuldgraad gestegen is tot meer dan 65% of ten gevolge van de uitkering zou stijgen tot boven die grens.

- › Beëindiging of heronderhandeling van de financieringsovereenkomsten of verplicht vervroegde terugbetaling van uitstaande bedragen wegens inbreuk op de covenanten in financieringsovereenkomsten van Intervest, dewelke onder meer betrekking hebben op het geconsolideerde financiële schuldenniveau (maximale schuldgraad van 60%) (zie risicofactor “Risico’s verbonden aan de niet-nakoming van financiële covenanten”).
- › Onmogelijkheid om te voldoen aan rente- en aflossingsverplichtingen van vreemd vermogen en overige betalingsverplichtingen, resulterend in de mogelijke gedwongen verkoop van vastgoedbeleggingen aan minder gunstige voorwaarden om aan de betalingsverplichtingen te kunnen blijven voldoen, met een negatieve impact op de resultaten en de nettowaarde.
- › Moeilijkere toegang tot bijkomende financiering met vreemd vermogen of bijkomende financiering met vreemd vermogen tegen hogere kosten. Een stijging van de Euribor tarieven met 100 basispunten zou per 31 december 2022 een daling van het EPRA resultaat met € 1,7 miljoen (4%) tot gevolg hebben.

## Risico’s verbonden aan de niet-nakoming van financiële covenanten

Intervest heeft per 31 december 2022 kredietlijnen voor een bedrag van € 829 miljoen. Verdere toelichting over deze kredieten en de terugbetalingstermijnen kan gevonden worden in het hoofdstuk “Financiële structuur - Toelichting financiële structuur” in het Activiteitenverslag. De kredietovereenkomsten bevatten covenanten met betrekking tot de naleving van financiële ratio’s, deze hebben vooral betrekking op het geconsolideerde financiële schuldenniveau (maximale schuldgraad van 60%) of de financiële interestlast (interest cover ratio minimum 2 tot 2,5), het verbod tot hypothekeken of verpanden van vastgoedbeleggingen en de pari passu behandeling van de schuldeisers.

### Potentiële impact:

- › Annulering, heronderhandeling, opzegging of vervroegde opeisbaarheid van de financieringsovereenkomsten door de financiële instellingen bij de niet nakoming van de covenanten en, in het bijzonder, het niet respecteren van de opgelegde financiële ratio’s.
- › Noodzaak om, indien een financieringsovereenkomst in het gedrang komt, mogelijks aan minder gunstige voorwaarden andere financieringen aan te gaan of vastgoedbeleggingen te verkopen om aan de betalingsverplichtingen te kunnen blijven voldoen, met een negatieve impact op de resultaten.

## Risico’s verbonden aan de toegang tot en kost van financiering en het gebruik van indekkingsinstrumenten

Intervest is in grote mate afhankelijk van haar vermogen om financiële middelen op te halen, in de vorm van eigen vermogen of vreemd vermogen (inclusief via obligaties), om haar activiteiten te financieren en om haar dagelijkse betalingsverplichtingen te voldoen. In totaal heeft Intervest op 31 december 2022 € 829 miljoen kredietlijnen, waarvan € 85 miljoen binnen één jaar vervalt, en € 200 miljoen niet opgenomen kredietlijnen.

Verschillende factoren kunnen ertoe leiden dat Intervest moeilijker toegang krijgt tot financiering. Voorbeelden zijn onder meer verstoringen of volatiliteit op de internationale markten, een vermindering van de kredietverleningscapaciteit van de banken, een verminderde kredietwaardigheid van Intervest, een negatieve perceptie van investeerders op vastgoedondernemingen en het niet voldoen aan toenemende verwachtingen van investeerders met betrekking tot bepaalde milieukwalificaties (ESG) en transparante rapportering hierover.

Per 31 december 2022 bedroeg het nominaal bedrag van de uitstaande financieringsschuld € 629 miljoen. Van de opgenomen kredietlijnen op 31 december 2022 heeft 72% een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps en heeft 28% een variabele rentevoet. De rentabiliteit van Intervest en de mogelijkheid om toekomstige investeringen te doen, hangt derhalve in grote mate af van de ontwikkelingen van de rentevoeten. Een stijging van de rentevoeten maakt de kapitaalkost duurder voor Intervest.

Bij de samenstelling van de kredietportefeuille streeft Intervest naar een strategie om de indekkingsratio naar 80% te brengen. Op 31 december 2022 is de gewogen gemiddelde resterende looptijd van de interest rate swaps 4,5 jaar.

De reële waarde van de indekkingsinstrumenten wordt bepaald door de rentevoeten op de financiële markten. De wijzigingen in deze rentevoeten verklaren de schommeling in de waarde van de financiële indekkingsinstrumenten tussen 1 januari 2022 en 31 december 2022, ten gevolge waarvan een opbrengst

van € 32,3 miljoen werd opgenomen in de resultatenrekening. Bij sterke daling van de rente krijgen derivaten ter afdekking van het renterisico een negatieve waarde. Bij een sterke stijging van de rente is het onzeker of Intervest voldoende financiële indekkingsinstrumenten zal kunnen afsluiten of dat deze aan aanvaardbare voorwaarden zullen kunnen worden afgesloten. Schommelingen in de reële waarde van de toegelaten indekkingsinstrumenten hebben geen impact op de cashflow aangezien deze financiële derivaten worden aangehouden tot vervaldag van deze contracten. Enkel een vroegtijdige afwikkeling zou extra kosten met zich meebrengen.

**Potentiële impact:**

- › Financiering tegen hogere kosten, met als gevolg aantasting van het EPRA resultaat en de cashflow en een hogere schuldgraad. Een stijging van de Euribor tarieven met 100 basispunten zou per 31 december 2022 een daling van het EPRA resultaat met € 1,7 miljoen (-4%) tot gevolg hebben.
- › Liquiditeitsproblemen en onmogelijkheid om acquisities of ontwikkelingen te financieren of om te voldoen aan rente- en aflossingsverplichtingen van vreemd vermogen en overige betalingsverplichtingen.
- › De gedwongen verkoop van vastgoedbeleggingen aan minder gunstige voorwaarden om aan de betalingsverplichtingen te kunnen blijven voldoen, met een negatieve impact op de resultaten en de nettowaarde.
- › Volatiliteit en onzekerheid op de kapitaalmarkten kan leiden tot sterke schommelingen in de koers van het aandeel.
- › Een stijging van de rentevoeten van 20 basispunten (i.e. de sensitiviteit die banken van Intervest gebruiken in het kader van de materialiteit) zou een impact van € 2,2 miljoen hebben op de mark-to-market waarde van de financiële indekkingsinstrumenten in de resultatenrekening. Een daling van de rentevoeten van 20 basispunten zou een negatief effect hebben op de resultatenrekening van dezelfde grootteorde.

## 4 Reglementaire risico's

### Risico's verbonden aan het verlies van het statuut van OGVV en IGVV

Intervest is een OGVV en Genk Green Logistics NV is IGVV naar Belgisch recht. Om hun statuut als OGVV respectievelijk IGVV te behouden, moeten ze voldoen aan diverse vereisten onder de GVV-Wet en het GVV-KB. Voorbeelden van die wettelijke vereisten zijn dat hun schuldgraad niet meer dan 65% bedragen en dat ze niet meer dan 20% van hun vermogen mogen investeren in activa die één vastgoed geheel vormen. Verdere toelichting over de toepasselijke wettelijke vereisten en fiscale stelsels kan gevonden worden in het hoofdstuk "Wettelijk kader en fiscale stelsels" in de Algemene inlichtingen.

**Potentiële impact:**

- › Verlies van het statuut van OGVV of IGVV zou resulteren in een verlies van het voordelig transparant fiscaal stelsel dat de betrokken entiteit geniet waardoor het algemeen tarief van vennootschapsbelasting van toepassing wordt. Dit zou er onder meer toe leiden dat de resultaten (huurinkomsten en meerwaarden uit verkoop verminderd met de operationele uitgaven en financiële lasten) van de betrokken entiteit, die nu vrijgesteld zijn van vennootschapsbelasting, daaraan onderworpen zouden worden.
- › Verlies van het statuut van OGVV of IGVV wordt in de kredietovereenkomsten van de betrokken entiteit doorgaans beschouwd als gebeurtenis waardoor kredieten vervroegd opeisbaar worden. Per 31 december 2022 heeft Intervest in totaal € 721 miljoen en Genk Green Logistics NV in totaal € 63 miljoen aan uitstaande kredieten die in dergelijk geval opeisbaar zouden worden.





# ALGEMENE INLICHTINGEN

- 1 Identificatie
- 2 Uittreksel uit de statuten
- 3 Commissaris
- 4 Liquidity provider
- 5 Vastgoeddeskundigen
- 6 Vastgoedbeheerders
- 7 Groepsstructuur
- 8 Wettelijk kader en fiscale stelsels
- 9 Historische financiële informatie opgenomen door verwijzing
- 10 Vereiste onderdelen van het jaarverslag
- 11 Verantwoordelijken voor de inhoud van het jaarverslag
- 12 Informatie afkomstig van derden
- 13 Universeel registratiedocument

# 1 Identificatie

## Naam

Intervest Offices & Warehouses NV is een openbare GVV naar Belgisch recht.

De naam van de vennootschap is op 27 oktober 2011 gewijzigd van "Intervest Offices" in "Intervest Offices & Warehouses".

In dit Jaarverslag wordt Intervest Offices & Warehouses ingekort tot 'Intervest' om de vennootschap aan te duiden.

## Zetel - e-mailadres - website

De zetel van de vennootschap is gevestigd in Uitbreidingstraat 66, 2600 Antwerpen-Berchem. Telefonisch bereikbaar op het nummer +32 (0)3 287 67 67.

Haar e-mailadres is [intervest@intervest.eu](mailto:intervest@intervest.eu). De website van de vennootschap is [www.intervest.eu](http://www.intervest.eu). De informatie op de website maakt geen deel uit van dit registratiedocument tenzij die informatie via verwijzing in dit registratiedocument is opgenomen.

## Ondernemingsnummer (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen)

De vennootschap is ingeschreven bij de Kruispuntbank voor ondernemingen onder het ondernemingsnummer 0458.623.918. Haar identificatiecode voor juridische entiteiten (LEI - legal entity identifier) is 549300MEVEE709A1SM83.

## Rechtsvorm, oprichting, bekendmaking

Intervest Offices & Warehouses NV (hierna 'Intervest' genoemd) is op 8 augustus 1996 opgericht als naamloze vennootschap onder de naam "Immo-Airway", bij akte verleden voor Meester Carl Ockerman, notaris te Brussel en gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 22 augustus 1996 onder nummer BBS 960822-361.

Bij akte, verleden voor Meester Eric Spruyt, notaris te Brussel en Meester Max Bleecx, notaris te Sint-Gillis-Brussel, verleden op 5 februari 1999 en gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 24 februari 1999

onder nummer BBS 990224-79, is de rechtsvorm omgezet van een naamloze vennootschap in een commanditaire vennootschap op aandelen en is de naam gewijzigd in "PeriFund".

Bij akte, verleden voor Meester Eric De Bie, notaris te Antwerpen-Ekeren, met tussenkomst van Meester Carl Ockerman, notaris te Brussel, verleden op 29 juni 2001 en gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 24 juli 2001 onder nummer BBS 20010724-935, is de rechtsvorm omgezet van een commanditaire vennootschap op aandelen naar een naamloze vennootschap en is de naam gewijzigd in "Intervest Offices". Op 27 oktober 2011 is bij akte verleden voor Meester Eric De Bie, notaris te Antwerpen-Ekeren, en bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad op 21 november 2011 onder nummer 2011-11-21/O174565, de naam gewijzigd in "Intervest Offices & Warehouses".

De statuten zijn gewijzigd bij akte verleden voor notaris Eric De Bie op 27 oktober 2014, bekend gemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad onder nummer 2014-11-14/O207173 waarbij het maatschappelijk doel werd gewijzigd daar de vennootschap een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap is geworden zoals bedoeld in artikel 2, 2° van de GVV-Wet (en dus niet langer een openbare vastgoedbevak is) en waarbij tevens andere wijzigingen aan de statuten zijn doorgevoerd om te verwijzen naar de GVV-Wet in plaats van naar de vastgoedbevakwetgeving.

Op 15 maart 1999 werd Intervest Offices erkend als "openbare vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht", afgekort "vastgoedbevak naar Belgisch recht". Rekening houdend met de inwerkingtreding van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders (de "AICB-wet"), heeft de vennootschap ervoor geopteerd om het statuut van openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap, zoals ingevoerd door de GVV-Wet, aan te vragen in plaats van het statuut van openbare vastgoedbevak. In dit kader heeft de vennootschap op 17 juli 2014 haar vergunningsaanvraag als openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap ingediend bij de FSMA. Vervolgens werd de vennootschap conform de artikelen 9, §3 en 77 van de GVV-Wet door de FSMA als openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap vergund op 9 september 2014, en dit onder de opschortende voorwaarde van de aanpassing van de statuten van de vennootschap en het naleven van de bepalingen van artikel 77, §2 en volgende van de GVV-Wet. Op 27 oktober 2014 tenslotte heeft de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van de vennootschap de doelwijziging met het oog op de verandering van statuut van vastgoedbevak naar openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap, overeenkomstig de GVV-Wet, met 99,99% van de stemmen goedgekeurd. Aangezien op voormelde buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders geen enkel recht van uittreding

1 De wet vormt de omzetting naar Belgisch recht van de Europese richtlijn met betrekking tot de beheerders van alternatieve beleggingsfondsen (in het Engels, "alternative investment funds managers", zodat deze richtlijn de "AICB-richtlijn" wordt genoemd en dat deze wet de "AICB-wet" wordt genoemd).



werd uitgeoefend, en alle opschortende voorwaarden waaraan de statutenwijziging door de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders en de vergunning verleend door de FSMA werden onderworpen, werden vervuld, geniet Intervest vanaf 27 oktober 2014 van het statuut van openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap.

Als openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap is de vennootschap niet langer onderworpen aan de bepalingen van het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks en de wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, maar bestaat de toepasselijke regelgeving sinds 27 oktober 2014 uit de GVV-Wet en het GVV-KB.

De statuten zijn voor het laatst gewijzigd bij besluit van 5 december 2022, vastgesteld bij akte verleden door notaris Eric De Bie en neergelegd op de griffie van de ondernemingsrechtbank van Antwerpen, afdeling Antwerpen, waarbij de verwezenlijking van de kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal werd vastgesteld.

De vennootschap is ingeschreven bij de Financial Services and Markets Authority (FSMA).

## Duur

De vennootschap is opgericht voor onbepaalde duur.

## Boekjaar

Het boekjaar begint op 1 januari en eindigt op 31 december van elk jaar.

## Inzage documenten

- › De oprichtingsakte en statuten liggen ter inzage bij de Griffie van de Ondernemingsrechtbank Antwerpen, afdeling Antwerpen.
- › De jaarrekening en bijhorende verslagen van het bestuursorgaan en de commissaris worden neergelegd bij de balanscentrale van de Nationale Bank van België, waar ze voor inzage beschikbaar zijn.
- › De besluiten houdende benoeming en ontslag van de leden van de organen worden bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad.
- › De financiële mededelingen alsook de oproepingen tot de algemene vergaderingen worden gepubliceerd in de financiële pers.
- › De statuten, het corporate governance charter, de jaarverslagen, persberichten, financiële mededelingen alsook oproepingen tot de algemene vergaderingen en andere publieke vennootschapsdocumenten zijn beschikbaar op de website [www.intervest.eu](http://www.intervest.eu).

Voor genoemde documenten zijn eveneens beschikbaar voor inzage op de zetel van de vennootschap.

## Voorwerp

### Artikel 4 van de statuten

4.1. De vennootschap heeft tot uitsluitend voorwerp:

- a. om rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en,
- b. binnen de grenzen van de toepasselijke wetgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5° van de GVV-Wet.

Onder vastgoed in de zin van artikel 2, 5° van de GVV-Wet wordt begrepen:

- i. *onroerende goederen zoals gedefinieerd in de artikelen 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en zakelijke rechten op onroerende goederen, met uitsluiting van de onroerende goederen van bosbouwkundige, landbouwkundige of mijnbouwkundige aard;*
- ii. *aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, waarvan de vennootschap rechtstreeks of onrechtstreeks meer dan 25% van het kapitaal aanhoudt;*
- iii. *optierechten op vastgoed;*
- iv. *aandelen van openbare of institutionele gereglementeerde vastgoedvennootschappen, op voorwaarde, in laatstgenoemd geval, dat de vennootschap rechtstreeks of onrechtstreeks meer dan 25% van het kapitaal daarvan aanhoudt;*
- v. *rechten voortvloeiend uit contracten waarbij aan de vennootschap één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend;*
- vi. *rechten van deelneming in openbare en institutionele vastgoedbevaks;*
- vii. *rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de Wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders bedoelde lijst;*
- viii. *rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de Wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders bedoelde lijst, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevaks;*
- ix. *aandelen of rechten van deelneming uitgegeven door vennootschappen (i) met rechtspersoonlijkheid; (ii) die ressorteren onder het recht van een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte; (iii) waarvan de aandelen al dan niet zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt en die al dan niet onderworpen zijn aan een regime van prudentieel toezicht; (iv) waarvan de hoofdactiviteit bestaat uit de verwerving of de oprichting van onroerende goederen in*

het vooruitzicht van de terbeschikkingstelling ervan aan gebruikers, of het rechtstreekse of onrechtstreekse bezit van aandelen in vennootschappen met een soortgelijke activiteit; en (v) die zijn vrijgesteld van de belasting op de inkomsten uit de winst die uit de in de bepaling onder (iv) hierboven bedoelde activiteit voortvloeit, mits naleving van bepaalde wettelijke verplichtingen, en die minstens verplicht zijn om een deel van hun inkomsten onder hun aandeelhouders te verdelen (hierna "Real Estate Investment Trusts" (verkort "REIT's") genoemd);

- x. vastgoedcertificaten in de zin van de wet van 11 juli 2018;
- xi. rechten van deelneming in een GVBF.

Het vastgoed bedoeld in artikel 4.1 (b), lid 2, (vi), (vii), (viii), (ix) en (xi) dat rechten van deelneming betreft in een alternatieve beleggingsinstelling zoals bedoeld in de Europese regelgeving, kan niet kwalificeren als aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, ongeacht het bedrag van de deelneming die door de Vennootschap rechtstreeks of onrechtstreeks wordt aangehouden.

Als de toepasselijke wetgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen in de toekomst zou wijzigen en andere soorten activa zou aanduiden als vastgoed in de zin van de GVV-Wet, zal de vennootschap ook in die bijkomende soorten activa mogen investeren.

- c. het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de toepasselijke wetgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, desgevallend in samenwerking met derden, met een publieke opdrachtgever afsluiten van of toetreden tot één of meerdere:
  - i. DBF-overeenkomsten, de zogenaamde "Design, Build, Finance" overeenkomsten;
  - ii. DB(F)M-overeenkomsten, de zogenaamde "Design, Build, (Finance) and Maintain" overeenkomsten;
  - iii. DBF(M)O-overeenkomsten, de zogenaamde "Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate" overeenkomsten; en/of
  - iv. overeenkomsten voor concessie van openbare werken met betrekking tot gebouwen en/of andere infrastructuur van onroerende aard en daarop betrekking hebbende diensten, en op basis waarvan:
    - zij instaat voor de terbeschikkingstelling, het onderhoud en/of de exploitatie ten behoeve van een publieke entiteit en/of de burger als eindgebruiker, ten einde invulling te geven aan een maatschappelijk behoefte en/of de voorziening van een openbare dienst toe te laten; en
    - het daarmee gepaard gaande financierings-, beschikbaarheids-, vraag- en/of exploitatierisico, bovenop het eventuele bouwrisico, geheel of gedeeltelijk door haar kan worden gedragen, zonder daarbij noodzakelijkerwijze over zakelijke rechten te beschikken;
- d. het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de toepasselijke wetgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, desgevallend in samenwerking met derden, ontwikkelen, laten ontwikkelen, oprichten, laten oprichten,

beheren, laten beheren, uitbaten, laten uitbaten of ter beschikking stellen van:

- i. voorzieningen en opslagplaatsen voor vervoer, verdeling of opslag van elektriciteit, gas, fossiele of niet-fossiele brandstof en energie in het algemeen en de daarmee verband houdende goederen;
- ii. nutsvoorzieningen voor vervoer, verdeling, opslag of zuivering van water en de daarmee verband houdende goederen;
- iii. installaties voor opwekking, opslag en het transport van al dan niet hernieuwbare energie en de daarmee verband houdende goederen; of
- iv. afval- en verbrandingsinstallaties en de daarmee verband houdende goederen.
- e. het initieel aanhouden van minder dan 25 % in het kapitaal van een vennootschap waarin de activiteiten bedoeld in art. 3.1, (c) hierboven worden uitgeoefend, voor zover de genoemde deelneming binnen twee jaar, of elke langere termijn die de publieke entiteit waarmee wordt gecontracteerd in dit verband vereist, na afloop van de bouwfase van het PPS-project (in de zin van de toepasselijke wetgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen), als gevolg van een overdracht van aandelen wordt omgezet in een deelneming overeenkomstig de bepalingen van de toepasselijke wetgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen.

Als de toepasselijke wetgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen in de toekomst zou wijzigen en de uitoefening van nieuwe activiteiten door de vennootschap zou toestaan, zal de vennootschap ook die bijkomende activiteiten mogen uitoefenen.

In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de vennootschap alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de bouw (zonder afbreuk te doen aan het verbod om op te treden als bouwpromotor, behoudens wanneer het occasionele verrichtingen betreft), de verbouwing, de inrichting, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, de verhuur, de onderverhuur, de ruil, de inbreng, de overdracht, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom of onverdeeldheid van onroerende goederen, het verlenen of verkrijgen van opstalrechten, vruchtgebruik, erfpacht of andere zakelijke of persoonlijke rechten op onroerende goederen, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.

4.2. De vennootschap kan bijkomend of tijdelijk beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de toepasselijke wetgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen. Deze beleggingen zullen uitgevoerd worden in overeenstemming met het risicobeheerbeleid aangenomen door de vennootschap en zullen gediversificeerd zijn, zodat zij een passende risicodiversificatie verzekeren. De vennootschap mag eveneens niet-toegewezen liquide middelen aanhouden in alle munten in de vorm van zicht- of termijndeposito's of in de vorm van enig ander gemakkelijk verhandelbaar monetair instrument.

De vennootschap mag bovendien verrichtingen betreffende afdekkingsinstrumenten aangaan, voor zover deze er uitsluitend toe strekken het rente- en wisselkoersrisico te dekken in het kader van de financiering en het beheer van het vastgoed van de vennootschap en met uitsluiting van elke verrichting van speculatieve aard.

4.3. De vennootschap mag één of meer onroerende goederen in leasing nemen of geven (waarvan sprake in de IFRS-normen). De activiteit van het met aankoopoptie in leasing (waarvan sprake in de IFRS-normen) geven van onroerende goederen mag alleen als bijkomstige activiteit worden uitgeoefend, tenzij deze onroerende goederen bestemd zijn voor een doel van algemeen belang met inbegrip van sociale huisvesting en onderwijs (in dit geval mag de activiteit als hoofdactiviteit worden uitgeoefend).

4.4. In overeenstemming met de toepasselijke wetgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen, mag de vennootschap zich inlaten met:

- › de aankoop, de verbouwing, de inrichting, de verhuur, de onderverhuur, het beheer, de ruil, de verkoop, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom van vastgoed zoals hierboven omschreven;
- › enkel in het kader van de financiering van haar vastgoedactiviteiten, hypotheek of andere zekerheden of

waarborgen verlenen in overeenstemming met artikel 43 van de GVV-Wet;

- › kredieten verstrekken en het stellen van zekerheden of het geven van garanties ten gunste van een perimtervennootschap van de vennootschap in overeenstemming met artikel 42 van de GVV-Wet.

4.5. De vennootschap mag alle roerende of onroerende goederen, materialen en benodigdheden, verwerven, huren of verhuren, overdragen of ruilen, en in het algemeen en in overeenstemming met de toepasselijke wetgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen, alle commerciële of financiële handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staan met haar doel en de uitbating van alle intellectuele rechten en commerciële eigendommen die er betrekking op hebben.

Voor zover verenigbaar met het statuut van gereguleerde vastgoedvennootschap, kan de vennootschap door middel van inbreng in speciën of in natura, van fusie, inschrijving, deelneming, financiële tussenkomst of op een andere wijze, een aandeel nemen in alle bestaande of op te richten vennootschappen of ondernemingen, in België of het buitenland, waarvan het maatschappelijk doel identiek is met het hare, of van aard is de uitoefening van haar doel te bevorderen.



## 2 Uittreksel uit de statuten<sup>1</sup>

### Kapitaal - Aandelen

#### Artikel 7 - Toegestaan kapitaal

7.1. Het is de raad van toezicht uitdrukkelijk toegelaten het kapitaal te verhogen in een of meerdere keren met een bedrag van (i) 50% van € 221.331.564,48, (a) indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inbreng in geld met mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht van de aandeelhouders van de vennootschap betreft, en (b) indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inbreng in geld met mogelijkheid tot uitoefening van het onherleidbaar toewijzingsrecht (zoals bedoeld in de GVV-Wet) van de aandeelhouders van de vennootschap betreft; en (ii) 50% van € 221.331.564,48 indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging in het kader van de uitkering van een keuzedividend betreft; en (iii) 20% van € 221.331.564,48, voor alle vormen van kapitaalverhoging anders dan deze geïsoleerd en goedgekeurd in punt (i) en (ii) hierboven; met een maximum van € 221.331.564,48 in totaal gedurende een periode van vijf jaar te rekenen vanaf de bekendmaking in de Bijlagen bij het Belgische Staatsblad van het desbetreffende machtigingsbesluit van de algemene vergadering. Deze machtiging kan worden hernieuwd.

7.2. De raad van toezicht is gemachtigd om het kapitaal te verhogen door inbreng in geld of in natura, desgevallend door incorporatie van reserves of uitgiftepremies, of door de uitgifte van converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten, mits naleving van de regels voorgeschreven door het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, door deze statuten en door de toepasselijke wetgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen. Deze machtiging heeft slechts betrekking op het bedrag van het maatschappelijk kapitaal en niet op de uitgiftepremie.

7.3. Bij elke kapitaalverhoging stelt de raad van toezicht de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de uitgiftevoorwaarden van de nieuwe aandelen vast, tenzij de algemene vergadering daar anders over zou beslissen.

7.4. De raad van toezicht kan het voorkeurrecht van de aandeelhouders beperken of opheffen, in voorkomend geval ten gunste van één of meer bepaalde personen, die niet behoren tot het personeel, overeenkomstig artikel 10.2 van de statuten.

#### Artikel 8 - Aard van de aandelen

8.1. De aandelen zijn op naam of in de vorm van gedematerialiseerde effecten.

8.2. Op de maatschappelijke zetel wordt een register bijgehouden van de aandelen op naam, waarvan elke aandeelhouder kennis kan nemen. Het register kan, in voorkomend geval, onder elektronische vorm bestaan. Inschrijvingscertificaten op naam zullen aan de aandeelhouders afgeleverd worden. Elk gedematerialiseerd aandeel wordt vertegenwoordigd door een boeking op een rekening op naam van de aandeelhouder bij een erkende rekeninghouder of bij een vereffeningsinstelling.

8.3. Elke overdracht onder levenden of naar aanleiding van overlijden, alsook elke omruiling van effecten worden in voormeld register ingeschreven.

8.4. De aandeelhouders kunnen op elk ogenblik schriftelijk en op hun kosten de omzetting vragen van aandelen op naam in gedematerialiseerde aandelen en omgekeerd.

#### Artikel 12 - Transparantieregeling

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

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

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

<sup>1</sup> Deze artikelen zijn niet de volledige, noch de letterlijke weergave van de statuten. De volledige statuten zijn te consulteren op de zetel van de vennootschap en op [www.intervest.eu](http://www.intervest.eu).

## Bestuur en vertegenwoordiging

### Artikel 13. - Duaal bestuur

De vennootschap wordt bestuurd door een raad van toezicht en een directieraad, ieder binnen de grenzen van de hen toegewezen bevoegdheden. Naast de regels die voorzien zijn in de statuten kan zowel de raad van toezicht als de directieraad een intern reglement uitvaardigen, overeenkomstig artikel 2:59 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, waarbij het intern reglement van de directieraad voorafgaandelijk door de raad van toezicht dient te worden goedgekeurd.

### Artikel 14 - Raad van toezicht Benoeming - ontslag - vacature

**14.1.** De raad van toezicht is samengesteld uit minstens drie leden, al dan niet aandeelhouders, die voor maximum zes jaar worden benoemd door de algemene vergadering van de aandeelhouders, en te allen tijde en zonder opgave van redenen met onmiddellijke ingang door deze laatste kunnen worden herroepen. De leden van de raad van toezicht zijn herverkiesbaar.

Ingeval een of meer mandaten openvallen, hebben de overblijvende leden het recht voorlopig in de vacature te voorzien tot aan de volgende algemene vergadering, die al dan niet tot de definitieve benoeming van het gecoöpteerde lid van de raad van toezicht zal overgaan.

**14.2.** Overeenkomstig hetgeen bepaald is in artikel 13 van het GVV-Wet, wordt de raad van toezicht van de vennootschap zo samengesteld dat de vennootschap conform artikel 4 van de GVV-Wet kan worden bestuurd. Er dienen minstens drie onafhankelijke leden in de zin van artikel 7:87, §1 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen te zetelen in de raad van toezicht van de vennootschap.

Alle leden van de raad van toezicht zijn uitsluitend natuurlijke personen en moeten permanent over de voor de uitoefening van hun functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid beschikken, zoals bepaald in artikel 14 §1 van de GVV-Wet. Zij mogen zich niet in één van de in het artikel 20 van de Wet van 25 april 2014 op het statuut van en het toezicht op de kredietinstellingen voorziene gevallen bevinden. De leden van de raad van toezicht dienen te voldoen aan de artikelen 14 en 15 van de GVV-Wet. De benoeming van de leden van de raad van toezicht wordt voorafgaandelijk ter goedkeuring voorgelegd aan de FSMA.

**14.3.** Leden van de raad van toezicht kunnen niet tevens ook lid zijn van de directieraad. Leden van de directieraad kunnen echter uitgenodigd worden door de raad van toezicht om

haar vergaderingen bij te wonen zonder stemrecht en zonder beslissingsbevoegdheid. Leden van de raad van toezicht kunnen in deze hoedanigheid niet door een arbeidsovereenkomst met de vennootschap zijn verbonden.

### Artikel 16 - Directieraad Benoeming - ontslag

**16.1.** De directieraad is samengesteld uit minstens drie leden die worden benoemd door de raad van toezicht. De raad van toezicht kan het mandaat van elk lid van de directieraad te allen tijde en zonder opgave van redenen met onmiddellijke ingang beëindigen. Onverminderd strengere wettelijke bepalingen, stelt de raad van toezicht de verloning van de leden van de directieraad vast.

**16.2.** Alle leden van de directieraad zijn uitsluitend natuurlijke personen en moeten permanent over de voor de uitoefening van hun functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid beschikken, zoals bepaald in artikel 14 §1 van de GVV-Wet. Zij mogen zich niet in één van de in het artikel 20 van de Wet van 25 april 2014 op het statuut van en het toezicht op de kredietinstellingen voorziene gevallen bevinden. De leden van de directieraad dienen te voldoen aan de artikelen 14 en 15 van de GVV-Wet.

De benoeming van de leden van de directieraad wordt voorafgaandelijk ter goedkeuring voorgelegd aan de FSMA.

**16.3.** Leden van de directieraad kunnen niet tevens ook lid zijn van de raad van toezicht. Leden van de directieraad kunnen in deze hoedanigheid niet door een arbeidsovereenkomst met de vennootschap zijn verbonden.

### Artikel 18 - Effectieve leiding

De effectieve leiding van de vennootschap wordt toevertrouwd aan minstens twee natuurlijke personen.

De met effectieve leiding belaste personen dienen te voldoen aan de artikelen 14 en 15 van de GVV-Wet.

### Artikel 21 - Belangenconflicten

De leden van de raad van toezicht, de leden van de directieraad, de personen die belast zijn met het dagelijks bestuur en de lasthebbers van de vennootschap zullen de regels met betrekking tot de belangenconflicten voorzien in de artikelen 36, 37 en 38 van de GVV-Wet en in het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen eerbiedigen, zoals zij in voorkomend geval kunnen worden gewijzigd.

### Artikel 22 - Controle

**22.1.** De controle op de verrichtingen van de vennootschap wordt opgedragen aan één of meer commissarissen, benoemd door de algemene vergadering onder de

leden van het Instituut der Bedrijfsrevisoren voor een vernieuwbare termijn van drie jaar. De bezoldiging van de commissaris wordt op het ogenblik van zijn benoeming door de algemene vergadering vastgesteld.

**22.2.** De commissaris(sen) controleert (controleren) en certificeert (certificeren) eveneens de boekhoudkundige gegevens opgenomen in de jaarrekening van de vennootschap.

**22.3.** De opdracht van commissaris mag enkel worden toevertrouwd aan één of meer erkende revisoren of één of meer revisorenvennootschappen die door de FSMA zijn erkend. Voor de aanstelling van commissarissen bij de vennootschap is de voorafgaande instemming van de FSMA vereist. Deze instemming is ook vereist voor de hernieuwing van een opdracht.

## Algemene vergadering

### Artikel 23 - Gewone, bijzondere en buitengewone algemene vergadering

**23.1.** De gewone algemene vergadering van aandeelhouders, jaarvergadering genoemd, moet ieder jaar worden bijeengeroepen op de laatste woensdag van de maand april om vijftien uur.

Indien deze dag een wettelijke feestdag is, wordt de vergadering gehouden op de eerstvolgende werkdag.

**23.2.** Te allen tijde kan een bijzondere algemene vergadering worden bijeengeroepen om te beraadslagen en te besluiten over enige aangelegenheid die tot haar bevoegdheid behoort en die geen wijziging van de statuten inhoudt.

**23.3.** Te allen tijde kan ook een buitengewone algemene vergadering worden bijeengeroepen om over enige wijziging van de statuten te beraadslagen en te besluiten, ten overstaan van de notaris.

**23.4.** De algemene vergaderingen worden gehouden op de zetel van de vennootschap of op een andere plaats in België, aangewezen in de oproeping.

### Artikel 26 - Deelname aan de vergadering

**26.1.** Het recht om aan een algemene vergadering deel te nemen en er het stemrecht uit te oefenen, is afhankelijk van de boekhoudkundige registratie van de aandelen op naam van de aandeelhouder op de veertiende dag vóór de algemene vergadering om vierentwintig uur (Belgische tijd) (hierna de 'registratiedatum' genoemd), hetzij door hun inschrijving in het register van de aandelen op naam van de vennootschap, hetzij door hun inschrijving op de rekeningen van een erkende rekeninghouder of van een

vereffeningsinstelling, ongeacht het aantal aandelen in het bezit van de aandeelhouder op de dag van de algemene vergadering.

**26.2.** De eigenaars van gedematerialiseerde aandelen die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten een attest overleggen dat door hun financiële tussenpersoon of erkende rekeninghouder werd afgegeven en waaruit blijkt, hoeveel gedematerialiseerde aandelen er op de registratiedatum in hun rekeningen zijn ingeschreven op naam van de aandeelhouder en waarvoor de aandeelhouder heeft aangegeven te willen deelnemen aan de algemene vergadering van de vennootschap. Deze neerlegging moet ten laatste op de zesde dag vóór de datum van de algemene vergadering worden verricht op de maatschappelijke zetel via het in de oproeping vermelde e-mailadres van de vennootschap of bij de in de oproeping genoemde instellingen of via het in de oproeping vermelde e-mailadres van de instellingen.

**26.3.** De eigenaars van aandelen op naam die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten de vennootschap per gewone brief, fax of e-mail uiterlijk de zesde dag vóór de datum van de vergadering op de hoogte brengen van hun voornemen.

### Artikel 30 - Stemrecht

**30.1.** Elk aandeel geeft recht op één stem.

**30.2.** Wanneer één of meer aandelen aan verscheidene personen toebehoren in onverdeeldheid of aan een rechtspersoon met een collegiaal orgaan van vertegenwoordiging, kan de uitoefening van de daaraan verbonden rechten ten aanzien van de vennootschap slechts uitgeoefend worden door één enkele persoon die daartoe schriftelijk is aangewezen door alle gerechtigden. Zolang zodanige aanwijzing niet gedaan is, blijven alle aan deze aandelen verbonden rechten geschorst.

**30.3.** Is een aandeel met vruchtgebruik bezwaard, dan wordt de uitoefening van het aan dat aandeel verbonden stemrecht uitgeoefend door de vruchtgebruiker behoudens verzet van de blote eigenaar.

## Maatschappelijke bescheiden winstverdeling

### Artikel 34 - Bestemming van de winst

Bij toepassing van artikel 45, 2° van de GVV-Wet verdeelt de vennootschap als kapitaal jaarlijks minstens 80% van het resultaat zoals gedefinieerd krachtens de GVV-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen. Deze verplichting doet evenwel geen afbreuk aan artikel 7:212 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.



### 3 Commissaris

Op 27 april 2022 is Deloitte Bedrijfsrevisoren/Réviseurs d'Entreprises CVBA, waarvan de zetel gevestigd is te Gateway Building, Luchthaven Brussel Nationaal 1 J, B-1930 Zaventem, met ondernemingsnummer 0429.053.863, vertegenwoordigd door mevrouw Kathleen De Brabander, Bedrijfsrevisor, herbenoemd als commissaris van Intervest voor de boekjaren 2022 en 2023. Het mandaat van de commissaris zal een einde nemen onmiddellijk na de jaarvergadering in 2024.

De vergoeding van de commissaris wordt bepaald op basis van marktconforme tarieven en onafhankelijk van Intervest conform de deontologie en de normen van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren en in overeenstemming met de toepasselijke bepalingen met betrekking tot de onafhankelijkheid van de commissaris omschreven in het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

De vergoeding van de commissaris bedraagt € 83.380 (excl. btw) voor het boekjaar dat een aanvang nam op 1 januari 2022 voor het onderzoek van de enkelvoudige en de geconsolideerde jaarrekening van Intervest.

Voor alle Belgische perimetervennootschappen is eveneens Deloitte Bedrijfsrevisoren benoemd als commissaris, meer informatie omtrent de totale vergoeding is terug te vinden onder Toelichting 24.

### 4 Liquidity provider

Intervest heeft met KBC Securities, Havenlaan 12, 1080 Brussel en met Bank Degroef Petercam, Nijverheidsstraat 44, 1040 Brussel liquiditeitsovereenkomsten afgesloten om de verhandelbaarheid van de aandelen te bevorderen. In de praktijk gebeurt dit door regelmatig aan- en verkooporders in te dienen binnen bepaalde marges.

De vergoeding hiervoor is vastgesteld op een vast bedrag van € 35.000 per jaar.

### 5 Vastgoeddeskundigen

De vastgoeddeskundigen van de vastgoedvennootschap op 31 december 2022.

- ) Cushman & Wakefield, met adres te 1000 Brussel, Kunstlaan 56, vertegenwoordigd door Gregory Lamarche en Victoria Parret. Zij waarden de kantorenportefeuille. De vergoeding voor boekjaar 2022 bedraagt € 67.408 (exclusief btw).
- ) CBRE Valuation Services bvba, met adres Boulevard de Waterloo, 1000 Brussels, vertegenwoordigd door Kevin Van de Velde en Pieter-Jan Arts. Zij waarden het logistiek vastgoed, inclusief het kantoorgebouw in Herentals dat grenst aan de logistieke site in Herentals. De vergoeding voor boekjaar 2022 bedraagt € 83.860 (exclusief btw)
- ) CBRE Valuation Advisory, met adres Anthony Fokkerweg 15, P.O. Box 7971, 1008 AD Amsterdam vertegenwoordigd door Hero Knol en Devin Ummels. Zij waarden het vastgoed in Nederland. De vergoeding voor boekjaar 2022 bedraagt € 48.750 (exclusief btw).

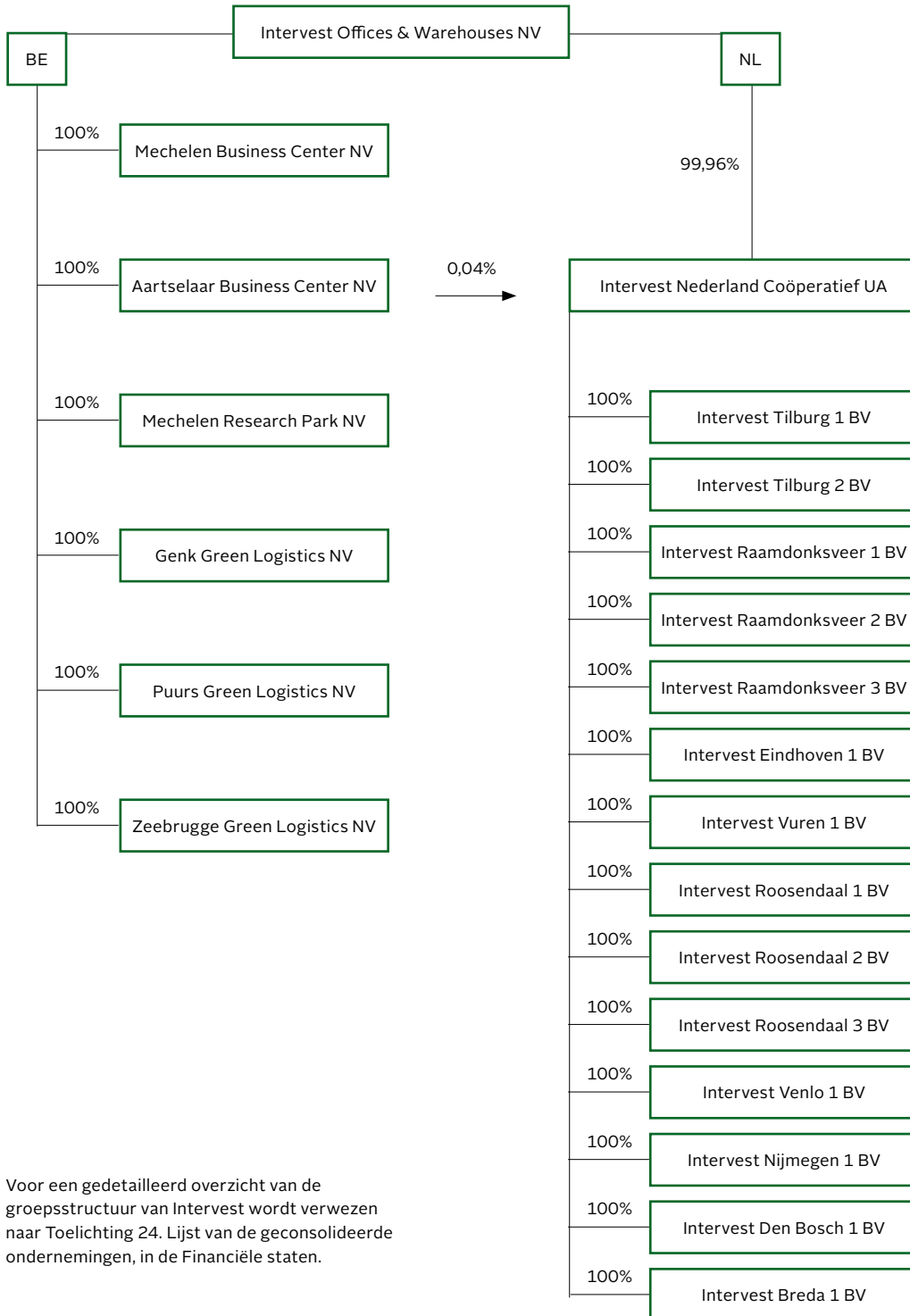
Conform de GVV-Wet waarden zij vier maal per jaar de portefeuille. De vergoedingen van de vastgoeddeskundigen staan los van de waarde van het vastgoed en zijn gebaseerd op een jaarlijks vast bedrag per gebouw. Bovenstaande vergoedingen hebben louter betrekking op de trimestriële waarden, niet op eventuele extra opdrachten bij acquisities of dergelijke.

### 6 Vastgoedbeheerders

Intervest oefent haar beheersactiviteiten zelf uit vanuit het hoofdkantoor in Antwerpen en delegeert de uitoefening niet aan een derde, met uitzondering van het property management van Mechelen Campus dat wordt beheerd door de externe beheerder Quares Property and Facility Management nv. Verder wordt het management van de Nederlandse vastgoedbeleggingen aangestuurd vanuit het Intervest kantoor in Eindhoven, onder toezicht van de cio van Intervest.

## 7 Groepsstructuur

Op 31 december 2022, is de groepsstructuur de volgende<sup>1</sup>:



Voor een gedetailleerd overzicht van de groepsstructuur van Intervest wordt verwezen naar Toelichting 24. Lijst van de geconsolideerde ondernemingen, in de Financiële staten.

<sup>1</sup> Op 30 november 2022 is Greenhouse Singel NV (als overgenomen vennootschap) gefusioneerd in Intervest Offices & Warehouses NV (als overnemende vennootschap) en wordt ze niet meer opgenomen in de groepsstructuur per jaareinde 2022.)

## 8 Wettelijk kader en fiscale stelsels

Intervest maakt als groep gebruik van meerdere regimes om haar activiteiten te structureren in België en Nederland. In België bestaat de groep voornamelijk uit de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (OGVV) Intervest Offices & Warehouses nv en de institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap (IGVV) Genk Green Logistics nv. In Nederland worden een vereniging op coöperatieve grondslag en belaste besloten vennootschappen gehanteerd.

Voor een gedetailleerd overzicht van de groepsstructuur van Intervest wordt verwezen naar Toelichting 24. Lijst van de geconsolideerde ondernemingen, in de Financiële Staten.

### 8.1 België: de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (OGVV)

#### Wettelijk kader

Het statuut van gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) is geregeld in de wet van 12 mei 2014 betreffende gereguleerde vastgoedvennootschappen, zoals gewijzigd van tijd tot tijd (de GVV-Wet) en in het KB van 13 juli 2014 betreffende gereguleerde vastgoedvennootschappen, zoals gewijzigd van tijd tot tijd (het GVV-KB) ten einde publieke investeringen in vastgoed aan te moedigen. Het concept lijkt sterk op dat van de Real Estate Investment Trusts (REIT - USA), de Fiscale Beleggingsinstellingen (FBI - Nederland), de Sociétés d'Investissement Immobilier Côtées (SIIC - Frankrijk) en de REIT in het Verenigd Koninkrijk en Duitsland.

De openbare GVV is als publieke vastgoedvennootschap met een apart REIT-statuuut onderworpen aan een strikte wetgeving met het oog op de bescherming van de aandeelhouders en de financiers. Het statuut geeft zowel financiers als privébeleggers de mogelijkheid om op een gebalanceerde, kostenefficiënte en fiscaal transparante manier toegang te krijgen tot een gediversifieerde vastgoedportefeuille.

De bedoeling van de wetgever is dat een openbare GVV een optimale transparantie van de vastgoedbeleggingen garandeert en de uitkering van een maximum aan cash flow verzekert, terwijl de aandeelhouder een hele reeks voordelen geniet.

De openbare GVV staat onder toezicht van de Financial Services and Markets Authority (FSMA) en is onderworpen aan een specifieke regelgeving waarvan de meest markante bepalingen de volgende zijn:

- › activiteiten die er uitsluitend in bestaan (a) rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers en, (b) in voorkomend geval en binnen de grenzen van artikel 7, §1, b) van de GVV-Wet, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, vi tot xi van de GVV-Wet; de GVV heeft aldus geen statutair verankerd beleggingsbeleid, maar ontwikkelt een strategie, waarbij haar activiteiten zich over de hele waardeketen van de vastgoedsector kunnen uitstrekken
- › beperkte mogelijkheid tot het afsluiten van hypotheek; het bedrag van de hypotheek of andere zekerheden mag niet meer bedragen dan 50% van de globale reële waarde van de onroerende goederen en de verleende hypotheek of zekerheden slaan op maximaal 75% van het bezwaarde goed
- › een geconsolideerde schuldratio beperkt tot 65% van de totale activa; indien de geconsolideerde schuldratio 50% overschrijdt, dient een financieel plan opgesteld te worden conform de bepalingen van artikel 24 van het GVV-KB. In het geval van een door de FSMA toegestane afwijking op grond van artikel 30, §3 en §4 van de GVV-Wet, mag de geconsolideerde schuldratio van de openbare GVV overeenkomstig de bepalingen van artikel 30 §4 van de GVV-Wet evenwel niet meer bedragen dan 33 %
- › de jaarlijkse financiële interestkosten voortvloeiend uit de schuldenlast mogen in geen geval de drempel van 80% overstijgen van het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille verhoogd met de financiële opbrengsten van de vennootschap
- › minstens 80% van de som van het gecorrigeerde resultaat en de nettomeerwaarden op de verkoop van onroerende goederen die niet vrijgesteld zijn van de verplichte uitkering, moet worden uitgekeerd; de vermindering van de schuld tijdens het boekjaar mag echter worden afgetrokken van het uit te keren bedrag
- › strenge regels inzake belangenconflicten
- › een boeking van de portefeuille tegen reële waarde zonder de mogelijkheid van afschrijvingen
- › een driemaandelijks schatting van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen door onafhankelijke vastgoeddeskundigen, die onderworpen worden aan een driejaarlijks rotatiesysteem
- › een spreiding van het risico, met een investering van maximaal 20% van het vermogen in vaste goederen die één enkel vastgoed geheel vormen, behoudens uitzonderingen
- › verbod om op te treden als bouwpromotor en dus om, behoudens occasionele verrichtingen, gebouwen op te richten om die vóór of binnen vijf jaar na de oprichting te verkopen en een ontwikkelingswinst op te strijken
- › de mogelijkheid om perimetrovennootschappen op te richten, die de vorm kunnen aannemen van een "institutionele GVV", waarin de openbare GVV rechtstreeks of onrechtstreeks meer dan 25% van het kapitaal aanhoudt, dit om specifieke projecten te kunnen ver-
- › beursgenoteerde vennootschap in de vorm van een naamloze vennootschap met een minimum kapitaal van € 1.200.000 en een minimum van 30% van de stemrechtverlenende effecten in bezit van het publiek

wezenlijken met een derde, en waarvan de financiële instrumenten enkel door volgende personen aangehouden mogen worden: (i) in aanmerking komende beleggers, of (ii) natuurlijke personen, op voorwaarde dat het minimale bedrag van de inschrijving of van de prijs of tegenprestatie in hoofde van de verkrijger door de Koning is bepaald bij besluit genomen op advies van de FSMA, en voor zover de inschrijving of de overdracht overeenkomstig voornoemde regels gebeurt, die in beide gevallen voor eigen rekening handelen, en waarvan de effecten enkel door dergelijke beleggers mogen worden verworven

- › ten minste drie bestuurders of leden van de raad van toezicht moeten onafhankelijk zijn in de zin van artikel 7:87 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen
- › de vaste vergoeding van de bestuurders en de effectieve leiders mag niet afhangen van de verrichtingen en transacties die de openbare GVV of haar perimervennootschappen uitvoeren: het is dus uitgesloten dat hen een vergoeding zou worden verleend op basis van het zakencijfer. Deze regel geldt eveneens voor de variabele vergoeding. Indien de variabele vergoeding wordt vastgesteld in functie van het resultaat, mag daarbij enkel worden uitgegaan van het geconsolideerde EPRA resultaat.

Deze regels hebben als doel het risico voor de aandeelhouders te beperken.

## Fiscaal stelsel

Met de GVV-Wet heeft de wetgever een ander fiscaal statuut gegeven aan de GVV's.

Een GVV is onderworpen aan de **vennootschapsbelasting** tegen het normale tarief, doch slechts op een beperkte belastbare grondslag, bestaande uit de som van (1) de door haar ontvangen abnormale of goedgunstige voordelen en (2) de niet als beroepskosten aftrekbare uitgaven en kosten, andere dan waardeverminderingen en minderwaarden op aandelen. De resultaten (huurinkomsten en meerwaarden uit verkoop verminderd met de operationele uitgaven en financiële lasten) zijn dus vrijgesteld van vennootschapsbelasting op voorwaarde dat het bedrag van de verplichte dividenduitkering conform artikel 13 §1 van het GVV-KB en Hoofdstuk III van bijlage C van het GVV-KB uitgekeerd wordt. Daarnaast kan de GVV worden onderworpen aan de bijzondere aanslag geheime commissielonen op de uitgekeerde commissies en bezoldigingen die niet worden verantwoord door individuele fiches en een samenvattende opgave.

De **roerende voorheffing** op de dividenden die uitgekeerd worden door een openbare GVV is gelijk aan 30%, af te houden bij de betaalbaarstelling van het dividend (behoudens bepaalde vrijstellingen).

Deze roerende voorheffing is bevrijdend voor particulieren die inwoner van België zijn.

Indien een vennootschap overstapt naar het statuut van GVV, of indien een (gewone) vennootschap fuseert met een GVV of een deel van haar onroerend vermogen afsplitst met overdracht naar een GVV of inbrengt in een GVV, moet zij een éénmalige belasting betalen (de zogenaamde **exit taks**) van momenteel 15%. Daarna is de GVV enkel nog onderworpen aan belastingen op heel specifieke bestanddelen, zoals op verworpen uitgaven en abnormale voordelen.

Deze exit taks is de fiscale prijs die dergelijke vennootschappen moeten betalen om het gemeenschappelijk belastingregime te verlaten. Fiscaal wordt deze overgang behandeld als een (gedeeltelijke) verdeling van het maatschappelijk vermogen door de vennootschap aan de GVV. Bij een verdeling van het maatschappelijk vermogen moet een vennootschap het positieve verschil tussen de uitkeringen in geld, in effecten of in enige andere vorm, en de gerevaloriseerde waarde van het gestorte kapitaal (met andere woorden de meerwaarde die in de vennootschap aanwezig is) behandelen als een dividend.

Het Wetboek Inkomstenbelastingen stelt dat de uitgekeerde som gelijk is aan de werkelijke waarde van het maatschappelijk vermogen op de datum waarop deze verrichting heeft plaatsgevonden (art. 210, §2 W.I.B. 1992). Het verschil tussen de werkelijke waarde van het maatschappelijk vermogen en de gerevaloriseerde waarde van het gestorte kapitaal wordt gelijkgesteld met een uitgekeerd dividend. Van dat verschil mogen de reeds belaste reserves afgetrokken worden. Wat daarna overblijft, vormt aldus in de regel de belastbare basis die onderhevig is aan het tarief van 15%.

De exit taks wordt berekend rekening houdend met Circulaire Ci.RH.423/567.729 van de Belgische belastingadministratie van 23 december 2004, waarvan de interpretatie op praktische toepassing steeds zou kunnen wijzigen. De "fiscale werkelijke waarde" zoals bedoeld in deze circulaire wordt berekend met aftrek van registratierechten of btw (die van toepassing zou zijn in geval van een verkoop van de activa) en kan verschillen van de reële waarde van het vastgoed zoals opgenomen in de balans van de openbare GVV conform IAS 40.

## 8.2 België: de institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap (IGVV)

De institutionele GVV wordt gereguleerd door de wet van 12 mei 2014 betreffende gereguleerde vastgoedvennootschappen, zoals gewijzigd van tijd tot tijd (de GVV-Wet) en in het KB van 13 juli 2014 betreffende gereguleerde vastgoedvennootschappen, zoals gewijzigd van tijd tot tijd (het GVV-KB). Het is een lichtere vorm van de openbare GVV. Ze biedt de openbare GVV de mogelijkheid om de specifieke fiscale aspecten van haar stelsel uit te breiden naar haar perimetervennootschappen en om partnerschappen en specifieke projecten met derden te realiseren.

De institutionele GVV staat onder toezicht van de Financial Services and Markets Authority (FSMA) en is onderworpen aan een specifieke regelgeving waarvan de meest markante bepalingen de volgende zijn.

- › niet-genoteerde vennootschap in de vorm van een naamloze vennootschap waarvan meer dan 25% van het kapitaal rechtstreeks of onrechtstreeks wordt aangehouden door een openbare GVV
- › aandelen op naam die in handen zijn van in aanmerking komende beleggers of van particulieren met een deelname van minstens € 100.000
- › geen vereisten inzake diversificatie of schuldgraad (consolidatie op het niveau van de openbare GVV)
- › verplichting om een dividend uit te keren

- › activiteit bestaat erin onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers
- › geen verplichting om een vastgoeddeskundige aan te stellen, aangezien het vastgoedpatrimonium wordt gewaardeerd door de deskundige van de openbare GVV
- › statutaire rekeningen opgesteld overeenkomstig de IFRS-normen (zelfde boekhoudkundig schema als de openbare GVV)
- › strikte regels inzake werking en belangenconflicten.

De institutionele GVV kent hetzelfde fiscale stelsel als de openbare GVV.

## 8.3 Nederland: belaste entiteiten

Voor het realiseren van haar vastgoedinvesteringen in Nederland heeft Intervest op 28 april 2017 een Nederlandse vereniging op coöperatieve grondslag opgericht genaamd Intervest Nederland Coöperatief U.A. Intervest heeft haar Nederlandse vastgoedbeleggingen gestructureerd in Nederlandse bv's.

Voormelde Nederlandse vereniging op coöperatieve grondslag genaamd Intervest Nederland Coöperatief U.A. alsook de Nederlandse bv's zijn onderworpen aan vennootschapsbelasting als binnenlandse belastingplichtigen. Winstuitkeringen van de Nederlandse bv's aan de Nederlandse vereniging op coöperatieve grondslag zijn niet belast omdat zij onder de deelnemingsvrijstelling vallen.



Berchem › Greenhouse Antwerp - Boardroom lounge

## 9 Historische financiële informatie opgenomen door verwijzing

Informatie opgenomen door verwijzing	Document <sup>1</sup>	
<b>Belangrijkste activiteiten</b>	<b>Jaarverslag 2021</b>	p. 9 'Intervest in een oogopslag - Wie is Intervest?' p. 36 'Activiteitenverslag - Vastgoedverslag - Transacties en ontwikkelingen in 2021' p. 42 'Activiteitenverslag - Vastgoedverslag - Samenstelling van de portefeuille'
	<b>Jaarverslag 2020</b>	p. 21 'Intervest in het kort - Vennootschap en vastgoedportefeuille' p. 76 'Verslag van de directieraad - Belangrijke ontwikkelingen in 2020' p. 122 'Vastgoedverslag'
<b>Belangrijkste markten</b>	<b>Jaarverslag 2021</b>	p. 9 'Intervest in een oogopslag - Wie is Intervest?' p. 49 'Activiteitenverslag - Vastgoedverslag - Samenstelling van de portefeuille - Aard van de portefeuille' p. 50 'Activiteitenverslag - Vastgoedverslag - Samenstelling van de portefeuille - Geografische spreiding van de portefeuille' p. 52 'Activiteitenverslag - Vastgoedverslag - Samenstelling van de portefeuille - Sectorale spreiding van de portefeuille' p. 61 'Activiteitenverslag - Vastgoedverslag - Overzicht van de portefeuille' p. 65 'Activiteitenverslag - Vastgoedverslag - De markt van logistiek vastgoed en kantoren' p. 164 'Financiële staten - Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening - Toelichting 3. Gesegmenteerde informatie'
	<b>Jaarverslag 2020</b>	p. 21 'Intervest in het kort - Vennootschap en vastgoedportefeuille' p. 71 'Verslag van de directieraad - De markt van logistiek vastgoed en kantoren' p. 129 'Vastgoedverslag - Aard van de portefeuille' p. 130 'Vastgoedverslag - Geografische spreiding van de portefeuille' p. 131 'Vastgoedverslag - Sectorale spreiding van de portefeuille' p. 139 'Vastgoedverslag - Overzicht van de portefeuille' p. 193 'Financieel verslag - Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening - Toelichting 3. Gesegmenteerde informatie'
<b>Investeringen</b>	<b>Jaarverslag 2021</b>	p. 36 'Activiteitenverslag - Vastgoedverslag - Transacties en ontwikkelingen in 2021 - Acquisities in 2021'
	<b>Jaarverslag 2020</b>	p. 77 'Verslag van de directieraad - Belangrijke ontwikkelingen in 2020 - Investeringen in 2020'
<b>Financiële toestand</b>	<b>Jaarverslag 2021</b>	p. 34 'Activiteitenverslag - Vastgoedverslag' p. 70 'Activiteitenverslag - Financieel verslag' p. 85 'Activiteitenverslag - EPRA Best Practices' p. 143 'Financiële staten' p. 249 'Begrippenlijst en alternatieve prestatemaatstaven'
	<b>Jaarverslag 2020</b>	p. 70 'Verslag van de directieraad' p. 122 'Vastgoedverslag' p. 172 'Financieel verslag' p. 262 'Begrippenlijst en alternatieve prestatemaatstaven'

<sup>1</sup> Er wordt steeds verwezen naar de online versies van de documenten, zoals beschikbaar via [www.intervest.eu](http://www.intervest.eu).



Informatie opgenomen door verwijzing	Document <sup>1</sup>	
<b>Informatie over het personeelsbestand</b>	<b>Jaarverslag 2021</b>	p. 171 'Financiële staten - Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening - Toelichting 7. Personeelsbeloningen'
	<b>Jaarverslag 2020</b>	p. 201 'Financieel verslag - Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening - Toelichting 7. Personeelsbeloningen'
<b>Transacties met verbonden partijen</b>	<b>Jaarverslag 2021</b>	p. 196 'Financiële staten - Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening - Toelichting 23. Verbonden partijen'
	<b>Jaarverslag 2020</b>	p. 224 'Financieel verslag - Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening - Toelichting 23. Verbonden partijen'
<b>Historische financiële informatie</b>	<b>Jaarverslag 2021</b>	p. 144 'Financiële staten - Geconsolideerde resultatenrekening' p. 146 'Financiële staten - Geconsolideerde balans' p. 148 'Financiële staten - Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen' p. 152 'Financiële staten - Geconsolideerd kasstroomoverzicht' p. 154 'Financiële staten - Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening'
	<b>Jaarverslag 2020</b>	p. 174 'Financieel verslag - Geconsolideerde resultatenrekening' p. 176 'Financieel verslag - Geconsolideerde balans' p. 178 'Financieel verslag - Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen' p. 182 'Financieel verslag - Geconsolideerd kasstroomoverzicht' p. 184 'Financieel verslag - Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening'
<b>Verslag van de commissaris</b>	<b>Jaarverslag 2021</b>	p. 201 'Financiële staten - Verslag van de commissaris'
	<b>Jaarverslag 2020</b>	p. 229 'Financieel verslag - Verslag van de commissaris'
<b>Dividend</b>	<b>Jaarverslag 2021</b>	p. 103 'Activiteitenverslag - Interinvest op de beurs - Dividend en aandelen'
	<b>Jaarverslag 2020</b>	p. 118 'Verslag betreffende het aandeel - Dividend en aandelen'

## 10 Vereiste onderdelen van het jaarverslag

Overeenkomstig de artikels 3:6 en 3:32 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, worden de vereiste onderdelen van het jaarverslag van Interinvest weergegeven in de volgende hoofdstukken:

- > Risicofactoren
- > Corporate governance verklaring
- > Activiteitenverslag - Vastgoedverslag
- > Activiteitenverslag - Financieel verslag
- > Activiteitenverslag - Vooruitzichten 2023
- > Financiële staten.

<sup>1</sup> Er wordt steeds verwezen naar de online versies van de documenten, zoals beschikbaar via [www.interinvest.eu](http://www.interinvest.eu).

## 11 Verantwoordelijken voor de inhoud van het registratiedocument

De raad van toezicht van Intervest, samengesteld zoals uiteengezet in het hoofdstuk “Bestuursorganen” in de Corporate Governance Verklaring, is verantwoordelijk voor de informatie opgenomen in dit registratiedocument.

Overeenkomstig artikel 12, §2 van het KB van 14 november 2007, verklaart Intervest dat na het treffen van alle redelijke maatregelen en voor zover haar bekend:

- › de jaarrekeningen, die zijn opgesteld in overeenstemming met de “International Financial Reporting Standards” (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie en volgens de wet van 12 mei 2014 betreffende gereglementeerde vastgoedvennootschappen, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van Intervest en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- › het jaarverslag een getrouwe uiteenzetting geeft van de voornaamste gebeurtenissen die zich tijdens het lopend boekjaar voordeden, hun invloed op de jaarcijfers, de belangrijkste risicofactoren en onzekerheden waarmee Intervest geconfronteerd wordt, evenals de voornaamste transacties tussen de verbonden partijen en hun eventuele uitwerking op de jaarcijfers indien deze transacties een significante betekenis vertegenwoordigen en niet werden afgesloten onder de normale marktvoorwaarden;
- › de gegevens in het jaarverslag in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het jaarverslag zou wijzigen;
- › er geen wijzigingen van betekenis heeft voorgedaan in de financiële positie en financiële prestaties van de Groep na 31 december 2022, tenzij zoals vermeld onder Hoofdstuk 6 Financiële staten – Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening – Toelichting 26 Gebeurtenissen na balansdatum.

## 12 Informatie afkomstig van derden

Dit registratiedocument bevat informatie verstrekt door de commissaris en de vastgoeddeskundigen. Het verslag van de commissaris is opgenomen in het hoofdstuk “Verslag van de commissaris” in de Financiële staten, en de conclusies van de vastgoeddeskundigen zijn verwerkt in het hoofdstuk “Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen” in het Vastgoedverslag.

De gegevens van de commissaris zijn opgenomen in het hoofdstuk “Commissaris” in de Algemene inlichtingen, en de gegevens van de vastgoeddeskundigen zijn opgenomen in het hoofdstuk “Vastgoeddeskundigen” in de Algemene inlichtingen. De commissaris en de vastgoeddeskundigen hebben bevestigd dat zij geen wezenlijke

belangen hebben in Intervest, met uitzondering van de belangen die voortvloeien uit hun respectieve mandaten.

Intervest verklaart dat de informatie afkomstig van derden correct is weergegeven in dit registratiedocument en dat, voor zover zij weet en heeft kunnen opmaken uit de door de commissaris en vastgoeddeskundigen gepubliceerde informatie, er geen feiten werden weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden. De commissaris en vastgoeddeskundigen hebben toegestemd met de inhoud, vorm en context waarin de door hen verstrekte informatie in dit registratiedocument is opgenomen.

## 13 Universeel registratiedocument

Dit registratiedocument is als universeel registratiedocument goedgekeurd door de FSMA, als bevoegde autoriteit overeenkomstig artikel 20 van Verordening (EU) 2017/1129 en mag worden gebruikt met het oog op een aanbieding van effecten aan het publiek of de toelating van effecten tot de handel op een gereglementeerde markt, mits het, in voorkomend geval, wordt aangevuld met wijzigingen overeenkomstig artikel 10 van Verordening (EU) 2017/1129 en een door de FSMA overeenkomstig

Verordening (EU) 2017/1129 goedgekeurde verrichtingsnota en samenvatting.

De FSMA keurt dit registratiedocument enkel goed wanneer voldaan is aan de in Verordening (EU) 2017/1129 neergelegde normen inzake volledigheid, begrijpelijkheid en consistentie. Deze goedkeuring mag niet worden beschouwd als een goedkeuring van Intervest.



# BIJLAGEN

## 1 EPRA Kernprestatie-indicatoren

EPRA (European Public Real Estate Association) is een organisatie die de Europese beursgenoteerde vastgoedsector promoot, helpt ontwikkelen en vertegenwoordigt om zo het vertrouwen in de sector te bevorderen en investeringen in beursgenoteerd vastgoed in Europa te vergroten.

### EPRA resultaat<sup>o</sup>

**Definitie** - Het EPRA resultaat is het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille minus het financieel resultaat en de belastingen, en exclusief variaties in reële waarde van financiële derivaten (die niet als hedge accounting behandeld worden conform IAS 39) en andere niet-uitkeerbare elementen op basis van de enkelvoudige jaarrekening van Intervest Offices & Warehouses NV. Het EPRA resultaat per aandeel is het EPRA resultaat gedeeld door het gewogen gemiddeld aantal aandelen. Deze alternatieve prestatie maatstaf wordt berekend op basis van de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap.

**Doelstelling** - Het EPRA resultaat meet het resultaat van de strategische operationele activiteiten, met uitsluiting van (i) de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva, en (ii) het portefeuilleresultaat (de al dan niet gerealiseerde winst of verlies op vastgoedbeleggingen). Dit komt neer op het resultaat dat rechtstreeks wordt beïnvloed door het vastgoed- en financieel beheer van de vennootschap, met uitsluiting van de impact gekoppeld aan de volatiliteit van de vastgoed- en financiële markten. Het EPRA resultaat per aandeel meet het EPRA resultaat per gewogen gemiddeld aantal aandelen en maakt de vergelijking met het brutodividend per aandeel mogelijk.

Reconciliatie in duizenden €		31.12.2022	31.12.2021
Nettoresultaat		57.280	104.741
Minderheidsbelangen		-5.566	-6.641
Nettoresultaat (aandeel Groep)		51.714	98.100
Elimineren uit het nettoresultaat (aandeel Groep) (+/-)			
▪ Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen		-478	-198
▪ Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		26.106	-66.020
▪ Ander portefeuilleresultaat		-3.920	11.205
▪ Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		-32.257	-4.217
▪ Minderheidsbelangen mbt tot het bovenstaande		4.302	6.306
<b>EPRA resultaat</b>	<b>A</b>	<b>45.467</b>	<b>45.176</b>
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	<b>B</b>	<b>26.664.878</b>	<b>25.983.006</b>
<b>EPRA resultaat per aandeel (in €)</b>	<b>=A/B</b>	<b>1,71</b>	<b>1,74</b>

## EPRA Net Asset Value (NAV) indicatoren<sup>o</sup>

**Definitie** - De netto actief waarde (NAV) aangepast overeenkomstig de nieuwe Best Practice Recommendations (BPR) Guidelines die EPRA in oktober 2019 publiceerde voor toepassing vanaf 2020.

**Doelstelling** - Past de IFRS NAV aan om de stakeholders een zo juist mogelijke informatie te verstrekken over de reële waarde van de activa en verplichtingen van een vennootschap die in vastgoed investeert in drie verschillende gevallen:

- › EPRA Net Reinstatement Value (NRV) geeft een schatting van het bedrag dat nodig is om de vennootschap opnieuw op te richten via de investeringsmarkten op basis van de huidige kapitaal- en financieringsstructuur, inclusief de real estate transfer tax.
- › EPRA Net Tangible Assets (NTA) gaat uit van de hypothese dat de vennootschap activa verwerft en verkoopt, hetgeen zou resulteren in de realisatie van bepaalde onvermijdelijke uitgestelde belastingen.
- › EPRA Net Disposal Value (NDV) vertegenwoordigt de waarde die toekomt aan de aandeelhouders van de vennootschap in geval van verkoop van haar activa, hetgeen zou leiden tot de regeling van uitgestelde belastingen, de liquidatie van de financiële instrumenten en het in rekening nemen van andere verplichtingen aan hun maximum bedrag, min belastingen.

in duizenden €	31.12.2022		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
<b>IFRS Eigen vermogen toewijsbaar aan aandeelhouders van de moedermaatschappij</b>	693.352	693.352	693.352
<b>Verwaterde NAV aan reële waarde</b>	<b>693.352</b>	<b>693.352</b>	<b>693.352</b>
Uit te sluiten:	6.039	6.337	0
▪ Uitgestelde belastingen met betrekking tot de herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	-21.775	-21.761	
▪ Reële waarde van financiële instrumenten	27.814	27.814	
▪ Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans		284	
Toe te voegen:	62.353	0	20.173
▪ Reële waarde van schulden met vaste rentevoet			20.173
▪ Real estate transfer tax	62.353		
<b>NAV</b>	<b>749.666</b>	<b>687.015</b>	<b>713.525</b>
<b>Verwaterd aantal aandelen</b>	29.235.067	29.235.067	29.235.067
<b>NAV per aandeel (in €)</b>	<b>25,64</b>	<b>23,50</b>	<b>24,41</b>

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

## EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) en EPRA aangepast NIR

**Definitie** - De EPRA NIR betreft de geannualiseerde brutohuurinkomsten op basis van de contractuele huren op afsluitingsdatum van de jaarrekeningen, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille verhoogd met de geschatte mutatierechten en –kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.  
- De EPRA aangepast NIR voert een correctie uit op de EPRA NIR voor de afloop van huurvrije periodes (of andere niet-vervallen huurincentives zoals een huurperiode met korting en getrapte huurprijzen).

**Doelstelling** - een indicator om vastgoedportefeuilles te vergelijken op basis van rendement.

Reconciliatie in duizenden €		31.12.2022	31.12.2021
Vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop		1.360.695	1.208.944
Uit te sluiten:			
Projectontwikkelingen met het oog op verhuring		99.619	110.124
<b>Vastgoed beschikbaar voor verhuring</b>		<b>1.261.076</b>	<b>1.098.820</b>
Toe te voegen:			
Geschatte mutatierechten en –kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		61.170	49.362
<b>Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuring - inclusief recht van gebruik gehouden vastgoed</b>	B	<b>1.322.246</b>	<b>1.148.182</b>
Geannualiseerde brutohuurinkomsten		72.614	69.801
Uit te sluiten:			
Vastgoedkosten <sup>1</sup>		-9.193	-8.972
<b>Geannualiseerde nettohuurinkomsten</b>	A	<b>63.421</b>	<b>60.829</b>
Aanpassingen:			
Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen		3.996	849
<b>Geannualiseerde 'topped-up' nettohuurinkomsten (in %)</b>	C	<b>67.417</b>	<b>61.678</b>
<b>EPRA Netto Initieel Rendement</b>	=A/B	<b>4,8%</b>	<b>5,3%</b>
<b>EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement</b>	=C/B	<b>5,1%</b>	<b>5,4%</b>

<sup>1</sup> De perimeter van de uit te sluiten vastgoedkosten voor de berekening van het EPRA Netto Initieel Rendement wordt vastgelegd in de EPRA Best Practices en stemt niet overeen met de "Vastgoedkosten" zoals ze in de geconsolideerde IFRS-rekeningen worden voorgesteld.

## EPRA huurleegstandspercentage

**Definitie** - Het EPRA huurleegstandspercentage betreft de geschatte huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlakte, gedeeld door de GHW van de totale oppervlakte.

**Doelstelling** - Het EPRA huurleegstandspercentage meet de leegstand van de portefeuille vastgoedbeleggingen op basis van de GHW (ERV).

				31.12.2022	31.12.2021
Segment	Verhuurbare oppervlakte (in duizenden m <sup>2</sup> )	Geschatte huurwaarde (ERV) voor de leegstand (in duizenden €)	Geschatte huurwaarde (ERV) (in duizenden €)	EPRA huurleegstand (in %)	EPRA huurleegstand (in %)
Kantoren	208	6.660	27.734	24%	13%
Logistiek vastgoed België	698	1.357	32.426	4%	1%
Logistiek vastgoed Nederland	353	0	20.501	0%	0%
<b>TOTAAL VASTGOED beschikbaar voor verhuring</b>	<b>1.259</b>	<b>8.017</b>	<b>80.661</b>	<b>10%</b>	<b>6%</b>

## EPRA kostratio's<sup>o</sup>

**Definitie** - De EPRA kostratio's betreffen de administratieve en operationele uitgaven volgens IFRS (inclusief en exclusief directe leegstandskosten), gedeeld door de brutohuurinkomsten verminderd met de vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht.

**Doelstelling** - De EPRA kostratio's meten betekenisvolle veranderingen in de algemene en operationele kosten van de vennootschap.

Reconciliatie in duizenden €		31.12.2022	31.12.2021
Administratieve en operationele uitgaven (IFRS)		12.888	11.625
<i>Met verhuur verbonden kosten</i>		19	148
<i>Recuperatie van vastgoedkosten</i>		-1.249	-696
<i>Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling</i>		1.629	361
<i>Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven</i>		-939	-716
<i>Vastgoedkosten</i>		8.566	8.383
<i>Algemene kosten</i>		4.387	3.836
<i>Andere operationele opbrengsten en kosten</i>		475	310
Uit te sluiten:			
Vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht		-9	-8
<b>EPRA kosten (inclusief directe leegstandskosten)</b>	<b>A</b>	<b>12.879</b>	<b>11.617</b>
Leegstandskosten		-1.085	-893
<b>EPRA kosten (exclusief directe leegstandskosten)</b>	<b>B</b>	<b>11.794</b>	<b>10.724</b>
<b>Huurinkomsten verminderd met vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht</b>	<b>C</b>	<b>71.465</b>	<b>65.048</b>
EPRA kost ratio (inclusief leegstandskosten) (in %)	=A/C	18,0%	17,9%
EPRA kost ratio (exclusief leegstandskosten) (in %)	=B/C	16,5%	16,5%



## EPRA Loan-to-value (LTV)

**Definitie** - De nominale financiële schulden, desgevallend vermeerderd met de nettoschulden/vorderingen MIN de kas en kasequivalenten vormt de nettoschuld (a). Deze wordt afgezet ten opzichte van de reële waarde van de vastgoedportefeuille (inclusief vastgoed bestemd voor verkoop) en de immateriële vaste activa die samen de totale vastgoedwaarde (b) vormen.

De EPRA LTV voorziet in enkele aanpassingen aan de IFRS-rapportering, de belangrijkste concepten die worden geïntroduceerd zijn de volgende:

- › in geval van twijfel, wordt elk kapitaal dat geen eigen vermogen is beschouwd als schuld (ongeacht de IFRS-classificatie hiervan);
- › activa worden opgenomen aan reële waarde;
- › nettoschuld wordt opgenomen tegen nominale waarde;
- › er wordt geen aanpassing in verband met IFRS16 voorgesteld, omdat deze saldi doorgaans aan beide zijden van de berekening voorkomen;
- › de EPRA LTV wordt berekend op basis van proportionele consolidatie, dit houdt in dat de EPRA LTV het aandeel van de Groep in de nettoschuld en de nettoactiva van joint ventures of materiële deelnemingen omvat;

**Doelstelling** - De EPRA Loan-to-Value meet de verhouding van de schulden ten opzichte van de marktwaarde van de vastgoedportefeuille. (a/b).

in duizenden €	31.12.2022		
	Gerapporteerd	Minderheidsbelang	Aandeel Groep
<b>Toe te voegen:</b>			
▪ Leningen uit kredietinstellingen	487.380	20.656	466.724
▪ Commercial Paper	46.000	0	46.000
▪ Greenbond/USPP	94.382	0	94.382
▪ Netto schulden/vorderingen	35.600	8.021	27.579
<b>Uit te sluiten:</b>			
▪ Kas en kasequivalenten	-3.053	-222	-2.831
<b>EPRA Nettoschuld (a)</b>	<b>660.309</b>	<b>28.455</b>	<b>631.854</b>
<b>Toe te voegen:</b>			
▪ Vastgoed beschikbaar voor verhuur (incl. zonnepanelen ed.)	1.248.392	40.617	1.207.774
▪ Vastgoed bestemd voor verkoop	27.277	0	27.277
▪ Projectontwikkelingen en grondreserves	99.619	14.598	85.021
▪ Immateriële vaste activa	284	2	282
<b>EPRA Totaal vastgoedwaarde (b)</b>	<b>1.375.572</b>	<b>55.217</b>	<b>1.320.355</b>
<b>EPRA LTV (a/b)</b>	<b>48,0%</b>		<b>47,9%</b>

in duizenden €		31.12.2021		
	Gerapporteerd	Minderheidsbelang	Aandeel groep	
<b>Toe te voegen:</b>				
▪ Leningen uit kredietinstellingen	421.708	7.948	413.760	
▪ Commercial Paper	108.000	0	108.000	
▪ Netto schulden/vorderingen	10.789	8.520	2.269	
<b>Uit te sluiten:</b>				
▪ Kas en kasequivalenten	-3.537	-395	-3.142	
<b>EPRA Nettoschuld (a)</b>	<b>536.960</b>	<b>16.073</b>	<b>520.887</b>	
<b>Toe te voegen:</b>				
▪ Vastgoed beschikbaar voor verhuur (incl. zonnepanelen ed.)	1.104.174	15.029	1.089.145	
▪ Projectontwikkelingen en grondreserves	110.124	13.715	96.409	
▪ Immateriële vaste activa	254	3	251	
▪ Financiële activa	1.713	856	857	
<b>EPRA Totaal vastgoedwaarde (b)</b>	<b>1.216.265</b>	<b>29.603</b>	<b>1.186.662</b>	
<b>EPRA LTV (a/b)</b>	<b>44,1%</b>		<b>43,9%</b>	

## 2 Alternatieve prestatie maatstaven

Alternatieve prestatie maatstaven (APM) zijn maatstaven die Intervest hanteert om haar operationele performantie te meten en op te volgen. De maatstaven worden gebruikt in de financiële verslaggeving maar zijn niet gedefinieerd in een wet of in algemeen aanvaarde boekhoudprincipes (GAAP). De European Securities and Markets Authority (ESMA) heeft richtlijnen uitgevaardigd die van toepassing zijn vanaf 3 juli 2016 voor het gebruik en de toelichting van de alternatieve prestatie maatstaven. De alternatieve prestatie maatstaven zijn gemarkeerd met  en voorzien van een definitie, doelstelling en reconciliatie zoals vereist volgens de ESMA richtlijn. De EPRA-indicatoren die als APM beschouwd worden, zijn opgenomen onder het hoofdstuk "EPRA Kernprestatie-indicatoren".

### Gemiddelde rentevoet van de financieringen<sup>o</sup>

**Definitie** - De gemiddelde rentevoet van de financieringen van de vennootschap wordt berekend door de som van netto-interestkosten (op jaarbasis) en de geactiveerde intercalaire interesten te delen door de gemiddelde schuld van de periode (op basis van de dagelijkse opnames van de financieringen (kredieten bij financiële instellingen, obligatie-emissies, enz)). Deze alternatieve prestatie maatstaf wordt berekend op basis van de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap.

**Doelstelling** - De gemiddelde rentevoet van de financieringen meet de gemiddelde financieringskost van de schulden en laat toe om de evolutie er van in de tijd op te volgen, in functie van de evoluties van de vennootschap en van de financiële markten.

Reconciliatie in duizenden €		31.12.2022	31.12.2021
Netto-interestkosten (op jaarbasis)	A	10.655	7.095
Geactiveerde intercalaire interesten	B	1.647	1.095
Gemiddelde schuld van de periode	C	620.034	459.768
<b>Gemiddelde rentevoet van de financieringen (op basis 360/365) (%)</b>	<b>= (A+B)/C</b>	<b>2,0%</b>	<b>1,8%</b>

## Net debt / EBITDA

**Definitie** - De Net debt-EBITDA verhouding wordt berekend door de langlopende en kortlopende financiële verplichtingen (verminderd met kasgeld) te delen door het operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille) gecorrigeerd met de afschrijvingen.

**Doelstelling** - De Net debt / EBITDA geeft aan hoeveel jaar de vennootschap nodig heeft om haar financiële schulden terug te betalen, in de veronderstelling dat de financiële schulden en EBITDA constant blijven.

Reconciliatie in duizenden €		31.12.2022	31.12.2021
Financiële schulden		628.826	530.210
Kas en kasequivalenten		-3.053	3.537
Net debt (IFRS)	A	625.773	526.673
Operationeel resultaat voor het resultaat op portefeuille		58.586	53.430
Afschrijvingen		773	681
EBITDA (IFRS)	B	59.359	54.111
Net debt/ EBITDA	= A/B	10,5	9,7

## Nettoresultaat per aandeel (aandeel Groep)<sup>o</sup>

**Definitie** - Het nettoresultaat per aandeel (aandeel van de Groep) wordt berekend door het nettoresultaat zoals blijkt uit de resultatenrekening, te delen door het gewogen gemiddelde van het aantal aandelen (i.e. het totaal aantal uitgegeven aandelen min de eigen aandelen) gedurende het boekjaar. Deze alternatieve prestatemaatstaf wordt berekend op basis van de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap.

Reconciliatie		31.12.2022	31.12.2021
Nettoresultaat (aandeel Groep) (in duizenden €)	A	51.714	98.100
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	B	26.664.878	25.983.006
Nettoresultaat per aandeel (aandeel Groep) (in €)	=A/B	1,94	3,78

## Operationele marge<sup>o</sup>

**Definitie** - De operationele marge is het operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille gedeeld door de huurinkomsten. Deze alternatieve prestatemaatstaf wordt berekend op basis van de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap.

**Doelstelling** - De operationele marge geeft een indicatie over de mogelijkheid van de vennootschap om winst te genereren uit haar operationele activiteiten, zonder rekening te houden met het financieel resultaat, de belastingen en het portefeuilleresultaat.

Reconciliatie in duizenden €		31.12.2022	31.12.2021
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille	A	58.586	53.430
Huurinkomsten	B	71.474	65.056
Operationele marge (%)	=A/B	82%	82%

## Portefeuilresultaat en portefeuilresultaat (aandeel Groep)<sup>o</sup>

**Definitie** - Het portefeuilresultaat omvat (i) het resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen, (ii) de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, en (iii) het ander portefeuilresultaat. Deze alternatieve prestatie maatstaf wordt berekend op basis van de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap.

**Doelstelling** - Het portefeuilresultaat meet de gerealiseerde en niet-gerealiseerde winst en verlies verbonden aan de vastgoedbeleggingen, in vergelijking met de waardering van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen op het einde van het vorige boekjaar.

Reconciliatie in duizenden €	31.12.2022	31.12.2021
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	478	198
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-26.106	66.020
Ander portefeuilresultaat	3.920	-11.205
<b>Portefeuilresultaat</b>	<b>-21.708</b>	<b>55.013</b>
Minderheidsbelang	-4.302	-6.306
<b>Portefeuilresultaat (aandeel Groep)</b>	<b>-26.010</b>	<b>48.707</b>

## 3 Begrippenlijst

### Aanschaffingswaarde van een vastgoed

Dit is de te gebruiken term voor de waarde van een vastgoed bij de aankoop of verwerving. Indien er overdrachtskosten betaald worden, zijn deze inbegrepen in de aanschaffingswaarde.

### Bezettingsgraad

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

### Brutodividendrendement

Het brutodividendrendement is het brutodividend gedeeld door de beurskoers op afsluitingsdatum.

### Brutorendement (bij volledige verhuring)

Het rendement wordt berekend als de verhouding tussen de contractuele huren (verhoogd met de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties) en de reële waarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur. Het betreft een brutorendement, zonder rekening te houden met de toewijsbare kosten.

### Contractuele huren

Dit zijn de geïndexeerde brutohuren op jaarbasis, zoals contractueel bepaald, in de huurovereenkomsten, op de datum van afsluiting, vóór aftrek van huurkortingen of andere aan de huurders toegestane voordelen.

### Corporate governance

Deugdelijk bestuur (corporate governance) is een belangrijk instrument om voortdurend het bestuur van de vastgoedvennootschap te verbeteren en om over de belangen van de aandeelhouders te waken.

### Free float

De free float is het percentage van de aandelen in het bezit van het publiek. Volgens de definitie van EPRA en Euronext gaat het om alle aandeelhouders die individueel minder dan 5% van het totaal aantal aandelen bezitten. De free float factor zal afgerond worden naar de dichtsbijzijnde 5%.

### Gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV)

Het statuut van gereguleerde vastgoedvennootschap is geregeld in de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen, zoals gewijzigd van tijd tot tijd (de GVV-Wet) en in het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen, zoals gewijzigd van tijd tot tijd (het GVV-KB) met als doelgemeenschappelijke investeringen in vastgoed aan te moedigen.

### Geschatte huurwaarde (GHW)

De geschatte huurwaarde is de huurwaarde die wordt bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen.

## Gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds (GVBF)

Het Gespecialiseerde Vastgoedbeleggingsfonds (GVBF) valt onder het Koninklijk Besluit van 9 november 2016 met betrekking tot gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen. Dit stelsel maakt investeringen in onroerend goed mogelijk in een flexibel en efficiënt fonds.

## GVV-KB

Het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen.

## GVV-Wet

De wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen.

## GVV-Wetgeving

De GVV-Wet en het GVV-KB.

## Institutionele gereglementeerde vastgoedvennootschap (IGVV)

De institutionele GVV wordt gereglementeerd door de wet van 12 mei 2014 betreffende gereglementeerde vastgoedvennootschappen, zoals gewijzigd van tijd tot tijd (de GVV-Wet) en in het KB van 13 juli 2014 betreffende gereglementeerde vastgoedvennootschappen, zoals gewijzigd van tijd tot tijd (het GVV-KB). Het is een lichtere vorm van de openbare GVV. Ze biedt de openbare GVV de mogelijkheid om de specifieke fiscale aspecten van haar stelsel uit te breiden naar haar perimetervennootschappen en om partnerschappen en specifieke projecten met derden te realiseren.

## Interestcover ratio

De interestcover ratio is de verhouding tussen het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille en het financieel resultaat (exclusief variaties in reële waarde van financiële derivaten).

## Intervest

Intervest is de ingekorte naam voor Intervest Offices & Warehouses, de volledige juridische naam van de vennootschap.

## Investeringswaarde van een vastgoed

Dit is de waarde van een gebouw geschat door de onafhankelijke vastgoeddeskundige met inbegrip van de overdrachtskosten en waarvan de registratierechten niet zijn afgetrokken. Deze waarde komt overeen met de vroegere gehanteerde term "waarde vrij op naam".

## Kapitalisatiefactor

De kapitalisatiefactor is het vereiste rendement bepaald door de vastgoedkundige in het taxatieverslag van een vastgoedbelegging.

## Liquiditeit van het aandeel

Verhouding tussen het aantal verhandelde aandelen op één dag en het aantal aandelen.

## Nettodividend

Het nettodividend is gelijk aan het brutodividend na inhouding van 30% roerende voorheffing. De roerende voorheffing op dividenden van openbare gereglementeerde vastgoedvennootschappen is ten gevolge van de Programmawet van 25 december 2016, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 29 december 2016, 30% (behoudens bepaalde vrijstellingen).



## Nettodividendrendement

Het nettodividendrendement is het nettodividend gedeeld door de beurskoers op afsluitingsdatum.

## Nettorendement (bij volledige verhuring)

Het nettorendement wordt berekend als de verhouding tussen de contractuele huur (verhoogd met geschatte huurwaarde op leegstand), verminderd met de toewijsbare vastgoedkosten, en de reële waarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur.

## Nettowaarde per aandeel

Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij (dus na aftrek van de minderheidsbelangen) gedeeld door het aantal aandelen op jaareinde (eventueel na aftrek van de eigen aandelen). Het stemt overeen met de nettowaarde zoals gedefinieerd in artikel 2, 23° van de GVV-Wet.

De nettowaarde per aandeel meet de waarde van het aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en maakt een vergelijking met de beurskoers mogelijk.

## Omloopsnelheid

De omloopsnelheid van het aandeel wordt berekend als de verhouding van het verhandeld aantal aandelen per jaar, gedeeld door het totaal aantal aandelen op het einde van de periode.

## Organische groei

De organische groei betreft de huurinkomstengroei van de bestaande portefeuille, inclusief de opgeleverde en verhuurde projecten, exclusief de acquisities.

## Reële waarde van een vastgoedbelegging

Deze waarde is gelijk aan het bedrag waaraan een gebouw zou kunnen worden geruild tussen goed geïnformeerde partijen, instemmend en handelend in omstandigheden van normale concurrentie. Vanuit het standpunt van de verkoper moet zij worden begrepen mits aftrek van de registratierechten en eventuele kosten.

In concreto betekent het dat de reële waarde van de vastgoedbeleggingen gelijk is aan de investeringswaarde gedeeld door 1,025 (voor gebouwen met een waarde hoger dan € 2,5 miljoen) of de investeringswaarde gedeeld door 1,10/1,125 (voor gebouwen met een waarde lager dan € 2,5 miljoen). Voor de vastgoedbeleggingen van Intervest die gelegen zijn in Nederland en aangehouden worden via de Nederlandse perimervennootschappen betekent dit dat de reële waarde van de vastgoedbeleggingen gelijk is aan de investeringswaarde gedeeld door 1,09.

## Return van een aandeel

De return van een aandeel in een bepaalde periode is gelijk aan het brutorendement. Dit brutorendement is de som van (i) het verschil tussen de koers van het aandeel op het einde en in het begin van de periode en (ii) het brutodividend (dus het dividend vóór aftrek van de roerende voorheffing).

## Schuldgraad

De schuldgraad wordt berekend als de verhouding van alle verplichtingen (exclusief voorzieningen en overlopende rekeningen) exclusief de negatieve variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten, ten opzichte van het totaal der activa. De berekeningsmethode van de schuldgraad is conform artikel 13, §1 tweede lid van het KB van 13 juli 2014. Middels dit KB is de maximale schuldgraad voor de vastgoedvennootschap vastgesteld op 65%.

## Verwaterd nettoresultaat per aandeel

Het verwaterd nettoresultaat per aandeel is het nettoresultaat zoals in de resultatenrekening gepubliceerd, gedeeld door het gewogen gemiddeld aantal aandelen aangepast voor het effect van potentiële gewone aandelen die tot verwatering leiden.







**INTERVEST**  
OFFICES & WAREHOUSES

Opmerkingen? Vragen? [InvestorRelations@intervest.eu](mailto:InvestorRelations@intervest.eu)

**Ontwerp en realisatie: Interinvest**

Dit jaarlijks financieel verslag is een universeel registratiedocument in de zin van artikel 9 van de Verordening (EU) 2017/1129 van het Europees Parlement en de Raad van 14 juni 2017 betreffende het prospectus dat moet worden gepubliceerd wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel op een gereglementeerde markt worden toegelaten en tot intrekking van Richtlijn 2003/71/EG.

De officiële versie van dit jaarlijks financieel verslag is opgesteld in het ESEF-formaat en is aldus beschikbaar op de website van de vennootschap: [www.intervest.eu](http://www.intervest.eu).

Interinvest Offices & Warehouses heeft de officiële versie van haar jaarverslag in het Nederlands opgesteld. Interinvest Offices & Warehouses heeft ook een Franse en Engelse vertaling van dit jaarverslag gemaakt. Interinvest Offices & Warehouses, vertegenwoordigd door haar raad van toezicht, is verantwoordelijk voor de vertaling en de conformiteit van de Nederlandse, Franse en Engelse taalversies. Echter, in geval van tegenstrijdigheden tussen de taalversies, heeft de Nederlandse versie steeds voorrang.

De Nederlandse versie en de Franse en Engelse vertaling van dit jaarverslag zijn beschikbaar op de website van de vennootschap, [www.intervest.eu](http://www.intervest.eu).

Ce rapport annuel est également disponible en français.  
This annual report is also available in English.



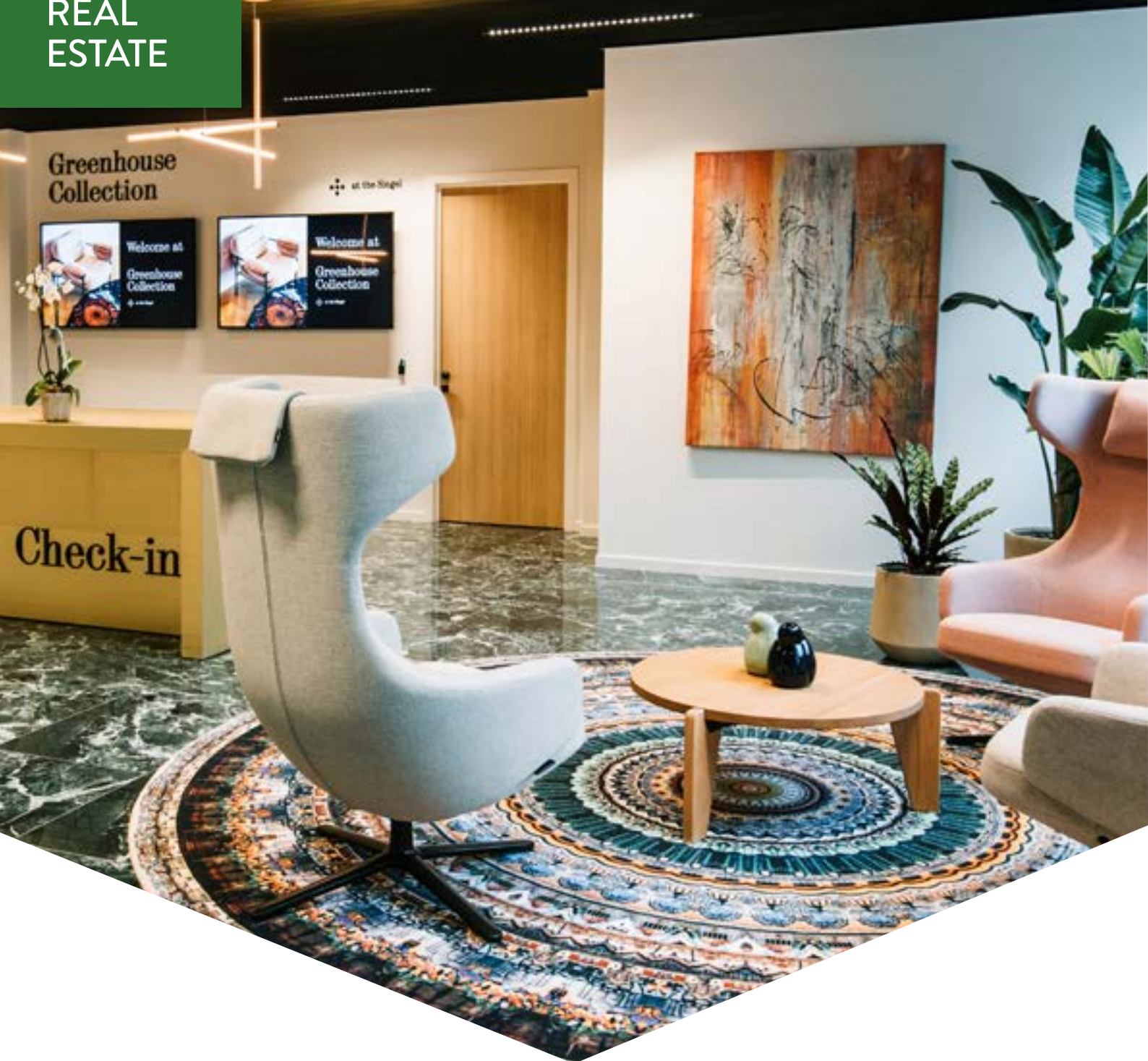
INTERVEST Offices & Warehouses nv  
Openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap  
naar Belgisch recht

Uitbreidingstraat 66  
2600 Antwerpen, België  
[intervest@intervest.eu](mailto:intervest@intervest.eu)  
[www.intervest.eu](http://www.intervest.eu)

T +32 3 287 67 67  
BTW BE 0458 623 918  
RPR ANTWERPEN



# BEYOND REAL ESTATE



**INTERVEST**  
OFFICES & WAREHOUSES

Openbare geregementeerde  
vastgoedvennootschap  
naar Belgisch recht

Uitbreidingstraat 66  
2600 Antwerpen  
België

T +32 3 287 67 67  
invest@invest.eu  
www.invest.eu