

40				1	EUR	
NAT.	Datum neerlegging	Nr.	Blz.	E.	D.	VOL 1

**JAARREKENING EN ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK VAN  
VENNOOTSCHAPPEN NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN**

**IDENTIFICATIEGEGEVENS**

NAAM: **Intervest Offices & Warehouses**

Rechtsvorm: **Naamloze Vennootschap**

Adres: **Uitbreidingstraat**

Nr.: **66**

Postnummer: **2600**

Gemeente: **BERCHEM (Antwerpen)**

Land: **België**

Rechtspersonenregister (RPR) - Rechtbank van Koophandel van: **Antwerpen**

Internetadres <sup>(1)</sup>: **http://www.intervest.be**

Ondernemingsnummer **0458.623.918**

DATUM  Van de neerlegging van de oprichtingsakte OF van het recentste stuk dat de datum van Bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

JAARREKENING

Voorgelegd aan de algemene vergadering van

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van  tot

Vorig boekjaar van  tot

De bedragen van het vorige boekjaar **zijn / zijn niet** <sup>(1)</sup> identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

<sup>(3)</sup> identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

Totaal aantal neergelegde bladen: ..... Secties van het standaardformulier die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn: .....



Handtekening  
(naam en hoedanigheid)  
**Jean-Pierre Blumberg**  
**Bestuurder**



Handtekening  
(naam en hoedanigheid)  
**Gielen Gunther**  
**Bestuurder**

<sup>(1)</sup> Facultatieve vermelding.

<sup>(2)</sup> Indien nodig: aannemen van de eenheid en munt waarin de bedragen zijn uitgedrukt

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

**LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISEN**

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

*Jean-Pierre Blumberg*  
*Plataandreef 7, 2900 Schoten*  
*Functie: Onafhankelijk bestuurder*  
*Mandaat: 25/04/2019 – 27/04/2022*

*Gunther Gielen*  
*Korte Welvaart 57, 3140 Keerbergen*  
*Functie: Bestuurder*  
*Mandaat: 25/04/2019 – 27/04/2022*

*Johan Buijs*  
*Ijseldijk 438, 2921 BD Krimpen a/d IJssel (Nederland)*  
*Functie: Bestuurder*  
*Mandaat: 29/04/2018 – 28/04/2021*

*Chris Peeters*  
*August Van Landeghemstraat 72, 2830 Willebroek*  
*Functie: Onafhankelijk bestuurder*  
*Mandaat: 25/04/2019 – 23/01/2020*

*Marleen Willekens*  
*Edouard Remyvest 46 b1, 3000 Leuven*  
*Functie: Onafhankelijk bestuurder*  
*Mandaat: 25/04/2019 – 27/04/2022*

*Jacqueline Heeren – de Rijk*  
*Stationsstraat 33, 2910 Essen*  
*Functie: Bestuurder*  
*Mandaat: 25/04/2019 – 27/04/2022*

*Deloitte Bedrijfsrevisoren CVBA – IBR nr 025 BE 0429.053.863*  
*vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck*  
*Luchthaven Brussel Nationaal 1J, 1930 Zaventem*  
*Functie: Commissaris*  
*Mandaat: 25/04/2019 – 27/04/2022*

Nr.

VOL 2.2

**VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE**

Het bestuursorgaan verklaart dat er geen enkele opdracht voor nazicht of correctie werd aangegeven aan iemand die daar wettelijk niet toe gemachtigd is met toepassing van de artikelen 34 en 37 van de wet van 22 april 1999 betreffende de boekhoudkundige en fiscale beroepen.

De jaarrekening ~~wordt~~**werd niet** <sup>4</sup> geverifieerd of gecorrigeerd door een externe accountant of door een bedrijfsrevisor die niet de commissaris is.

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

- A. Het voeren van de boekhouding van de onderneming <sup>5</sup>
- B. Het opstellen van de jaarrekening
- C. Het verifiëren van de jaarrekening en/of,
- D. Het corrigeren van de jaarrekening

Indien taken bedoeld onder A. of onder B. uitgevoerd zijn door erkende boekhouders of door erkende boekhouders-fiscalisten, kunnen hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke erkende boekhouder of erkende boekhouder-fiscalist en zijn lidmaatschapsnummer in het Beroepsinstituut van erkende Boekhouders en Fiscalisten, evenals de aard van zijn opdracht.

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

<sup>4</sup> Schrappen wat niet van toepassing is.

<sup>5</sup> Facultatieve vermelding.

**ENKELVOUDIGE RESULTATENREKENING**

<i>in duizenden €</i>	<b>Toelichting</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Huurinkomsten	4	54.028	44.331
Met verhuur verbonden kosten	4	-167	-48
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>		<b>53.861</b>	<b>44.283</b>
Recuperatie van vastgoedkosten	4	706	729
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4	13.088	9.800
Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling		-774	-529
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4	-13.088	-9.800
Andere met verhuur verbonden opbrengsten en kosten	4	1.199	606
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>54.992</b>	<b>45.089</b>
Technische kosten	5	-839	-992
Commerciële kosten	5	-328	-166
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	5	-672	-587
Beheerskosten van het vastgoed	5	-3.780	-3.699
Andere vastgoedkosten	5	-627	-522
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>		<b>-6.246</b>	<b>-5.966</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>48.746</b>	<b>39.123</b>
Algemene kosten	6	-3.573	-2.649
Andere operationele opbrengsten en kosten		84	27
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>		<b>45.257</b>	<b>36.501</b>
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	8	5.364	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9	-373	2.253
Ander portefeuilleresultaat	10	-1.076	132
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>		<b>49.172</b>	<b>38.886</b>
Financiële opbrengsten		4.808	1.182
Netto-interestkosten	11	-8.870	-8.098
Andere financiële kosten		-183	-9
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		-3.065	-1.615
Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa (deelnemingen)		23.964	3.866
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>		<b>16.654</b>	<b>-4.674</b>
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>		<b>65.826</b>	<b>34.212</b>
<b>Belastingen</b>	12	<b>-61</b>	<b>-98</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>		<b>65.765</b>	<b>34.114</b>
Toelichting:			
EPRA resultaat		46.820	31.168
Portefeilleresultaat		22.010	4.561
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		-3.065	-1.615

<b>RESULTAAT PER AANDEEL</b>	<b>Toelichting</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Aantal aandelen op jaareinde	13	24.657.003	24.288.997
Aantal dividendgerechtigde aandelen	13	24.657.003	24.288.997
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	13	24.516.858	19.176.981
Nettoresultaat (€)	13	2,68	1,78
Verwaterd nettoresultaat (€)	13	2,68	1,78
EPRA resultaat (€)	13	1,91	1,63

**ENKELVOUDIG GLOBAALRESULTAAT**

<i>in duizenden €</i>	<b>Toelichting</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>		<b>65.765</b>	<b>34.114</b>
Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in resultatenrekening)		0	0
<b>GLOBAALRESULTAAT</b>		<b>65.765</b>	<b>34.114</b>

**Resultaatverwerking (volgens het schema opgenomen in Afdeling 4 van Deel 1 van Hoofdstuk 1 van de Bijlage C van het GVV-KB van 13 juli 2014)**

<i>in duizenden €</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>A. NETTORESULTAAT</b>	<b>65.765</b>	<b>34.114</b>
<b>B. TOEVOEGING/ONTTREKKING RESERVES</b>	<b>-28.040</b>	<b>-7.018</b>
1. Toevoeging aan /onttrekking van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde <sup>6</sup> van vastgoed:		
o Boekjaar	-19.901	-15.308
o Vorige boekjaren	10.121	0
o Realisatie vastgoed	-3.923	0
2. Toevoeging aan /onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van de vastgoedbeleggingen (-/+)	1.814	10.747
5. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding (-)	3.065	1.615
10. Toevoeging aan /onttrekking van andere reserves (-/+)	-10.121	0
11. Toevoeging aan / onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren	-9.095	-4.072
<b>C. VERGOEDING VAN HET KAPITAAL overeenkomstig artikel 13, § 1, lid 1 van het GVV-KB</b>	<b>8.403</b>	<b>25.363</b>
<b>D. VERGOEDING VAN HET KAPITAAL, andere dan C</b>	<b>29.322</b>	<b>1.733</b>

<sup>6</sup> Gebaseerd op de variaties in de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen.

**ENKELVOUDIGE BALANS**

<b>ACTIVA</b> in duizenden €	<b>Toelichting</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>VASTE ACTIVA</b>		<b>882.283</b>	<b>851.150</b>
Immateriële vaste activa		465	508
Vastgoedbeleggingen	14	660.675	684.891
Andere materiële vaste activa		695	373
Financiële vaste activa	15	220.435	165.365
Handelsvorderingen en andere vaste activa		13	13
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		<b>28.059</b>	<b>33.031</b>
Handelsvorderingen	16	11.226	9.827
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	16	12.902	19.523
Kas en kasequivalenten		1.190	1.339
Overlopende rekeningen	16	2.741	2.342
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>910.342</b>	<b>884.181</b>
<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>Toelichting</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<i>in duizenden €</i>			
<b>Eigen vermogen</b>		<b>527.132</b>	<b>479.890</b>
Kapitaal	17	222.957	219.605
Uitgiftepremies	17	173.104	167.883
Reserves	17	65.306	58.288
Nettoresultaat van het boekjaar		65.765	34.114
<b>Verplichtingen</b>		<b>383.210</b>	<b>404.291</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>		<b>272.266</b>	<b>299.012</b>
Voorzieningen	18	1.875	0
Langlopende financiële schulden	20	255.472	288.573
<i>Kredietinstellingen</i>		<i>220.556</i>	<i>253.725</i>
<i>Andere</i>		<i>34.916</i>	<i>34.848</i>
Andere langlopende financiële verplichtingen		13.778	3.460
Andere langlopende verplichtingen		1.141	6.979
<b>Kortlopende verplichtingen</b>		<b>110.943</b>	<b>105.279</b>
Voorzieningen	18	1.875	0
Kortlopende financiële schulden	20	88.137	85.614
<i>Kredietinstellingen</i>		<i>23.137</i>	<i>30.631</i>
<i>Andere</i>		<i>65.000</i>	<i>54.983</i>
Andere kortlopende financiële verplichtingen		232	152
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	19	4.058	2.511
Andere kortlopende verplichtingen	19	178	634
Overlopende rekeningen	19	16.463	16.368
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>		<b>910.342</b>	<b>884.181</b>

<b>SCHULDGRAAD in %</b>	<b>Toelichting</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Schuldgraad (max. 65%)	22	39,1%	43,5%

<b>NETTOWAARDE PER AANDEEL in €</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Nettowaarde (reële waarde)	21,38	19,76
Nettoactiefwaarde EPRA	21,64	19,90



**MUTATIE-OVERZICHT VAN HET ENKELVOUDIG EIGEN VERMOGEN**

In duizenden €	Kapitaal		Uitgifte-premies	Totaal reserves	Netto-resultaat van het boekjaar	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
	Gestort kapitaal	Kosten kapitaalverhoging				
<b>Begintoestand op 1 januari 2018</b>	<b>167.720</b>		<b>111.642</b>	<b>61.939</b>	<b>21.186</b>	<b>362.487</b>
Globaalresultaat 2018					34.114	34.114
Overboekingen door resultaatverdeling 2017:						
Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de -investeringswaarde van vastgoed				-4.985	4.985	0
Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen				-2.378	2.378	0
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 afdekkings-instrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding				1.119	-1.119	0
Toevoeging aan de overgedragen resultaten van vorige boekjaren				2.593	-2.593	0
Aandelenuitgifte naar aanleiding van keuzedividend boekjaar 2017	4.427		5.571			9.998
Aandelenuitgifte naar aanleiding van kapitaalverhoging met onherleidbare toewijzingsrechten	49.185	-1.727	50.670			98.128
Dividenden boekjaar 2017					-24.837	-24.837
<b>Balans op 31 december 2018</b>	<b>221.332</b>	<b>-1.727</b>	<b>167.883</b>	<b>58.288</b>	<b>34.114</b>	<b>479.890</b>
Globaalresultaat 2019					65.765	65.765
Overboekingen door resultaatverdeling 2018:						
Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de -investeringswaarde van vastgoed				15.308	-15.308	0
Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen				-10.747	10.747	0
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 afdekkings-instrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding				-1.615	1.615	0
Toevoeging aan de overgedragen resultaten van vorige boekjaren				4.072	-4.072	0
Aandelenuitgifte naar aanleiding van keuzedividend boekjaar 2018	3.353		5.221			8.574
Dividenden boekjaar 2018					-27.096	-27.096
<b>Balans op 31 december 2019</b>	<b>224.685</b>	<b>-1.727</b>	<b>173.104</b>	<b>65.306</b>	<b>65.765</b>	<b>527.133</b>

## UITSPLITSING VAN DE RESERVES

In duizenden €	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 afdekkingsboekhouding	Andere reserves	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	Totaal reserves
		Reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde	Reserve voor de impact op de reële waarde*				
Begintoestand op 1 januari 2018	90	56.223	-15.279	-2.961	5.811	18.056	61.939
Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de -investeringswaarde van vastgoed		-4.985					-4.985
Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			-2.378				-2.378
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 afdekkings-instrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding				1.119			1.119
Toevoeging aan de overgedragen resultaten van vorige boekjaren						2.593	2.593
Balans op 31 december 2018	90	51.237	-17.657	-1.842	5.811	20.649	58.288
Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de -investeringswaarde van vastgoed		15.308					15.308
Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			-10.747				-10.747
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 afdekkings-instrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding				-1.615			-1.615
Toevoeging aan de overgedragen resultaten van vorige boekjaren						4.072	4.072
Balans op 31 december 2019	90	66.545	-28.404	-3.457	5.811	24.721	65.306

## ENKELVOUDIG KASSTROOMOVERZICHT

<i>in duizenden €</i>	Toelichting	2019	2018
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR</b>		<b>1.339</b>	<b>501</b>
<b>1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten</b>		<b>39.259</b>	<b>29.794</b>
<b>Operationeel resultaat</b>		<b>49.172</b>	<b>38.886</b>
<b>Betaalde interesten</b>		<b>-9.284</b>	<b>-8.253</b>
<b>Andere niet-operationele elementen</b>		<b>4.563</b>	<b>1.075</b>
<b>Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroom-   verrichtingen</b>		<b>-4.605</b>	<b>-1.701</b>
• Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa		386	363
• Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9	373	-2.253
• Spreiding van huurkorting en huurvoordelen toegekend aan huurders	10	-1.076	321
• Ander portefeuilleresultaat	10	1.076	-132
• Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	8	-5.364	0
<b>Variatie in de behoefte van het werkkapitaal</b>		<b>-587</b>	<b>-213</b>
Beweging van activa		-1.711	-2.484
Beweging van verplichtingen		1.124	2.271
<b>2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		<b>48.833</b>	<b>-93.131</b>
Investerings en uitbreidingen in bestaande vastgoedbeleggingen	14	-9.517	-10.247
Aankoop van aandelen in vastgoedvennootschappen, ledenbijdragen in coöperatieve vennootschappen		-7.765	-48.995
Verwerving van vastgoedbeleggingen		0	-33.723
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	8	66.780	0
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa		-665	-166
<b>3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<b>-88.241</b>	<b>64.175</b>
Terugbetaling van leningen		-103.663	-51.155
Opname van leningen		73.000	126.032
Kapitaalverhoging		0	98.127
Leningen verstrekt aan verbonden ondernemingen		-39.057	-94.130
Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg		1	139
Betaling van dividenden		-18.522	-14.838
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR</b>		<b>1.190</b>	<b>1.339</b>

## **TOELICHTING BIJ DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING**

### **TOELICHTING 1. JAARREKENINGSHEMA VOOR GERELEMENTEERDE VASTGOEDVENNOOTSCHAPPEN**

Intervest Offices & Warehouses nv heeft als beursgenoteerde openbare gerelementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht haar enkelvoudige 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 gerelementeerde vastgoedvennootschappen is als Bijlage C een schema voor zowel de enkelvoudige als 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 gerelementeerde vastgoedvennootschap met maatschappelijke zetel in België. De jaarrekening van Intervest (de «Vennootschap») is opgesteld en vrijgegeven voor publicatie door de raad van bestuur op 18 maart 2020 en zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 29 april 2020.

De enkelvoudige jaarrekening wordt opgesteld in overeenstemming met de "International Financial Reporting Standards" (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie en volgens het KB van 13 juli 2014. Deze standaarden omvatten alle nieuwe en herziene standaarden en interpretaties gepubliceerd door de International Accounting Standards Board ('IASB') en de International Financial Reporting Interpretations Committee ('IFRIC'), voor zover van toepassing op de activiteiten van de Vennootschap en effectief op boekjaren aanvangend vanaf 1 januari 2019.

#### **Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die van kracht zijn voor het boekjaar dat een aanvang neemt op 1 januari 2019**

Volgende door het IASB gewijzigde standaarden en door het IFRIC uitgegeven interpretaties zijn van toepassing in de huidige periode maar hebben geen materiele impact op de presentatie, de toelichting of de resultaten van de vennootschap: Amendments resulting from Annual Improvements 2015-2017 cycle (1/1/2019); IFRS 4 Insurance Contracts - Amendments regarding the interaction of IFRS 4 and IFRS 9 (1/1/2019); IFRS 9 Financial Instruments - Amendments regarding prepayment features with negative compensation and modifications of financial liabilities (1/1/2019); IAS 19 Employee benefits - Amendments regarding plan amendments, curtailments or settlements (1/1/2019); IAS 28 Investments in Associates and Joint Ventures - Amendments regarding long-term interests in associates and joint ventures (1/1/2019); IFRIC 23 Uncertainty over Income Tax Treatments (1/1/2019).

## **IFRS 16 – Lease-overeenkomsten**

IFRS 16 introduceert belangrijke wijzigingen met betrekking tot de boekhoudkundige verwerking van lease-overeenkomsten in hoofde van de leasingnemer, waarbij het onderscheid tussen operationele en financiële leases wegvalt en activa en verplichtingen erkend worden voor alle lease-overeenkomsten (behalve uitzonderingen voor kortetermijn leases of activa met een lage waarde), en is toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2019. Intervest heeft beslist om IFRS 16 vervroegd toe te passen, vanaf 1 januari 2018.

In tegenstelling tot de verwerking van lease-overeenkomst door de lessee, behoudt IFRS 16 nagenoeg alle bepalingen uit IAS 17 – Lease-overeenkomsten met betrekking tot de verwerking van lease-overeenkomsten door de leasinggever. Dit wil zeggen dat leasinggevers blijvend de lease-overeenkomsten moeten classificeren als operationele of financiële lease-overeenkomsten.

Aangezien Intervest nagenoeg uitsluitend optreedt als vastgoedeigenaar en dus leasinggever is (en er niet voor geopteerd heeft om een herbeoordeling te doen of een contract een lease-overeenkomst is of inhoudt in vergelijking met IAS 17), zijn er wat dat betreft geen wijzigingen en zal Intervest haar vastgoedportefeuille blijven waarderen aan fair value conform IAS 40.

Echter in sommige van haar investeringen houdt Intervest niet de naakte eigendom aan, maar enkel het vruchtgebruik via een concessie of erfpacht of soortgelijke. In deze beperkte gevallen waar Intervest de leasingnemer is in lease-overeenkomsten geklasseerd als operationele leases onder IAS 17 en deze contracten niet tot de uitzonderingen zoals voorzien in IFRS 16 behoren, zal er een gebruiksrecht en bijhorende verplichting dienen opgenomen te worden op de enkelvoudige balans.

Het gebruiksrecht wordt opgenomen in haar enkelvoudige balans, op het actief binnen de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (via taxatie van het vastgoed) en op het passief onder andere langlopende verplichtingen. Daarnaast wordt de impact op de resultatenrekening, zijnde de recurrente kost van de concessies, verwerkt via het financieel en portefeuilleresultaat in plaats van via de “met huur verbonden kosten”.

## **Gepubliceerde standaarden en interpretaties, die nog niet van toepassing zijn in 2019**

Intervest heeft de volgende nieuwe standaarden, wijzigingen op standaarden en interpretaties, die nog niet van kracht zijn maar wel eerder mogen worden toegepast, niet toegepast: IFRS 3 Business Combinations - Amendments to clarify the definition of a business (1/1/2020); IFRS 7, 9 & IAS 39 Financial Instruments (Disclosures, recognition and Measurement) - Amendments regarding pre-placement issues in the context of the IBOR reform (1/1/2020); IFRS 17 Insurance contracts (1/1/2021); IAS 1 & 8 - Amendments regarding the definition of material (1/1/2020); IAS 1 – Amendments regarding the clarification of liabilities (1/1/2022).

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

## **Voorstellingsbasis**

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

De boekhoudprincipes worden consistent toegepast.

**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**

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

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

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

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

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

Heffingen opgelegd door de overheid worden geboekt in overeenstemming met IAS 37 Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets met toepassing van IFRIC 21 - Levies. Deze interpretatie heeft geen belangrijke invloed op de enkelvoudige jaarrekening van de Intervest maar beïnvloedt wel de evolutie van het resultaat tijdens het boekjaar door het moment van erkenning van onder andere de onroerende voorheffing op 1 januari van elk boekjaar. Tevens wordt de doorrekening van deze onroerende voorheffing aan de huurders en de recuperatie van onroerende voorheffing op leegstaande panden bij de overheid volledig als vordering en opbrengst erkend op 1 januari van elk boekjaar. De netto impact op de resultatenrekening blijft aldus beperkt tot de niet doorrekenbare/recupereerbare onroerende voorheffing die op 1 januari volledig erkend wordt als kost, en niet wordt gespreid over het boekjaar.

### **Uitgestelde belastingen**

Uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen worden geboekt op basis van de schuldmethode ('liability methode') voor alle tijdelijke verschillen tussen de belastbare basis en de boekwaarde voor financiële rapporteringdoeleinden en dit zowel voor activa als verplichtingen. Uitgestelde belastingvorderingen worden slechts erkend indien het waarschijnlijk is dat er belastbare winsten zullen zijn waartegen de uitgestelde belastingvordering kan worden afgezet. De uitgestelde belastingen worden in de resultatenrekening opgenomen onder de rubriek "Ander portefeuilleresultaat".

### **Het gewoon en het verwaterd nettoresultaat per aandeel**

Het gewoon nettoresultaat per aandeel wordt berekend door het nettoresultaat zoals blijkt uit de resultatenrekening, te delen door het gewogen gemiddelde van het aantal uitstaande gewone aandelen (i.e. het totaal aantal uitgegeven aandelen min de eigen aandelen) gedurende het boekjaar.

Voor de berekening van het verwaterd nettoresultaat per aandeel wordt het nettoresultaat dat aan de gewone aandeelhouders toekomt en het gewogen gemiddelde aantal uitstaande aandelen aangepast voor het effect van potentiële gewone aandelen die tot verwatering leiden.

### **Immateriële vaste activa**

Immateriële vaste activa worden opgenomen tegen kostprijs, verminderd met de eventuele geaccumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingverliezen, als het waarschijnlijk is dat de verwachte toekomstige economische voordelen die kunnen worden toegerekend aan het actief naar de entiteit zullen vloeien en dat de kostprijs van het actief betrouwbaar kan worden bepaald. Immateriële activa worden lineair afgeschreven over hun verwachte gebruiksduur. De afschrijvingsperiodes worden tenminste aan het einde van elk boekjaar herzien.

### **Vastgoedbeleggingen (inclusief mutatierechten)**

#### ***a. 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 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 ook op latere verhuur en waardestijgingen op termijn, maar waarvoor nog geen concrete bouwplannen of projectontwikkelingen zijn gestart (grondreserve), worden tevens als vastgoedbelegging beschouwd.

### ***b. Eerste opname en waardering***

De eerste opname 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.

### ***c. Waardering na initiële opname***

Na initiële opname worden vastgoedbeleggingen 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 dienaangaande (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 10,0% tot 12,5% naargelang het gewest waar deze goederen zich bevinden. Voor transacties m.b.t. gebouwen met een globale waarde hoger dan € 2,5 miljoen en gezien de waaier van methodes van eigendomsoverdracht die in België worden gebruikt, hebben diezelfde deskundigen - op basis van een representatief staal van 220 transacties die in de markt tussen 2002 en 2005 werden gerealiseerd en die in totaal € 6,0 miljard vertegenwoordigen - het gewogen gemiddelde van de rechten gewaardeerd op 2,5%.



Op dat moment werd eveneens beslist dat dit percentage per schijf van 0,5% zou herzien worden. In de loop van 2016 heeft een panel van vastgoeddeskundigen<sup>7</sup> en de BE-REIT vereniging<sup>8</sup> gezamenlijk beslist om deze berekening te actualiseren in overeenstemming met de methodologie die toegepast werd in 2006. Het werkelijke globale effect is berekend van transacties uitgevoerd door institutionele partijen en vennootschappen. De analyse omvat 305 grotere of institutionele transacties van meer dan € 2,5 miljoen over de periode 2013, 2014, 2015 en Q1 2016. In volume beslaan de geanalyseerde transacties meer dan 70% (€ 8,2 miljard) van het geschatte totale investeringsvolume in die periode. Het panel van vastgoeddeskundigen heeft besloten dat de drempel van 0,5% niet overschreden werd. Bijgevolg zal het percentage van 2,5% gehandhaafd blijven. Het percentage zal elke 5 jaar herbekeken worden of in geval de fiscale context aanzienlijk zou veranderen. Het percentage zal enkel aangepast worden als de drempel van 0,5% overschreden wordt.

In concreto betekent het dat de reële waarde van de 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).

Het verschil tussen de reële waarde van het vastgoed en de investeringswaarde van het vastgoed zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen, wordt bij het verwerven van het vastgoed geboekt in de resultatenrekening in de rubriek XVIII. "Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen."

Na de goedkeuring van de resultaatverwerking door de algemene vergadering van aandeelhouders (in april van het volgende boekjaar) wordt dit verschil tussen de reële waarde van het vastgoed en de investeringswaarde van het vastgoed toegewezen aan de reserve "c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen" in het eigen vermogen.

#### **d. Projectontwikkelingen**

Vastgoed dat wordt gebouwd of ontwikkeld voor toekomstig gebruik als een vastgoedbelegging wordt tevens opgenomen in de rubriek 'Vastgoedbeleggingen'. Na initiële opname aan aanschaffingswaarde, worden de projecten van zodra zij beschikbaar zijn voor verhuur gewaardeerd aan reële waarde. Deze reële waarde houdt rekening met de substantiële ontwikkelingsrisico's. In dit kader moet aan al de volgende criteria voldaan zijn: er is een duidelijk beeld over de te maken projectkosten, alle nodige vergunningen voor het uitvoeren van de projectontwikkeling zijn bekomen en een substantieel deel van de projectontwikkeling is voorverhuurd (definitief getekend huurcontract). Deze waardering aan reële waarde is gebaseerd op de waardering door de onafhankelijke vastgoeddeskundige (volgens de gebruikelijke methodes en assumpties) en houdt rekening met de nog te maken kosten voor de volledige afwerking van het project.

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

De activiteiten die nodig zijn om het actief voor te bereiden op zijn beoogde gebruik, omvatten meer dan de fysieke bouw van het actief. Ze omvatten ook het technische en administratieve werk voor aanvang van de eigenlijke bouw, zoals activiteiten in verband met het verkrijgen van vergunningen in die mate dat zijde toestand van het actief veranderen.

De activering van financieringskosten wordt opgeschort tijdens lange perioden waarin de actieve ontwikkeling wordt onderbroken. De activering wordt niet opgeschort tijdens een periode waarin omvangrijke technische en

<sup>7</sup> Bestaande uit Pieter Paepen (CBRE), Pierre van der Vaeren (CBRE), Christophe Ackermans (Cushman & Wakefield), Kris Peetermans (Cushman & Wakefield), Rod Scrivener (Jones Lang LaSalle), Jean-Paul Ducarme (PWC), Celine Janssens (Stadim), Philippe Janssens (Stadim), Luk van Meenen (Troostwijk-Roux Expertises) en Guibert de Crombrughe (de Crombrughe & Partners).

<sup>8</sup> 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.

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.

**e. *Aanhouden van vastgoed en waarderingsproces***

Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur worden gewaardeerd door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen aan investeringswaarde. De vastgoedbeleggingen worden hiervoor trimestrieel gewaardeerd op basis van contante waarde van markthuren en/of effectieve huurinkomsten, desgevallend na aftrek van verbonden kosten in overeenstemming met de International Valuation Standards 2001 opgesteld door het International Valuation Standards Committee. Waarderingen worden opgesteld door het actualiseren van de jaarlijkse nettohuur ontvangen van de huurders, verminderd met de verbonden kosten. De actualisatie gebeurt op basis van de yield facto die afhankelijk is van het inherente risico van het betrokken pand.

Winsten of verliezen die voortvloeien uit de variatie in de reële waarde van een vastgoedbelegging worden opgenomen in de resultatenrekening in de rubriek XVIII. "Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen" in de periode waarin ze ontstaan en worden bij de winstverdeling in het daaropvolgende jaar toegewezen aan de reserve "b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed". Bij deze toewijzing wordt binnen deze reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed het onderscheid gemaakt tussen de variaties in de investeringswaarde van het vastgoed en de geschatte mutatierechten bij hypothetische vervreemding zodat deze laatste rubriek steeds overeenkomt met het verschil tussen de investeringswaarde van het vastgoed en de reële waarde van het vastgoed.

**f. *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 de gerealiseerde winsten of verliezen op de verkoop van vastgoedbeleggingen ten opzichte van de originele aanschaffingswaarde van die vastgoedbeleggingen overgeboekt worden naar de rubriek "m. Andere reserves". Op deze wijze worden de gerealiseerde winsten of verliezen op de verkoop van vastgoedbeleggingen beschouwd als beschikbare reserves.

**g. *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**

**a. *Definitie***

De vaste activa onder zeggenschap van de entiteit die niet aan de definitie van een vastgoedbelegging voldoen, worden geclassificeerd als "Andere materiële vaste activa".

**b. *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.

**c. Afschrijvingen en bijzondere waardevermindingsverliezen**

Andere materiële vaste activa worden afschreven 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.

**d. 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.

**Financiële instrumenten****a. Financiële activa**

Alle financiële activa worden opgenomen of niet langer opgenomen in de balans op transactiedatum, wanneer de inkoop of verkoop van een financieel actief op grond van een contract waarvan de voorwaarden de levering van het actief voorschrijven binnen de termijn die op de desbetreffende markt algemeen voorgeschreven of overeengekomen is, en worden initieel gewaardeerd tegen reële waarde, vermeerderd met transactiekosten, behalve voor financiële activa tegen reële waarde met waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening, die initieel gewaardeerd worden tegen reële waarde.

De financiële activa worden geclassificeerd in een van de categorieën voorzien volgens IFRS 9 Financiële instrumenten op basis van zowel het bedrijfsmodel van de entiteit voor het beheer van de financiële activa als de eigenschappen van de contractuele kasstromen van het financiële actief en worden vastgelegd bij hun initiële opname. Deze classificatie bepaalt de waardering van de financiële activa op toekomstige balansdata: geamortiseerde kostprijs of reële waarde.

**a. Financiële activa aan reële waarde via resultaat**

Financiële activa worden geclassificeerd tegen reële waarde met waardeveranderingen via het resultaat, als ze aangehouden worden voor handelsdoeleinden. Financiële activa tegen reële waarde met waardeveranderingen via het resultaat worden gewaardeerd tegen reële waarde, waarbij alle daaruit voortvloeiende baten of lasten in het resultaat opgenomen worden. Een financieel actief wordt in deze categorie ondergebracht, als het voornamelijk aangeschaft werd om het op korte termijn te verkopen.

Derivaten behoren ook tot de categorie tegen reële waarde met waardeveranderingen via het resultaat, tenzij ze als afdekking aangemerkt werden en effectief zijn.

### **b. 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.

### **b. Financiële verplichtingen**

Financiële verplichtingen worden geclassificeerd als financiële verplichtingen aan reële waarde via resultaat of als financiële verplichtingen tegen geamortiseerde kostprijs.

#### **a. 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.

#### **b. 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 Vennootschap 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 Vennootschap gebruikt derivaten teneinde risico's te beperken met betrekking tot ongunstige schommelingen van interestvoeten die voortvloeien uit de operationele, financiële en investeringsactiviteiten. De Vennootschap 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.

### **Vorzieningen**

Een voorziening is een verplichting van een onzekere omvang of een onzeker tijdstip. Het bedrag dat wordt opgenomen is de beste schatting van de uitgaven die vereist zijn om de bestaande verplichting op balansdatum af te wikkelen.

Vorzieningen worden slechts opgenomen als er een bestaande (in rechte afdwingbare of feitelijke) verplichting ontstaat ten gevolge van gebeurtenissen uit het verleden, die waarschijnlijk zal leiden tot een uitstroom van middelen en waarbij het bedrag van de verplichting op een betrouwbare wijze kan worden geschat.

### **Vergoeding na uitdiensttreding**

Bijdragen aan het groepsverzekeringscontract van het type "toegezegde bijdrage" worden opgenomen als een last van de verslagperiode waarin de gerelateerde prestaties worden verricht door de werknemers.

Volgens de wet dient de werkgever een minimale rente te garanderen waarbij de vennootschap de verplichting heeft bijkomende bijdragen te betalen indien het pensioenfonds niet over voldoende activa zou beschikken om de pensioenen van alle werknemers te betalen met betrekking tot de diensten die zij hebben geleverd.

### **Dividenduitkering**

Dividenden maken deel uit van de reserves tot wanneer de algemene vergadering van aandeelhouders de dividenden toekent. Dividenden worden bijgevolg erkend als een verplichting in de jaarrekening in de periode waarin de dividenduitkering goedgekeurd wordt door de algemene vergadering van aandeelhouders.

### **Gebeurtenissen na balansdatum**

Gebeurtenissen na balansdatum zijn gebeurtenissen, zowel gunstige als ongunstige, die plaatsvinden tussen de balansdatum en de datum waarop de jaarrekening wordt goedgekeurd voor uitgifte. Voor gebeurtenissen die informatie verstrekken over de feitelijke situatie op balansdatum wordt het resultaat in de resultatenrekening verwerkt.

## **Significante schattingen en belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden**

### ***a. Reële waarde van de vastgoedbeleggingen***

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen van Intervest wordt driemaandelijks gewaardeerd door onafhankelijke vastgoeddeskundigen. Deze waardering van de vastgoeddeskundigen is bedoeld om de marktwaarde van een gebouw te bepalen op een bepaalde datum in functie van de evolutie van de markt en de kenmerken van de desbetreffende gebouwen. De vastgoeddeskundigen hanteren de principes beschreven in het hoofdstuk "Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen" in het Vastgoedverslag van het Jaarverslag en in "Toelichting 14. Vaste activa: vastgoedbeleggingen". De vastgoedportefeuille wordt in de enkelvoudige jaarrekening opgenomen tegen de reële waarde die door de vastgoeddeskundigen wordt bepaald.

### ***b. Financiële verplichting conform IFRS 16***

Voor sommige van zijn investeringen houdt Intervest niet de naakte eigendom aan, maar enkel het vruchtgebruik via een concessie of erfpacht of soortgelijke. Concreet werd hiervoor een financiële verplichting aangelegd conform IFRS 16. Deze financiële verplichting betreft de huidige waarde van alle toekomstige leasebetalingen. In het bepalen van de huidige waarde van deze toekomstige leasebetalingen worden enkele beoordelingen en schattingen gemaakt, met name bij het bepalen van de duurtijd van de concessie (afhankelijk van contractuele verlengingsmogelijkheden van de concessie enerzijds en de economische levensduur van het gebouw waar de vastgoedschatter rekening mee houdt in de reële waardebepaling anderzijds) en bij het bepalen van de incrementele rentevoet als discount rate van de leasebetalingen.

### ***c. Financiële derivaten***

De reële waarde van de financiële derivaten van Intervest wordt driemaandelijks geschat door de emitterende financiële instelling. Een uitgebreide beschrijving bevindt zich in "Toelichting 21. Financiële instrumenten".

### ***d. Geschillen***

De vennootschap is op heden verwickeld, en kan in de toekomst verwickeld zijn, in gerechtelijke procedures. Intervest was in 2019 betrokken bij een procedure voor het Hof van Beroep te Antwerpen, fiscale kamer, alsmede in bezwaarprocedures voor de gewestelijke directeur van het controlecentrum grote ondernemingen met betrekking tot aanrekening van de exit taks aanslagjaar 1999 speciaal. In haar arrest dd. 25 april 2017 heeft het Hof van Beroep te Antwerpen het beroep van Intervest evenwel ongegrond verklaard. Het arrest werd op 10 november 2017 betekend. Intervest heeft op 29 januari 2018 cassatie beroep aangetekend tegen voormeld arrest van het Hof van Beroep te Antwerpen dd. 25 april 2017. Het Hof van Cassatie heeft op 28 november 2019 Intervest in het gelijk gesteld en het arrest van het Hof van Beroep verbroken. Het geschil is nu verwezen naar het Hof van Beroep van Gent. (zie Toelichting 26. Voorwaardelijke rechten en verplichtingen). De vennootschap is van oordeel dat deze procedure geen belangrijke weerslag zal hebben op de resultaten van de vennootschap.

**TOELICHTING 3. GESEGMENTEERDE INFORMATIE****Per bedrijfssegment**

De twee bedrijfssegmenten omvatten de volgende activiteiten:

- ✓ De categorie "kantoren" omvat het vastgoed dat voor professionele doeleinden verhuurd wordt aan bedrijven als kantoorruimte.
- ✓ De categorie "logistiek vastgoed" betreft de panden met een logistieke functie, de opslagruimten en hightech gebouwen.

De categorie "corporate" omvat alle niet aan een segment toewijsbare vaste kosten die door de vennootschap gedragen worden.

**Resultatenrekening per segment**

<b>BEDRIJFS- SEGMENTERING</b>	<b>Kantoren</b>		<b>Logistiek vastgoed</b>		<b>Corporate</b>		<b>TOTAAL</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<i>in duizenden €</i>								
Huurinkomsten	25.624	20.322	28.404	24.009			54.028	44.331
Met verhuur verbonden kosten	-20	-9	-147	-39			-167	-48
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>	<b>25.604</b>	<b>20.313</b>	<b>28.257</b>	<b>23.970</b>			<b>53.861</b>	<b>44.283</b>
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	325	95	806	711			1.131	806
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>25.929</b>	<b>20.408</b>	<b>29.063</b>	<b>24.681</b>			<b>54.992</b>	<b>45.089</b>
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP PORTEFEUILLE</b>	<b>21.723</b>	<b>16.824</b>	<b>27.023</b>	<b>22.299</b>	<b>-3.489</b>	<b>-2.622</b>	<b>45.257</b>	<b>36.501</b>
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0	5.364	0	0	0	5.364	
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-8.973	-1.152	8.600	3.405	0	0	-373	2.253
Ander portefeuilleresultaat	-1.067	450	-9	-318	0	0	-1.076	132
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VAN HET SEGMENT</b>	<b>11.683</b>	<b>16.122</b>	<b>40.978</b>	<b>25.386</b>	<b>-3.489</b>	<b>-2.622</b>	<b>49.172</b>	<b>38.886</b>
Financieel resultaat					16.654	-4.674	16.654	-4.674
Belastingen					-61	-98	-61	-98
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>11.683</b>	<b>16.122</b>	<b>40.978</b>	<b>25.386</b>	<b>13.104</b>	<b>-7.394</b>	<b>65.765</b>	<b>34.114</b>

Voor de beschrijving van de risicospreiding naar de huurders per segment wordt verwezen naar het Jaarverslag van 2019 - Vastgoedverslag.

Het operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille is voor de **kantoren**, gestegen met € 4,9 miljoen. Deze stijging is voornamelijk het gevolg van de acquisitie van het kantorencomplex Ubicenter in Leuven in december 2018 en de gerealiseerde verhuringen in Greenhouse BXL, Mechelen Campus en Intercity Business Park in de loop van 2018 en 2019.

Het operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille van het **logistiek** segment is met € 4,7 miljoen gestegen. De toename volgt voornamelijk uit de eenmalig ontvangen verbrekingsvergoeding van € 5,7 miljoen naar aanleiding van het vroegtijdig vertrek van huurder Medtronic in Oudsbergen. Zonder deze verbrekingsvergoeding is het operationeel resultaat met 1 miljoen gedaald ten gevolge van de desinvestering van 3 logistieke sites (Aartselaar, Houthalen en Oudsbergen) met een reële waarde van € 57,7 miljoen op 31 december 2018. Intervest realiseert hiermee een meerwaarde van € 5,4 miljoen. Door deze desinvestering speelt Intervest in op de hoogconjunctuur in de logistieke vastgoedmarkt en desinvesteert ze gebouwen die niet voldoende optimaal aansluiten bij de huidige en toekomstige karakteristieken van de portefeuille.

### Kerncijfers per segment

BEDRIJFSSEGMENTERING <i>in duizenden €</i>	Kantoren		Logistiek vastgoed		TOTAAL	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Reële waarde van vastgoedbeleggingen	343.789	345.979	316.886	338.912	660.675	684.891
Investerings en uitbreidingen tijdens het boekjaar (reële waarde)	6.783	9.158	2.734	1.089	9.517	10.247
Fusie met Edda 21 op 11 december 2019	0	0	24.305	0	24.305	0
Verwerving van vastgoedbeleggingen	0	33.723	0	0	0	33.723
Desinvesteringen tijdens het boekjaar	0	0	-57.665	0	-57.665	0
Totaal verhuurbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )	237.737	237.732	474.184	550.820	711.921	788.552
Bezettingsgraad (%)	90%	88%	94%	97%	92%	92%

### TOELICHTING 4. VASTGOEDRESULTAAT

#### Huurinkomsten

<i>in duizenden €</i>	2019	2018
Huur	50.675	46.092
Huurkortingen	-1.803	-1.690
Huurvoordelen ('incentives')	-214	-115
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	5.370	44
<b>Totaal huurinkomsten</b>	<b>54.028</b>	<b>44.331</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 222 verschillende huurders wat het debiteurenrisico beperkt en de stabiliteit van de inkomsten bevordert. De tien belangrijkste huurders maken 39% van de jaarhuur uit, zijn vaak vooraanstaande bedrijven in hun sector en maken vaak deel uit van internationale concerns. De belangrijkste huurder, die tot het kantoorsegment behoort, vertegenwoordigt op 31 december 2019 7% van de jaarhuur. In 2019 zijn er 3 huurders waarvan de jaarhuur op individuele basis 5% vertegenwoordigt van de totale jaarhuur van de Vennootschap.

Voor het boekjaar 2019 bedragen de huurinkomsten van Intervest € 54 miljoen en zijn hiermee met 22 % gestegen ten opzichte van het boekjaar 2018 (€ 44,3 miljoen). De huurinkomsten bevatten in 2019 een éénmalig ontvangen verbrekingsvergoeding naar aanleiding van het vroegtijdig vertrek van huurder Medtronic in Oudsbergen. Deze verbrekingsvergoeding heeft een positief effect op de huurinkomsten van € 5,2 miljoen. Zonder rekening te houden met de verbrekingsvergoeding bedraagt de stijging in de huurinkomsten € 4,5 miljoen of 10%.

In de logistieke portefeuille bedragen de huurinkomsten € 28,4 miljoen. Zonder de verbrekingsvergoeding van Medtronic bedragen de huurinkomsten in de logistieke portefeuille € 23,2 miljoen, dit is een afname met € 0,8 miljoen ten opzichte van 2018 (€ 24 miljoen) als gevolg van de leegstand in Puurs.

In het kantorenssegment stijgen de huurinkomsten met € 5,3 miljoen ten opzichte van 2018 tot € 25,6 miljoen in 2019. Dit is een stijging van 26% die voornamelijk het gevolg is van de acquisitie van het kantorencomplex Ubicenter in Leuven in december 2018 en de gerealiseerde verhuringen in Greenhouse BXL, Mechelen Campus en Intercity Business Park in de loop van 2018 en 2019.

Bij het afsluiten van nieuwe huurovereenkomsten in het boekjaar 2019 is bij 40% van de contractwaarde een huurkorting toegekend (82% in 2018). Gemiddeld zijn in 2019 bij nieuwe contracten huurkortingen toegekend voor 7% van de jaarhuur (8% in 2018).

Ook wordt veelal bedongen dat de huurder de huurkortingen geheel of gedeeltelijk dient terug te betalen indien hij het contract zou verbreken bij de eerste break van de overeenkomst.

Bij het uitbreiden en/of verlengen van een huurcontract is in het boekjaar 2019 gemiddeld bij 40% van de contractwaarde een huurkorting toegekend (61% in 2018). Er is in 2019 gemiddeld 9% huurkorting op de jaarhuur gegeven bij uitbreidingen en/of verlengingen (8% in 2018).

## 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:

<i>in duizenden €</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Vorderingen met een resterende looptijd van:		
Hoogstens één jaar	45.562	50.238
Tussen één en vijf jaar	89.414	109.809
Meer dan vijf jaar	20.938	22.347
<b>Totaal van de toekomstige minimum huurinkomsten</b>	<b>155.914</b>	<b>182.394</b>

De daling van de toekomstige minimum huurinkomsten met € 27 miljoen of 15% ten opzichte van 31 december 2018 is enerzijds het gevolg van de desinvesteringen en het voortschrijden van de bestaande contracten, gedeeltelijk gecompenseerd door nieuwe verhuringen, verlengingen en uitbreidingen in 2019 getekend met huurders.

**Met verhuur verbonden kosten**

<i>in duizenden €</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Te betalen huur op gehuurde activa en erfpachtvergoedingen	-8	-8
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-267	-75
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	108	35
<b>Totaal met verhuur verbonden kosten</b>	<b>-167</b>	<b>-48</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. Als gevolg van toepassing van IFRS 16 worden erfpachtvergoedingen vanaf boekjaar 2018 niet langer opgenomen als met verhuur verbonden kost maar worden deze opgenomen in het financieel resultaat.

De verliezen op huurvorderingen (met recuperatie) vertegenwoordigen voor de periode 2009-2019 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. 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.

**Recuperatie van vastgoedkosten**

<i>in duizenden €</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Verkregen vergoedingen op huurschade en bij einde huur	96	253
Andere	610	476
<i>Ontvangen beheersvergoedingen van huurders</i>	<i>610</i>	<i>476</i>
<b>Totaal recuperatie van vastgoedkosten</b>	<b>706</b>	<b>729</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**

<i>in duizenden €</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Recuperatie van huurlasten gedragen door de eigenaar	8.000	5.857
Recuperatie van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	5.088	3.943
<b>Totaal recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen</b>	<b>13.088</b>	<b>9.800</b>

**Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen**

<i>in duizenden €</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-8.000	-5.857
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-5.088	-3.943
<b>Totaal huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen</b>	<b>-13.088</b>	<b>-9.800</b>
<b>Totaal saldo van gerecupereerde 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 of heeft dit uitbesteed aan externe vastgoedbeheerders (voor Mechelen Campus).

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**

<i>in duizenden €</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Inkomsten uit groene stroom (andere dan opstalvergoedingen)	259	340
Ontvangen coördinatievergoedingen turn-key solutions	95	61
Kosten en opbrengsten m.b.t. uitbating Greenhouse flex	-479	-248
Eénmalig ontvangen bijdragen voor met verhuur verbonden kosten	484	0
Andere	840	453
<b>Totaal andere met verhuur verbonden opbrengsten en kosten</b>	<b>1.199</b>	<b>606</b>

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 Flex zijn opgenomen onder de rubriek huurinkomsten en bedragen € 0,6 miljoen (€ 0,3 miljoen voor 2018).

De éénmalig ontvangen bijdragen voor met verhuur verbonden kosten werden ontvangen als gevolg van het vroegtijdig vertrek van huurder Medtronic. Het betreft een provisie ontvangen voor toekomstige lasten van Medtronic, die naar aanleiding van de verkoop van het gebouw in Oudsbergen in het vierde kwartaal van 2019 in resultaat werden genomen.

**TOELICHTING 5. VASTGOEDKOSTEN****Technische kosten**

<i>in duizenden €</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Recurrente technische kosten</b>	<b>-871</b>	<b>-961</b>
Onderhoud en herstellingen	-797	-877
Verzekeringspremies	-74	-84
<b>Niet-recurrente technische kosten</b>	<b>32</b>	<b>-31</b>
Schadegevallen	-223	-243
Vergoedingen van schadegevallen door de verzekeraars	255	212
<b>Totaal technische kosten</b>	<b>-839</b>	<b>-992</b>

De technische kosten omvatten onder meer onderhoud en herstellingskosten en verzekeringspremies. Onderhoud 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**

<i>in duizenden €</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Makelaarscommissies	-46	-10
Publiciteit	-197	-107
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-85	-49
<b>Totaal commerciële kosten</b>	<b>-328</b>	<b>-166</b>

Commerciële kosten omvatten onder meer makelaarscommissies. De commissies betaald aan makelaars na een periode van leegstand worden geactiveerd aangezien de vastgoeddeskundigen, na een periode van leegstand, geschatte commissies in mindering brengen van de geschatte waarde van het vastgoed. De commissies betaald aan makelaars na een onmiddellijke herverhuur, zonder 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 taksen van niet-verhuurde gebouwen**

<i>in duizenden €</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Leegstandslasten van het boekjaar	-579	-565
Onroerende voorheffing leegstand	-589	-732
Recuperatie onroerende voorheffing leegstand	539	658
Recuperatie onroerende voorheffing leegstand vorig boekjaar	-43	52
<b>Totaal kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen</b>	<b>-672</b>	<b>-587</b>

De kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen zijn tijdens het boekjaar 2019 licht gestegen ten opzichte van boekjaar 2018. De leegstandskosten maken voor het boekjaar 2019 circa 1,2% van de totale huurinkomsten van de vennootschap uit (1,3% in 2018).

Intervest recupereert grotendeels de onroerende voorheffing die aangerekend wordt op leegstaande delen van gebouwen via bezwaarschriften ingediend bij de Belastingdienst Vlaanderen.

**Beheerskosten van het vastgoed**

<i>in duizenden €</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Externe beheersvergoedingen	-47	-9
Kosten van het intern beheer van het patrimonium	-3.733	-3.690
<i>Personeelsbeloningen en zelfstandige medewerkers</i>	-3.096	-2.545
<i>Vastgoeddeskundige</i>	-135	-132
<i>Overige kosten</i>	-502	-1.013
<b>Totaal beheerskosten van het vastgoed</b>	<b>-3.780</b>	<b>-3.699</b>

De beheerskosten van het vastgoed zijn kosten die verband houden met het beheer van de gebouwen. Hieronder worden begrepen de personeelskosten en de indirecte kosten van de directie en het personeel (zoals kosten van kantoor, werkingskosten, enz.) die zorgen voor het beheer van de portefeuille en de verhuringen, alsook afschrijvingen en waardeverminderingen op materiële activa die gebruikt worden voor dit beheer en andere bedrijfskosten die aan het beheer van het vastgoed kunnen worden toegewezen.

**Andere vastgoedkosten**

<i>in duizenden €</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Kosten ten laste van de eigenaar	-216	-204
Onroerende voorheffing contractueel ten laste van eigenaar	-328	-279
Overige andere vastgoedkosten	-83	-39
<b>Totaal andere vastgoedkosten</b>	<b>-627</b>	<b>-522</b>

De andere vastgoedkosten betreffen vaak uitgaven die op basis van contractuele of commerciële afspraken met huurders ten laste van de Vennootschap vallen. Het zijn veelal beperkingen op de betaling van de gemeenschappelijke lasten. Voor het boekjaar 2019 bedragen deze commerciële tussenkomsten circa € 0,6 miljoen op jaarbasis of stabiel op 1,2% van de totale huurinkomsten van de vennootschap.

**TOELICHTING 6. ALGEMENE KOSTEN**

<i>in duizenden €</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Belasting ICB	-444	-332
Ereloon commissaris	-92	-87
Bezoldigingen bestuurders	-63	-63
Liquidity provider	-32	-13
Financiële dienst	-30	-36
Personeelskosten	-2.070	-1.356
Advieskosten	-230	-458
Overige kosten	-612	-304
<b>Totaal algemene kosten</b>	<b>-3.573</b>	<b>-2.649</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 activa die gebruikt worden voor dit beheer en andere bedrijfskosten.

De algemene kosten belopen € 3,6 miljoen en zijn met 0,9 miljoen gestegen ten opzichte van 2018. De toename is het gevolg van hogere personeelskosten wegens het uitbreiden van het personeelsbestand voor de interne organisatie en de hogere beurstaks ("abonnemententaks") als gevolg van de kapitaalverhoging van € 99,9 miljoen in november 2018.

Voor verdere details van het ereloon van de commissaris wordt verwezen naar toelichting 25.

Een overzicht van de uitbetaalde vergoedingen aan de bestuurders wordt weergegeven in het "Verslag van de raad van bestuur – Remuneratieverslag" in het Jaarverslag over 2019.

50% van de bezoldigingen aan de bestuurders wordt opgenomen onder de algemene kosten, de overige 50% van hun werkzaamheden worden beschouwd als beheerskosten van het vastgoed.

## **TOELICHTING 7. PERSONEELSBELONINGEN**

<i>in duizenden €</i>	<b>2019</b>			<b>2018</b>		
	Kosten van het intern beheer van het vastgoed	Kosten verbonden aan het beheer van de vennootschap	<b>TOTAAL</b>	Kosten van het intern beheer van het vastgoed	Kosten verbonden aan het beheer van de vennootschap	<b>TOTAAL</b>
<b>Vergoedingen werknemers en zelfstandige medewerkers</b>	<b>2.544</b>	<b>1.280</b>	<b>3.824</b>	<b>2.063</b>	<b>820</b>	<b>2.883</b>
Bezoldigingen en andere beloningen betaald binnen de 12 maanden	2.131	1.056	3.187	1.716	709	2.425
Pensioenen en beloningen na uitdiensttreding	62	32	94	45	23	68
Sociale zekerheid	358	183	541	291	142	434
Variabele vergoedingen	118	45	163	88	34	122
Ontslagvergoedingen	0	0	0	13	0	13
Overige lasten	-125	-36	-161	-91	-88	-179
<b>Vergoedingen directiecomité</b>	<b>552</b>	<b>790</b>	<b>1.342</b>	<b>483</b>	<b>536</b>	<b>1.019</b>
Voorzitter directiecomité	222	288	510	201	201	403
<i>Vaste vergoeding</i>	<i>146</i>	<i>146</i>	<i>292</i>	<i>167</i>	<i>167</i>	<i>334</i>
<i>Variabele vergoeding</i>	<i>54</i>	<i>120</i>	<i>174</i>	<i>34</i>	<i>34</i>	<i>69</i>
<i>Pensioenverplichtingen</i>	<i>22</i>	<i>22</i>	<i>44</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Andere leden directiecomité	330	502	832	281	335	616
<i>Vaste vergoeding</i>	<i>212</i>	<i>239</i>	<i>451</i>	<i>206</i>	<i>233</i>	<i>439</i>
<i>Variabele vergoeding</i>	<i>86</i>	<i>227</i>	<i>313</i>	<i>45</i>	<i>65</i>	<i>110</i>
<i>Pensioenverplichtingen</i>	<i>32</i>	<i>36</i>	<i>68</i>	<i>30</i>	<i>37</i>	<i>68</i>
<b>Totaal personeelsbeloningen</b>	<b>3.096</b>	<b>2.070</b>	<b>5.166</b>	<b>2.545</b>	<b>1.356</b>	<b>3.901</b>

Het aantal werknemers en zelfstandige medewerkers op jaareinde 2019, uitgedrukt in voltijdse equivalenten bedraagt 36 personeelsleden voor het intern beheer van het patrimonium (28 in 2018) en 15 personeelsleden voor het beheer van de vennootschap (10 in 2018). Het aantal directieleden bedraagt drie personen op 31 december 2019 (drie personen op jaareinde 2018).

Voor het personeel in vast dienstverband worden de bezoldigingen, de supplementaire beloningen, de vergoedingen bij uitdiensttreding, de ontslag- en verbrekingsvergoedingen geregeld door de wet op de arbeidsovereenkomsten van 4 juli 1978, de wet op de jaarlijkse vakantie van 28 juni 1971, het paritair comité waaronder de vennootschap ressorteert en de toepasselijke CAO's in de resultatenrekening opgenomen in de periode waarop ze betrekking hebben.

Pensioenen en beloningen na uitdiensttreding, bevatten pensioenen, bijdragen voor groepsverzekeringen, levens- en invaliditeitsverzekeringen en hospitalisatieverzekeringen. Intervest heeft, voor haar personeelsleden in vast dienstverband, een groepsverzekeringscontract van het type "toegezegde bijdrage" bij een externe verzekeringsmaatschappij afgesloten. Als gevolg van de gewijzigde wetgeving eind december 2015 (op 18 december 2015 werd de wet tot waarborging van de duurzaamheid en het sociale karakter van de aanvullende pensioenen en tot versterking van het aanvullende karakter ten opzichte van de rustpensioenen goedgekeurd), dient de werkgever een minimum rendement te garanderen en bijgevolg dient dit contract geclassificeerd te worden als een "defined benefit" plan. De vennootschap doet bijdragen aan dit fonds dat onafhankelijk is van de vennootschap. De bijdragen van 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 2019 bedragen deze bijdragen € 206.000 (€ 135.000 in 2018). De verzekeringsmaatschappij heeft op 31 december 2019 bevestigd dat het tekort om het minimum rendement te garanderen niet materieel is.

De vergoedingen van het directiecomité worden toegelicht in het "Verslag van de raad van bestuur – Remuneratieverslag" in het Jaarverslag over 2019.

#### **TOELICHTING 8. RESULTAAT OP VERKOPEN VAN VASTGOEDBELEGGINGEN**

<i>in duizenden €</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Aanschaffingswaarde	52.910	0
Geaccumuleerde meerwaarden en bijzondere waardevermindervingsverliezen	4.755	0
<b>Boekwaarde (reële waarde)</b>	<b>57.665</b>	<b>0</b>
<i>Verkoopprijs</i>	<i>67.579</i>	<i>0</i>
<i>Verkoopkosten</i>	<i>-800</i>	<i>0</i>
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	66.780	0
Voorziening huurgaranties uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	-3.750	0
<b>Netto verkoopopbrengst</b>	<b>63.029</b>	<b>0</b>
<b>Totaal resultaat verkoop vastgoedbeleggingen</b>	<b>5.364</b>	<b>0</b>

In 2019 heeft Intervest drie logistieke sites in België gedesinvesteerd met een reële waarde van € 57,7 miljoen op 31 december 2018 en realiseert hiermee een meerwaarde van € 5,4 miljoen. Door deze desinvestering speelt Intervest in op de hoogconjunctuur in de logistieke vastgoedmarkt en desinvesteert ze gebouwen die niet voldoende optimaal aansluiten bij de huidige en toekomstige karakteristieken van de portefeuille. Het betreft logistieke gebouwen in Aartselaar, Houthalen en Oudsbergen.

Aan de koper van Oudsbergen werd door de Vennootschap een huurgarantie gegeven voor een periode van 24 maanden. De huurgarantie is per kwartaal betaalbaar en opgenomen op de balans onder de voorzieningen voor het maximale te betalen bedrag van € 3,8 miljoen.

**TOELICHTING 9. VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN**

<i>in duizenden €</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Positieve variaties op vastgoedbeleggingen	17.112	14.503
Negatieve variaties op vastgoedbeleggingen	-17.485	-12.250
<b>Totaal variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen</b>	<b>-373</b>	<b>2.253</b>

De variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in 2019 bedragen € -0,4 miljoen.

- De stijging van de reële waarde van de logistieke portefeuille (€ 8,6 miljoen) is het gevolg van een algemene tendens in het logistieke segment in België.
- De daling in de reële waarde van de kantoorportefeuille (€ -9,0 miljoen) bestaat onder andere uit een waardevermindering van Woluwe Garden (€ -4,5 miljoen) als gevolg van het reeds aangekondigde vertrek van huurder PwC tegen eind 2021.

**TOELICHTING 10. ANDER PORTEFEUILLERESULTAAT**

<i>in duizenden €</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Overige	-1.076	132
<i>Variaties spreiding huurkortingen en tegemoetkomingen aan huurders</i>	<i>-1.076</i>	<i>320</i>
<i>Andere</i>	<i>0</i>	<i>-188</i>
<b>Totaal ander portefeuilleresultaat</b>	<b>-1.076</b>	<b>132</b>

Het ander portefeuilleresultaat bedraagt in 2019 € -1,1 miljoen en omvat uitsluitend de variatie in huurkortingen en tegemoetkomingen aan huurders. Dit als gevolg van de inwerkingtreding van enkele huurcontracten in Greenhouse BXL waar bij aanvang tegemoetkomingen en huurkortingen gegeven werden en de acquisitie van het kantoorpand in Leuven eind 2018 waarvan enkele huurcontracten ook nog met een korting zijn.

**TOELICHTING 11. NETTO INTERESTKOSTEN**

<i>in duizenden €</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Nominale interestlasten op leningen</b>	<b>-6.827</b>	<b>-6.287</b>
Leningen bij financiële instellingen	-4.713	-3.677
<i>Vastrentend</i>	<i>-692</i>	<i>-319</i>
<i>Variabel</i>	<i>-4.021</i>	<i>-3.358</i>
Obligatieleningen	-1.634	-2.277
Interestkosten op niet opgenomen kredieten en backup-lijnen commercial paper	-480	-333
<b>Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten</b>	<b>-1.908</b>	<b>-1.558</b>
<i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	<i>-1.908</i>	<i>-1.558</i>
<b>Inkomsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten</b>	<b>98</b>	<b>90</b>
<i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	<i>98</i>	<i>90</i>
<b>Andere interestkosten</b>	<b>-233</b>	<b>-343</b>
<b>Totaal netto interestkosten</b>	<b>-8.870</b>	<b>-8.098</b>



De netto-interestkosten bedragen in 2019 € -8,9 miljoen ten opzichte van € -8,1 miljoen in 2018. De toename van de netto-interestkosten met € 0,8 miljoen of 10% is het gevolg van de groei van de vastgoedportefeuille van de Vennootschap en haar perimetrovereenkomsten. De (her-)financieringen ter optimalisering van de financieringsstructuur zorgen samen met het commercial-paperprogramma dat werd uitgerold in juli 2018 en de terugbetaling van de obligatielening op 1 april 2019, voor een daling van de gemiddelde rentevoet van de financieringen. De gemiddelde rentevoet van de financieringen bedraagt 2,2% voor 2019 ten opzichte van 2,4% voor 2018.

### **Netto interestkosten opgedeeld volgens de vervaldatum van de kredietlijn**

<i>in duizenden €</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Netto interestkosten op langlopende financiële schulden	-7.455	-6.430
Netto interestkosten op kortlopende financiële schulden	-1.415	-1.668
<b>Totaal netto interestkosten</b>	<b>-8.870</b>	<b>-8.098</b>

De totale gemiddelde interestvoet bedraagt in 2019 2,2% inclusief bankmarges en renteafdekkingsinstrumenten vergeleken met 2,4% in 2018. De totale gemiddelde interestvoet vóór impact van de renteafdekkingsinstrumenten bedraagt in 2019 1,7% (2,0% in 2018).

De gemiddelde interestvoet van de langlopende financiële schulden is voor 2019 2,4% inclusief bankmarges (2,5% in 2018). De gemiddelde interestvoet van de kortlopende financiële schulden is voor 2019 1,4% inclusief bankmarges (2,4% in 2018). De daling op korte termijn is te wijten aan de obligatielening van € 25 miljoen die per 1 april 2019 van afgelost werd.

De (hypothetische) toekomstige cash outflow voor 2019 van de interestlasten van de op 31 december 2019 opgenomen leningen aan vaste rentevoet of aan een variabele rentevoet op 31 december 2019 bedraagt € 7,2 miljoen (€ 7,6 miljoen in 2018).

Voor het boekjaar 2019 bedraagt het effect op het EPRA resultaat en nettoresultaat van een (hypothetische) stijging van de rentetarieven met 1% ongeveer € -0,6 miljoen (€ -0,6 miljoen in 2018). Bij een (hypothetische) stijging van de rentetarieven met 0,5% blijven de interestkosten stabiel.

### **TOELICHTING 12. BELASTINGEN**

<i>in duizenden €</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Vennootschapsbelasting	-61	-98
<b>Totaal belastingen</b>	<b>-61</b>	<b>-98</b>

Met de GVV-Wet (voorheen het KB van 7 december 2010 en het KB van 10 april 1995) heeft de wetgever een voordelig fiscaal statuut gegeven aan de GVV's. Indien een vennootschap overstapt naar het statuut van GVV, of indien een (gewone) vennootschap fuseert met een GVV, moet zij een éénmalige belasting betalen (exit taks). Daarna is de GVV enkel nog onderworpen aan belastingen op heel specifieke bestanddelen, zoals op "verworpen uitgaven". Op het gros van de winst die voortkomt uit verhuringen en meerwaarden op verkopen van vastgoedbeleggingen wordt dus geen vennootschapsbelasting betaald.

**TOELICHTING 13. AANTAL AANDELEN EN RESULTAAT PER AANDEEL****Bewegingen van het aantal aandelen**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Aantal aandelen bij het begin van het boekjaar</b>	<b>24.288.997</b>	<b>18.405.624</b>
Aantal uitgegeven aandelen bij keuzedividend	368.006	485.819
Aantal uitgegeven aandelen bij kapitaalverhoging met onherleidbare toewijzingsrechten van 30 november 2018	0	5.397.554
<b>Aantal aandelen op jaareinde</b>	<b>24.657.003</b>	<b>24.288.997</b>
Aanpassingen voor de berekening van het gewogen gemiddeld aantal aandelen	-140.145	-5.112.106
<b>Gewogen gemiddeld aantal aandelen</b>	<b>24.516.858</b>	<b>19.176.891</b>

**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.

<i>in duizenden €</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoresultaat volgens enkelvoudige jaarrekening	<b>65.765</b>	<b>34.114</b>
Aan te passen niet-kasstroomverrichtingen begrepen in het nettoresultaat:		
✓ Afschrijvingen	386	363
✓ Waardeverminderingen	267	75
✓ Terugnemingen van waardeverminderingen	-105	-35
✓ Andere niet-monetaire bestanddelen	-15.107	-561
✓ Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-5.364	0
✓ Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	373	-2.253
<b>Gecorrigeerd resultaat (A)</b>	<b>46.215</b>	<b>31.703</b>
+ Tijdens het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarde <sup>9</sup> op vastgoed	10.121	0
- Tijdens het boekjaar gerealiseerde meerwaarden op vastgoed vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van 4 jaar	-10.756	0
<b>Netto meerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van de verplichte uitkering (B)</b>	<b>-636</b>	<b>0</b>
<b>Totaal (A + B)</b>	<b>45.579</b>	<b>31.703</b>
<b>Totaal (A + B) x 80%</b>	<b>36.463</b>	<b>25.363</b>
<b>Schuldvermindering (-)</b>	<b>-28.060</b>	<b>0</b>
<b>Uitkeringsplicht</b>	<b>8.403</b>	<b>25.363</b>

De andere niet monetaire bestanddelen omvatten de variaties in de reële waarde van financiële vaste activa (€ - 18 miljoen), het andere portefeuilleresultaat (€ 1 miljoen), de niet kasstroomelementen huurkortingen en huurvoordelen toegekend aan huurders (€ -1 miljoen) en de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (€ 3 miljoen).

Intervest heeft voor boekjaar 2019 een minimale uitkeringsplicht van € 8 miljoen.

<sup>9</sup>Meer- en minderwaarden ten opzichte van de aanschaffingswaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringskosten.

**Berekening van het resultaat per aandeel**

<i>in €</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoresultaat ( <i>in € 000</i> )	65.765	34.114
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	24.516.858	19.176.981
<b>Nettoresultaat per aandeel (<i>in €</i>)</b>	<b>2,68</b>	<b>1,78</b>
Verwaterd nettoresultaat per aandeel ( <i>in €</i> )	2,68	1,78
EPRA resultaat ( <i>in € 000</i> )	46.820	31.168
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	24.516.858	19.176.981
<b>EPRA resultaat per aandeel (<i>in €</i>)</b>	<b>1,91</b>	<b>1,63</b>

**Voorgesteld dividend per aandeel**

Aan de aandeelhouders zal voor het boekjaar 2019 een brutodividend aangeboden worden van € 1,53 per aandeel (€ 1,40 voor boekjaar 2018). Dit brutodividend biedt de aandeelhouders een brutodividendrendement van 6% op basis van de slotkoers van het aandeel op 31 december 2019 (€ 25,60).

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
EPRA resultaat per gewogen gemiddeld aandeel (€)	1,91	1,63
Dividenduitkering uitgedrukt in procent van het enkelvoudig EPRA resultaat (%)	80%	86%
Brutodividend per aandeel (€)	1,53	1,40
Aantal dividendgerechtigde aandelen	24.657.003	24.288.997
Vergoeding van het kapitaal (€ 000)	37.725	27.096

Na afsluiting van het boekjaar wordt deze dividenduitkering voorgesteld door de raad van bestuur. Deze zal ter goedkeuring voorgelegd worden aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 29 april 2020. De dividenduitkering wordt, conform IAS 10, niet opgenomen als verplichting en heeft geen effect op de winstbelasting.

## Bepaling van het bedrag conform artikel 617 en artikel 7:212 van het Wetboek van Vennootschappen

Het bedrag als bedoeld in artikel 617 en artikel 7:212 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 4 van bijlage C van het GVV-KB.

<i>in duizenden €</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Niet-uitkeerbare elementen van het eigen vermogen voor resultaatverdeling</b>		
Gestort kapitaal	224.685	221.332
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies	173.104	167.883
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	38.141	33.576
<i>Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed</i>	<i>66.545</i>	<i>51.234</i>
<i>Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>	<i>-28.404</i>	<i>-17.658</i>
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	-3.457	-1.841
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 <sup>10</sup>	9.780	15.308
<i>Boekjaar</i>	<i>19.901</i>	<i>15.308</i>
<i>Vorige boekjaren</i>	<i>-10.121</i>	<i>0</i>
Variaties in de reële waarde <sup>11</sup> vastgoedbeleggingen tgv realisatie van vastgoedbeleggingen	3.923	0
Geschatte mutatierechten en –kosten bij de hypothetische vervreemding van de vastgoedbeleggingen	-1.814	-10.747
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges – IAS 39)	-3.065	-1.615
<b>Totaal eigen vermogen dat niet uitkeerbaar is</b>	<b>441.387</b>	<b>423.986</b>
<b>Eigen vermogen enkelvoudig</b>		
Geplande dividenduitkering	37.725	27.096
Aantal dividendgerechtigde aandelen	24.657.003	24.288.997
Brutodividend per aandeel (€)	1,53	1,40
<b>Eigen vermogen na dividenduitkering</b>	<b>489.407</b>	<b>452.794</b>
<b>Overblijvende reserve na uitkering</b>	<b>48.020</b>	<b>28.808</b>

Voor het boekjaar 2019 wordt € 1,53 per aandeel uitgekeerd. De overblijvende reserve na uitkering kent een toename met € 19,2 miljoen ten opzichte van het vorig boekjaar. Hiervan is € 9,1 miljoen het gevolg van het

<sup>10</sup> Gebaseerd op variaties in de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen.

<sup>11</sup> Gebaseerd op variaties in de investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen.

uitkeringspercentage van 80% op het EPRA resultaat en € 10,1 miljoen het gerealiseerd resultaat op de gedesinvesteerde gebouwen van 2019.

## **TOELICHTING 14. VASTE ACTIVA: VASTGOEDBELEGGINGEN**

### **Investerings- en herwaarderingstabel**

<i>in duizenden €</i>	<b>2019</b>			<b>2018</b>		
	<b>Kantoren</b>	<b>Logistiek vastgoed</b>	<b>Totaal</b>	<b>Kantoren</b>	<b>Logistiek vastgoed</b>	<b>Totaal</b>
<b>Balans op 1 januari</b>	<b>345.979</b>	<b>338.912</b>	<b>684.891</b>	<b>304.250*</b>	<b>334.418*</b>	<b>638.668*</b>
✓ Fusie met Edda 21 nv op 11 december 2019	0	24.305	24.305	0	0	0
✓ Verwervingen van vastgoedbeleggingen	0	0	0	33.723	0	33.723
✓ Investerings en uitbreidingen in bestaande vastgoedbeleggingen	6.783	2.734	9.517	9.158	1.089	10.247
✓ Desinvesteringen van vastgoedbeleggingen	0	-57.665	-57.665	0	0	0
✓ Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-8.973	8.600	-373	-1.152	3.405	2.253
✓ <b>Balans op 31 december</b>	<b>343.789</b>	<b>316.886</b>	<b>660.675</b>	<b>345.979</b>	<b>338.912</b>	<b>684.891</b>

\*Balans 2018 herwerkt met via recht van gebruik gehouden vastgoed als gevolg van toepassing IFRS16.

De **reële waarde van de vastgoedportefeuille** van Intervest is in 2019 met € 24 miljoen afgenomen en bedraagt op 31 december 2019 € 661 miljoen (€ 685 miljoen op 31 december 2018).

De reële waarde van de **logistieke portefeuille** is in 2019 afgenomen met circa € 22 miljoen door enerzijds de desinvesteringen voor € 58 miljoen, deels gecompenseerd door de verwerving van Gent Eddastraat (fusie Edda21 per 11 december 2019) voor € 24 miljoen, investeringen aan de bestaande vastgoedbeleggingen voor € 3 miljoen en € 9 miljoen door de toename van de reële waarde van de bestaande portefeuille door aanscherping van de rendementen.

De reële waarde van de **kantorenportefeuille** is ten opzichte van jaareinde 2018 afgenomen met € 2 miljoen. In 2019 werden investeringen in de bestaande portefeuille uitgevoerd voor € 7 miljoen, voornamelijk in Greenhouse BXL. De variaties in de reële waarde van de bestaande kantorenportefeuille bedragen € -9 miljoen in 2019.

Intervest heeft op 31 december 2019 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 9.

De vastgoedbeleggingen kunnen verder opgedeeld worden in:

<i>in duizenden €</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Vastgoed bestemd voor verhuur	658.888	683.104
Andere grondreserves	1.787	1.787
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>	<b>660.675</b>	<b>684.891</b>

Op jaareinde 2019 heeft de vennootschap op haar site Herentals Logistics 3 een grondreserve van circa 8.000 m<sup>2</sup> die een bijkomende uitbreidingsmogelijkheid voor een extra magazijn biedt. Deze grondreserve wordt gewaardeerd als bouwrijp terrein en is opgenomen op de balans onder de projectontwikkelingen.

Op 31 december 2019 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.

## Waardering van vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen worden opgenomen tegen reële waarde. De reële waarde is vastgesteld op basis van één van de volgende niveaus van de hiërarchie:

- ✓ Niveau 1: waardering op basis van genoteerde marktprijzen in actieve markten
- ✓ Niveau 2: waarden gebaseerd op direct of indirect (extern) observeerbare informatie
- ✓ Niveau 3: waardering geheel of gedeeltelijk op niet (extern) observeerbare informatie

De in de balans opgenomen reële waarde van vastgoedbeleggingen is uitsluitend het resultaat van de waardering van de portefeuille door onafhankelijke vastgoeddeskundigen.

Voor de waardebepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen werden de aard, de kenmerken en de risico's van deze gebouwen en de beschikbare marktgegevens onderzocht.

Omwille van de liquiditeit van de markt en de moeilijkheid om transactiegegevens te bekomen die op een onbetwistbare manier vergelijkbaar zijn, is het evaluatieniveau van de reële waarde van Intervest' gebouwen overeenkomstig de IFRS 13 norm, gelijk aan niveau 3 en dit voor de volledige portefeuille.

Alle vastgoedbeleggingen van de vennootschap worden ieder kwartaal gewaardeerd aan reële waarde door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen. De reële waarde is gebaseerd op de marktwaarde (dus gecorrigeerd voor 2,5% aankoopkosten zoals beschreven in de "Grondslagen voor de financiële verslaggeving – Vastgoedbeleggingen" – zie supra), wat wil zeggen het geschatte bedrag waarvoor een vastgoedbelegging op waarderingsdatum kan worden verhandeld tussen een tot een transactie bereid zijnde koper en een verkoper in een zakelijke, objectieve transactie voorafgegaan door gedegen onderhandeling waarbij de partijen goed geïnformeerd en tot een transactie bereid zijn.

De waarderingen gebeuren voornamelijk via de huurwaardekapitalisatiemethode, dit met uitzondering van de huurkortingen en fotovoltaïsche installaties. Bij deze uitzonderingen wordt de DCF-methode gehanteerd. Wanneer geen actuele marktprijzen in een actieve markt beschikbaar zijn, komen de waarderingen tot stand op basis van een brutorendementsberekening, waarbij de brutomarkthuren worden gekapitaliseerd. Deze bekomen waarderingen worden gecorrigeerd met de geactualiseerde waarde (NPV) van het verschil tussen de huidige actuele huur en de geschatte huurwaarde op datum van de evaluatie en dit voor de periode tot aan de volgende opzegmogelijkheid van de lopende huurcontracten. Ook huurkortingen en huurvrije perioden worden in rekening gebracht. Voor gebouwen die deels of volledig onbezet zijn, wordt de waardering berekend aan de hand van de geschatte huurwaarde, met afhouding van de leegstand en de kosten (verhuurkosten, publiciteitskosten, enz.) voor de leegstaande delen.

Intervest heeft geen lopende projectontwikkelingen, wel een grondreserve namelijk in Herentals Logistics 3. Deze grondreserve is opgenomen volgens IAS16 aan aankoopprijs.

De gehanteerde rendementen zijn specifiek voor het type vastgoed, de locatie, de staat van onderhoud en de verhuurbaarheid van ieder pand. De basis voor de bepaling van de rendementen wordt gevormd door

vergelijkbare transacties, aangevuld met markt- en gebouwspecifieke kennis. Bij de waardebeoordeling is ook rekening gehouden met vergelijkbare transacties in de markt.

De rendementen worden berekend door de contractuele huur verhoogd met de geschatte huurwaarde op leegstand van het vastgoed te delen door de reële waarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuur uitgedrukt in een percentage. Het gemiddelde brutorendement bij volledige verhuring van het vastgoed beschikbaar voor verhuur per 31 december 2019 bedraagt 8,2% (8,4% op 31 december 2018).

Er worden per pand, per huurder en per leegstaande ruimte veronderstellingen gemaakt van de kans op (her)verhuur, aantal maanden leegstand, incentives en verhuurkosten.

De meest belangrijke hypothese met betrekking tot de waardering van de vastgoedbeleggingen zijn:

	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>Gemiddelde contractuele huur verhoogd met de geschatte huurwaarde op leegstand per m<sup>2</sup> (in €)</b>		
✓ Kantoren	132	127
✓ Logistiek vastgoed	48	48
<b>Gemiddeld brutorendement (in %)</b>	<b>7,6%</b>	<b>7,7%</b>
✓ Kantoren	8,2%	7,8%
✓ Logistiek vastgoed	6,9%	7,6%
<b>Gemiddeld brutorendement bij volledige verhuring (in %)</b>	<b>8,2%</b>	<b>8,4%</b>
✓ Kantoren	9,1%	8,9%
✓ Logistiek vastgoed	7,3%	7,8%
<b>Gemiddeld nettorendement (in %)</b>	<b>7,3%</b>	<b>7,2%</b>
✓ Kantoren	7,6%	7,4%
✓ Logistiek vastgoed	6,7%	7,0%
<b>Leegstandspercentage (%)</b>	<b>8%</b>	<b>8%</b>

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% (van 7,60% naar 8,80% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed verminderen met € 77 miljoen of 12%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap stijgen met 3,6%-punten tot circa 43%.

In het omgekeerde geval van een hypothetische positieve aanpassing van dit gebruikte rendement met 1% (van 7,60% naar 6,60% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 100 miljoen of 15%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap dalen met 3,9%-punten tot circa 35%.

In geval van een hypothetische daling van de contractuele huren van de vennootschap (bij gelijkblijvend rendement) met € 1 miljoen (van € 50 miljoen naar € 49 miljoen), zou de reële waarde van het vastgoed verminderen met € 13 miljoen of 2%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap stijgen met 0,6%-punt tot 39,7%. In het omgekeerde geval van een hypothetische stijging van de lopende huren van de vennootschap (bij gelijkblijvend rendement) met € 1 miljoen (van € 50 miljoen naar € 51 miljoen), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 13 miljoen of 2%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap dalen met 0,6%-punt tot 38,6%.

Er bestaat een correlatie tussen de evoluties van de lopende huren en de in de vastgoedwaardering gehanteerde rendementen. Deze is echter buiten beschouwing gelaten in bovenstaande sensitiviteitsanalyse.

### Waarderingsproces voor vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen worden in de boekhouding opgenomen op basis van schattingsverslagen opgesteld door onafhankelijke en deskundige vastgoedschatters. Deze verslagen zijn gebaseerd op informatie die door de vennootschap aangeleverd wordt en op door de vastgoeddeskundigen gehanteerde assumpties en waarderingsmodellen.

Informatie die door de vennootschap aangeleverd wordt omvat per gebouw de terreinoppervlakte, de verhuurbare oppervlakte, lopende huren, termijnen en voorwaarden van huurovereenkomsten, service lasten, investeringen, enz. Deze informatie is afkomstig van het financieel- en beheerssysteem van de vennootschap en is onderworpen aan het algemeen geldende controlesysteem van de vennootschap.

De door de vastgoeddeskundigen gehanteerde assumpties en waarderingsmodellen hebben voornamelijk betrekking op de marktsituatie, zoals rendementen en discontovoeten. Ze zijn gebaseerd op hun professionele beoordeling en waarneming van de markt. De vastgoeddeskundigen houden rekening met leegstandsperiodes tussen zes en achttien maanden, in functie van 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, deze bedraagt 2%.

Voor een gedetailleerde beschrijving van de methode van waardering toegepast door de vastgoeddeskundigen wordt verwezen naar het hoofdstuk "Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen" in het Jaarverslag van 2019 - Vastgoedverslag.

De informatie die ter beschikking gesteld wordt van de vastgoeddeskundigen, alsook de assumpties en de waarderingsmodellen worden nagekeken door de business analist van de vennootschap, alsook door de directie van de vennootschap. Dit houdt een nazicht in van de variaties in de reële waarde tijdens de betreffende periode.

Wat betreft de resterende duur van de huidige contracten wordt verwezen naar het Jaarverslag van 2019 – Vastgoedverslag voor een overzicht van de gemiddelde resterende contractduur van de portefeuille.

Niet observeerbare parameters (Input op 31/12/2018)	Bandbreedte		Gewogen gemiddelde	
	2019	2018	2019	2018
<b>Geschatte huurwaarde (in € / m<sup>2</sup>)</b>				
✓ Kantoren	100 - 157 € / m <sup>2</sup>	100 - 150 € / m <sup>2</sup>	127 € /m <sup>2</sup>	127 € /m <sup>2</sup>
✓ Logistiek vastgoed	38 - 53 € / m <sup>2</sup>	34 - 53 € / m <sup>2</sup>	43 € /m <sup>2</sup>	44 € /m <sup>2</sup>
<b>Rendement gehanteerd door de vastgoeddeskundigen (in %)<sup>12</sup></b>				
✓ Kantoren	7,9% - 10,3%	7,6% - 9,4%	8,6%	8,7%
✓ Logistiek vastgoed	5,0% - 8,3%	5,9% - 8,4%	6,5%	6,9%

<sup>12</sup> In de weergave van de bandbreedte is telkens het hoogste en laagste getal geëlimineerd.



**TOELICHTING 15. FINANCIËLE VASTE ACTIVA**

<i>in duizenden €</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Deelneming Aartselaar Business Center	-52	-646
Deelneming Mechelen Research Park	5.306	4.133
Deelneming Mechelen Business Center	4.135	812
Deelneming Intervest Nederland Coöperatief u.a.	76.208	50.638
Deelneming Genk Green Logistics	574	591
Deelneming Edda21	0	9.661
Reële waarde financiële derivaten	252	156
Vorderingen op verbonden ondernemingen	134.011	100.020
<b>Totaal financiële vaste activa</b>	<b>220.435</b>	<b>165.365</b>

De financiële activa bevatten op 31 december 2019 de waarde van de deelnemingen in de perimetervenootschappen van Intervest, de reële waarde van een financieel derivaat (floor) en de lening met perimetervenootschap Intervest Nederland Coöperatief U.A., voornamelijk ter financiering van de verwervingen van het vastgoed aangehouden in de Nederlandse perimetervenootschappen.

**TOELICHTING 16. VLOTTENDE ACTIVA****Handelsvorderingen**

<i>in duizenden €</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Handelsvorderingen	1.069	1.088
Nog niet vervallen vooruitfacturaties	8.150	7.794
Op te stellen facturen	1.755	823
Dubieuze debiteuren	500	391
Voorziening dubieuze debiteuren	-500	-391
Andere handelsvorderingen	252	122
<b>Totaal handelsvorderingen</b>	<b>11.226</b>	<b>9.827</b>

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 2019 bedraagt de effectieve gewogen gemiddelde looptijd van de huurwaarborgen en bankgaranties voor kantoren ongeveer 5 maanden (of circa € 11,3 miljoen). Voor de logistieke portefeuille op 31 december 2019 bedraagt de effectieve gewogen gemiddelde looptijd van de huurwaarborgen en bankgaranties 4,7 maanden (of circa € 8,5 miljoen). Intervest verwacht hier dan ook geen materiële kredietverliezen.

De nog niet vervallen vooruitfacturaties betreffen facturaties met betrekking tot het eerste kwartaal van 2020. Intervest hanteert voor al haar uitgaande facturen een standaard vervalddag van 30 dagen na factuurdatum.

**Ouderdomsanalyse van de handelsvorderingen**

<i>in duizenden €</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Vorderingen < 30 dagen	153	376
Vorderingen 30-90 dagen	610	411
Vorderingen > 90 dagen	307	301
<b>Totaal openstaande handelsvorderingen</b>	<b>1.069</b>	<b>1.088</b>

Voor de opvolging van het debiteurenrisico dat Intervest Offices & Warehouses hanteert, wordt verwezen naar de beschrijving van het hoofdstuk Risicofactoren in het Jaarverslag van 2019 - Operationele risico's - debiteurenrisico's.

**Belastingsvorderingen en andere vlottende activa**

<i>in duizenden €</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Belastingen terug te vorderen	1.302	863
<i>BTW – raming regularisaties</i>	<i>1.302</i>	<i>863</i>
Belastingen (ingehouden ten gevolge van de fiscale situatie van de Vennootschap)	3.455	3.455
<i>Terug te vorderen vennootschapsbelasting</i>	<i>185</i>	<i>185</i>
<i>Terug te vorderen exit taks</i>	<i>459</i>	<i>459</i>
<i>Terug te vorderen roerende voorheffing op uitgekeerde dividenden en op liquidatieboni</i>	<i>2.811</i>	<i>2.811</i>
Intercompany rekening courants	8.126	14.659
Andere	20	546
<b>Totaal belastingsvorderingen en andere vlottende activa</b>	<b>12.902</b>	<b>19.523</b>

Voor de toelichting bij de fiscale situatie van de Vennootschap wordt verwezen naar Toelichting 26.

**Overlopende rekeningen**

<i>in duizenden €</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	1.284	1.313
<i>Te recupereren onroerende voorheffing</i>	<i>1.204</i>	<i>1.313</i>
<i>Te recupereren schadegevallen</i>	<i>80</i>	<i>0</i>
Voorafbetaalde vastgoedkosten	771	391
Voorafbetaalde interesten en andere financiële kosten	528	443
Andere	157	195
<b>Totaal overlopende rekeningen</b>	<b>2.741</b>	<b>2.342</b>

Intervest recupereert grotendeels de onroerende voorheffing die aangerekend wordt op leegstaande delen van gebouwen via bezwaarschriften ingediend bij de Belastingdienst Vlaanderen.

**TOELICHTING 17. EIGEN VERMOGEN****Kapitaal**

<b>Evolutie van het kapitaal</b>		<b>Kapitaal- beweging</b>	<b>Totaal uitstaand kapitaal na verrichting</b>	<b>Aantal gecreëerde aandelen</b>	<b>Totaal aantal aandelen</b>
<b>Datum</b>	<b>Verrichting</b>	<i>in duizenden €</i>		<i>in eenheden</i>	
08.08.1996	Oprichting	62	62	1.000	1.000
05.02.1999	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Atlas Park)	4.408	4.470	1.575	2.575
05.02.1999	Kapitaalverhoging door incorporatie van uitgiftepremies en reserves en kapitaalvermindering door incorporatie van overgedragen verliezen	-3.106	1.364	0	2.575
05.02.1999	Splitsing van het aandeel	0	1.364	1.073.852	1.076.427
05.02.1999	Kapitaalverhoging door inbreng in speciën	1.039	2.403	820.032	1.896.459
29.06.2001	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschappen Catian, Innotech, Greenhill Campus en Mechelen Pand	16.249	18.653	2.479.704	4.376.163
21.12.2001	Fusie door opslorping van vennootschappen die behoorden tot VastNed Groep	23.088	41.741	2.262.379	6.638.542
21.12.2001	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (De Arend, Sky Building en Gateway House)	37.209	78.950	1.353.710	7.992.252
31.01.2002	Inbreng van 575.395 aandelen Siref	10.231	89.181	1.035.711	9.027.963
08.05.2002	Inbreng van max 1.396.110 aandelen Siref in het kader van het bod	24.824	114.005	2.512.998	11.540.961
28.06.2002	Fusie met Siref nv; ruil van 111.384 aandelen Siref	4.107	118.111	167.076	11.708.037
23.12.2002	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschappen Apibi, Pakobi, PLC, MCC en Mechelen Campus	5.016	123.127	1.516.024	13.224.061
17.01.2005	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschappen Mechelen Campus 2, Mechelen Campus 4, Mechelen Campus 5 en Perion 2	3.592	126.719	658.601	13.882.662
18.10.2007	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschappen Mechelen Campus 3 en Zuidinvest	6	126.725	18.240	13.900.902
01.04.2009	Fusie door overneming van de naamloze vennootschap Edicorp	4	126.729	6.365	13.907.267
25.05.2012	Kapitaalverhoging door keuzedividend	2.666	129.395	292.591	14.199.858
23.05.2013	Kapitaalverhoging door keuzedividend	2.051	131.447	225.124	14.424.982
28.05.2014	Kapitaalverhoging door keuzedividend	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

				BE 0458.623.918	
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

---

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt op 31 december 2019 € 224.684.990 en is verdeeld in 24.657.003 volgestorte aandelen zonder vermelding van nominale waarde.

De rubriek kapitaal bevat eveneens € 1.727.657 kosten voor de kapitaalverhoging van november 2018.

In boekjaar 2019 heeft een kapitaalverhoging plaatsgevonden op 20 mei 2019 onder de vorm van een keuzedividend over boekjaar 2018 met de uitgifte van 368.006 nieuwe aandelen voor een bedrag van € 8,6 miljoen, meer bepaald € 3,4 miljoen in kapitaal en € 5,2 miljoen in uitgiftepremie. De gecreëerde aandelen zijn dividendgerechtigd met ingang van 1 januari 2019.

**Uitgiftepremies**

<b>Evolutie uitgiftepremies in duizenden</b>		<b>Kapitaal- verhoging</b>	<b>Opleg in geld</b>	<b>Waarde inbreng</b>	<b>Uitgifte- premies</b>
<b>Datum</b>	<b>Verrichting</b>				
05.02.99	Kapitaalverhoging door inbreng in speciën	1.039	0	20.501	19.462
21.12.01	Aanzuivering van boekhoudkundige verliezen naar aanleiding van de fusie door opslorping van vennootschappen die behoorden tot VastNed Groep	0	0	0	-13.747
31.01.02	Inbreng van 575.395 aandelen Siref	10.231	1.104	27.422	16.087
08.05.02	Inbreng van max 1.396.110 aandelen Siref in het kader van het bod	24.824	2.678	66.533	39.031
25.05.12	Kapitaalverhoging door keuzedividend	2.666	0	5.211	2.545
23.05.13	Kapitaalverhoging door keuzedividend	2.051	0	3.863	1.812
28.05.14	Kapitaalverhoging door keuzedividend	3.211	0	7.075	3.864
22.12.14	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
28.05.15	Kapitaalverhoging door keuzedividend	870	0	2.305	1.435
25.05.16	Kapitaalverhoging door keuzedividend	4.968	0	11.569	6.601
05.05.17	Kapitaalsverhoging door inbreng in natura van vastgoed gelegen in Aarschot	1.969	0	5.150	3.181
05.05.17	Kapitaalsverhoging door inbreng in natura van vastgoed gelegen in Oevel	2.906	0	7.600	4.694
22.05.17	Kapitaalverhoging door keuzedividend	3.835	0	9.074	5.238
22.12.17	Kapitaalverhoging door inbreng in natura van vastgoed gelegen in Zellik	6.062	0	13.770	7.708
22.05.18	Kapitaalverhoging door keuzedividend	4.427	0	9.998	5.571
30.11.18	Kapitaalverhoging met onherleidbare toewijzingsrechten	49.185	0	99.855	50.670
20.05.19	Kapitaalverhoging door keuzedividend	3.353	0	1.868	5.221
<b>Totaal uitgiftepremies</b>					<b>173.104</b>

De uitgiftepremies bedragen op 31 december 2019 € 173 miljoen.

**Reserves**

Voor de beweging van de reserves tijdens het boekjaar 2018 wordt verwezen naar het mutatieoverzicht van het eigen vermogen.

De reserves zijn als volgt samengesteld:

<i>in duizenden €</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Wettelijke reserves	90	90
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	38.141	33.576
<i>Reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van het vastgoed</i>	<i>66.545</i>	<i>51.234</i>
<i>Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>	<i>-28.404</i>	<i>-17.658</i>
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-3.457	-1.841
Andere reserves	5.811	5.811
Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	24.721	20.652
<b>Totaal reserves</b>	<b>65.306</b>	<b>58.288</b>

**Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen**

<i>in duizenden €</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Saldo per einde van het vorige boekjaar</b>	<b>-17.658</b>	<b>-15.053</b>
Variaties in de investeringswaarde van vastgoedbeleggingen	-337	-11
Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa	-9.634	-1.691
Aankopen van vastgoedbeleggingen vorig boekjaar	-775	-677
Impact implementatie IFRS 16	0	-226
<b>Totaal reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</b>	<b>-28.404</b>	<b>-17.658</b>

Het verschil tussen de reële waarde van het vastgoed (conform IAS40) en de investeringswaarde van het vastgoed zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen, wordt opgenomen in deze post.

**TOELICHTING 18. VOORZIENINGEN**

<i>in duizenden €</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Langlopende voorzieningen</b>	<b>1.875</b>	<b>0</b>
Voorziening huurgaranties uit verkoop vastgoedbeleggingen	1.875	0
<b>Kortlopende voorzieningen</b>	<b>1.875</b>	<b>0</b>
Voorziening huurgaranties uit verkoop vastgoedbeleggingen	1.875	0
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>3.750</b>	<b>0</b>

Aan de koper van Oudsbergen werd door de Vennootschap een huurgarantie gegeven voor een periode van 24 maanden. De huurgarantie is per kwartaal betaalbaar en opgenomen op de balans onder de voorzieningen voor het maximale te betalen bedrag van € 3,8 miljoen.

**TOELICHTING 19. KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN****Handelsschulden en andere kortlopende schulden**

<i>in duizenden €</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Exit taks	30	0
Andere	4.028	2.511
<i>Leveranciers</i>	<i>2.177</i>	<i>1.394</i>
<i>Huurders</i>	<i>518</i>	<i>415</i>
<i>Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten</i>	<i>1.333</i>	<i>702</i>
<b>Totaal handelsschulden en andere kortlopende schulden</b>	<b>4.058</b>	<b>2.511</b>

**Andere kortlopende verplichtingen**

<i>in duizenden €</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Te betalen dividenden	178	178
Overige schulden	0	456
<b>Totaal andere kortlopende verplichtingen</b>	<b>178</b>	<b>634</b>

**Overlopende rekeningen**

<i>in duizenden €</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	12.683	12.979
<i>Verplichtingen verbonden aan vergoedingen voor vroegtijdige verbroken huurcontracten</i>	833	1.250
<i>Vooruit gefactureerde huurinkomsten</i>	9.476	9.815
<i>Vooruit gefactureerde provisies</i>	1.074	874
<i>Vooruit gefactureerde – andere</i>	150	123
<i>Overige over te dragen vastgoedopbrengsten</i>	1.150	917
Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	3.780	3.389
<i>Intresten m.b.t obligatieleningen</i>	1.066	1.710
<i>Andere intresten en financiële kosten</i>	787	553
<i>Toe te rekenen kosten mbt vastgoed</i>	1.588	864
<i>Overige toe te rekenen kosten</i>	339	262
<b>Totaal overlopende rekeningen</b>	<b>16.463</b>	<b>16.368</b>

De overlopende rekeningen omvatten op 31 december 2019 voor € 12,7 miljoen vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten. Dit betreft voornamelijk vooruitfacturaties van huurinkomen en provisies voor het eerste kwartaal van het volgend boekjaar die samen € 11 miljoen bedragen.

De gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten bedragen in 2019 € 3,8 miljoen, en omvatten oa. de interesten op de obligatielening die verschuldigd zijn op 1 april 2020 op de obligatielening die uitgegeven is in maart 2014.



## **TOELICHTING 20. LANGLOPENDE EN KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN**

Voor de beschrijving van de financiële structuur van de vennootschap wordt verwezen naar het Jaarverslag van 2019 - Verslag van het directiecomité.

### **Opdeling volgens de vervaldag van de opgenomen kredieten**

<i>in duizenden €</i>	2019					2018				
	Schulden met een resterende looptijd van			Totaal	% aandeel	Schulden met een resterende looptijd van			Totaal	% 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	23.137	132.545	88.011	<b>243.693</b>	<b>71%</b>	30.631	154.084	99.641	<b>284.356</b>	<b>76%</b>
Obligatielening	0	34.916	0	<b>34.916</b>	<b>10%</b>	24.983	34.848	0	<b>59.831</b>	<b>16%</b>
Commercial Paper	65.000	0	0	<b>65.000</b>	<b>19%</b>	30.000	0	0	<b>30.000</b>	<b>8%</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>88.137</b>	<b>167.461</b>	<b>88.011</b>	<b>343.609</b>	<b>100%</b>	<b>85.614</b>	<b>188.932</b>	<b>99.641</b>	<b>374.187</b>	<b>100%</b>
<b>Procentueel aandeel</b>	<b>26%</b>	<b>49%</b>	<b>25%</b>	<b>100%</b>		<b>23%</b>	<b>50%</b>	<b>27%</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 hypothekeken of verpanden van vastgoedbeleggingen en de pari passu behandeling van de schuldeisers. De financiële ratio's beperken het bedrag dat Intervest nog zou kunnen lenen.

Ten behoeve van de financiering van de vennootschap zijn er op 31 december 2019 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 het directiecomité).

Deze ratio's zijn gerespecteerd op 31 december 2019. 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

<i>in duizenden €</i>	2019					2018				
	Schulden met een resterende looptijd van			Totaal	% aandeel	Schulden met een resterende looptijd van			Totaal	% 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	23.137	132.545	88.011	<b>243.693</b>	<b>44%</b>	30.631	154.084	99.641	<b>284.356</b>	<b>59%</b>
Obligatielening	0	34.916	0	<b>34.916</b>	<b>6%</b>	24.983	34.848	0	<b>59.831</b>	<b>12%</b>
Commercial Paper: opgenomen	65.000	0	0	<b>65.000</b>	<b>12%</b>	30.000	0	0	<b>30.000</b>	<b>6%</b>
Niet-opgenomen kredietlijnen	17.479	168.500	30.000	<b>215.979</b>	<b>38%</b>	12.479	77.968	22.500	<b>112.947</b>	<b>22%</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>105.616</b>	<b>335.961</b>	<b>118.011</b>	<b>559.588</b>	<b>100%</b>	<b>98.093</b>	<b>266.448</b>	<b>122.593</b>	<b>487.134</b>	<b>100%</b>
<b>Procentueel aandeel</b>	<b>19%</b>	<b>60%</b>	<b>21%</b>	<b>100%</b>		<b>20%</b>	<b>55%</b>	<b>25%</b>	<b>100%</b>	

Bovenstaande tabel bevat een bedrag van € 216 miljoen aan niet-opgenomen kredietlijnen (€ 113 miljoen op 31 december 2018). Hiervan wordt € 30 miljoen beschikbaar gehouden als indekking voor het commercial paper programma. Bijgevolg heeft Intervest op 31 december 2019 € 186 miljoen niet-opgenomen kredietlijnen beschikbaar voor de financiering van haar lopende projectontwikkelingen, toekomstige acquisities en de dividendbetaling in mei 2020. Daarnaast beschikt Intervest ook over € 35 miljoen back-up lijnen voor het commercial paperprogramma, waardoor het volledige commercial paper programma van € 65 miljoen is ingedekt.

De niet-opgenomen kredietlijnen vormen op afsluitingsdatum geen effectieve schuld maar zijn enkel een potentiële schuld onder de vorm van een beschikbare kredietlijn. Het procentueel aandeel wordt berekend als de verhouding van iedere component ten opzichte van de som van de opgenomen kredietlijnen, niet-opgenomen kredietlijnen en de uitstaande obligatielening.

## Opdeling volgens het variabel of vastrentend karakter van de opgenomen kredieten bij kredietinstellingen en van de obligatielening

<i>in duizenden €</i>	<b>2019</b>		<b>2018</b>	
	Totaal	Procentueel aandeel	Totaal	Procentueel aandeel
Kredieten met variabele rentevoet	11.693	<b>3%</b>	57.355	<b>15%</b>
Kredieten met vaste rentevoet	66.916	<b>20%</b>	66.831	<b>18%</b>
Kredieten ingedekt door interest rate swaps en/of floors	265.000	<b>77%</b>	250.000	<b>67%</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>343.609</b>	<b>100%</b>	<b>374.186</b>	<b>100%</b>

In bovenstaande tabel "Opdeling volgens het variabel of vastrentend karakter van de opgenomen kredieten bij kredietinstellingen en van de obligatielening" wordt het procentuele aandeel berekend als de verhouding van iedere component ten opzichte van de som van de opgenomen kredieten.

### Karakteristieken van de obligatieleningen: Private plaatsing van obligaties voor € 35 miljoen

Op 19 maart 2014 heeft Intervest een private plaatsing van obligaties gerealiseerd voor een totaalbedrag van € 60 miljoen, waarvan € 25 miljoen terugbetaald werd in 2019. De resterende obligatie van € 35 miljoen had een initiële looptijd van 7 jaar, genereert een vast jaarlijks brutorendement van 4,057% en heeft een vervaldatum op 1 april 21.

De uitgifteprijs van de obligaties is gelijk aan hun nominaal bedrag, hetzij € 100.000. De obligaties zijn geplaatst bij institutionele investeerders.

### Karakteristieken van de Commercial Paper

Intervest heeft een commercial paper uitgegeven in juli 2018 ter verdere diversificatie van de financieringsbronnen voor een bedrag van maximaal € 70 miljoen (waarvan € 65 miljoen opgenomen op 31 december 2019) met een looptijd van 3 maanden (maximale looptijd 1 jaar).

De opname is gedeeltelijk (€ 35 miljoen) ingedekt door backuplijnen van de begeleidende banken (Belfius Bank en KBC Bank) die als garantie ter herfinanciering dienen, mocht de plaatsing of verlenging van de commercial paper niet of slechts gedeeltelijk mogelijk blijken. De overige € 30 miljoen wordt beschikbaar gehouden op de traditionele kredietlijnen.

## **TOELICHTING 21. FINANCIËLE INSTRUMENTEN**

De belangrijkste financiële instrumenten van Intervest Offices & Warehouses 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 (in duizenden €)	Categorieën	Niveau	2019		2018		
			Boek- waarde	Reële waarde	Boek- waarde	Reële waarde	
<b>FINANCIËLE INSTRUMENTEN OP ACTIEF</b>							
<b>Vaste activa</b>							
Financiële vaste activa	C	2	220.435	220.435	165.365	165.365	
Handelsvorderingen en andere vaste activa	A	2	13	13	13	13	
<b>Vlottende activa</b>							
Handelsvorderingen	A	2	11.226	11.226	9.827	9.827	
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	A	2	12.902	12.902	19.523	19.523	
Kas en kasequivalenten	B	2	1.190	1.190	1.339	1.339	
<b>FINANCIËLE INSTRUMENTEN OP PASSIEF</b>							
<b>Langlopende verplichtingen</b>							
Langlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	255.472	258.154	288.573	291.645	
Andere langlopende financiële verplichtingen	C	2	13.778	13.778	3.460	3.460	
Andere langlopende verplichtingen	A	2	1.141	1.141	6.979	6.979	
<b>Kortlopende verplichtingen</b>							
Kortlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	88.137	88.137	85.614	85.764	
Andere kortlopende financiële verplichtingen	C	2	232	232	152	152	
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	A	2	4.058	4.058	2.511	2.511	
Andere kortlopende verplichtingen	A	2	178	178	634	634	

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 vaste activa", "Andere langlopende financiële verplichtingen" en "Andere kortlopende financiële verplichtingen" die de interest rate swaps en de floor betreffen, wordt de reële waarde vastgelegd met behulp van observeerbare gegevens, namelijk de forward interest rates die van toepassing zijn op actieve markten, over het algemeen aangeleverd door financiële instellingen.
- ✓ de reële waarde van de overige financiële activa en passiva van niveau 2 is nagenoeg gelijk aan hun boekwaarde hetzij omdat ze een vervaldag op korte termijn hebben (zoals de handelsvorderingen en schulden), hetzij omdat ze een variabele interestvoet dragen.
- ✓ bij de berekening van de reële waarde van de rentedragende financiële schulden zijn de financiële schulden met een vaste rentevoet in beschouwing genomen waarbij de toekomstige cash flows (rente en kapitaalaflossing) verdisconteerd worden met een marktconform rendement.

Intervest hanteert interest rate swaps en floors ter dekking van de mogelijke wijzigingen van de interestkosten op een gedeelte van de financiële schulden met een variabele rentevoet (de kortetermijn Euribor). De interest rate swaps en floors worden als een kasstroomafdekking geclassificeerd. Intervest past geen hedge-accounting toe. De schommelingen in de reële waarde van de financiële instrumenten worden opgenomen in de resultatenrekening op de lijn "Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva" in het financieel resultaat.

## Reële waarde van de financiële derivaten

Op 31 december 2019 bezit de vennootschap de volgende financiële derivaten:

In duizenden €	Startdatum	Einddatum	Rente- voet	Contractueel notioneel bedrag	Hedge accounting  Ja/Nee	Reële waarde		
						2019	2018	
1	IRS	30.04.2014	30.04.2019	1,2725%	10.000	Nee	0	-53
2	IRS	30.04.2014	30.04.2019	1,2725%	10.000	Nee	0	-53
3	IRS	26.06.2015	26.06.2019	0,3300%	15.000	Nee	0	-46
4	IRS	30.06.2015	30.06.2020	0,4960%	15.000	Nee	-68	0
<i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>							-68	-152
<b>Andere kortlopende financiële verplichtingen</b>							<b>-68</b>	<b>-152</b>
1	IRS	18.06.2015	18.06.2022	0,7800%	15.000	Nee	0	-452
2	IRS	30.06.2015	30.06.2020	0,4960%	15.000	Nee	0	-176
3	IRS	18.06.2015	18.06.2021	0,6300%	15.000	Nee	-225	-308
4	IRS	01.12.2016	01.12.2021	0,1200%	15.000	Nee	-141	-117
5	IRS	01.12.2016	01.12.2022	0,2200%	15.000	Nee	-238	-140
6	IRS	22.03.2017	22.03.2024	0,8500%	10.000	Nee	-469	-363
7	IRS	22.03.2017	22.03.2024	0,4500%	10.000	Nee	-296	-150
8	IRS	22.03.2017	22.03.2024	0,4675%	10.000	Nee	0	-160
9	IRS	22.03.2017	22.03.2023	0,3300%	10.000	Nee	-207	-130
10	IRS	15.06.2018	15.01.2025	0,6600%	15.000	Nee	-640	-287
11	IRS	15.06.2018	17.06.2024	0,5950%	10.000	Nee	-360	-178
12	IRS	01.10.2018	01.10.2025	0,8520%	10.000	Nee	-390	-162
13	IRS	27.09.2018	27.09.2023	0,3930%	10.000	Nee	-254	-142
14	IRS	27.09.2018	27.09.2025	0,6800%	10.000	Nee	-492	-211
15	IRS	28.09.2018	30.09.2025	0,7050%	10.000	Nee	-496	-200
16	IRS	28.09.2018	29.09.2023	0,4350%	10.000	Nee	-267	-142
17	IRS	02.01.2019	02.01.2026	0,7275%	25.000	Nee	-802	-142
18	IRS	18.06.2019	18.06.2025	0,6675%	15.000	Nee	-571	0
19	IRS	24.06.2019	22.06.2026	0,6425%	10.000	Nee	-408	0
20	IRS	13.05.2019	13.05.2026	0,2870%	10.000	Nee	-262	0
21	IRS	13.05.2019	13.05.2026	0,2780%	10.000	Nee	-158	0
<i>Toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>							-6.676	-3.460
<b>Andere langlopende financiële verplichtingen</b>							<b>-6.676</b>	<b>-3.460</b>
1	Floor	01.12.2016	01.02.2021	0,0000%	27.500	Nee	117	156
2	IRS	13.05.2019	13.05.2026	0,2870%	10.000	Nee	87	0
3	IRS	10.07.2019	10.07.2024	-0,2975%	15.000	Nee	45	0
4	IRS	26.06.2019	26.06.2025	-0,1770%	15.000	Nee	3	0
<b>Financiële vaste activa</b>							<b>252</b>	<b>156</b>
<b>Totaal reële waarde van de financiële derivaten</b>							<b>-6.492</b>	<b>-3.456</b>

### Boekhoudkundige verwerking op 31 december:

- 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	-3.456	-1.841
- In resultatenrekening: Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-3.036	-1.615
<b>Totaal reële waarde van de financiële derivaten</b>	<b>-6.492</b>	<b>-3.456</b>

De interest rate swaps hebben op 31 december 2019 een negatieve marktwaarde van € -6,5 miljoen (contractueel notioneel bedrag € 265 miljoen) wat op kwartaalbasis wordt vastgelegd door de emitterende financiële instelling.

In 2019 werden drie nieuwe interest rate swaps afgesloten voor een notioneel bedrag van € 35 miljoen ter vervanging van bestaande interest rate swaps die op vervaldag gekomen zijn. De nieuwe interest rate swaps hebben looptijden van 6 of 7 jaar. Bovendien werd een extra interest rate swap afgesloten voor een notioneel bedrag van € 15 miljoen, met een vervaldag in 2024.

Daarnaast werden in 2019 een aantal bestaande indekkingsinstrumenten heronderhandeld aan een lagere rentevoet via een 'blend & extend' transactie, voor een notioneel bedrag van € 25 miljoen.

### Beheer van de financiële risico's

De voornaamste financiële risico's van Intervest Offices & Warehouses zijn het financieringsrisico, het liquiditeitsrisico en het renterisico.

- **Financieringsrisico**

Voor de beschrijving van dit risico en het beheer ervan wordt verwezen naar het hoofdstuk "Financieringsrisico" in de beschrijving van de Belangrijkste risicofactoren en interne controle- en risicobeheerssystemen in het Jaarverslag van 2019 - Verslag van de raad van bestuur.

Intervest streeft voor de financiering van het vastgoed steeds naar een evenwichtige verhouding tussen eigen en vreemd vermogen. Daarnaast streeft Intervest ernaar door transparante informatieverschaffing, regelmatige contacten met financiers en (potentiële) aandeelhouders en het verhogen van de liquiditeit van het aandeel, de toegang tot de kapitaalmarkt veilig te stellen. Tenslotte wordt ten aanzien van de langetermijnfinancieringen gestreefd naar een evenwichtige spreiding van herfinancieringsdata en naar een gewogen gemiddelde looptijd tussen de 3,5 en 5 jaar. Hiervan kan tijdelijk afgeweken worden indien specifieke marktomstandigheden het vereisen. De gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnkredietovereenkomsten op 31 december 2019 is 4 jaar. Ook heeft Intervest haar financieringsbronnen gediversifieerd door het gebruik van tien Europese financiële instellingen en de uitgifte van obligatieleningen.

Verdere toelichting over de samenstelling van de kredietenportefeuille van Intervest kan gevonden worden in het hoofdstuk "Financiële structuur" in het Verslag van het directiecomité van het Jaarverslag alsook in "Toelichting 20. Langlopende en kortlopende financiële schulden".

- **Liquiditeitsrisico**

Voor de beschrijving van dit risico en het beheer ervan wordt verwezen naar het hoofdstuk "Liquiditeitsrisico" in de beschrijving van de Belangrijkste risicofactoren en interne controle- en risicobeheerssystemen in het Jaarverslag van 2019 - Verslag van de raad van bestuur.

De bankkredietovereenkomsten van Intervest zijn onderworpen aan de naleving van financiële ratio's, die vooral verband houden met het geconsolideerde financiële schuldenniveau van Intervest of haar financiële interestlast. Om een beroep te kunnen doen op deze kredietruimte dient continu aan de voorwaarden van de kredietfaciliteiten te worden voldaan. Op 31 december 2019 beschikt de vennootschap nog over € 186 miljoen niet-opgenomen kredietlijnen bij haar financiers om schommelingen in liquiditeitsbehoeften en bijkomende investeringen op te vangen.

Verdere toelichting over de samenstelling van de kredietenportefeuille van Intervest Offices & Warehouses kan gevonden worden in het hoofdstuk "Financiële structuur" in het Verslag van het directiecomité van het Jaarverslag alsook in "Toelichting 20. Langlopende en kortlopende financiële schulden".

- **Renterisico**

Voor de beschrijving van dit risico en het beheer ervan wordt verwezen naar het hoofdstuk "Renterisico" in de beschrijving van de Belangrijkste risicofactoren en interne controle- en risicobeheerssystemen in het Jaarverslag van 2019 - Verslag van de raad van bestuur.

Als gevolg van het financieren met vreemd vermogen wordt het rendement tevens afhankelijk van de ontwikkelingen van de rente. Om dit risico te beperken wordt bij de samenstelling van de leningenportefeuille gestreefd naar een verhouding een derde vreemd vermogen met variabele rente en twee derde vreemd vermogen met vaste rente. Afhankelijk van de ontwikkelingen in de rente kan hiervan tijdelijk worden afgeweken. Verder wordt binnen het lange termijn vreemd vermogen gestreefd naar een evenwichtige spreiding van renteherzieningsdata en een looptijd van minimaal 3 jaar. Op 31 december 2019 liggen de rentevoeten op de indekkingen (inclusief financieringen met vaste rentevoet) van de vennootschap vast voor een resterende looptijd van gemiddeld 4,2 jaar.

Verdere toelichting over de samenstelling van de kredietenportefeuille van Intervest kan gevonden worden in het hoofdstuk "Financiële structuur" in het Verslag van het directiecomité van het Jaarverslag alsook in "Toelichting 20. Langlopende en kortlopende financiële schulden" en "Toelichting 11. Netto interestkosten".

## **TOELICHTING 22. BEREKENING SCHULDGRAAD**

<i>in duizenden €</i>	<b>Toelichting</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Langlopende financiële schulden	19	255.472	288.573
Andere langlopende financiële verplichtingen (excl. financiële derivaten)		7.101	0
Handelsschulden en andere langlopende schulden		1.141	6.979
Kortlopende financiële schulden	19	88.137	85.614
Andere kortlopende financiële verplichtingen (excl. financiële derivaten)		165	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	18	4.058	2.511
Andere kortlopende verplichtingen	18	178	634
<b>Totaal verplichtingen voor schuldgraadberekening</b>		<b>356.252</b>	<b>384.311</b>
<b>Totaal activa voor schuldgraadberekening</b>		<b>910.090</b>	<b>884.025</b>
<b>Schuldgraad</b>		<b>39,1%</b>	<b>43,5%</b>

Voor de verdere toelichting over de evolutie van de schuldgraad wordt verwezen naar de bespreking van de financiële structuur in het Jaarverslag van 2019 - Verslag van het directiecomité.



## **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 bestuurders en directieleden.

### **Relatie met verbonden ondernemingen**

<i>in duizenden €</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Interest aangerekend op rekening courant dochters	4.710	1.129

### **Bestuurders en directieleden**

De vergoeding voor de bestuurders en directieleden 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 directieleden kan gevonden worden in "Toelichting 7. Personeelsbeloningen".

<i>in duizenden €</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Bestuurders	125	125
Directieleden	1.342	1.015
<b>Totaal</b>	<b>1.467</b>	<b>1.140</b>

## **TOELICHTING 24. LIJST VAN DE PERIMETERVENNOOTSCHAPPEN**

in duizenden €

Naam vennootschap	Adres	Ondernemings- nummer	Gehouden deel van het kapitaal (in %)	Waarde van de deelname in enkelvoudige jaarrekening	2019	2018
					Minderheids- belangen (in duizenden)	Minderheids- belangen (in duizenden)
Aartselaar Business Center nv	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem	BE 0466.516.748	100%	-52	0	0
Mechelen Business Center nv	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem	BE 0467.009.765	100%	4.135	0	0
Mechelen Research Park nv	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem	BE 0465.087.680	100%	5.306	0	0
Genk Green Logistics nv	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem	BE 0701.944.557	50%	574	-17	-9
Intervest Nederland Coöperatief U.A	Lichttoren 32 5611 BJ Eindhoven Nederland	NL857537349B01	100%	76.208	0	0

### **Perimetervennootschappen van Intervest Nederland Coöperatief U.A.\***

Intervest Tilburg 1 BV	NL857541122B01	100%
Intervest Tilburg 2 BV	NL859485869B01	100%
Intervest Raamsdonkveer 1 BV	NL857780001B01	100%
Intervest Raamsdonkveer 2 BV	NL858924900B01	100%
Intervest Raamsdonkveer 3 BV	NL858924900B01	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 Nijmegen 1 BV	NL859957743B01	100%
Intervest Dordrecht 1 BV	NL859752458B01	100%
Intervest Den Bosch 1 BV	NL860294869B01	100%

\* 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 11 december 2019 is de vennootschap Edda21 nv gefuseerd met Intervest Offices & Warehouses nv.

**TOELICHTING 25. HONORARIUM AAN DE COMMISSARIS EN MET DE COMMISSARIS VERBONDEN ENTITEITEN**

<i>in duizenden €</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Excl BTW		
Bezoldiging van de commissaris	88	68
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris m.b.t.		
• Andere controleopdrachten	11	64
• Belastingadviesopdrachten	37	44
• Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten		0
<b>Totaal honorarium commissaris en met de commissaris verbonden entiteiten</b>	<b>136</b>	<b>176</b>

## **TOELICHTING 26. VOORWAARDELIJKE RECHTEN EN VERPLICHTINGEN**

### **Betwiste belastingsaanslagen**

Met de GVV-Wet (voorheen het KB van 7 december 2010 en het KB van 10 april 1995) heeft de wetgever een transparant fiscaal statuut gegeven aan de GVV's. Indien een vennootschap overstapt naar het statuut van GVV, of indien een (gewone) vennootschap fuseert met een GVV, moet zij een éénmalige belasting betalen (exit taks). Daarna is de GVV enkel nog onderworpen aan belastingen op heel specifieke bestanddelen, zoals op "verworpen uitgaven". Op het gros van de winst die voortkomt uit verhuringen en meerwaarden op verkopen van onroerend goed wordt dus geen enkele vennootschapsbelasting betaald.

Volgens de fiscale wetgeving dient de belastbare grondslag berekend te worden als het verschil tussen de werkelijke waarde van het maatschappelijk vermogen en de (fiscale) boekwaarde. De Minister van Financiën heeft via een omzendbrief (dd. 23 december 2004) beslist dat er bij de bepaling van de werkelijke waarde geen rekening dient gehouden te worden met de overdrachtskosten verbonden aan de transactie, maar stipuleert wel dat effectiseringspremies onderhevig blijven aan vennootschapsbelasting. Belastingaanslagen op basis van een effectiseringspremie zouden dus wel verschuldigd zijn. Intervest heeft deze interpretatie betwist en heeft dienaangaande nog bezwaarschriften lopen ten bedrage van circa € 4 miljoen.

Thans bedraagt de nog te betalen belasting plus nalatigheidsinteressen circa € 6,7 miljoen conform de ingekohierde aanslagen. Weliswaar is er nog geen ontlasting toegekend wat betreft de vaststaande bepaling (sinds de omzendbrief dd. 23 december 2004) dat voor de berekening van de exit taks de waarde Kosten Koper moet worden toegepast i.p.v. de waarde Vrij op Naam. Het echte fiscaal dispuut heeft dan volgens Intervest enkel betrekking op het standpunt dat de effectiseringspremie mee in aanmerking genomen moet worden bij de bepaling van de exit taks (de totale fiscale schuld bedraagt dan circa € 4 miljoen i.p.v. circa € 6,7 miljoen). Er werd voor deze betwiste aanslagen geen voorziening aangelegd.

Op 2 april 2010 heeft de Rechtbank van Eerste Aanleg in Leuven in een rechtszaak tussen een andere Belgische openbare GVV (toen vastgoedbevak) en de Belgische Staat aangaande deze problematiek, geoordeeld dat er geen reden is "waarom de werkelijke waarde van het maatschappelijk vermogen op datum van de erkenning als vastgoedbevak door de Financial Markets and Services Authority (FSMA) niet lager zou kunnen zijn dan de prijs van de aandelen die aan het publiek werden aangeboden".

Deze bijkomende belastingschulden ten belope van circa € 4 miljoen worden gewaarborgd door de twee vroegere promotoren van Siref die naar aanleiding van de erkenning van deze vastgoedbevak alsook in het kader van goedkeuring van het prospectus van de vastgoedbevak Siref met het oog op het bekomen van de toelating tot de notering ervan op de beurs een eenzijdige verklaring dd. 8 februari 1999 hebben overhandigd aan de FSMA waarin zij verklaren dat zij de exit taks, verschuldigd bij een eventuele wijziging van de aangifte, zullen betalen. Weliswaar betwist één van deze promotoren bij schrijven dd. 24 mei 2012 dat Intervest uit deze verklaring rechten kan putten.

In 2008 heeft de fiscale overheid (Dienst Inning & Invordering) op één logistiek pand gelegen te Aartselaar, Dijkstraat, een wettelijke hypotheek gevestigd ter waarborging van de openstaande fiscale schuld. Na de verkoop in 2019 van dit logistiek pand werd in ruil een wettelijke hypotheek gevestigd op één logistiek pand gelegen te Aarschot, Nieuwlandlaan.

In 2013 heeft de fiscale overheid één van de bezwaarschriften afgewezen en heeft Intervest een verzoekschrift voor de Rechtbank van Eerste Aanleg te Antwerpen ingediend. Bij vonnis van 3 april 2015 heeft de Rechtbank van Eerste Aanleg Intervest in het ongelijk gesteld. Tegen dit vonnis is door de vennootschap beroep aangetekend waarbij het Hof van Beroep in haar arrest dd. 25 april 2017 het beroep van Intervest evenwel ongegrond heeft verklaard en het bestreden vonnis dd. 3 april 2015 heeft bevestigd.

Intervest heeft op 29 januari 2018 cassatie beroep aangetekend tegen voormeld Arrest van het Hof van Beroep te Antwerpen dd. 25 april 2017. Op 28 november 2019 heeft het Hof van Cassatie het vonnis van de het Hof van Beroep

nietig verklaard en duidelijk gesteld dat: "De werkelijke waarde van het maatschappelijk vermogen is de werkelijke waarde van de activa van de vennootschap, verminderd met de voorzieningen en schulden. Van deze vermogensbestanddelen maakt de effectiseringspremie, zijnde de meerprijs, bovenop het netto-actief van de vennootschap, die de belegger bereid is te betalen voor de aandelen in de vastgoedbevak wegens haar bijzondere karakteristieken, geen deel uit." De zaak is nu verwezen naar het Hof van Beroep van Gent.

De afhandeling van de andere bezwaarschriften is voorlopig opgeschort.

### **Voorwaardelijke verplichtingen**

Op 31 december 2019 heeft Intervest volgende verplichtingen:

- Investeringsverplichtingen ten belope van € 26 miljoen voor twee projecten gelegen in Roosendaal en een project gelegen in Eindhoven.
- Verder heeft Intervest onrechtstreeks, via haar 50% aandeelhouderschap in Genk Green Logistics, 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. Bij niet-naleving kan een boete van maximaal € 2 miljoen worden opgelegd op niveau van Genk Green Logistics.
- Intervest heeft zich verder ook, samen met JM Construct, ten aanzien van de Vlaamse Waterweg hoofdelijk en ondeelbaar borg gesteld voor de betaling door GGL van kosten van bodemsanering en aanleg van infrastructuur ten belope van een bedrag van € 7 miljoen.

### **Belangenconflicten**

Hieronder worden specifieke belangenconflicten weergegeven die zich hebben voorgedaan in 2019 en die overeenkomstig het Wetboek van Vennootschappen en/of de GVV-Wetgeving dienen te worden toegelicht in het Jaarverslag.

#### **Raad van bestuur 4 november 2019**

De raad van bestuur van 4 november 2019 nam een beslissing omtrent de toekenning van een éénmalige, uitzonderlijke en bijkomende vergoeding aan bestuurders Chris Peeters en Johan Buijs. Beide bestuurders hebben een belang van vermogensrechtelijke aard dat strijdig is met deze beslissing.

Uittreksel uit de notulen:

"Voorafgaandelijk aan de vergadering van de raad van bestuur, hebben Chris Peeters en Johan Buijs alle leden van de raad van bestuur per email ingelicht omtrent het gegeven dat zij een belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met een beslissing of een verrichting die tot de bevoegdheid behoort van de raad van bestuur, zijnde met betrekking tot de beslissing aangaande de goedkeuring van de toekenning van een uitzonderlijke, éénmalige en bijkomende vergoeding aan bestuurders Chris Peeters en Johan Buijs (punt 8 van de agenda).

Overeenkomstig artikel 523 §1 van het Wetboek van Vennootschappen, zal de commissaris van de vennootschap, Deloitte Bedrijfsrevisoren bv o.v.v.e. CVBA vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck, op de hoogte worden gebracht van voormeld strijdig belang.

Verder zullen de notulen betreffende de beslissing aangaande de goedkeuring van het voorstel inzake de toekenning van een uitzonderlijke bijkomende vergoeding aan bestuurders Chris Peeters en Johan Buijs (punt 8 van de agenda), worden opgenomen in het verslag van de raad van bestuur op te stellen in overeenstemming met artikel 95 van het Wetboek van Vennootschappen met betrekking tot het boekjaar eindigend op 31 december 2019.

Alle leden van de raad van bestuur, met uitzondering van Jean-Pierre Blumberg, zijn aanwezig op de vergadering, maar Chris Peeters en Johan Buijs hebben niet deelgenomen aan de beraadslaging aangaande agendapunt 8 inzake de toekenning van een éénmalige, uitzonderlijke bijkomende vergoeding aan bestuurders Chris Peeters en Johan Buijs, noch aan de stemming in dat verband. (...)”

“De raad van bestuur beslist om een eenmalige uitzonderlijke en bijkomende vergoeding van € 20.000 toe te kennen aan elk van de bestuurders Chris Peeters en Johan Buijs voor hun werkzaamheden in verband met het project Next Level. Deze werkzaamheden houden o.a. in het selecteren van een headhunter en het voeren van interviews met kandidaat ceo’s.”

### **Raad van bestuur 19 december 2019**

De raad van bestuur van 19 december 2019 nam een beslissing aangaande de overeenkomst van het mandaat als lid van het directiecomité tussen Intervest en Gunther Gielen, waarbij Gunther Gielen een belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met deze beslissing.

Uittreksel uit de notulen:

“Voorafgaandelijk aan de vergadering van de raad van bestuur heeft Gunther Gielen alle leden van de raad van bestuur ingelicht omtrent het gegeven dat hij een belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met een beslissing of een verrichting die tot de bevoegdheid behoort van de raad van bestuur, zijnde met betrekking tot de beslissing aangaande de goedkeuring van de overeenkomst met betrekking tot de uitvoering van het mandaat van lid van het directiecomité tussen Intervest Offices & Warehouses en Gunther Gielen (punt 3 van de agenda).

Overeenkomstig artikel 523 §1 van het Wetboek van Vennootschappen (7:96 § 1 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen), zal de commissaris van de vennootschap, Deloitte Bedrijfsrevisoren bv o.v.v.e. CVBA vertegenwoordigd door Rik Neckebroek, op de hoogte worden gebracht van voormeld strijdig belang.

Verder zullen de notulen betreffende de beslissing aangaande de goedkeuring van de overeenkomst met betrekking tot de uitvoering van het mandaat van lid van het directiecomité tussen Intervest Offices & Warehouses en Gunther Gielen (punt 3 van de agenda), worden opgenomen in het verslag van de raad van bestuur op te stellen in overeenstemming met artikel 95 van het Wetboek van Vennootschappen (3:5 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen) met betrekking tot het boekjaar eindigend op 31 december 2019.

Gunther Gielen is niet aanwezig op de vergadering waardoor hij automatisch niet heeft deelgenomen aan de beraadslaging aangaande de verrichting of beslissing, noch heeft deelgenomen aan de stemming in dat verband. (...)”

“De raad van bestuur keurt met eenparigheid van stemmen de overeenkomst met betrekking tot de uitvoering van het mandaat van lid van het directiecomité tussen Intervest Offices & Warehouses en Gunther Gielen goed.”

### **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 2019.

Uitzondering hierop is de wereldwijde uitbraak van het Coronavirus in het eerste kwartaal van 2020.

Op datum van dit verslag is het absoluut nog niet duidelijk wat de uiteindelijke gevolgen van deze pandemie voor het bedrijfsleven zullen zijn.

Intervest kan op datum van dit verslag het effect van deze pandemie op haar verwachte resultaten voor 2020 en haar financiële positie niet betrouwbaar inschatten.

Intervest is een Belgische onderneming waarvan alle vastgoedbeleggingen gelegen zijn in België of Nederland. De vastgoedbeleggingen zijn kantoren en logistieke sites die minder gevoelig zijn voor sluiting in het kader van het indijken van de pandemie. In haar Greenhouses heeft Intervest wel de coworkingruimten, de restaurants en

vergaderzalen (tijdelijk) gesloten vanaf 16 maart 2020. Het effect van deze huidige maatregelen op de verwachte resultaten voor 2020 is niet materieel.

Intervest beschikt over voldoende financieringscapaciteit om mogelijke toekomstige spanning op de liquiditeiten op te vangen, mocht er een vertraging in de betaling van de huurinkomsten ontstaan.

Een langdurig aanhoudende pandemie en een daaropvolgende economische crisis kunnen evenwel in de toekomst een negatief effect hebben op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en het EPRA-resultaat van Intervest (zie Risicofactoren – 2. Marktrisico's – Economische conjunctuur).

**TOELICHTING 28. SOCIALE BALANS**

Nummers van de paritaire comités die voor de onderneming bevoegd zijn:

100

218

**STAAT VAN DE TEWERKGESTELDE PERSONEN  
WERKNEMERS WAARVOOR DE ONDERNEMING EEN DIMONA-VERKLARING HEEFT INGEDIEND OF  
DIE ZIJN INGESCHREVEN IN HET ALGEMEEN PERSONEELSREGISTER**

Tijdens het boekjaar	Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
<b>Gemiddeld aantal werknemers</b>				
Voltijds	1001	33,3	12,2	21,1
Deeltijds	1002	9,2	0,8	8,4
Totaal in voltijdsequivalenten (VTE)	1003	39,9	12,6	27,2
<b>Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren</b>				
Voltijds	1011	52.683,2	20.398,4	32.284,8
Deeltijds	1012	8.813,6	786,0	8.027,6
Totaal	1013	61.496,8	21.184,4	40.312,4
<b>Personeelskosten</b>				
Voltijds	1021	2.259.390	999.238	1.220.357
Deeltijds	1022	381.131	26.312	354.820
Totaal	1023	2.648.409	1.025.550	1.575.176
<b>Bedrag van de voordelen bovenop het loon</b>	1033	56.287	19.286	37.001

Tijdens het vorige boekjaar	Codes	P. Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers in VTE	1003	32,7	8,7	24
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1013	50.063,7	14.000,4	36.036,3
Personeelskosten	1023	1.997.605	634.343	1.332.882
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	45.136	12.645	32.491



Op de afsluitingsdatum van het boekjaar	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
<b>Aantal werknemers</b>	105	38	8	43,8
<b>Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst</b>				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	38	8	43,8
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111			
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112			
Vervangingsovereenkomst	113			
<b>Volgens het geslacht en het studieniveau</b>				
Mannen	120	13	0	13,0
Lager onderwijs	1200	1	0	1,0
Secundair onderwijs	1201	0	0	2,0
Hoger niet-universitair onderwijs	1202	2	0	2,0
Universitair onderwijs	1203	8	0	8,0
Vrouwen	121	25	8	30,8
Lager onderwijs	1210	1	1	1,5
Secundair onderwijs	1211	8	0	8,0
Hoger niet-universitair onderwijs	1212	10	6	14,5
Universitair onderwijs	1213	6	1	6,8
<b>Volgens de beroepscategorie</b>				
Directiepersoneel	130			
Bedienden	134	38	8	43,8
Arbeiders	132			
Andere	133			

#### UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKING VAN DE ONDERNEMING GESTELDE PERSONEN

Tijdens het boekjaar	Codes	1. Uitzendkrachten	2. Ter beschikking van de onderneming gestelde personen
Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen	150	2,73	
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	151	5.392	
Kosten voor de onderneming	152	199.991	

**TABEL VAN HET PERSONEELVERLOOP TIJDENS HET BOEKJAAR**

<b>INGETREDEN</b>	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
<b>Aantal werknemers waarvoor de onderneming tijdens het boekjaar een DIMONA-verklaring heeft ingediend of tijdens het boekjaar werden ingeschreven in het algemeen personeelsregister</b>	<b>205</b>	18	2	19,4
<b>Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst</b>				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	210	18	2	19,4
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	211			
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	212			
Vervangingsovereenkomst	213			
<b>UITGETREDEN</b>	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
<b>Aantal werknemers met een DIMONA-verklaring aangegeven of een in het algemeen personeelsregister opgetekende datum waarop hun overeenkomst tijdens het boekjaar een einde nam</b>	<b>305</b>	8	2	9,4
<b>Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst</b>				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	310	8	2	9,4
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	311			
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	312			
Vervangingsovereenkomst	313			
<b>Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst</b>				
Pensioen	340			
Werkloosheid met bedrijfstoelage	341			
Afdanking	342			
Andere reden	343	8	2	9,4
Waarvan het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijdse basis diensten blijft verlenen aan de onderneming	350			

## INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDING VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

<b>Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever</b>	Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
Aantal betrokken werknemers	5801	13	5811	33
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802	537	5812	808
Nettokosten voor de onderneming	5803	14.949	5813	22.555
Waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031	14.949	58131	22.555
Waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen	58032		58132	
Waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)	58033		58133	
<b>Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever</b>				
Aantal betrokken werknemers	5821		5831	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5822		5832	
Nettokosten voor de onderneming	5823		5833	
<b>Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever</b>				
Aantal betrokken werknemers	5841		5851	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5842		5852	
Nettokosten voor de onderneming	5843		5853	