

BEYOND
REAL
ESTATE

JAARVERSLAG


2019



INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES

Foto voorzijde cover: Roosendaal - Fri-Jado
Foto achterzijde cover: Greenhouse Antwerp
Foto inhoud: Greenhouse BXL

Alternatieve prestatimaatstaven en de term “EPRA resultaat”

Alternatieve prestatimaatstaven zijn maatstaven die Intervest hanteert om haar operationele performantie te meten en op te volgen. De maatstaven worden gebruikt in dit Jaarverslag 2019 maar zijn niet gedefinieerd in een wet of in algemeen aanvaarde boekhoudprincipes (GAAP). De European Securities and Markets Authority (ESMA) heeft richtlijnen uitgevaardigd die van toepassing zijn vanaf 3 juli 2016 voor het gebruik en de toelichting van de alternatieve prestatimaatstaven. De begrippen die Intervest beschouwt als een alternatieve prestatimaatstaf zijn opgenomen in het laatste hoofdstuk van dit Jaarverslag 2019, genaamd “Begrippenlijst en alternatieve prestatimaatstaven”. De alternatieve prestatimaatstaven zijn gemarkeerd met  en voorzien van een definitie, doelstelling en reconciliatie zoals vereist volgens de ESMA richtlijn.



BEYOND REAL ESTATE

Risicofactoren	4	Verslag van het directiecomité	58
Geschiedenis en mijlpalen	18	De markt van logistiek vastgoed en kantoren	59
Intervest in het kort	20	Belangrijke ontwikkelingen in 2019	64
Hoogtepunten 2019	21	Financiële resultaten 2019	71
Strategische visie	22	Financiële structuur	78
Kerncijfers 2019	24	Winstbestemming 2019	86
Activiteiten 2019	28	EPRA Best Practices	87
Toekomstige waardecreatie	28	Vooruitzichten 2020	95
Financiële kalender 2020	29	Verslag betreffende het aandeel	98
Brief aan de aandeelhouders	30	Beursgegevens	99
Verslag van de raad van bestuur	36	Dividend en aandelen	102
Investeringsstrategie	37	Aandeelhouders	103
Corporate governance verklaring	41	Financiële kalender 2020	105
Duurzaam en maatschappelijk verantwoord ondernemen	57		



INHOUD

Vastgoedverslag	106	Algemene inlichtingen	230
Samenstelling van de portefeuille	107	Identificatie	231
Overzicht van de portefeuille	122	Uittreksel uit de statuten	234
Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen	124	Commissaris	237
Beschrijving van het logistiek vastgoed	127	Liquidity provider	237
Beschrijving van de kantorenportefeuille	147	Vastgoeddeskundigen	237
		Vastgoedbeheerders	237
		GVV - wettelijk kader	238
		GVV - fiscaal stelsel	239
		Fiscaal stelsel in Nederland	240
		Informatie m.b.t. het jaarlijks financieel verslag 2017 en 2018	240
		Vereiste onderdelen van het jaarverslag	240
		Verantwoordelijken voor de inhoud van het jaarverslag	241
Financieel verslag	156	Begrippenlijst en alternatieve prestatimaatstaven	242
Geconsolideerde resultatenrekening	158		
Geconsolideerd globaalresultaat	159		
Geconsolideerde balans	160		
Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen	162		
Geconsolideerd kasstroomoverzicht	166		
Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening	168		
Verslag van de commissaris	210		
Enkelvoudige jaarrekening			
Intervest Offices & Warehouses	216		

Risicofactoren

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



essity

1. Belangrijkste risicofactoren en interne controle- en risicobeheerssystemen

De raad van bestuur van Intervest Offices & Warehouses nv (hierna 'Intervest' genoemd) heeft in 2019, zoals steeds, aandacht besteed aan de risicofactoren waaraan Intervest onderhevig is: marktrisico's, operationele, financiële en reglementaire risico's.

De permanente evoluties op de vastgoed- en de financiële markten vereisen een continue opvolging van de marktrisico's, operationele, financiële en reglementaire risico's ter bewaking van de resultaten en de financiële situatie van Intervest.

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste risico's beschreven waarmee de vennootschap wordt geconfronteerd. Op de volgende pagina's wordt in de eerste kolom het risico benoemd. De tweede kolom beschrijft de mogelijke invloed op de activiteit van Intervest die kan voortvloeien uit het zich realiseren van het risico. In de derde kolom wordt een overzicht gegeven van de maatregelen die Intervest in acht neemt om de eventuele negatieve impact van deze risico's zo veel mogelijk te beperken en te beheersen¹.

De maatregelen die worden genomen en de cijfermatige impact van deze risico's worden verder in aparte hoofdstukken van dit Jaarverslag in detail beschreven.

De lezers worden erop gewezen dat deze risico's constant worden geëvalueerd en dat nieuwe risico's kunnen worden geïdentificeerd. Deze lijst is bijgevolg niet-exhaustief en gebaseerd op de informatie die gekend was bij de publicatie van dit verslag.

Daarnaast wordt er op gewezen dat risicobeheer geen oefening is met een bepaalde frequentie, maar dat dit integraal deel uitmaakt van de wijze waarop de vennootschap wordt geleid. Dit gaat van het dagelijks financieel en operationeel beheer, de analyse van nieuwe investeringsdossiers, het formuleren van de strategie en de objectieven tot het verankeren van strakke procedures voor de besluitvorming. Het begrijpen en afschermen van risico's die voortvloeien uit zowel interne als externe factoren is essentieel voor het behalen van een totale return op lange termijn.

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

2. Marktrisico's

Omschrijving van de risico's	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	Toelichting
<p>Economische conjunctuur</p> <p>Materiële verslechtering van de economische conjunctuur (inclusief inflatie).</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Vermindering van de vraag naar kantoren en opslag- en distributieruimten. 2. Hogere leegstand en/of lagere huurprijzen bij herverhuring. 3. Daling van de reële waarde van het vastgoed en als gevolg ook van de nettowaarde. 4. Mogelijke faillissementen van huurders. 5. Negatieve impact op operationeel resultaat en cashflow door toename van de financiële lasten (door rentevoetstijgingen) die hoger of sneller is dan de toename in huurinkomsten. 	<ul style="list-style-type: none"> • Uitstekende locatie van de panden, en focus op strategische logistieke knooppunten of op secundaire locaties met groeipotentieel. (2/3) • Gediversifieerde huurdersbasis met een beperkte blootstelling aan één huurder, een goede sectorale spreiding van de huurders en een marktconforme gemiddelde contractuele huurprijs. (4) • Kwaliteit huurdersbestand met vooral grote nationale en internationale bedrijven en een beperkte jaarlijkse provisie voor dubieuze debiteuren. (1/4) • Standaard clause in de huurcontracten opgenomen waarbij de indexatie gekoppeld is aan de gezondheidsindex. (5) 	<p>Vastgoedverslag »</p> <p>1.Samenstelling van de portefeuille</p>
<p>Type vastgoed</p> <p>Vermindering van de aantrekkelijkheid van de vastgoedbeleggingen door o.a. verslechterende economische omstandigheden, overaanbod op bepaalde vastgoedmarktsegmenten of wijzigende gebruiken in de duurzaamheidsstandaard van de gebouwen of in de samenleving.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Operationeel resultaat en cashflow aangetast door neerwaartse herziening van huurprijzen, verhoging van leegstand en commerciële kosten voor herverhuring. 2. Daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en als gevolg ook van de nettowaarde en toename van de schuldgraad. 3. Het niet behalen van beoogde rendementen van de vastgoedbeleggingen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Adequate sectorale en regionale spreiding. Strategische keuze voor investeringen in de kantoorsector en de logistieke sector. Bij het nemen van investeringsbeslissingen wordt gestreefd naar een adequate sectorale spreiding met een voldoende percentage aan investeringen in liquide vastgoedmarkten, alsook naar een beperking qua exposure van investeringen in een bepaalde plaats/regio. (1/2/3) • Proactieve opvolging en jarenlange ervaring. De vastgoedbeleggingen worden op kwartaalbasis gewaardeerd door onafhankelijke vastgoeddeskundigen. Op deze manier zijn trends in de vastgoedmarkt snel zichtbaar en kunnen er proactief maatregelen genomen worden. Bovendien is er een diepe verankering in en kennis van de markt door jarenlange ervaring en eigen commerciële teams. (1/2/3) 	<p>Vastgoedverslag »</p> <p>1.Samenstelling van de portefeuille</p> <p>Vastgoedverslag »</p> <p>3.Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen</p>
<p>Tijdstip van investeren en desinvesteren</p> <p>Het tijdstip van een transactie (investeren of desinvesteren van vastgoed) houdt het risico in dat bij een foute timing van een transactie in de conjunctuurcyclus, vastgoed gekocht kan worden aan een te hoge prijs t.o.v. de reële waarde, respectievelijk verkocht kan worden aan een te lage prijs t.o.v. de reële waarde.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Operationeel resultaat en cashflow aangetast door neerwaartse herziening van huurprijzen, verhoging van leegstand en commerciële kosten voor herverhuring. 2. Daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en als gevolg ook van de nettowaarde en toename van de schuldgraad. 3. Het niet behalen van beoogde rendementen van de vastgoedbeleggingen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Periodes van uitgesproken hoogconjunctuur geven aanleiding tot hogere marktprijzen die op een later tijdstip onderhevig kunnen zijn aan negatieve correcties. Tijdens deze periode van hoogconjunctuur zal een eerder gematigd beleid inzake investeringen gevoerd worden. In periodes van teruglopende conjunctuur daalt de reële waarde en de bezettingsgraad van de vastgoedbeleggingen veelal. Zodra de conjunctuur echter opnieuw aantrekt, wordt een meer actief investeringsbeleid gevoerd, waarbij geanticipeerd wordt op stijgende reële waarden van de vastgoedbeleggingen en op een meer actieve huurmarkt. Hierbij wordt er gepaste waakzaamheid aan de dag gelegd om de schuldgraad van de vennootschap niet te laten oplopen boven de wettelijk toegestane niveaus. (1/2/3) • Adequate sectorale en regionale spreiding. (1/2/3) • Aan te kopen en te verkopen vastgoed dient te worden geschat voor de acquisitie of verkoop door een onafhankelijke vastgoeddeskundige. (1/2/3) 	<p>Verslag van de raad van bestuur »</p> <p>1.Investeringsstrategie</p> <p>Vastgoedverslag »</p> <p>1.Samenstelling van de portefeuille</p>

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

3. Operationele risico's

Omschrijving van de risico's	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	Toelichting
Investeringsrisico Risico op foutieve investeringsbeslissingen en ongeschikte beleidskeuzes.	1. Operationeel resultaat en cashflow aangetast door neerwaartse herziening van huurprijzen, verhoging van leegstand en commerciële kosten voor herverhuur. 2. Daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen voornamelijk veroorzaakt door toenemende leegstand, onbetaalde huren, daling van de huurprijzen bij het afsluiten van nieuwe huurcontracten of bij verlengingen van bestaande huurcontracten, en vastgoedtechnische kenmerken zoals bodemverontreiniging en energieprestatie. 3. Daling van de nettowaarde en toename van de schuldgraad.	<ul style="list-style-type: none"> Interne controlemaatregelen: zorgvuldige inschatting van het risicoprofiel op basis van marktonderzoek, inschatting van toekomstige rendementen, screening van bestaande huurders, studie van milieu- en vergunningsvereisten, analyse van fiscale risico's, enz. (1/2/3) Constante monitoring van wijzigingen in economische, vastgoed specifieke en regelgevende trends o.a. met betrekking tot fiscaal recht, regelgeving inzake GVV's, enz. (1/2/3) Overeenkomstig artikel 49, §1 van de GVV-Wet waardeert een onafhankelijke vastgoeddeskundige elke acquisitie of vervreemding van vastgoed. (2) Nauwlettend toezicht op de bij de transactie gestelde waarborgen zowel qua looptijd als qua waarde. (1) Technische, administratieve, juridische, boekhoudkundige en fiscale "due diligence" voor elke acquisitie op basis van constante analyseprocedures, meestal met ondersteuning van externe, gespecialiseerde consulenten. (1/2/3) Ervaring van het management en supervisie door de raad van bestuur, waarbij een duidelijke investeringsstrategie gedefinieerd is met een langetermijnvisie en consequent beheer van de kapitaalstructuur. (1/2/3) 	Verslag van het directiecomité » 2.Belangrijke ontwikkelingen in 2019 » 2.2 Investeringen in 2019

Omschrijving van de risico's	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	Toelichting
<p>Terugkooprisico</p> <p>Risico dat er bij de ontwikkeling van een bedrijventerrein, wanneer aan bepaalde voorwaarden tot economische ontwikkeling niet (meer) is voldaan, een aan de overheid toegekend terugkooprecht wordt uitgeoefend (in het kader van de economische expansiewet van 30 december 1970 en het Decreet Ruimtelijke Economie dd. 13 juli 2012).</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen wanneer een vastgoedproject tegen een vooraf bepaalde prijs(formule) uit de vastgoedportefeuille van Intervest verdwijnt, doordat een terugkooprecht wordt uitgeoefend. 	<ul style="list-style-type: none"> • Interne controlemaatregelen: zorgvuldige inschatting van het risicoprofiel op basis van marktonderzoek, inschatting van toekomstige rendementen, screening van bestaande huurders, studie van milieu- en vergunningsvereisten, analyse van fiscale risico's, enz. (1) • Overeenkomstig artikel 49, §1 van de GVV-Wet waardeert een onafhankelijke vastgoeddeskundige elke acquisitie of vervreemding van vastgoed. (1) 	<p>/</p>
<p>Bouw- en ontwikkelingsrisico</p> <p>Risico's specifiek gerelateerd aan ontwikkelings- en reconversieprojecten, zoals solvabiliteit van de contractors, het verkrijgen van de nodige vergunningen, enz.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Onvermogen om de nodige vergunningen te verkrijgen. 2. Belangrijke vertragingen die leiden tot verlies aan potentiële inkomsten. 3. Materiële overschrijding van de investeringsbudgetten. 4. In het geval van ontwikkelingen op risico: langdurige perioden van leegstand. 5. Het niet behalen van de beoogde rendementen op ontwikkelingen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Bij elke acquisitie worden tijdens de juridische en administratieve "due diligence" alle vergunningen en mogelijkheden geanalyseerd, meestal met ondersteuning van externe, gespecialiseerde adviseurs. (1) • Voorafgaand overleg met de relevante diensten van gemeente en/of stad. (1) • Stringente opvolging van projecten in uitvoering met implementatie van boeteclausules bij niet-naleving van contracten door derde partijen. (2/3/5) • Inhuren van gerenommeerde contractors met adequate solvabiliteit en voorlegging van de nodige garanties. (3/5) • Er worden slechts beperkt ontwikkelingen op risico opgestart. Met andere woorden, een project wordt – behoudens uitzonderingen – pas gelanceerd indien het voorverhuurd is en volledig gefinancierd is en tegelijk de nodige vergunningen voorhanden zijn of indien een huurgarantie van de ontwikkelaar bekomen wordt. (4/5) 	<p>Verslag van het directiecomité »</p> <p>2.Belangrijke ontwikkelingen in 2019 »</p> <p>2.2 Investerings- en 2019</p> <p>2.4 Ontwikkelingspotentieel</p> <p>7.Vooruitzichten 2020</p>
<p>Negatieve variaties in de reële waarde van de gebouwen</p> <p>Negatieve herwaardering van de vastgoedportefeuille.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Negatieve beïnvloeding van het nettoresultaat en de nettowaarde. 2. Negatieve evolutie van de schuldgraad. 3. Impact op het vermogen om een dividend uit te keren indien de gecumuleerde variaties de uitkeerbare reserves overschrijden. 	<ul style="list-style-type: none"> • De vastgoedportefeuille wordt op kwartaalbasis geschat door onafhankelijke experts waardoor trends snel zichtbaar zijn en proactief maatregelen kunnen worden genomen. (1/2) • Investeringsbeleid dat gericht is op kwalitatief hoogstaand vastgoed op strategische logistieke knooppunten en op locaties met groeipotentieel. (1) • Goed gediversifieerde portefeuille. (1) • Duidelijk gedefinieerd en voorzichtig beheer van de kapitaalstructuur. (2/3) • De schommelingen in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen betreffen een niet-gerealiseerd en non-cash-item. (3) 	<p>Verslag van de raad van bestuur »</p> <p>1.Investeringsstrategie</p> <p>Vastgoedverslag »</p> <p>3.Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen</p>

Omschrijving van de risico's	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	Toelichting
<p>Risico verbonden aan de verslechterde staat van de gebouwen en het risico van grote werken</p> <p>Risico op bouwkundige en technische achteruitgang in de levenscyclus van de gebouwen: de staat van de gebouwen verslechtert omwille van slijtage van diverse onderdelen als gevolg van gewone veroudering en bouwkundige en technische veroudering.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Operationeel resultaat en cashflow aangetast door neerwaartse herziening van huurprijzen, verhoging van leegstand en commerciële kosten voor herverhuring, stijging van de vastgoedkosten die de eigenaar dient ten laste te nemen, zoals niet-doorberekende servicekosten en onroerende voorheffing. 2. Onderhouds- en renovatiekosten en investeringen zijn nodig om de vooraf ingeschatte huurprijs te realiseren. 3. Daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en als gevolg ook van de nettowaarde en toename van de schuldgraad. 	<ul style="list-style-type: none"> • Proactief beleid inzake het onderhoud van de gebouwen. (1) • Constante monitoring van het investeringsplan om de kwaliteit van de portefeuille te garanderen. (1/2/3) • Ad hoc herontwikkeling en renovatie van verouderde panden naast regelmatige investeringen in kwaliteit en duurzaamheid. (1/2/3) • Bij het beëindigen van de huurovereenkomst dient de huurder (conform de contractuele afspraken gemaakt in de huurovereenkomst) een wederinstaatstellingsvergoeding voor huurschade te betalen aan de vennootschap. De huurschade wordt bepaald door een onafhankelijke expert die de ingaande plaatsbeschrijving vergelijkt met de uitgaande plaatsbeschrijving. Deze schadevergoedingen kunnen gebruikt worden om de vrijgekomen ruimte opnieuw klaar te maken voor ingebruikname door de volgende huurder. (1) • Verkoop van verouderde gebouwen. (1/2/3) 	<p>Verslag van het directiecomité »</p> <p>2.Belangrijke ontwikkelingen in 2019 »</p> <p>2.2 Investeringsin 2019</p>
<p>Kostenbeheersingsrisico</p> <p>Risico van onverwachte volatiliteit en toename in de operationele kosten en investeringen voor onderhoud.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Operationeel resultaat en cashflow aangetast, onverwachte schommelingen in de vastgoedkosten. 	<ul style="list-style-type: none"> • Periodieke vergelijking van onderhoudsbudgetten met de werkelijkheid. (1) • Goedkeuringsprocedures bij het aangaan van onderhouds- en investeringsverplichtingen waarbij in functie van het bedrag, één of meerdere offertes gevraagd worden aan diverse aannemers. De technische afdeling maakt hierbij een vergelijking van prijs, kwaliteit en timing van de werken. Afhankelijk van de hoogte van het bedrag van de uit te voeren werken gelden verschillende goedkeuringsniveaus binnen de vennootschap. (1) • Proactief beleid inzake het onderhoud van de gebouwen en constante screening van de gebouwen door de technische managers en de commerciële teams in hun dagelijkse dialoog met de huurders. (1) • Tijdig opstellen en nauwgezet opvolgen van investeringsbudgetten op lange termijn voor grondige renovaties en vernieuwingen. (1) 	<p>Financieel verslag »</p> <p>Toelichting 5 Vastgoedkosten</p>
<p>Verzekeringsrisico (destructierisico)</p> <p>Het risico van een ontoereikende verzekeringsdekking wanneer gebouwen worden vernield door brand of andere rampen.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Operationeel resultaat en cashflow aangetast door wegvallen van huurinkomsten en eventueel verlies van huurders. 2. Daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en als gevolg ook van de nettowaarde en toename van de schuldgraad. 	<ul style="list-style-type: none"> • De vastgoedportefeuille is verzekerd voor reconstructiewaarde (zijnde de kostprijs voor wederopbouw naar nieuwe staat van het gebouw), exclusief de terreinen waarop de gebouwen staan. (2) • De verzekeringen omvatten meestal eveneens bijkomende waarborgen voor de onbruikbaarheid van de onroerende goederen zoals huurdervering, de instandhoudings- en opruimingskosten, het verhaal van huurders en gebruikers en het verhaal van derden. De gederfde huur wordt vergoed zolang het gebouw niet heropgebouwd is. (1) • Nauwlettend toezicht op de dekking en tijdige vernieuwing van verzekeringscontracten. (1/2) 	<p>Vastgoedverslag »</p> <p>2.Overzicht van de portefeuille »</p> <p>2.3 Verzekerde waarde</p>

Omschrijving van de risico's	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	Toelichting
<p>Debiteurenrisico</p> <p>Het risico dat de huur niet (meer) kan worden geïnd wegens solvabiliteitsproblemen.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Operationeel resultaat en cashflow aangetast door wegvallen van huurinkomsten en afboeking van niet geïnde handelsvorderingen, alsook door stijging van de niet-doorberekende servicekosten door leegstand en gerechtskosten. 2. Daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en als gevolg ook van de nettowaarde en toename van de schuldgraad. 	<ul style="list-style-type: none"> • Duidelijke procedures voor het screenen van huurders bij het sluiten van nieuwe huurcontracten. (1/2) • Bij het afsluiten van huurcontracten worden steeds waarborgsommen of bankgaranties bedongen. In het standaardhuurcontract voor kantoren wordt meestal een huurwaarborg of bankgarantie ter waarde van 6 maanden huur voorzien en voor logistieke gebouwen ter waarde van 4 maanden. (1) • Strikt debiteurenbeheer om een tijdige inning van huurvorderingen te waarborgen alsook de adequate opvolging van huurachterstanden. (1) • Huren zijn vooraf betaalbaar op maandelijke of driemaandelijke basis. Voor huurlasten en taksen die contractueel kunnen doorgerekend worden aan de huurders, wordt een (drie)maandelijke provisie gevraagd. (1) 	<p>Financieel verslag » Toelichting 14 Vlottende activa » Handelsvorderingen Toelichting 4 Vastgoedresultaat » Met verhuur verbonden kosten</p>
<p>Juridische en fiscale risico's: contracten en vennootschapsrechtelijke reorganisaties</p> <p>Inadequate contracten afgesloten met derde partijen.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Negatieve impact op operationeel resultaat, cashflow en nettowaarde. 2. Het niet behalen van beoogde rendementen van de vastgoedbeleggingen. 3. Reputatieschade. 	<ul style="list-style-type: none"> • Met derden af te sluiten contracten worden, als de complexiteit het vereist, getoetst met externe adviseurs. (1/2/3) • Verzekering tegen aansprakelijkheid voortkomend uit de activiteiten of investeringen middels een burgerlijke aansprakelijkheidsverzekering die lichamelijke schade en stoffelijke schade dekt. Verder zijn de bestuurders en leden van het directiecomité verzekerd voor bestuurdersaansprakelijkheid. (1/2) • Vennootschapsrechtelijke reorganisaties (fusie, splitsing, partiële splitsing, inbreng in natura, enz.) worden steeds onderworpen aan een "due diligence", begeleid door externe adviseurs om het risico op juridische en financiële onjuistheden te minimaliseren. (1/2/3) 	<p>Vastgoedverslag » 2. Overzicht van de portefeuille » 2.3 Verzekerde waarde</p>
<p>Verloop van sleutelpersoneel</p> <p>Risico dat sleutelpersoneel de onderneming verlaat.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Negatieve invloed op bestaande professionele relaties. 2. Verlies aan daadkracht en efficiëntie in het managementbeslissingsproces. 	<ul style="list-style-type: none"> • Marktconform remuneratiepakket. (1/2) • Het werken met teams, waarbij vermeden wordt dat individuen verantwoordelijk zijn voor belangrijke en strategische taken. (1/2) • Duidelijke en consistente procedures en communicatie. (1/2) 	<p>Financieel verslag » Toelichting 7 Personeelsbeloningen</p>
<p>Concentratierisico</p> <p>Risico op concentratie van (de activiteiten van) de huurders of concentratie van investeringen in één of meer gebouwen.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Operationeel resultaat en cashflow aangetast door vertrek van een huurder of indien een specifieke sector wordt getroffen door een economische terugval. 2. Daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en als gevolg ook de nettowaarde. 	<ul style="list-style-type: none"> • Gediversifieerde huurdersbasis met een beperking van de maximale blootstelling aan één huurder en een goede sectorale spreiding van de huurders. (1/2) • Adequate sectorale en regionale spreiding van de vastgoedbeleggingen. (1/2) • Conform de GVV-Wet mag maximaal 20% van het vermogen geïnvesteerd worden in vastgoed dat één enkel vastgoed geheel vormt, behoudens uitzonderingen. (1/2) 	<p>Vastgoedverslag » 1. Samenstelling van de portefeuille</p>

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

4. Financiële risico's

Omschrijving van de risico's	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	Toelichting
<p>Financieringsrisico</p> <p>Een relatieve toename van het vreemd vermogen ten opzichte van het eigen vermogen kan resulteren in een hoger rendement (zogenaamde "leverage"), maar tegelijkertijd ook in een verhoogd risico.</p>	<ol style="list-style-type: none"> Het niet meer kunnen voldoen aan rente- en aflossingsverplichtingen van vreemd vermogen en overige betalingsverplichtingen in geval van tegenvallende rendementen uit vastgoed en bij daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. Het niet verkrijgen van financiering met nieuw vreemd vermogen of slechts tegen zeer ongunstige condities. De gedwongen verkoop van vastgoedbeleggingen aan minder gunstige voorwaarden om aan de betalingsverplichtingen te kunnen blijven voldoen met een negatieve impact op de resultaten en de nettowaarde. 	<ul style="list-style-type: none"> Een evenwichtige verhouding tussen eigen en vreemd vermogen voor de financiering van het vastgoed met het handhaven van de schuldgraad tussen 45% en 50%. Hiervan kan tijdelijk afgeweken worden indien specifieke marktomstandigheden het vereisen. (1/2/3) Een evenwichtige spreiding van herfinancieringsdata van de langetermijnfinancieringen met een gewogen gemiddelde looptijd tussen de 3,5 en 5 jaar. Hiervan kan tijdelijk afgeweken worden indien specifieke marktomstandigheden het vereisen. (1/2) Streven naar het veilig stellen van de toegang tot de kapitaalmarkt door transparante informatieverschaffing, regelmatige contacten met financiers en (potentiële) aandeelhouders en het verhogen van de liquiditeit van het aandeel. (1/2/3) 	<p>Verslag van het directiecomité »</p> <p>4.Financiële structuur</p>

Omschrijving van de risico's	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	Toelichting
<p>Bancair convenantenrisico</p> <p>Risico op het niet respecteren van vereisten om aan bepaalde financiële parameters te voldoen in het kader van de kredietovereenkomsten en de wettelijke regimes waaronder de vennootschap valt: de bankkredietovereenkomsten zijn onderworpen aan de naleving van financiële ratio's, die vooral verband houden met het geconsolideerde financiële schuldenniveau of de financiële interestlast. Deze ratio's beperken het bedrag dat nog zou kunnen geleend worden. Tevens is er een beperking qua ontleningscapaciteit door de maximum schuldgraad die de regelgeving op de GVV's toestaat.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Annulering, heronderhandeling, opzegging of vervroegde opeisbaarheid van de financieringsovereenkomsten door de financiële instellingen bij het niet meer respecteren van de opgelegde ratio's. 	<ul style="list-style-type: none"> • Omzichtig financieel beleid met een constante monitoring om aan financiële parameters te voldoen. (1) • Opvolging op regelmatige tijdstippen van de evolutie van de schuldgraad en voorafgaandelijke analyse van de invloed van iedere voorgenomen investeringsoperatie op de schuldgraad. (1) • Opstellen van een financieel plan met een uitvoeringsschema zodra de geconsolideerde schuldgraad, zoals gedefinieerd in het GVV-KB meer dan 50% bedraagt, conform art. 24 van dit GVV-KB. (1) 	<p>Verslag van het directiecomité »</p> <p>4.Financiële structuur</p>
<p>Liquiditeitsrisico</p> <p>Risico van onvoldoende kasstromen om aan de dagelijkse betalingsverplichtingen te kunnen voldoen.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. EPRA resultaat en cashflow aangetast door stijging van de kosten van schulden door hogere bancaire marges. 2. Het niet beschikbaar zijn van financiering ter betaling van interesten, kapitaal of operationele kosten. 3. Onmogelijkheid om acquisities of ontwikkelingen te financieren. 	<ul style="list-style-type: none"> • Beperking van dit risico door de maatregelen genoemd onder operationele risico's, waardoor het risico van het wegvallen van kasstromen door bijvoorbeeld leegstand of faillissementen van huurders wordt beperkt. (1) • Voldoende kredietruimte bij financiers om schommelingen in liquiditeitsbehoeften op te vangen. Om beroep te kunnen doen op deze kredietruimte dient continu aan de voorwaarden van de kredietfaciliteiten te worden voldaan. (1/2/3) • Constante dialoog met financieringspartners om met hen een duurzame relatie op te bouwen. (2) • Conservatieve en voorzichtige financieringsstrategie met evenwichtige spreiding van de vervaldata, diversificatie van de financieringsbronnen en financieringspartners. (1/2) 	<p>Verslag van het directiecomité »</p> <p>4.Financiële structuur</p>
<p>Volatiliteit van de intrestvoeten</p> <p>Toekomstige schommelingen in de toonaangevende korten/of langetermijnrentes op de internationale financiële markten.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. EPRA resultaat en cashflow aangetast door stijging van de kosten van schulden. 2. Waardeschommelingen van de financiële instrumenten die dienen ter dekking van de schulden. 3. Mogelijke negatieve invloed op de nettowaarde. 	<ul style="list-style-type: none"> • Hoge graad van dekking tegen schommelingen in intrestvoeten via afgeleide financiële instrumenten (zoals Interest Rate Swaps). (1) • Opvolging van de evolutie van de intrestvoeten en monitoring van de impact ervan op de effectiviteit van de dekkingen. (1) • Bij de langetermijnfinancieringen streven naar een evenwichtige spreiding van renteherzieningsdata en een looptijd van minimaal 3 jaar. Hiervan kan tijdelijk afgeweken worden indien specifieke marktomstandigheden het vereisen. (1) • De schommelingen in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten betreffen een niet-gerealiseerd en non-cash-item (indien de producten worden aangehouden tot vervaldag en niet voortijdig worden afgewikkeld). (2/3) 	<p>Verslag van het directiecomité »</p> <p>4.Financiële structuur</p> <p>Financieel verslag »</p> <p>Toelichting 19 Financiële instrumenten</p>

Omschrijving van de risico's	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	Toelichting
<p>Risico verbonden aan het gebruik van financiële derivaten</p> <p>Bij een ongunstige marktontwikkeling (bijvoorbeeld een sterke daling van de rente) krijgen derivaten ter afdekking van het renterisico een negatieve waarde.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Complexiteit en volatiliteit van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten en daardoor ook van het nettoresultaat en de nettowaarde. 2. Tegenpartijrisico tegenover wie de financiële derivaten zijn afgesloten (zie 'Risico verbonden aan de bancaire tegenpartijen'). 	<ul style="list-style-type: none"> • Schommelingen in de reële waarde van de toegelaten indekkingsinstrumenten hebben geen impact op de cash flow aangezien deze financiële derivaten worden aangehouden tot vervaldag van deze contracten. Enkel een vroegtijdige afwikkeling zou extra kosten met zich meebrengen. (1) • Alle financiële derivaten worden louter voor indekkingsdoeleinden aangehouden. Er worden geen speculatieve instrumenten aangehouden. (1) 	<p>Verslag van het directiecomité »</p> <p>4.Financiële structuur</p> <p>Financieel verslag »</p> <p>Toelichting 19 Financiële instrumenten</p>
<p>Risico verbonden aan de bancaire tegenpartijen / Kredietrisico</p> <p>Het sluiten van financieringscontracten of het gebruik van indekkingsinstrumenten met een financiële instelling doet een tegenpartijrisico ontstaan in geval van het in gebreke blijven van deze instelling.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. EPRA resultaat en cashflow aangetast door bijkomende financiële kosten en in sommige extreme omstandigheden stopzetting van het financieringscontract of indekkingsinstrument. 2. Verlies van deposito's. 	<ul style="list-style-type: none"> • Beroep op verschillende referentiebanken op de markt om een zekere diversificatie van de herkomst van financieringen en rente-indekkingsinstrumenten te waarborgen waarbij een bijzondere aandacht uitgaat naar de prijs-kwaliteitverhouding van de geleverde diensten. (1/2) • Regelmatige herziening van de bankrelaties en de blootstelling aan elk. (1/2) • Strakke thesauriepositie zodat de positie van contanten bij een financiële instelling in principe vrij beperkt is en het overschot aan cash aangewend wordt ter afbouw van de financiële schulden, tenzij reeds aangewend voor nieuwe investeringen. (2) 	<p>Verslag van het directiecomité »</p> <p>4.Financiële structuur</p> <p>Financieel verslag »</p> <p>Toelichting 18 Langlopende en kortlopende financiële schulden</p>
<p>Risico verbonden aan de schuldkapitaalmarkten</p> <p>Risico om uitgesloten te worden van de internationale schuldkapitaalmarkt indien beleggers zouden vrezen dat de kredietwaardigheid van de vennootschap onvoldoende is om de jaarlijkse rentebetalingenverplichting en de terugbetalingenverplichting op vervaldatum van het uitgegeven financieel instrument te voldoen.</p> <p>Risico dat de schuldkapitaalmarkt te volatiel zou zijn om beleggers er toe aan te zetten obligaties van de vennootschap te verwerven.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Niet beschikbaar zijn van financiering voor de dagdagelijkse werking en voor de verdere groei van de onderneming. 	<ul style="list-style-type: none"> • Op proactieve basis goede relaties onderhouden met huidige en potentiële obligatiehouders en aandeelhouders, alsook met huidige en potentiële bankiers door middel van een transparante informatieverschaffing, regelmatige contacten met financiers en (potentiële) aandeelhouders en het verhogen van de liquiditeit van het aandeel. (1) • Beleid om de schuldgraad te handhaven tussen 45% en 50% (niettegenstaande wettelijk statuut van GVV's een schuldgraad van 65% toelaat). (1) 	<p>Verslag van het directiecomité »</p> <p>4.Financiële structuur</p>

Omschrijving van de risico's	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	Toelichting
<p>Financieel verslaggevingsrisico</p> <p>Risico dat de financiële verslaggeving van de vennootschap onjuistheden van materieel belang bevat waardoor stakeholders foutief zouden geïnformeerd worden over de operationele en financiële resultaten van de vennootschap.</p> <p>Risico dat de door de regelgeving opgelegde timing inzake financiële verslaggeving niet wordt gerespecteerd.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Reputatieschade. 2. Stakeholders die beleggingsbeslissingen nemen die niet op de juiste gegevens gebaseerd zijn, wat kan resulteren in claims ten aanzien van de vennootschap. 	<ul style="list-style-type: none"> • Elk kwartaal wordt een volledige boekhoudkundige afsluiting en consolidatie opgesteld en gepubliceerd. Deze kwartaalcijfers worden steeds uitgebreid geanalyseerd en intern gecontroleerd. (1/2) • Bespreking van deze cijfers binnen het directiecomité en controle van hun juistheid en volledigheid door onder andere analyses van huurinkomsten, operationele kosten, leegstand, verhuuractiviteiten, de evolutie van de waarde van de gebouwen, openstaande debiteuren, enz. Vergelijkingen met forecasts en budgetten worden besproken. (1/2) • Het directiecomité rapporteert elk kwartaal de financiële staten aan het auditcomité met vergelijking van jaarcijfers, budget en verklaringen bij afwijkingen. (1/2) • Controle van de halfjaarcijfers en de jaarcijfers door de commissaris. (1/2) 	<p>Financieel verslag » 7.Verslag van de commissaris</p>
<p>Risico van financiële budgettering en planning</p> <p>Risico dat door foute assumpties de forecast en de beoogde groei niet worden gehaald.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Negatieve beïnvloeding van besluitvorming bij het nemen van strategische beslissingen. 2. Negatieve beïnvloeding van het financiële en operationele beheer. 3. Reputatieschade. 	<ul style="list-style-type: none"> • Kwartaalupdates van het budgetteringsmodel met vergelijking van de boekhoudkundige afsluiting en consolidatie. (1/2/3) • Op kwartaalbasis aftoetsing van de hypothesen in het budgetteringsmodel met eventuele nieuwe omstandigheden en bijsturing indien van toepassing. (1/2/3) • Op kwartaalbasis uitvoering van controles op het budgetteringsmodel om programmeer- of menselijke fouten tijdig te detecteren. (1/2/3) • Continue opvolging van de parameters die het resultaat en het budget zouden kunnen beïnvloeden. (1/2/3) 	<p>/</p>

5. Reglementaire risico's

Omschrijving van de risico's	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	Toelichting
<p>Statuut van openbare en institutionele GVV</p> <p>Statuut onderworpen aan de bepalingen van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen en het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen die van tijd tot tijd gewijzigd worden.</p> <p>Risico op verlies van de erkenning van het statuut van openbare en institutionele GVV.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Verlies van het voordeel van het transparant fiscaal stelsel van GVV. 2. Verlies van de erkenning wordt gezien als een gebeurtenis waardoor kredieten vervroegd opeisbaar worden. 3. Negatieve impact op de beurskoers van het aandeel Interest. 	<ul style="list-style-type: none"> • Voortdurende aandacht van de raad van bestuur en het directiecomité voor de regelgeving van de GVV en het behoud van de status van openbare GVV. Zo worden onder andere de uitkeringsverplichting en de financieringslimieten periodiek, en ad hoc bij herfinanciering, bij investeringen en bij opmaak van het dividendvoorstel berekend, respectievelijk bepaald. (1/2/3) 	<p>Algemene inlichtingen » 7.GVV - wettelijk kader</p> <p>Verslag van het directiecomité » 2.Belangrijke ontwikkelingen in 2019 » 2.4 Ontwikkelingspotentieel » 7.Vooruitzichten 2020</p>
<p>Nieuwe en aanpassingen in diverse wetgevingen</p> <p>Nieuwe wetgevingen en regelgevingen zouden in werking kunnen treden, of mogelijke veranderingen in bestaande wetgevingen en regelgevingen, of hun interpretatie en toepassing door agent-schappen (inclusief de fiscale administratie) of rechtbanken zouden kunnen optreden¹.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Negatieve beïnvloeding van de activiteiten, het resultaat en winstgevendheid, de nettowaarde, de financiële toestand en de vooruitzichten. 	<ul style="list-style-type: none"> • Constante monitoring van bestaande, potentieel wijzigende of toekomstige nieuwe wetgevingen, regelgevingen en vereisten en de naleving ervan, bijgestaan door externe gespecialiseerde adviseurs. (1) 	/
<p>Dividendrisico</p> <p>Artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen bepaalt dat geen uitkering mag geschieden indien het nettoactief is gedaald of tengevolge van de uitkering zou dalen beneden het bedrag van het gestorte of, indien dit hoger is, van het opgevraagde kapitaal, vermeerderd met alle reserves die volgens de wet of de statuten niet mogen worden uitgekeerd.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Gedeeltelijk of totaal onvermogen om een dividend uit te keren indien de gecumuleerde negatieve variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen de beschikbare reserves overtreffen. Dit leidt tot een minder dan verwacht of geen dividend (rendement) voor de aandeelhouder. 2. Volatiliteit in de beurskoers van het aandeel. 3. Algemene daling van het vertrouwen in het aandeel of de vennootschap in het algemeen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Interest beschikt over voldoende uitkeerbare reserves om dividenduitkering te verzekeren. (1) • Ten minste 80% van het gecorrigeerd positief nettoresultaat, verminderd met de netto-daling van de schuldenlast in de loop van het boekjaar, moet worden uitgekeerd als vergoeding van het kapitaal. (2/3) • Het uitbouwen van solide langetermijnrelaties met investeerders en financiële instellingen waardoor op regelmatige basis dialoog kan plaatsvinden. (2/3) 	<p>Financieel verslag » 8.Enkelvoudige jaarrekening » 8.6 Bijlagen bij de enkelvoudige jaarrekening</p>

¹ Zoals bestaande praktijken binnen de fiscale administratie, in het bijzonder die waarvan sprake binnen de circulaire Ci.RH.423/567.729 van 23 december 2004 van het Belgische Ministerie van Financiën met betrekking tot de berekening van de exit taks, dewelke, onder andere, bepaalt dat de werkelijke waarde van de onroerende goederen waarvan sprake voor de berekening van de basis van de exit taks, bepaald wordt door de registratierechten of de BTW in acht te nemen die zouden worden toegepast bij een verkoop van de onroerende goederen in kwestie, dewelke kan verschillend zijn (inclusief lager) van de reële waarde (fair value) van deze activa zoals bepaald voor IFRS-doeleinden in de financiële staten.

Omschrijving van de risico's	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	Toelichting
<p>Compliance risico</p> <p>Risico dat de relevante wet- en regelgeving niet adequaat wordt nageleefd en dat medewerkers niet integer handelen.</p>	<ol style="list-style-type: none"> Negatieve beïnvloeding van de gehele business en de operationele werking, het resultaat, de winstgevendheid, de financiële toestand en de vooruitzichten. Reputatieschade. 	<ul style="list-style-type: none"> Bij de aanwerving van medewerkers wordt extra aandacht besteed aan het screenen van integriteit. Er wordt bij de medewerkers een bewustzijn gecreëerd omtrent dit risico en er wordt voor gezorgd dat zij voldoende kennis hebben over veranderingen in de relevante wet- en regelgeving, daarbij ondersteund door externe juridische adviseurs. Om een integere bedrijfscultuur te waarborgen is een interne gedragscode ("code of conduct") en een klokkenluidersregeling opgesteld. (1/2) Adequate interne controlemechanismen, gebaseerd op het vier-ogen-principe, die het risico op niet integer handelen moeten beperken. (1/2) Aanwezigheid van een onafhankelijke compliancefunctie (conform artikel 17, §4 van de GVV-Wet) gericht op het onderzoek naar en het bevorderen van de naleving van de regels die verband houden met de integriteit van de activiteiten van de vennootschap. De regels betreffen zowel deze die voortvloeien uit het beleid van de onderneming, het statuut van de onderneming, alsmede andere wettelijke en reglementaire bepalingen. Het gaat met andere woorden om een onderdeel van de bedrijfscultuur, waarbij de nadruk wordt gelegd op eerlijkheid en integriteit en het naleven van hoge ethische normen bij het zakendoen. Daarbij dienen zowel de onderneming als haar medewerkers zich integer te gedragen, d.i. eerlijk, betrouwbaar en geloofwaardig. (1/2) 	<p>Verslag van de raad van bestuur »</p> <p>2. Corporate Governance verklaring »</p> <p>2.4 Andere betrokken partijen »</p> <p>Onafhankelijke controlefuncties</p>
<p>Onteigeningsrisico's</p> <p>Onteigening in het kader van openbare onteigeningen door bevoegde overheidsinstanties.</p>	<ol style="list-style-type: none"> Verlies in waarde van de investering en gedwongen verkoop met verlies. Verlies aan inkomsten bij gebrek aan herinvesteringsopportunities. 	<ul style="list-style-type: none"> Continue dialoog met de overheid om constructieve oplossingen uit te werken in het belang van alle aandeelhouders. (1/2) 	/

Geschiedenis en mijlpalen

1996

Oprichting

1999

Notering op Euronext Brussel (INTO)

Erkenning als vastgoedbevak naar Belgisch recht

Verwerving kantoorgebouwen in Brusselse periferie



2001

Verwerving kantoorgebouwen in Antwerpen, Mechelen en Brusselse periferie



2002

Eerste investeringen in logistiek vastgoed: 20 panden

Uitbreiding kantorenportefeuille in Brusselse periferie en op Mechelen Campus (fase 1)

2005

Verwerving kantoorgebouwen op Mechelen Campus (fase 2)

2007

Verwerving kantoorgebouwen op Mechelen Campus (fase 3), in Brusselse periferie, Exiten

Uitbreiding logistieke portefeuille met site Herentals Logistics 1

2008

Verdere uitbreiding logistieke portefeuille met verwerving van Herentals Logistics 2



2010

Succesvolle eerste private plaatsing van obligatielening



2011

Verdere uitbouw logistieke portefeuille met verwervingen in Huizingen, Oevel en Houthalen en uitbreiding van Herentals Logistics 2 (ontwikkelingsproject)

Naamswijziging, toevoeging: “& Warehouses” ter bevestiging van de belangrijke marktpositie in het logistiek vastgoed

Aanvang turnkey-solutionsaanpak

2012

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

Verdere profilering met turnkey-solutionsaanpak

Opening eerste Greenhouse coworking in Mechelen

SHOWROOM PEUGEOT
WILRIJK 1

2013

Ontvangt eerste EPRA Award

Oplevering projecten in Oevel (verbinding tussen bestaande logistieke sites) en Wilrijk (showroom Peugeot)

2014

Succesvolle private plaatsing van obligaties

Omvorming naar statuut van gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV)

Inbreng in natura van de logistieke site in Oudsbergen

2015

Strategische accentverschuiving naar logistiek vastgoed: verwerving van een logistieke site in Luik

Bredere aandeelhoudersbasis en steun van meerdere referentieaandeelhouders, door verkoop van hoofdaandeelhouder NSI nv van 35% van haar aandelen Intervest Offices & Warehouses

2016

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

Opening tweede Greenhouse coworking in Greenhouse Antwerp

Uitbreiding kantorenportefeuille met Intercity Business Park in Mechelen

OPENING 2^e GREENHOUSE FLEX
GREENHOUSE ANTWERPGOLD FORUM
NIEUWBOW EINDHOVEN

2017

Eerste stap in Nederland: verwerving van twee logistieke sites (Raamsdonksveer en Tilburg)

Realisatie van een solide kapitaalstructuur door drie inbrengen in natura (logistieke sites Oevel, Aarschot, Zellik) en het keuzedividend

Oplevering van het nieuwbouw distributiecentrum op Herentals Logistics

2018

Succesvolle kapitaalverhoging met onherleidbaar toewijzingsrecht van € 99,9 miljoen

Verhouding vastgoedsegmenten: 60% logistiek vastgoed en 40% kantoorgebouwen

Groei van de vastgoedportefeuille met 31% (€ 204 miljoen) door acquisities (zes logistieke sites in Nederland, één in België en één kantoorgebouw in België) en de herontwikkeling van het kantoorgebouw Diegem (opening derde Greenhouse Flex in Greenhouse BXL)

Verwerven substantieel ontwikkelingspotentieel door aankoop zone B van de voormalige Ford-site Genk: 250.000 m² en oprichting perimetervennootschap Genk Green Logistics nv als IGVV

BUILT-TO-SUITCENTRUM FRI-JADO
ROOSENDAAL (NL)

2019

Verdere uitbouw van de logistieke portefeuille in Nederland: Nijmegen, Roosendaal, Den Bosch (grondreserve)

Intervest 20 jaar op de beurs van Brussel

Opening van een kantoor in Nederland

Desinvestering van niet-strategische logistieke panden Aartselaar, Houthalen en Oudsbergen

Actieve inzet op toekomstige waardecreatie en duurzaamheid

Inzet op
WAARDECREATIE
en
DUURZAAMHEID

Interinvest in het kort

Hoogtepunten 2019

Strategische visie

Kerncijfers 2019

Activiteiten 2019

Toekomstige waardecreatie

Financiële kalender 2020

Hoogtepunten 2019



Beursgenoteerde
GVV sinds 1999

€ 893 miljoen
Vastgoedbeleggingen

€ 631 miljoen
beurswaarde

Strategische visie

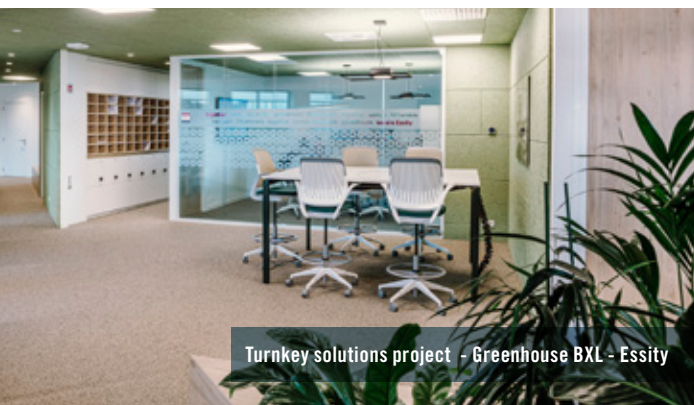




Intervest beursstand - Transport & Logistics 2019



Nederland - Roosendaal - Fri-Jado



Turnkey solutions project - Greenhouse BXL - Essity



Greenhouse Antwerp - Coworking

Vastgoedportefeuille

Om een wel-uitgebalanceerde groei te realiseren, houdt Intervest nauwlettend het evenwicht tussen groei en rendement voor ogen. Assetrotatie maakt integraal deel uit van de investeringsstrategie.

Logistiek vastgoed

Bij het logistiek vastgoed ligt de focus op het investeren in moderne geclusterde logistieke sites op multimodaal bereikbare locaties, met een geografische oriëntatie die synergievoordelen maximaliseert.

Kantoren

In de kantorenmarkt staat investeren in inspirerende multi-tenant kantoren op goed bereikbare locaties in grote agglomeraties in Vlaanderen voorop. Gebouwen waar werken en beleving samen gaan met een service-gerichte en flexibele benadering van de huurders.

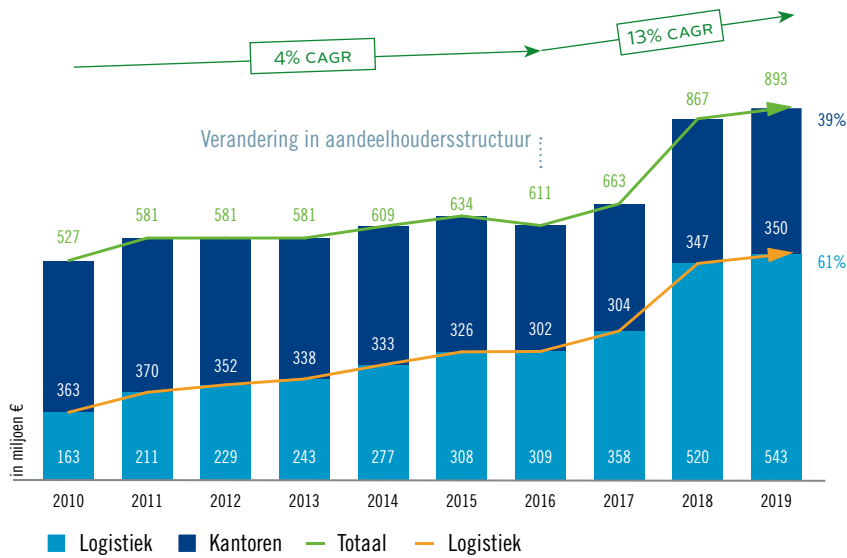
Beyond real estate

In de strategische evolutie van het louter verhuren van m² naar het aanbieden van flexibele oplossingen en een uitgebreide dienstverlening gaat Intervest met de concepten van Greenhouse-hubs en turnkey solutions verder op de ingeslagen weg: *beyond real estate*.

Door te luisteren naar de wensen van de klanten, mee te denken en vooruit te denken, zorgt Intervest voor het 'ontzorgen' van de klanten en het bieden van meerwaarde.

Kerncijfers 2019

Vastgoedportefeuille



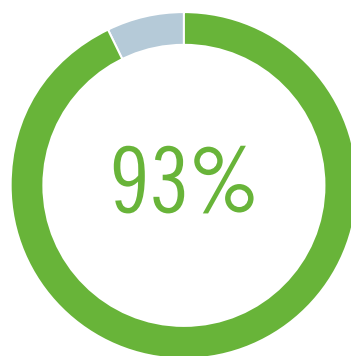
Groei vastgoedportefeuille met 3% of € 26 miljoen tot

€ 893 miljoen reële waarde

Bezettingsgraad



96%

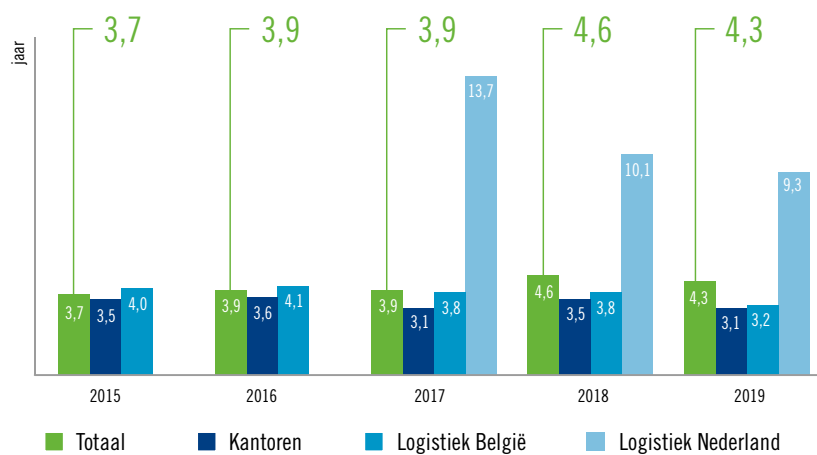


90%

Stabiele bezettingsgraad van

93%

Resterende looptijd van de huurcontracten (WALL)¹



Voldoende huurzekerheid:

WALL volledige portefeuille 4,3 jaar
 WALL kantoren 3,1 jaar
 WALL logistiek 5,3 jaar

Resultaten 2019

RESULTATEN (€ 000)	2019	2018
EPRA resultaat	46.820	31.168
Portefeuilleresultaat	22.010	4.561
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva van (niet-effectieve hedges)	-3.065	-1.615
Nettoresultaat (aandeel van de Groep)	65.765	34.114

17% stijging EPRA resultaat per aandeel tot

€ 1,91

RESULTATEN PER AANDEEL	2019	2018
Aantal aandelen op jaareinde	24.657.003	24.288.997
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	24.516.858	19.176.981
EPRA resultaat per aandeel op basis van gewogen gemiddeld aantal aandelen (€)	1,91	1,63

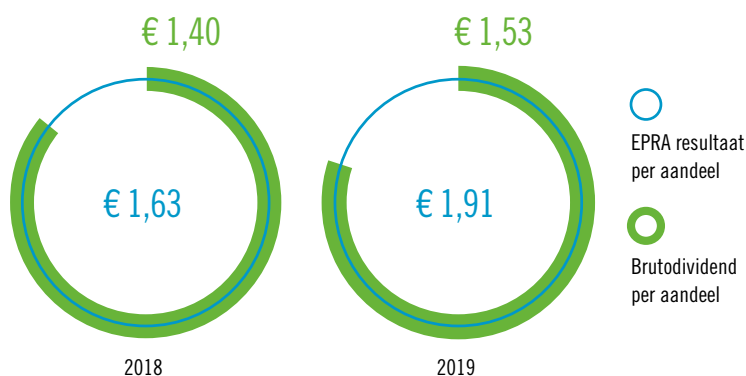
3% stijging onderliggend EPRA resultaat per aandeel tot

€ 1,68 (excl. ontvangen verbrekingsvergoeding van huurder Medtronic)

¹ Gemiddelde resterende contractduur tot eerstvolgende breakdatum.

Kerncijfers 2019

Dividend



Brutodividend 2019
verhoogd naar

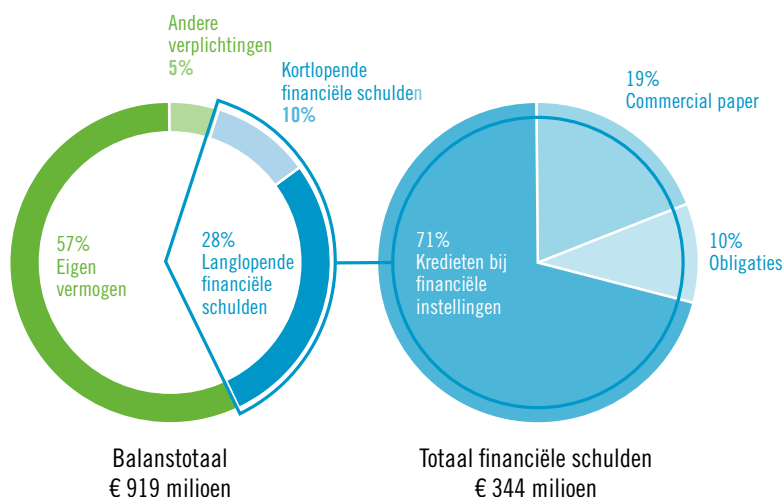
€ 1,53 per aandeel

Brutodividendrendement van

6,0%

RESULTATEN PER AANDEEL	2019	2018
Dividendgerechtigd aantal aandelen	24.657.003	24.288.997
Uitkeringspercentage (%)	80%	86%
Brutodividend (€)	1,53	1,40
Nettodividend (€)	1,0710	0,9800

Financieringsstructuur



Optimalisering en versterking
financieringsportefeuille met
uitbreiding en verdere diversificatie
van financieringsbronnen

Schuldgraad daalt met 4,5-punten tot

39%

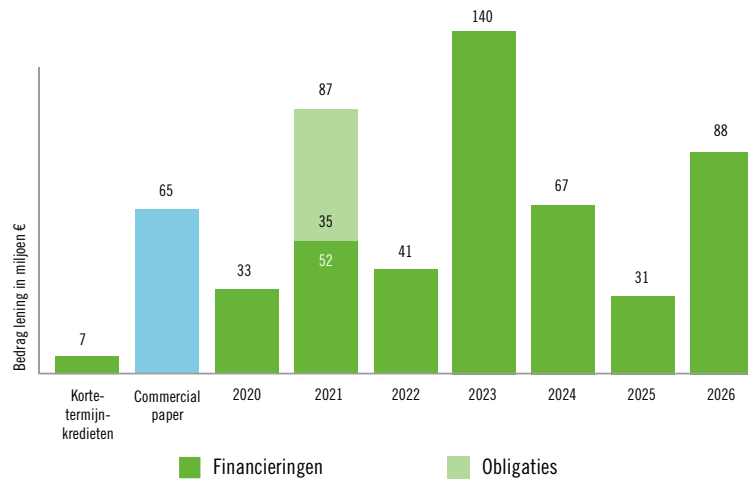
€ 186 miljoen
niet-gebruikte kredietlijnen

Gemiddelde rentevoet **2,1%**

Beurswaarde **€ 631** miljoen

KERNCIJFERS PER AANDEEL	2019	2018
Aantal aandelen op jaareinde	24.657.003	24.288.997
Nettowaarde (reële waarde) (€)	21,25	19,62
Nettoactiefwaarde EPRA (€)	21,79	19,88
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	25,60	20,60
Premie t.o.v. nettowaarde (reële waarde) (%)	20%	5%

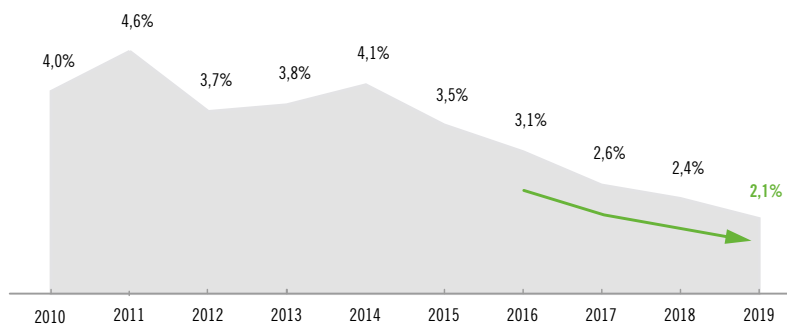
Vervaldagenkalender kredietlijnen



Looptijd van de langetermijnkredietlijnen:

4,0 jaar

Rentevoet



Consistente daling van de gemiddelde rentevoet van de financieringen naar

2,1%

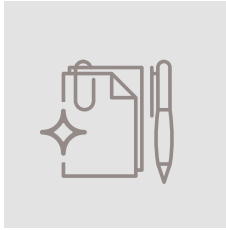
EPRA kerncijfers

EPRA KERNCIJFERS PER AANDEEL	2019	2018
EPRA resultaat (in € per aandeel) (Groepsaandeel)	1,91	1,63
EPRA NAW (in € per aandeel)	21,79	19,88
EPRA NNNAW (in € per aandeel)	21,14	19,49
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) (in %)	5,9%	6,2%
EPRA aangepast NIR (in %)	6,1%	6,4%
EPRA huurleegstandspercentage (in %)	6,8%	6,7%
EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten) (in %)	15,5%	17,4%
EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten) (in %)	14,5%	16,2%

EPRA NAW stijgt met 10%

€ 21,79 per aandeel

Activiteiten 2019



Huurinkomsten:
9% verlengd of vernieuwd in 2019 via langetermijnhuurcontracten
4% verlengd of vernieuwd via kortetermijnhuurcontracten



Acquisities en investeringen in logistieke projectontwikkelingen van € 54 miljoen



Desinvesteringen van drie logistieke sites in België met een reële waarde van € 58 miljoen

Toekomstige waardecreatie



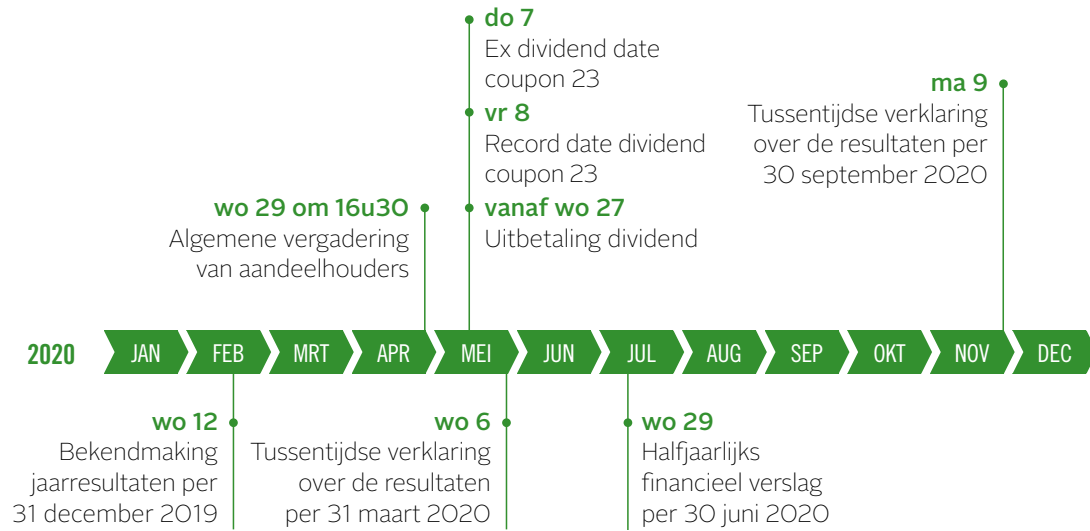
Actieve inzet op duurzaamheid in 2019

21% van de gebouwen wordt minstens 'BREEAM Very Good' gecertificeerd in 2020



Substantieel ontwikkelingspotentieel voor logistiek vastgoed in België

Financiële kalender 2020¹



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



Duurzame energie via fotovoltaïsche panelen

Brief aan de aandeelhouders



Geachte aandeelhouders

Na het succesvol bereiken van haar groeidoelstellingen in 2018 heeft Intervest in 2019 verdere stappen gezet in haar **investeringsstrategie** om de portefeuille te laten groeien. Het strategisch groeiplan is gestoeld op de heroriëntering voor de kantoorportefeuille en het verder uitrollen van het Greenhouse-concept alsook op de uitbreiding van de logistieke vastgoedportefeuille. Hierbij wordt vooral gestreefd naar een evenwichtige verhouding tussen rendement en groei, waarbij niet-strategische panden die niet voldoende optimaal aansluiten bij de huidige en toekomstige karakteristieken van de portefeuille, worden gedesinvesteerd. Er zal geïnvesteerd worden in kwaliteitsvolle en duurzame logistieke gebouwen en kantoren, met bij de kantoren aandacht voor het bijzonder karakter, de architectuur en multifunctionaliteit, passend binnen de Greenhouse-beleving.

Gegeven de huidige situatie op de investeringsmarkt waarbij gebouwen te koop worden aangeboden aan scherpe rendementen, heeft Intervest in 2019 ook aandacht besteed aan assetrotatie en heeft naast traditionele acquisities geïnvesteerd in grondreserves voor toekomstige uitbreidingen en in projectontwikkelingen waar hogere rendementen kunnen gerealiseerd worden.

Als gevolg van deze keuzes heeft Intervest met een vastgoedportefeuille van € 893 miljoen op 31 december 2019 het vooropgestelde doel van een portefeuille van € 1 miljard eind 2019 niet behaald maar heeft geïnvesteerd in de kwaliteit en het ontwikkelingspotentieel van de portefeuille met hogere rendementen. Met lopende projectontwikkelingen in Nederland, Genk Green Logistics en de uitbreiding van logistieke bestaande gebouwen in België in het vooruitzicht blijft Intervest haar groeiplan voortzetten.

Reële waarde
vastgoedportefeuille

€ 893 miljoen

In 2019 heeft de vastgoedportefeuille een **groei** gekend van 3% of € 26 miljoen, van € 867 miljoen op 31 december 2018 naar € 893 miljoen op jaareinde 2019. Deze stijging is voornamelijk het gevolg van de toename in de reële waarde (€ 22 miljoen) van de bestaande en in 2019 aangekochte gebouwen en van investeringen in de bestaande portefeuille (€ 8 miljoen). Daarnaast is met assetrotatie gewerkt aan de kwaliteit en het potentieel van de portefeuille door een mix van acquisities en investeringen in vastgoedbeleggingen, grondreserves en projectontwikkelingen in de logistieke portefeuille (€ 54 miljoen) en de desinvesteringen van enkele niet-strategische logistieke sites (€ 58 miljoen). Op 31 december 2019 heeft Intervest twee gecommiteerde ontwikkelingen in Nederland. Het gaat om projecten in resp. Roosendaal en Eindhoven, waarbij Eindhoven in januari 2020 reeds opgeleverd is¹ en Roosendaal in de loop van 2020 opgeleverd zal worden. Daarnaast heeft Intervest op 31 december 2019 nog een gecommiteerde ontwikkeling in België (eerste gebouw in Genk) die in de loop van 2020 zal opgeleverd worden.

De **reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille** (zonder acquisities) is in 2019 toegenomen met bijna € 19 miljoen of 2%², voornamelijk door het aanscherpen van de rendementen in de logistieke portefeuille, zowel in België als in Nederland.

40%

van logistieke vastgoed-
portefeuille in Nederland

De verhouding van de vastgoedsegmenten in de portefeuille is op jaareinde 2019 61% logistiek vastgoed en 39% in kantoorgebouwen. 40% van de logistieke vastgoedportefeuille is nu in Nederland gelegen. Om haar activiteiten in **Nederland** te ondersteunen en verder te ontwikkelen heeft Intervest in 2019 een **kantoor in Eindhoven** geopend. Vanuit de nieuwe vestiging in Eindhoven wordt de Nederlandse logistieke portefeuille beheerd, bestaande uit een tiental logistieke objecten. Voor het property en asset management van de Nederlandse portefeuille werkt Intervest samen met Storms International Property Services.

¹ Zie persbericht 30 januari 2020: "Intervest verwerft het prominente logistieke pand Gold Forum in Eindhoven".

² Ten opzichte van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2018 bij gelijkblijvende portefeuille.

De totale vastgoedportefeuille heeft op 31 december 2019 een totale verhuurbare oppervlakte van 945.595 m².

De acquisities in de logistieke portefeuille zijn een strategisch beoogde mix van duurdere investeringen in afgewerkte gebouwen met langetermijnhuurovereenkomsten, ontwikkelingen en built-to-suitprojecten waar een beter rendement gerealiseerd kan worden en het aanleggen van grondreserves waar zich marktopportunities kunnen voordoen zoals bijvoorbeeld last-milestadsdistributie. Dit uiteraard met inachtnaamte en beperking van de risico's verbonden aan deze aanpak. Logistiek vastgoed wordt in de huidige markt immers steeds duurder. Derhalve is voorzichtigheid geboden in het acquisitie-traject en worden investeringsrendementen scherp bewaakt.

In 2019 heeft Intervest haar investeringsstrategie verdergezet en haar positie als logistiekeigenaar in het zuiden van Nederland langs de voornaamste logistieke assen verstevigd met een uitbreiding in Nederland met twee acquisities, in Roosendaal en Nijmegen, met langetermijnhuurovereenkomsten. Daarnaast is in het kader van het aanleggen van grondreserves in Den Bosch een gebouw aangekocht dat op termijn zal gesloopt en herontwikkeld worden voor last-milestadsdistributie. In totaal heeft Intervest in 2019 voor € 24 miljoen **nieuwe acquisities** gerealiseerd in Nederland (Roosendaal en Nijmegen). Verder heeft Intervest in 2019 reeds voor € 30 miljoen geïnvesteerd in logistieke **projectontwikkelingen** in Nederland en België (Eindhoven, Roosendaal en Genk). De oplevering van de projectontwikkeling in Eindhoven, Nederland is gebeurd op 30 januari 2020. De oplevering van Roosendaal is gepland in de loop van 2020.

Acquisities en investeringen in projectontwikkelingen

€ 54 miljoen

In 2019 heeft Intervest drie logistieke sites in België **gedesinvesteerd** met een reële waarde van € 58 miljoen en realiseert hiermee een aantrekkelijke meerwaarde van € 5 miljoen. Door deze desinvestering speelt Intervest in op de hoogconjunctuur in de logistieke vastgoedmarkt en desinvesteert gebouwen die niet voldoende optimaal aansluiten bij de karakteristieken van de portefeuille.

Desinvestering met aantrekkelijke meerwaarde

€ 5 miljoen

In de kantorenmarkt ziet Intervest mogelijkheden om te investeren aan attractievere rendementen, op voorwaarde dat de kantoorgebouwen geschikt zijn om het Greenhouse-concept toe te passen waarbij klassieke kantoorruimten gecombineerd worden met uitgebreide dienstverlening, serviced offices, coworking, gemeenschappelijke vergaderzalen en evenementenruimtes.

Het verder **concretiseren** van het **Greenhouse-concept** is ook in 2019 goed onthaald op de kantorenmarkt. Kantoorgebouwen ingericht als vooruitstrevende inspirerende ontmoetingsplekken met coworking en uitgebreide dienstverlening, vallen ook bij traditionele huurders in de smaak zoals blijkt uit de gerealiseerde verhuringen en de gemiddelde hogere jaarhuur voor de Greenhouse-gebouwen. De bezettingsgraad voor de kantoorgebouwen met een Greenhouse-concept bedraagt per 31 december 2019 gemiddeld 93%. Verder is een uitbreiding van de coworking community volop aan de gang met de uitwisselbaarheid van werkplekken met andere aanbieders op locaties waar Intervest geen coworking aanbiedt.

Verder concretiseren Greenhouse-concept

In 2019 zijn voor € 8 miljoen **investeringen en uitbreidingen in de bestaande portefeuille** uitgevoerd, waarvan circa € 6 miljoen in de verdere concretisering van het Greenhouse-concept. Zo zijn op de eerste verdieping in Greenhouse BXL extra vergaderzalen gecreëerd en is gewerkt aan de verdere afwerking van de coworkingruimtes, een groenzone en parkeergelegenheid.

In België heeft Intervest in 2019 gewerkt aan de verdere ontwikkeling van **Genk Green Logistics**. Dit project heeft een toekomstig ontwikkelingspotentieel van circa 250.000 m² state-of-the-art logistiek vastgoed op zone B van de voormalige Ford-site, gespreid over een termijn van vijf jaar. De site is door haar locatie, omvang en multimodale bereikbaarheid een uitzonderlijke investeringsopportunity.

Genk Green Logistics ontwikkelingspotentieel van

250.000 m²

De commercialisering van de geplande nieuwbouwwontwikkeling op zone B is volop aan de gang. Hoewel De Vlaamse Waterweg in 2020 en 2021 nog sloop-, sanerings- en infrastructuurwerken op zone A zal uitvoeren, kunnen nieuwbouwwontwikkelingen op grote delen van zone B reeds gelijktijdig met de saneringswerken aangevat worden. De nieuwbouw voor een eerste logistiek gebouw van circa 25.000 m² is begin 2020 opgestart om naar verwachting tegen medio 2020 klaar te zijn.

'BREEAM
Very Good'

21%

In 2019 heeft Intervest actief ingezet op duurzaamheid waardoor 21% van de gebouwen minstens 'BREEAM Very Good' gecertificeerd zal worden in de eerste jaarhelft van 2020. Daarnaast heeft Intervest in 2019 gezorgd voor het verhuren van dakoppervlakte op zeven Nederlandse logistieke sites om uit te rusten met fotovoltaïsche-installaties, waarvan er reeds vier geplaatst zijn eind 2019, goed voor 58.000 m².

Intervest zet ook haar strategie inzake duurzaamheid verder in 2020 door 'BREEAM-In-Use' certificaten voor haar panden te hernieuwen of aan te vragen, een 'BREEAM 'Excellent' tot 'Outstanding' classificatie na te streven bij nieuwbouwprojecten en zo mogelijk verder fotovoltaïsche installaties te plaatsen op de daken van logistieke panden. Intervest blijft eveneens acties ondernemen om haar duurzame bedrijfsvoering aan te houden met de 17 Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen (SDG's) van de Verenigde Naties als leidraad en zal hierover rapporteren in een afzonderlijk Duurzaamheidsverslag.

Bezettingsgraad

93%

De **bezettingsgraad** van de totale vastgoedportefeuille van Intervest is stabiel gebleven op 93% op 31 december 2019. Voor de kantorenportefeuille is de bezettingsgraad met 2%-punten toegenomen tot 90% op 31 december 2019, voornamelijk het gevolg van nieuwe verhuringen en uitbreidingen in Mechelen. De bezettingsgraad van de logistieke portefeuille daalt tot 96% op 31 december 2019 (98% jaareinde 2018) voornamelijk door het vertrek van huurder Fiege in Puurs. Gezien de strategische zichtlocatie van deze site en de interesse van logistieke spelers in deze regio zijn verschillende gesprekken met potentiële huurders lopende en bekijkt Intervest de toekomstmogelijkheden van dit gebouw.

9% langetermijn-
huurovereenkomsten

In 2019 is **9% van de huurinkomsten** afgesloten of verlengd in **34 langetermijnhuurovereenkomsten**, goed voor 88.000 m². Het betreft een mix van huurcontracten voor kantoren (7% van de totale jaarhuur kantoren) en huurcontracten voor logistieke gebouwen (10% van de totale jaarhuur logistiek). De belangrijkste verhuringen zijn opgetekend in Oevel in de logistieke portefeuille en in Mechelen voor het kantorenssegment. De verhuuractiviteit heeft zich in 2019 voornamelijk toegespitst op contracten met bestaande huurders, wat het vertrouwen van de klanten in Intervest bevestigt.

4% kortetermijn-
huurovereenkomsten

Naast de verhuringen en verlengingen op lange termijn is **4% van de huurinkomsten** vernieuwd of verlengd in **kortetermijnhuurovereenkomsten** met een onbepaalde looptijd of een looptijd van minder dan één jaar.

In het kantorenssegment zijn er bovendien **72 flexibele contracten** afgesloten voor coworking en serviced offices in Greenhouse BXL, Mechelen en Antwerp.

De verwezenlijking van het strategisch groeiplan eind 2018 toont zich duidelijk in de resultaten van 2019 en heeft geleid tot een toename van het EPRA resultaat in 2019.

Stijging van
EPRA resultaat

50%

Het **EPRA resultaat** voor boekjaar 2019 is met 50% toegenomen ten opzichte van boekjaar 2018. De huurinkomsten zijn gestegen met 38% als gevolg van de groei van de vastgoedportefeuille en de éénmalig ontvangen verbrekingsvergoeding naar aanleiding van het vroegtijdig vertrek van huurder Medtronic. Deze toename van de huurinkomsten wordt deels gecompenseerd door hogere vastgoedkosten, algemene kosten en financieringskosten gerelateerd aan de groei van Intervest en haar vastgoedportefeuille. Exclusief de éénmalig

ontvangen vergoeding van huurder Medtronic stijgt het EPRA resultaat met 32% ten opzichte van 2018.

De **operationele marge** is verbeterd met 2%-punten en stijgt van 83% in 2018 naar 85% in 2019. Zonder de éénmalig ontvangen vergoeding van huurder Medtronic blijft de operationele marge stabiel.

Operationele marge

+2%-punten

Het **EPRA resultaat per aandeel** bedraagt € 1,91 voor 2019 tegenover € 1,63 voor 2018. Exclusief de ontvangen vergoeding van huurder Medtronic zou het EPRA resultaat per aandeel voor 2019 € 1,68 bedragen of een toename met 3% ten opzichte van 2018. Dit ondanks een stijging van het gewogen gemiddeld aantal aandelen met 28% als gevolg van de kapitaalverhoging van november 2018 en het keuzedividend in mei 2019.

EPRA resultaat per aandeel

€ 1,91

Het **brutodividend** voor boekjaar 2019 zal € 1,53¹ per aandeel bedragen (€ 1,40 voor 2018) wat een brutodividendrendement van 6,0% betekent op basis van de slotkoers van het Intervestaandeel op 31 december 2019, die € 25,60 bedraagt. De nettowaarde (reële waarde) bedraagt € 21,25 per aandeel op 31 december 2019, tegenover € 19,62 op 31 december 2018, waardoor het aandeel met een premie van 20% noteert op 31 december 2019.

Brutodividend **€ 1,53**

Premie **20%**

Op 31 december 2019 bedraagt de **nettowaarde (reële waarde)** per aandeel € 21,25 tegenover € 19,62 op 31 december 2018. De **EPRA NAW** per aandeel bedraagt € 21,79 op 31 december 2019. Dit betekent een toename van € 1,91 per aandeel of 10% tegenover een EPRA NAW per aandeel van € 19,88 op 31 december 2018. De toename is voornamelijk een gevolg van de combinatie van de EPRA-resultaatgeneratie, de waardestijging van de vastgoedportefeuille en de dividenduitkering over het boekjaar 2018.

+10% EPRA NAW

€ 21,79

Door het keuzedividend waarbij 45,2% van de aandeelhouders gekozen heeft voor aandelen, is het **eigen vermogen** versterkt met € 8,6 miljoen in mei 2019.

Beurswaarde

€ 631 miljoen

De **marktkapitalisatie** van Intervest bedraagt € 631 miljoen op 31 december 2019.

De **schuldgraad** van Intervest bedraagt 39% op 31 december 2019 (43,5% op 31 december 2018). De afname met 4,5%-punten is voornamelijk het gevolg van de waardestijging in de logistieke portefeuilles en de desinvestering van drie logistieke sites in België op jaareinde 2019.

In het kader van de financiering van haar groeiplan heeft Intervest in 2019 de totale **financieringsportefeuille** verder versterkt en geoptimaliseerd met ondermeer de uitbreiding en verdere diversificatie van verschillende financieringsbronnen voor een totaal bedrag van € 68 miljoen en de uitbreiding van het commercial-paperprogramma tot € 65 miljoen (€ 30 miljoen op 31 december 2018). Verder is een bestaande financiering van € 30 miljoen verlengd en werd een obligatielening van € 25 miljoen, die op vervaldag gekomen is, terugbetaald. De gemiddelde looptijd van de langetermijnkredieten bedraagt 4,0 jaar op jaareinde 2019.

Optimalisering en versterking financieringsportefeuille

In lijn met de optimalisatie van de financieringsportefeuille is voor de dekking van het renterisico een bijkomende interest rate swap afgesloten, voor een notioneel bedrag van € 15 miljoen en zijn een aantal bestaande indekkingsinstrumenten, voor een notioneel bedrag van € 60 miljoen, heronderhandeld en verlengd aan een lagere rente en met looptijden van 5 tot 7 jaar. De gemiddelde looptijd van de interest rate swaps is hierdoor verlengd van 4,2 jaar naar 4,4 jaar op 31 december 2019. De **indekkingsratio** bedraagt 97% op jaareinde 2019 en is hoger dan de strategische doelstelling van Intervest om een indekkingsratio van minstens 80% aan te houden als gevolg van de desinvesteringen op jaareinde 2019.

¹ Onder voorbehoud van goedkeuring van de jaarlijkse algemene vergadering te houden in 2020.

Gemiddelde financieringskost

2,1%

Deze financieringen, rente-indekkingen en optimalisaties hebben er voor gezorgd dat de gemiddelde **financieringskost** van Intervest verlaagd is van 2,4% in 2018 naar 2,1% in 2019.

€ 186 miljoen *niet-gebruikte kredietlijnen beschikbaar*

Op jaareinde 2019 is er een buffer van € 186 miljoen aan **niet-gebruikte kredietlijnen** beschikbaar voor de financiering van lopende projectontwikkelingen, toekomstige acquisities en de dividendbetaling in mei 2020. Daarnaast komt in het eerste kwartaal van 2020 € 33 miljoen aan kredietlijnen op vervaldatum.

Schuldgraad

39%

Door de beperkte **schuldgraad** van 39% op 31 december 2019 kan Intervest nog circa € 200 miljoen investeren met vreemd vermogen alvorens de bovenkant van de strategische bandbreedte van 45%-50% te bereiken.

In juni 2019 kondigde Jean-Paul Sols zijn vertrek aan als ceo en voorzitter van het directiecomité van Intervest. In de voorbije 13 jaar heeft hij als ceo met het Intervest team de vastgoedportefeuille laten groeien tot om en bij € 900 miljoen. De raad van bestuur dankt hem voor de vele jaren inzet en zijn belangrijke bijdrage aan de ontwikkeling van Intervest. Vanaf februari 2020 heeft Gunther Gielen de fakkel overgenomen als ceo en voorzitter van het directiecomité.

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

Jean-Pierre Blumberg
Voorzitter van de raad van bestuur

Verlag van de raad van bestuur

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



1. Investeringsstrategie

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

De permanente evoluties op de vastgoed- en de financiële markten maken dat Intervest haar strategie en aanpak jaarlijks zorgvuldig opvolgt en verfijnt zonder daarbij aan de essentie te raken.

Intervest heeft haar investeringsstrategie in 2019 verder geïmplementeerd en heeft daarbij naast groei ook aandacht besteed aan het aanleggen van grondreserves en aan assetrotatie van logistieke sites en kantoorgebouwen die niet voldoende aansluiten op de toekomstige karakteristieken van de markt.

Intervest zal in 2020 en 2021 deze aanpak onverminderd verderzetten met de heroriëntering van haar kantorenportefeuille en de uitbreiding van de logistieke vastgoedportefeuille. Intervest zal verder streven naar groei waarbij er aandacht zal besteed worden aan **duurzame waardecreatie**, zowel in de bestaande vastgoedportefeuille als bij nieuwe acquisities en projectontwikkelingen.

Verdere investeringen in logistiek vastgoed op strategische locaties met multimodale bereikbaarheid en mogelijkheden om in te spelen op de evoluerende logistieke markt, vinden plaats in parallel met een heroriëntering en het verder uitrollen van het Greenhouse-concept in de kantorenportefeuille door de desinvestering van niet-strategische panden en de herinvestering in gebouwen met een bijzonder karakter zowel op vlak van multifunctionaliteit, architectuur, duurzaamheid als kwaliteit.

De huurmarkten en investeringsmarkten van kantoorgebouwen en logistiek vastgoed zijn onderhevig aan een onderscheiden dynamiek. De huurmarkt van kantoren is laat-cyclisch, logistiek vastgoed reageert sneller op **conjunctuur-evoluties**. De waarde-evoluties van kantoren en logistiek vastgoed kennen hierdoor andere bewegingen waarbij eveneens structurele maatschappelijke evoluties aan de basis liggen.

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

Intervest gaat hierbij als real estate partner verder dan het investeren in en het verhuren van louter vierkante meters. De vennootschap richt zich op **dienstverlening en flexibele oplossingen** zodat de klanten zich kunnen focussen op hun kernactiviteiten. Door te luisteren naar de wensen van de klanten, mee te denken en vooruit te denken, kan Intervest de klanten 'ontzorgen' en meerwaarde bieden, *beyond real estate* gaan.

Met de **turnkey solutions** verschaft Intervest de klanten de mogelijkheid hun ruimte in te richten rekening houdend met de evoluerende manieren van werken, technologische evoluties en de veranderende dynamiek in hun marktaanpak. Een eigen innovatieteam zorgt voor het aanbieden van totaaloplossingen op maat gaande van plannen, inrichten, coördinatie van de werkzaamheden tot budgetopvolging. Naast het verschaffen van een aangename en toegankelijke werkomgeving is ook het voorzien van de nodige ondersteunende **dienstverlening** in zowel de bedrijfs- als de privé sfeer, een ankerpunt in het 'ontzorgen' van de klant.

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

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

Logistieke vastgoedportefeuille: groei in logistieke corridors.

België en haar buurlanden zijn geografisch optimaal gelegen als **logistieke uitvalsbasis in Europa**, gezien de aanwezigheid van de grote Europese mainports in de Rijndelta en de nabijheid van een koopkrachtig verzorgingsgebied binnen een straal van 500 km. Hierdoor is ook de logistieke vastgoedmarkt sterk ontwikkeld. De vraag naar logistiek vastgoed zal in de toekomst verder toenemen door de algemene groei van de Europese economie en de groei van e-commerce. Steeds vaker ook worden sites (her-)ontwikkeld in functie van de 'slimme' logistiek, het inspelen op de zgn. lastmile-stadsdistributie en de zorg voor het klimaat.

Voor nieuwe acquisities of ontwikkelingen heeft Intervest in België prioritair gefocust **op de drie belangrijkste logistieke assen van België:** Antwerpen - Brussel - Nijvel, Antwerpen - Limburg - Luik en Antwerpen - Gent - Rijsel. De vennootschap heeft reeds een uitgesproken sterke aanwezigheid op deze assen, waardoor ze voor deze deelmarkten een belangrijke gesprekspartner is voor haar klanten. Door de posities op deze assen verder uit te bouwen, kan optimaal ingespeeld worden op de wijzigende behoeften van de bestaande en nieuwe klanten inzake oppervlakte of locatie.

Andere locaties in **België en Nederland** aansluitend op deze assen, worden eveneens overwogen.

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

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

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





















Kantorenportefeuille: efficiënt inspelen op een wijzigende huurmarkt en heroriëntering van type gebouwen met verder uitrollen Greenhouse-concept

In het sterk competitieve klimaat van de kantorenmarkt onderscheidt Intervest zich door aandacht te besteden aan de voortdurend evoluerende noden van de klant. Zij zijn niet louter meer op zoek naar ruimte. Ze zijn eerder vragende partij voor een **totaaloplossing** waarbij **dienstverlening** en **bijkomende functionaliteiten** het verschil maken: gemeenschappelijke vergaderzalen, eventmogelijkheden, restaurant, fitness, een algemeen kader voor beleving en dergelijke meer. Dit aanbod sluit logischerwijze aan bij de evoluerende manieren van werken en technologie en de hiermee gepaard gaande toenemende nood aan flexibiliteit en mobiliteit om plaats- en tijdsafhankelijk te werken.

Bij de herontwikkeling van bestaande kantoorgebouwen speelt Intervest met het **Greenhouse-concept** hier actief op in. **Greenhouse** is een concept dat er op gericht is ontmoeting en interactie te stimuleren, met een professionele uitstraling, een hoge mate van flexibiliteit, uitgebreide dienstverlening met oog voor wellbeing en energie-efficiëntie.

Voor de heroriëntering op niveau van de kantorenportefeuille zal Intervest zich in de toekomst blijven focussen op strategische locaties, zowel in de **binnenstad** als op **campussen buiten de stad**, voornamelijk op de as Antwerpen - Mechelen - Brussel. Nieuwe investeringen in de kantorenmarkt zullen gericht zijn op gebouwen met een bijzonder karakter waar werken een beleving is.

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

				
24/7 toegang Greenhouse Members	Print- en kopie-faciliteiten	High speed internet	Toegekend telefoonnummer	Schoonmaakdienst
				
Receptiediensten	Postbehandeling	Pakjesdienst	Vergaderzalen	Seminarie-faciliteiten
				
Koffie	Restaurant	Catering	Douches	Strijkdienst
				
Parking	Oplaadpunt elektrische wagens	Shuttledienst	Huurwagens	Klusjesdienst

Beyond real estate - een waaier aan faciliteiten en diensten

Rotatie in de portefeuille

Intervest zal verder streven naar groei waarbij er aandacht zal besteed worden aan waardecreatie, zowel in de bestaande vastgoedportefeuille als bij nieuwe acquisities en projectontwikkelingen. Een rotatie in de portefeuille is een mogelijke aanpak.

Assetrotatie in de kantorenportefeuille waarbij kleinere, alleenstaande, niet-optimale of verouderde gebouwen waar geen Greenhouse-concept mogelijk is, gedesinvesteerd zullen worden indien zich hiervoor voldoende interessante opportuniteiten

voordoen. Intervest wenst echter in het kantorensegment steeds een essentieel aandeel te behouden.

Ook houdt Intervest de mogelijkheid open om logistieke panden die niet voldoende optimaal zijn voor de huidige en toekomstige logistieke marktvereisten van logistieke spelers, te desinvesteren. Desinvesteringen op regelmatige basis zijn immers noodzakelijk om de kwaliteit van de portefeuille continu te verbeteren en te verjongen.

Portefeuillekarakteristieken

Intervest heeft een gemengde vastgoedportefeuille van € 893 miljoen, bestaande uit 61% logistiek vastgoed en 39% kantoorgebouwen (per 31 december 2019).

Een omvangrijke portefeuille biedt onmiskenbaar een aantal voordelen:

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

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

Vastgoedcriteria:

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

Financiële criteria:

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

De free float van het aandeel van Intervest bedraagt 85% op 31 december 2019.

Liquiditeit van het aandeel

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

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

2. Corporate governance verklaring

2.1. Algemeen

De corporate governance verklaring kadert in de toepassing van de bepalingen van de Belgische Corporate Governance Code 2009 ('Code 2009') en van de wet van 6 april 2010 tot wijziging van het Wetboek van Vennootschappen. Het KB van 6 juni 2010 heeft bepaald dat de Code 2009 de enige van toepassing zijnde code is. Deze Code is terug te vinden op de website van het Belgisch Staatsblad, en op www.corporategovernancecommittee.be.

Vanaf 1 januari 2020 geldt de nieuwe Code 2020. Intervest zal deze als referentiecode toepassen vanaf 1 januari 2020 zoals voorgeschreven. Voor 2019 hanteert Intervest de Belgische Corporate Governance Code 2009 als referentiecode.

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

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

Het volledige Corporate Governance Charter dat de belangrijke interne reglementen van de bestuursorganen van Intervest beschrijft, is voor de laatste maal herzien in juli 2016. Het Corporate Governance Charter, alsook de overige richtlijnen, kunnen geraadpleegd worden op www.intervest.be.

Van de bepalingen van de Belgische Corporate Governance Code 2009 wordt enkel afgeweken wanneer specifieke omstandigheden dit vereisen. In dit geval wordt de afwijking in overeenstemming met het 'comply or explain'-principe toegelicht in het Jaarverslag. De raad van bestuur heeft geoordeeld dat het soms gerechtvaardigd is dat de vennootschap een aantal bepalingen van de Corporate Governance Code 2009 niet navolgt.

Volgens het 'comply or explain'-principe is het inderdaad toegestaan om rekening te houden met de relatief kleine omvang en de eigen kenmerken van de vennootschap en in het bijzonder met de reeds rigide wetgeving op GVV's.

In 2019 is van onderstaande codebepalingen van de Belgische Corporate Governance Code 2009 afgeweken ('explain'):

Bepalingen 5.3 en 5.4 over de comitéwerking (incl. bijlage D en E)

De raad van bestuur heeft voor boekjaar 2019 geen benoemingscomité en geen remuneratiecomité opgericht. De raad van bestuur ziet de taken van deze comités als taken van de voltallige raad van bestuur, en dit in afwijking van bepaling 5.4./1 zoals opgenomen in Bijlage E van de Code 2009 die bepaalt dat het remuneratiecomité uitsluitend bestaat uit niet-uitvoerende bestuurders. Het remuneratiecomité van de raad van bestuur bestaat bijgevolg uit alle leden van de raad van bestuur. De beperkte omvang van de raad maakt een efficiënte beraadslaging over deze onderwerpen mogelijk.

In 2020 zal de raad van bestuur besluiten om een benoemingscomité en een remuneratiecomité op te richten vermits de vennootschap in de loop van 2019 niet meer voldeed aan twee van de drie criteria bepaald door artikel 526quater van het Wetboek van Vennootschappen.

Bepaling 2.9 Vennootschapssecretaris

De raad van bestuur heeft conform bepaling 2.9 geen vennootschapssecretaris aangeduid die de raad adviseert over alle bestuurszaken en zorg draagt voor de communicatie binnen en tussen de bestuursorganen van de vennootschap. De beperkte omvang van de vennootschap en de raad van bestuur maakte een dergelijke functie tot nu toe overbodig. Door de groei van de onderneming en toenemende complexiteit heeft de raad van bestuur in januari 2020 beslist om Kevin De Greef als vennootschapssecretaris aan te stellen.

2.2. Bestuursorganen

Raad van bestuur

	Adres	Mandaat	Hernieuwing	Einde	Aanwezigheid
Jean-Pierre Blumberg Voorzitter, onafhankelijk bestuurder	Plataandreef 7 2900 Schoten België	Tweede mandaat	April 2019	April 2022	3/11*
Marleen Willekens Onafhankelijk bestuurder	Edouard Remyvest 46 b1 3000 Leuven België	Tweede mandaat	April 2019	April 2022	10/11
Chris Peeters** Onafhankelijk bestuurder	August Van Landeghemstraat 72 2830 Willebroek België	Derde mandaat	April 2019	April 2022	11/11
Jacqueline Heeren - de Rijk Onafhankelijk bestuurder	Stationsstraat 33 2910 Essen België	Tweede mandaat	April 2019	April 2022	10/11
Johan Bujs Bestuurder	IJsseldijk 438 2921 BD Krimpen a/d IJssel Nederland	Derde mandaat	April 2018	April 2021	10/11
Gunther Gielen Bestuurder	Korte Welvaart 57 3140 Keerbergen België	Tweede mandaat	April 2019	April 2022	9/11

* Jean-Pierre Blumberg is om medische redenen niet aanwezig geweest op een aantal bijeenkomsten van de raad van bestuur.

** Chris Peeters heeft zijn ontslag aangeboden voor zijn mandaat als bestuurder vanaf 23 januari 2020. De raad van bestuur heeft dit ontslag op 24 januari 2020 aanvaard.

De raad van bestuur bestaat op 31 december 2019 uit zes leden, waarvan vier onafhankelijke bestuurders die alle vier voldoen aan de voorwaarden van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen.

De bestuurders zijn benoemd voor een periode van drie jaar, doch hun benoeming kan te allen tijde door de algemene vergadering worden herroepen.

De bestuurders zijn niet-uitvoerende bestuurders.



**JEAN-PIERRE
BLUMBERG**

Voorzitter,
onafhankelijk
bestuurder

Jean-Pierre Blumberg is sinds 2016 onafhankelijk bestuurder en voorzitter van de raad van bestuur van Intervest.

Professionele loopbaan

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

Lopende mandaten

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

Vroegere mandaten gedurende de laatste 5 jaar

Onafhankelijk bestuurder CMB (Compagnie Maritime Belge).



**MARLEEN
WILLEKENS**

Onafhankelijk
bestuurder

Marleen Willekens is sinds 2016 onafhankelijk bestuurder van Intervest en voorzitter van het auditcomité.

Professionele loopbaan

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

Lopende mandaten

Lid van de raad van bestuur en voorzitter van het auditcomité van Intervest (beursgenoteerd), lid van de raad van bestuur en voorzitter van het auditcomité van Aedifica nv (beursgenoteerd), voorzitter van de Nederlandstalige jury (NL3) van het bekwaamheidsexamen voor bedrijfsrevisor.

Vroegere mandaten gedurende de laatste 5 jaar

Niet van toepassing.



CHRIS PEETERS

Onafhankelijk
bestuurder

Chris Peeters is tot 24 januari 2020 onafhankelijk bestuurder geweest van Intervest.

Professionele loopbaan

Prof. dr. Chris Peeters is geboren in 1960. Hij behaalde in 1982 het diploma van licentiaat (master) in de toegepaste economische wetenschappen (TEW) en in 1990 de graad van doctor in de TEW. Hij is verbonden aan de Universiteit Antwerpen waar hij de cursussen Maritieme en Havenconomie, Vervoerbeleid en Logistiek doceert en treedt op als adviseur van bedrijven en overheden binnen en buiten Europa. Prof. Peeters is auteur en co-auteur van meer dan 30 boeken en vele artikels inzake strategie en beleid. Hij is een internationaal erkend expert inzake strategische besluitvorming en beleidsadvisering. Hij is oprichter en senior partner van Policy Research Corporation bv, een strategisch adviesbureau actief in Nederland en België.

Lopende mandaten

Chris Peeters heeft eind december zijn ontslag aangeboden als lid van de raad van bestuur en van het auditcomité van Intervest (beursgenoteerd). De raad van bestuur van 24 januari 2020 heeft dit aanvaard.

Voorzitter van Policy Research Corporation bv en Military Talent for Business Solutions bv en zaakvoerder van Marvic Corporation bvba, lid van de raad van advies van het Limburgs Energie Fonds bv, voorzitter van de raad van bestuur van de vzw Cluster for Innovation in Defence, Safety and Security (Cidss.be).

Vroegere mandaten gedurende de laatste 5 jaar

Lid van de raad van bestuur en van het auditcomité van Vastned Retail Belgium nv (beursgenoteerd).

Voor een volledig CV wordt verwezen naar het Jaarverslag 2018.

JACQUELINE
HEEREN - DE RIJK

Onafhankelijk
bestuurder

Jacqueline Heeren - de Rijk is sinds 2016 onafhankelijk bestuurder van Intervest.

Professionele loopbaan

Jacqueline Heeren - de Rijk is geboren in 1952. Zij volgde een aantal Logistiek en Transport gerelateerde opleidingen, waaronder de opleiding tot Specialist Vervoer van Gevaarlijke Stoffen bij de Stichting Scheepvaart en Transportonderwijs. Vanaf 1994 vervult zij de functie van directeur/bestuurder bij Jan de Rijk nv, handelend onder de naam Jan de Rijk Logistics. Sinds 1995 is zij directeur bij Euroute Holding nv en sinds 2005 is zij directeur bij Europand bv en Euroute Investment bv.

Lopende mandaten

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

Vroegere mandaten gedurende de laatste 5 jaar

Directeur Europand Eindhoven bv.



JOHAN BUIJS
Bestuurder

Johan Buijs is niet-onafhankelijk bestuurder van Intervest sinds 2011.

Professionele loopbaan

Johan Buijs, geboren in 1965, studeerde civiele techniek aan de Technische Universiteit Delft. Hij startte zijn loopbaan in 1989 als constructeur bij adviesbureau D3BN Civiel Ingenieurs. Daarna was hij werkzaam als constructeur/projectleider bij Royal Haskoning en projectmanager en directeur bij D3BN Rotterdam en directeur bij D3BN infrastructuur. Hij vervolgde zijn carrière als hoofd afdeling bouwzaken en, vanaf januari 2005, als statutair directeur bij Wereldhave Management Holding bv. In 2006 werd Johan Buijs aangesteld als statutair directeur bij Wereldhave nv. In 2008 vervolgt hij zijn loopbaan bij NSI waar hij tot augustus 2016 als algemeen directeur leiding gaf. Momenteel is hij actief als ceo en co-founder van Spark Real Estate bv, co-founder van Vybes bv en aandeelhouder/bestuurder bij Easywatersupply (EW Supply bv).

Lopende mandaten

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

Vroegere mandaten gedurende de laatste 5 jaar

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



GUNTHER GIELEN
Bestuurder

Gunther Gielen is niet-onafhankelijk bestuurder van Intervest sinds 2016.

Professionele loopbaan

Gunther Gielen, geboren in 1973, behaalde aan de KU Leuven een diploma handelsingenieur en vervolgens een master of Finance aan de Universiteit Antwerpen. Van 1997 tot 1999 was hij analist geavanceerde financiële producten en derivaten bij Bacob. Van 1999 tot 2002 was hij equity analyst bij Artesia Banking Corporation. Van 2002 tot 2006 was hij bij Dexia Bank senior risk manager equities en real estate en vervolgens van 2006 tot 2010 principal risk manager ALM equities en real estate. Van 2010 tot 2013 was hij head of expertise center risk management equities en real estate bij Dexia conso (later Belfius conso). Van 2013 tot 2014 was hij head of portfolio management bij Belfius Insurance Invest nv. Sinds mei 2014 vervult hij de functie van afgevaardigd bestuurder bij Belfius Insurance Invest nv. Sinds juni 2018 vervult hij tevens de functie van voorzitter van het directiecomité en lid van de raad van bestuur van Auxipar nv.

Lopende mandaten

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

Vroegere mandaten gedurende de laatste 5 jaar

Lid van de raad van bestuur van Promotion Leopold nv (beëindigd op 25/06/2014), lid van de raad van bestuur van AIS Consulting SA (beëindigd op 05/12/2014)

Werking raad van bestuur

Voor zover als nodig wordt gepreciseerd dat geen enkele bestuurder de laatste vijf jaar:

- werd veroordeeld in verband met fraudemisdrijven
- in de hoedanigheid van lid van een bestuursdirectie- of toezichtsorgaan of als directielid, betrokken was bij faillissement, surséances of liquidaties met uitzondering van Chris Peeters die op 24 januari 2020 ontslag heeft genomen als bestuurder
- het voorwerp heeft uitgemaakt van officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties uitgesproken door wettelijke of toezichthoudende autoriteiten, of door een rechterlijke instantie onbekwaam is verklaard om te handelen als lid van een bestuurs-, directie- of toezichtsorgaan van een uitgevende instelling of te handelen in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een uitgevende instelling.

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

De raad van bestuur heeft in het jaar 2019 elf maal vergaderd. De belangrijkste agendapunten waarover de raad van bestuur heeft vergaderd en beslist in 2019 zijn:

- goedkeuring van de kwartaal-, halfjaar- en jaarcijfers
- goedkeuring van de jaarrekeningen en de statutaire verslagen
- goedkeuring van de budgetten 2019
- bespreking van de vastgoedportefeuille (o.a. investeringen en desinvesteringen, huurdersaangelegenheden, taxaties, e.d.)
- de behandeling van belangenconflicten
- de kapitaalverhoging door uitgifte van een keuzedividend in het kader van het toestaan kapitaal.

Sinds de wet van 28 juli 2011¹ zijn er quota in België ingevoerd om te garanderen dat vrouwen zitting hebben in de raad van bestuur van beursgenoteerde vennootschappen (art. 518bis van het Wetboek van Vennootschappen). Hierdoor heeft Intervest er voor gezorgd dat minstens één derde van het aantal leden van de raad van bestuur vrouwelijk is. In 2016 is de samenstelling van haar raad van bestuur grondig geanalyseerd naar aanleiding van de toenmalige wijziging in de aandeelhoudersbasis. Op basis hiervan zijn de benodigde en gewenste profielen en competenties vastgesteld en zijn geschikte bestuursleden geselecteerd.

Auditcomité

In het auditcomité zetelen in 2019 drie onafhankelijke bestuurders:

- Marleen Willekens (voorzitter) (aanwezigheid 5/6)
- Jean-Pierre Blumberg (aanwezigheid 1/6)²
- Chris Peeters (aanwezigheid 6/6)
- Johan Buijs (ad interim) (aanwezigheid 4/4)
- Jacqueline Heeren - de Rijk (ad interim) (aanwezigheid 4/4).

Deze onafhankelijke bestuurders voldoen in 2019 allen aan de negen onafhankelijkheids-criteria van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen. De looptijd van hun benoeming in het auditcomité is niet gespecificeerd maar valt samen met de termijn van het bestuurdersmandaat.

Het auditcomité is belast met de volgende taken:

- monitoring van het financiële verslaggevingsproces
- toezicht op de interne controle
- monitoring van de wettelijke controle van de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening, inclusief opvolging van de vragen en aanbevelingen geformuleerd door de commissaris
- beoordeling en monitoring van de onafhankelijkheid van de commissaris, waarbij met name wordt gelet op de verlening van bijkomende diensten aan de vennootschap.

De leden van het auditcomité zijn deskundig. Tenminste één lid van het comité is onderlegd op het vlak van boekhouding en audit (Marleen Willekens). Daarnaast is het auditcomité collectief deskundig. Dit op twee vlakken: op het gebied van de activiteiten van Intervest en op het gebied van boekhouding en audit.

Het auditcomité heeft in het jaar 2019 zes maal vergaderd. De belangrijkste agendapunten van het auditcomité in 2019 zijn geweest:

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

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

¹ Wet van 28 juli 2011 tot wijziging van de wet van 21 maart 1991 betreffende de hervorming van sommige economische overheidsbedrijven, het Wetboek van Vennootschappen en de wet van 19 april 2002 tot rationalisering van de werking en het beheer van de Nationale Loterij teneinde te garanderen dat vrouwen zitting hebben in de raad van bestuur van de autonome overheidsbedrijven, de genoteerde vennootschappen en de Nationale Loterij.

² Jean-Pierre Blumberg is om medische redenen afwezig geweest. Hij werd ad interim vervangen door Johan Buijs en Jacqueline Heeren - de Rijk.

Directiecomité

Het directiecomité is op 31 december 2019 als volgt samengesteld:

- Jean-Paul Sols, chief executive officer, voorzitter van het directiecomité (begin mandaat 2006)
- Inge Tas, chief financial officer (begin mandaat 2006)
- Marco Hengst, chief investment officer (begin mandaat 1 mei 2016).

Vanaf 3 februari 2020 bestaat het directiecomité uit:

- Gunther Gielen, chief executive officer, voorzitter van het directiecomité
- Inge Tas, chief financial officer
- Marco Hengst, chief investment officer

Conform artikel 524bis van het Wetboek van Vennootschappen en artikel 15 van de statuten van de vennootschap, heeft de raad van bestuur bestuursbevoegdheden overgedragen. De regels in verband met de samenstelling en werking van het directiecomité worden nader beschreven in het Corporate Governance Charter van de vennootschap dat kan geraadpleegd worden op www.intervest.be.

Hoofdstuk 6 van het Corporate Governance Charter geeft toelichting over de samenstelling van het directiecomité, alsook over de taakverdeling, het voorzitterschap, de wijze van vergaderen, beraadslagen en stemmen, de bevoegdheden, de rapporteringsplicht en de evaluatiemethode.

De leden van het directiecomité zijn tevens de effectieve leiders van de vennootschap in de zin van artikel 14, §3 van de GVV-Wet. De leden van het directiecomité worden benoemd voor onbepaalde duur.

In juni 2019 heeft Jean-Paul Sols zijn vertrek als ceo en voorzitter van het directiecomité van Intervest aangekondigd. In de voorbije 13 jaar heeft hij als ceo met het Intervest team de vastgoedportefeuille laten groeien tot bijna € 900 miljoen. Vanaf februari 2020 heeft Gunther Gielen de fakkel overgenomen als ceo en voorzitter van het directiecomité.



Directiecomité, van links naar rechts: Marco Hengst, Gunther Gielen, Inge Tas

Evaluatie van de bestuursorganen

Onder leiding van de voorzitter evalueert de raad van bestuur periodiek zijn omvang, samenstelling, werking en doeltreffendheid, alsook die van het auditcomité en de interactie met het directiecomité. De raad van bestuur kan zich hierbij laten bijstaan door externe deskundigen.

Bij dit evaluatieproces wordt:

- beoordeeld hoe de raad van bestuur functioneert en geleid wordt
- nagegaan of belangrijke onderwerpen grondig worden voorbereid en besproken
- de daadwerkelijke bijdrage en betrokkenheid van elke bestuurder bij de besprekingen en de besluitvorming beoordeeld
- de samenstelling van de raad van bestuur beoordeeld in het licht van de gewenste samenstelling van de raad
- de werking en de samenstelling van het auditcomité besproken
- de samenwerking en communicatie met het directiecomité geëvalueerd.

Indien voormelde evaluatieprocedures bepaalde zwakheden aan het licht brengen zal de raad van bestuur hiervoor de gepaste maatregelen treffen. Dit kan leiden tot aanpassingen aan de samenstelling of de werking van de raad van bestuur of het auditcomité.

Belangenconflicten

Wat preventie van belangenconflicten aangaat, is de vennootschap enerzijds onderworpen aan wettelijke regels (artikelen 523 en 524 van het Wetboek van Vennootschappen en artikelen 36 tot 38 van de GVV-Wet) en anderzijds aan de regels in haar statuten en haar Corporate Governance Charter.

Artikel 17 van de statuten van de vennootschap bepaalt dienaangaande het volgende:

“De bestuurders, de personen die belast zijn met het dagelijks bestuur en de lasthebbers van de vennootschap zullen de regels met betrekking tot de belangenconflicten voorzien in de artikelen 36, 37 en 38 van de GVV-Wet en in het Wetboek van Vennootschappen eerbiedigen, zoals zij in voorkomend geval kunnen worden gewijzigd.”

Tegenstrijdig belang van vermogensrechtelijke aard in hoofde van bestuurders en leden van het directiecomité

De raad van bestuur, het directiecomité en elk lid afzonderlijk leggen zich de strenge discipline op om elk mogelijk belangenconflict uit te sluiten, ongeacht of het van patrimoniale, professionele of enige andere aard is, en willen nauwkeurig voldoen aan de wettelijke regel van artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen inzake belangenconflicten tussen de vennootschap en een bestuurder.

Indien bijvoorbeeld een bestuurder van de vennootschap omwille van zijn andere bestuursmandaten, of om een andere reden, een belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met een beslissing of verrichting die tot de bevoegdheid van de raad van bestuur behoort, wordt artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen toegepast en wordt de betreffende bestuurder verzocht niet deel te nemen aan de beraadslaging over de beslissingen of verrichtingen, noch aan de stemming (artikel 523, §1 in fine).

Wanneer een bestuurder of een lid van het directiecomité, rechtstreeks of onrechtstreeks, een belang heeft van vermogensrechtelijke aard dat strijdig is met een verrichting of beslissing die tot de bevoegdheid van de raad van bestuur of het directiecomité behoort, brengt het betrokken lid de voorzitter en de leden bijgevolg hier vooraf van op de hoogte. Het betreffende lid kan dan niet aan de beraadslagingen en aan de stemming over de betrokken verrichting deelnemen.

De verklaring, net als de rechtvaardigingsgronden betreffende het belangenconflict, worden opgenomen in de notulen. Met het oog op de publicatie ervan in het jaarverslag wordt in de notulen de aard van de beslissing of verrichting verantwoord. Daarenboven vermelden de notulen de vermogensrechtelijke gevolgen voor de vennootschap voortvloeiend uit deze beslissing. Het rapport van de commissaris dat opgesteld moet worden overeenkomstig artikel 143 van het Wetboek van Vennootschappen, bevat een afzonderlijke beschrijving van de financiële gevolgen voor de vennootschap.

Tegenstrijdig belang in hoofde van een grootaandeelhouder

Ingeval van een mogelijk belangenconflict met een grootaandeelhouder van de vennootschap wordt de procedure van artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen toegepast. Artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen verplicht onder meer operaties met verbonden vennootschappen - behoudens bepaalde uitzonderingen - voor te leggen aan het advies van een comité van onafhankelijke bestuurders, bijgestaan door een onafhankelijk expert.

Tegenstrijdig belang in hoofde van bepaalde personen vermeld in artikel 37 van de GVV-Wet

Tevens voorziet artikel 37 van de GVV-Wet dat de Financial Services and Markets Authority (FSMA) voorafgaandelijk door de GVV ter kennis moet worden gebracht van geplande verrichtingen door de GVV of één van haar perimetervennoetschappen wanneer één of meer van de volgende personen rechtstreeks of onrechtstreeks als tegenpartij bij die verrichtingen optreden of er enig vermogensvoordeel uit halen: de personen die de openbare GVV controleren of er een deelneming in bezitten; de promotor van de openbare GVV; de andere aandeelhouders van alle perimetervennoetschappen van de openbare GVV; en de bestuurders, de zaakvoerders, de leden van het directiecomité, de personen belast met het dagelijks bestuur, de effectieve leiders of de lasthebbers; en de met al deze partijen verbonden personen.

Deze geplande verrichtingen moeten een belang vertegenwoordigen voor de openbare GVV, moeten passen binnen haar strategie en moeten tegen normale marktvoorwaarden worden uitgevoerd. Deze verrichtingen moeten onmiddellijk bekend worden gemaakt.

Conform artikel 49, §2 van de GVV-Wet is de vennootschap, wanneer er een vastgoedtransactie plaatsvindt met de hierboven vermelde personen, gebonden aan de waardering van de vastgoeddeskundige.

De bepalingen van de artikelen 36 en 37 van de GVV-Wet gelden niet voor:

- de verrichtingen die betrekking hebben op een som die minder bedraagt dan het laagste bedrag van 1% van het geconsolideerde actief van de openbare GVV en € 2.500.000
- de verwerving van effecten door de openbare GVV of één van haar perimetervennoetschappen in het kader van een openbare uitgifte door een derde-emittent, waarvoor een promotor of één van de in artikel 37, §1 bedoelde personen als tussenpersoon optreden in de zin van artikel 2, 10°, van de wet van 2 augustus 2002
- de verwerving van of de inschrijving op de als gevolg van een beslissing van de algemene vergadering uitgegeven aandelen van de openbare GVV door de in artikel 37, §1, bedoelde personen en
- de verrichtingen met betrekking tot de liquide middelen van de openbare GVV of één van haar perimetervennoetschappen, op voorwaarde dat de persoon die als tegenpartij optreedt, de hoedanigheid heeft van tussenpersoon in de zin van artikel 2, 10°, van de wet van 2 augustus 2002 en dat deze verrichtingen tegen marktconforme voorwaarden worden uitgevoerd.

Toepassing in 2019

In dit kader wenst de raad van bestuur te vermelden dat de procedure ter voorkoming van belangenconflicten in 2019 tweemaal is toegepast:

- in november 2019, omtrent toekenning van een éénmalige, uitzonderlijke en bijkomende vergoeding aan bestuurders Chris Peeters en Johan Buijs, waarbij beide bestuurders een belang van vermogensrechtelijke aard hebben
- in december 2019, omtrent de beslissing aangaande de overeenkomst van het mandaat als lid van het directiecomité tussen Interinvest en Gunther Gielen, waarbij Gunther Gielen een tegenstrijdig belang heeft.

Voor een gedetailleerde beschrijving van de gevolgde procedures conform artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen, wordt verwezen naar Toelichting 25 in het Financieel verslag.

2.3. Remuneratieverslag

Benoemings- en remuneratiecomité

Intervest heeft in 2019 geen gebruik gemaakt van een formeel benoemings- en remuneratiecomité. De raad van bestuur van de vennootschap is de mening toegedaan dat de betreffende opdrachten van het benoemings- en het remuneratiecomité als taken van de voltallige raad van bestuur dienen beschouwd te worden. Hiermee wijkt Intervest momenteel af van de aanbevelingen van de Belgische Corporate Governance Code 2009 (zie eveneens paragraaf 'comply or explain'-principe). De beperkte omvang van de raad maakt immers een efficiënte beraadslaging over deze onderwerpen mogelijk. Door de groei van de vennootschap heeft Intervest in boekjaar 2019 twee van de drie beslissingscriteria overschreden waardoor een remuneratiecomité verplicht wordt. Intervest zal dan ook in de loop van het boekjaar 2020 een formeel remuneratiecomité oprichten en zo de materie van benoemingen of remuneratie bij de vennootschap bijkomende aandacht geven.

Bezoldigingsbeleid raad van bestuur

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het te voeren bezoldigingsbeleid voor haar leden en voor de leden van de directie. De vergoeding van de bestuurders dient ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de algemene vergadering.

Het beleid is gebaseerd op volgende uitgangspunten:

- het bezoldigingsbeleid van bestuurders en directieleden is in overeenstemming met alle regelgeving en in bijzonder deze opgenomen in de GVV-Wet; de totale bezoldiging zal qua hoogte en structuur zodanig dienen te zijn dat gekwalificeerde en deskundige personen kunnen worden aangetrokken en behouden
- de bezoldigingsstructuur, in termen van vast en eventueel variabel inkomen is zodanig dat daarmee de belangen voor de vennootschap op middellange en lange termijn worden bevorderd
- het bezoldigingsbeleid houdt onder meer rekening met de verantwoordelijkheden en tijdsbesteding van bestuurders en directieleden.

Onder gelijkblijvende omstandigheden is het remuneratiebeleid ook voor de twee komende boekjaren van toepassing, m.u.v. een voorstel aan de jaarlijkse algemene vergadering op 29 april 2020 tot toekomstige aanpassing van de vergoedingen voor de raad van bestuur en de comités. Deze aanpassing omvat enerzijds een jaarlijkse vaste vergoeding en anderzijds zitpenningen per aanwezigheid op een fysieke vergadering.

Basisvergoeding 2019

Bestuurders

De jaarlijkse vaste vergoeding voor de bestuurders bedraagt in 2019 als lid van de raad van bestuur

€ 20.000 per jaar (€ 25.000 per jaar als voorzitter van de raad van bestuur, exclusief BTW).

Er worden geen bijkomende vergoedingen toegekend voor het lidmaatschap van een comité noch voor de uitoefening van het voorzitterschap van een comité.

Er is geen arbeidsovereenkomst afgesloten met één van de bestuurders en er is geen opzegvergoeding van kracht. De vergoeding van de bestuurders houdt conform artikel 35 §1 van de GVV-Wet rechtstreeks noch onrechtstreeks verband met de door de vennootschap verwezenlijkte verrichtingen. De bestuurders bezitten geen aandelen van de vennootschap (behoudens Gunther Gielen die 1.332 aandelen van Intervest aanhoudt) noch werden aan de bestuurders opties verleend op aandelen van de vennootschap.

Leden directiecomité

Het bedrag van de vaste vergoeding dat in 2019 als remuneratie is toegekend aan de drie leden van het directiecomité, bedraagt € 856.830 waarvan € 336.221 voor de voorzitter van het directiecomité, tevens ceo van Intervest, en in totaal € 520.609 voor de andere twee leden van het directiecomité (onkostenvergoeding en pensioenplan inbegrepen).

Aan de leden van het directiecomité zijn geen opties verleend op aandelen van de vennootschap.

Er is geen BTW van toepassing op deze vergoedingen.

In 2019 uitbetaalde variabele vergoeding over 2018

De leden van het directiecomité konden voor boekjaar 2018 in aanmerking komen voor een jaarlijkse variabele vergoeding van gezamenlijk maximaal € 215.000.

In 2018 lagen de criteria op het gebied van uitvoering van de groeistrategie (10%), bewaking van de schuldgraad (10%), behalen van gebudgetteerde cijfers op het vlak van EPRA-resultaat, operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille en resultaat per aandeel (20%), realiseren van gebudgetteerde verhuringen (20%) en behalen van een bezettingsgraadoelstelling (10%). Elk directielid had verder individuele doelstellingen (30%) die verbonden zijn aan specifieke aspecten van de uitrol van de strategie van de vennootschap.

Op basis van de in 2018 gerealiseerde doelstellingen werd een variabele vergoeding toegekend van in totaal € 215.000 (exclusief BTW). Er is voor boekjaar 2018 een bijkomende uitzonderlijke variabele vergoeding uitbetaald die 8,3% van de jaarlijkse vaste vergoeding uitmaakt. Er is geen terugvorderingsrecht van de variabele vergoeding voorzien.

Overzicht uitbetaalde vergoedingen bestuurders en leden directiecomité

BESTUURDERS in duizenden €	2019 (uit te betalen in 2020)	2018 (uitbetaald in 2019)
Jean-Pierre Blumberg	25	25
Marleen Willekens	20	20
Chris Peeters	20	20
Jacqueline Heeren - de Rijk	20	20
Johan Buijs	20	20
Gunther Gielen	20	20
TOTAAL	125	125

LEDEN DIRECTIECOMITÉ in duizenden €	2019	2018
Jean-Paul Sols *, ceo	515	403
Vaste vergoeding	292	334
Variabele vergoeding (over vorig boekjaar)	107	69
Variabele langetermijnvergoeding 2017-2019 (uit te keren in 2020)	72	0
Pensioenverplichtingen	44	0
Inge Tas, cfo	428	334
Vaste vergoeding	239	232
Variabele vergoeding (over vorig boekjaar)	93	65
Variabele langetermijnvergoeding 2017-2019 (uit te keren in 2020)	60	0
Pensioenverplichtingen	36	37
Marco Hengst, cio	375	278
Vaste vergoeding	212	206
Variabele vergoeding (over vorig boekjaar)	86	45
Variabele langetermijnvergoeding 2017-2019 (uit te keren in 2020)	45	0
Pensioenverplichtingen	32	27
TOTAAL	1.318	1.015

* In 2019 heeft Jean-Paul Sols zijn functie als ceo en voorzitter van het directiecomité uitgeoefend als natuurlijk persoon. Tot 2018 werd deze functie uitgeoefend vanuit Jean-Paul Sols bvba, vast vertegenwoordigd door Jean-Paul Sols.

AANDELEN IN BEZIT	31.12.2019	31.12.2018
Gunther Gielen	1.332	1.279
Jean-Paul Sols	13.781	13.732

Basisvergoeding 2020 en variabele vergoeding over 2019

De jaarlijkse vaste vergoeding voor de bestuurders zal, onder voorbehoud van goedkeuring van de jaarlijkse algemene vergadering te houden in 2020, toenemen ten opzichte van de hierboven genoemde vergoedingen over 2019. Er zal voorgesteld worden om de jaarlijkse vaste vergoeding van de voorzitter van de raad van bestuur te verhogen naar € 40.000 en de jaarlijkse vaste vergoeding van de andere leden van de raad van bestuur naar € 30.000. Tevens zal aan de algemene vergadering van aandeelhouders voorgesteld worden om een zitpenning van € 1.000 per aanwezige bestuurder per fysieke vergadering toe te kennen voor de vergaderingen van de raad van bestuur, alsook van haar comités.

De jaarlijkse vaste vergoeding voor de leden van het directiecomité wordt per 1 januari van elk jaar (i) geïndexeerd overeenkomstig de normale index van de consumptieprijzen, waarbij de basisindex deze is van de voorafgaande maand aan de inwerkingtreding van de overeenkomst en de nieuwe index van de maand voorafgaand aan de maand waarin de indexatie plaatsvindt (ii) verhoogd met 1 procent. Dit komt neer op een verhoging van 2,96% per 1 januari 2020.

De drie leden van het directiecomité kunnen voor boekjaar 2019 in aanmerking komen voor een jaarlijkse variabele vergoeding van gezamenlijk maximaal € 215.000. In 2019 liggen de criteria op het gebied van uitvoering van de groeistrategie (10%), bewaking van de schuldgraad (10%), behalen van gebudgetteerde cijfers op het vlak van EPRA resultaat, operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille en resultaat per aandeel (20%), realiseren van gebudgetteerde verhuringen (20%) en behalen van een bezettingsgraadoelstelling (10%). Elk directielid heeft verder individuele doelstellingen (30%) die verbonden zijn aan specifieke aspecten van de uitrol van de strategie van de vennootschap.

Op basis van de in 2019 gerealiseerde doelstellingen werd een variabele vergoeding toegekend van in totaal € 185.000. Er is geen terugvorderingsrecht van de variabele vergoeding voorzien.

Naast deze reguliere variabele vergoeding kan een directielid in aanmerking komen voor een bijkomende jaarlijkse variabele vergoeding die toegekend kan worden voor exceptionele prestaties. Over boekjaar 2019 is geen bijkomende variabele vergoeding toegekend.

Variabel langetermijnvergoedingsplan

De raad van bestuur heeft in boekjaar 2017 een variabel langetermijnvergoedingsplan vastgelegd voor alle leden van het directiecomité. Dit plan heeft een termijn van 3 jaar en betreft de boekjaren 2017 tot en met 2019.

Deze variabele langetermijnvergoeding had de volgende toekenningscriteria:

- (a) 70% op basis van de 'total shareholder's return' van Intervest over de boekjaren 2017 tot en met 2019, geschaald, in vergelijking met de gemiddelde total shareholder's return' van een vooraf vastgestelde groep sectorgenoten
- (b) 30% vrij te bepalen door de raad van bestuur op basis van de prestaties van het directiecomité, de specifieke situatie van de vennootschap en van de markt in het algemeen.

Op basis van de toekenningscriteria van dit langetermijnvergoedingsplan werd eind 2019 het criterium van 'total shareholder's return' niet behaald. Het door de raad van bestuur vrij te bepalen gedeelte van 30%, op basis van de prestaties van het directiecomité, werd toegekend. De maximaal te behalen vergoeding in dit langetermijnvergoedingsplan voor de 3 directieleden samen bedraagt € 590.000 over de 3 boekjaren. Het gerealiseerde bedrag is € 177.000. De uitbetaling van deze vergoeding in het eerste kwartaal van 2020 zal deels in aandelen en deels in contanten gebeuren.

In de loop van boekjaar 2020 zal de raad van bestuur een nieuw langetermijnvergoedingsplan uitwerken voor de komende jaren.

Duur en beëindigingsvoorwaarden

De leden van de raad van bestuur zijn benoemd voor een periode van drie jaar, doch hun benoeming kan te allen tijde door de algemene vergadering van aandeelhouders worden herroepen. Er is geen opzegvergoeding van kracht.

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

2.4. Andere betrokken partijen

Commissaris

De commissaris, aangesteld door de algemene vergadering van aandeelhouders, is Deloitte Bedrijfsrevisoren bv o.v.v.e. CVBA en wordt vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck, bedrijfsrevisor.

Vastgoeddeskundigen

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

Onafhankelijke controlefuncties

Elke openbare GVV dient in het kader van haar interne controle, invulling te geven aan interne auditprocedures, een risk managementbeleid en een integriteitsbeleid. Daarop wordt toegezien door de persoon belast met, respectievelijk, de interne auditfunctie, de risicobeheerfunctie en de compliancefunctie conform artikel 17, §3, 4 en 5 van de GVV-Wet (dit zijn samen de “onafhankelijke controlefuncties”).

In het kader van de omvorming van het statuut van Intervest naar GVV zijn op 27 oktober 2014 dan ook personen aangesteld die zijn belast met de interne auditfunctie, de risicobeheerfunctie en de compliancefunctie.

Onafhankelijke interne auditfunctie

De interne audit kan worden begrepen als een onafhankelijke beoordelingsfunctie, ingebed in de organisatie, gericht op het onderzoek en de beoordeling van de goede werking, de doeltreffendheid en de efficiëntie van de door de vennootschap gehanteerde processen en procedures bij de uitoefening van haar activiteiten. De persoon verantwoordelijk voor de interne audit kan de verschillende leden van de organisatie in het kader van de uitoefening van hun verantwoordelijkheden voorzien van analyses, aanbevelingen, adviezen, evaluaties en informatie omtrent de onderzochte activiteiten.

Deze interne audit heeft onder meer betrekking op de werking, doeltreffendheid en efficiëntie van processen, procedures en activiteiten inzake:

- operationele aangelegenheden: kwaliteit en aangepastheid van systemen en procedures, organisatiestructuren, beleidslijnen en gehanteerde methoden en middelen t.o.v. doelstellingen
- financiële aangelegenheden: betrouwbaarheid van de boekhouding, de jaarrekening en het financiële verslaggevingsproces, en overeenstemming met de geldende (boekhoud-) reglementering
- managementaangelegenheden: kwaliteit van de managementfunctie en stafdiensten in het kader van de doelstellingen van de onderneming
- risk management en compliance.

Intervest heeft begin 2018 de externe consultant PwC Bedrijfsrevisoren cvba (vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Marc Daelman) aangesteld als de persoon die belast is met de interne audit, waarbij Johan Buijs, niet-uitvoerende bestuurder van Intervest, is aangesteld om de controle vanuit de vennootschap op de interne auditfunctie zoals waargenomen door PwC, uit te voeren. Aldus is hij te beschouwen als de eindverantwoordelijke voor de interne audit. Het mandaat van PwC als externe consultant heeft een duur van 3 jaar, eindigend op 31 december 2020.

Onafhankelijke risicobeheerfunctie

In het kader van het risicobeheerbeleid zal de vennootschap erover waken dat de hierboven beschreven risico's waaraan ze is blootgesteld (marktrisico's, operationele, financiële en reglementaire risico's) op een doeltreffende manier worden ingeschat, gecontroleerd en opgevolgd.

Intervest heeft met dit doel een persoon belast met de risicobeheerfunctie die verantwoordelijk is voor o.a. het opstellen, uitwerken, bewaken, actualiseren en implementeren van het risicobeheerbeleid en de risicobeheerprocedures.

De onafhankelijke risicobeheerfunctie wordt waargenomen door Inge Tas, lid van het directiecomité en cfo. Het mandaat is voor onbepaalde duur.

Onafhankelijke compliancefunctie

Regels betreffende compliance en integriteit zijn bevat in de functie van de compliance officer. Overeenkomstig principes 3.7 en 6.8 evenals Bijlage B van de Belgische Corporate Governance Code 2009 van de Commissie Corporate Governance, heeft de vennootschap Inge Tas, lid van het directiecomité en cfo, aangesteld als compliance officer, belast met het toezicht op de naleving van de regels inzake marktmisbruik, zoals deze regels onder meer opgelegd worden door de wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten en Richtlijn 2003/6/EC betreffende de handel met voorwetenschap en marktmanipulatie. De compliance officer ziet er eveneens op toe dat de vennootschap de wetten, de reglementen en de gedragsregels die van toepassing zijn op de vennootschap, naleeft. Om een integere bedrijfs-cultuur te waarborgen heeft Intervest Offices & Warehouses nv een interne gedragscode en een klokkenluidersregeling opgesteld.

Artikel 17, §4 van de GVV-Wet bepaalt dat de openbare GVV *“de nodige maatregelen dient te nemen om blijvend te kunnen beschikken over een passende onafhankelijke compliancefunctie, om de naleving door de openbare GVV, haar bestuurders, effectieve leiding, werknemers en gevolmachtigden te verzekeren van de rechtsregels in verband met de integriteit van het bedrijf van openbare GVV”*. In artikel 6 van het GVV-KB is bepaald dat de openbare GVV *“de nodige maatregelen dient te nemen om permanent te kunnen beschikken over een passende onafhankelijke compliancefunctie. De compliancefunctie is passend wanneer zij met een redelijke zekerheid de naleving verzekert door de openbare GVV, haar bestuurders, effectieve leiders, werknemers en lasthebbers van de rechtsregels in verband met de integriteit van het bedrijf van openbare GVV”*.

De “onafhankelijke compliancefunctie” kan worden begrepen als een onafhankelijke functie binnen de vennootschap. Ze is gericht op het onderzoek naar en het bevorderen van de naleving door de onderneming van de regels die verband houden met de integriteit van de activiteiten van de vennootschap. De regels betreffen zowel deze die voortvloeien uit het beleid van de onderneming, het statuut van de onderneming, alsmede andere wettelijke en reglementaire bepalingen. Het gaat met andere woorden om een onderdeel van de bedrijfscultuur, waarbij de nadruk wordt gelegd op eerlijkheid en integriteit en het naleven van hoge ethische normen bij het zakendoen. Daarbij dienen zowel de onderneming als haar medewerkers zich integer te gedragen, d.i. eerlijk, betrouwbaar en geloofwaardig.

Inge Tas, lid van het directiecomité en cfo, werd benoemd tot verantwoordelijke van de onafhankelijke compliancefunctie. Het mandaat is voor onbepaalde duur.

Informatie krachtens artikel 34 van het koninklijk besluit van 14 november 2007 ¹

Kapitaalstructuur ²

Gewone aandelen (INTO)

Aantal	Kapitaal (in €)	%
24.657.003	€ 224.684.990,05	100%

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 224.684.990,05 en is verdeeld over 24.657.003 volledig volgestorte aandelen die elk een gelijk deel ervan vertegenwoordigen. Het zijn 24.657.003 gewone aandelen zonder vermelding van nominale waarde.

Er bestaan geen wettelijke of statutaire beperkingen van overdracht van effecten, noch voor de uitoefening van de stemrechten.

Er zijn geen effecten waaraan bijzondere zeggenschapsrechten verbonden zijn.

Aandelenoptieplan

De vennootschap heeft geen aandelenoptieplan. De vennootschap heeft een variabel lange-termijnvergoedingsplan voor de leden van het directiecomité, zoals beschreven in de Corporate Governance Verklaring in het Verslag van de raad van bestuur.

Aandeelhoudersovereenkomsten

Voor zover de vennootschap hiervan kennis heeft, zijn er geen aandeelhouders die in onderling overleg handelen. Er zijn bij de Vennootschap geen aandeelhoudersovereenkomsten bekend die aanleiding kunnen geven tot beperking van de overdracht van effecten en/of van de uitoefening van het stemrecht.

Toegestaan kapitaal

De algemene jaarvergadering van aandeelhouders van de vennootschap heeft op 13 mei 2019 een machtiging verleend aan de raad van bestuur om het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap te verhogen in één of meerdere keren met een bedrag van:

- (i) vijftig procent (50%) van tweehonderd éénentwintig miljoen driehonderd éénendertigduizend vijfhonderd vierenzestig euro achtenveertig cent (€ 221.331.564,48), afgerond naar beneden tot op de eurocent, (a) indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inbreng in geld met mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht van de aandeelhouders van de vennootschap

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

² Op afsluitingsdatum van dit Jaarverslag.

betreft, en (b) indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inbreng in geld met mogelijkheid tot uitoefening van het onherleidbaar toewijzingsrecht (zoals bedoeld in de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen) van de aandeelhouders van de vennootschap betreft; en

- (ii) vijftig procent (50%) van tweehonderd éénentwintig miljoen driehonderd éénendertigduizend vijfhonderd vierenzestig euro achtenveertig cent (€ 221.331.564,48), afgerond naar beneden tot op de eurocent indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging in het kader van de uitkering van een keuzedividend betreft; en
- (iii) twintig procent (20%) van tweehonderd éénentwintig miljoen driehonderd éénendertigduizend vijfhonderd vierenzestig euro achtenveertig cent (€ 221.331.564,48), afgerond naar beneden tot op de eurocent voor alle vormen van kapitaalverhoging anders dan deze geïndiceerd en goedgekeurd in punten (i) en (ii) hierboven,

met een maximum van € 221.331.564,48 in totaal gedurende een periode van vijf jaar te rekenen vanaf de bekendmaking in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 24 mei 2019 van de machtiging. De machtiging is geldig tot 24 mei 2024.

Het toegestaan kapitaal kan niet worden aangewend om het kapitaal te verhogen bij toepassing van artikel 607 van het Wetboek van Vennootschappen in het kader van een openbaar bod tot aankoop van de effecten van de vennootschap.

Bij elke kapitaalverhoging stelt de raad van bestuur de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de voorwaarden van uitgifte van de nieuwe aandelen vast. De kapitaalverhogingen kunnen aanleiding geven tot de uitgifte van aandelen met of zonder stemrecht.

Wanneer de kapitaalverhogingen, door de raad van bestuur beslist ingevolge deze toelating, een uitgiftepremie bevatten, moet het bedrag van deze uitgiftepremie op een speciale onbeschikbare rekening geplaatst worden, genoemd "Uitgiftepremies", die zoals het kapitaal de waarborg uitmaakt voor derden en die niet zal kunnen worden verminderd of afgeschaft mits een beslissing van de algemene vergadering die vergadert volgens de voorwaarden van aanwezigheid en meerderheid voorzien voor een kapitaalvermindering, behoudens de omzetting in kapitaal zoals hierboven voorzien.

Tot nu toe heeft de raad van bestuur gebruik gemaakt van de hem verleende machtiging om bedragen van het toegestaan kapitaal te benutten in het kader van:

- de kapitaalverhoging door inbreng in natura (keuzedividend) die op 20 mei 2019 werd beslist ten belope van € 3.353.425,57 exclusief een uitgiftepremie van € 5.221.114,23.

Aldus kan de raad van bestuur het geplaatste kapitaal in het kader van het toegestaan kapitaal nog verhogen met (i) € 110.665.782,24 (a) indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inbreng in geld met mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht van de aandeelhouders van de vennootschap betreft, en (b) indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inbreng in geld met mogelijkheid tot uitoefening van het onherleidbaar toewijzingsrecht (zoals bedoeld in de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen) van de aandeelhouders van de vennootschap betreft, (ii) € 107.312.356,67 indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging in het kader van de uitkering van een keuzedividend betreft, of met (iii) € 44.266.312,90 voor alle andere vormen van kapitaalverhoging; rekening houdend met een totaal maximum van (i), (ii) en (iii) samen van nog € 217.978.138,91.

Kapitaalverhoging

Elke kapitaalverhoging zal worden uitgevoerd in overeenstemming met de artikelen 581 t.e.m. 607 van het Wetboek van Vennootschappen, onder voorbehoud van wat hierna is vermeld met betrekking tot het voorkeurrecht.

Bovendien moet de vennootschap zich schikken naar de bepalingen betreffende de openbare uitgifte van aandelen voorzien in de artikelen 26 en 27 van de GVV-Wet.

Bij een kapitaalverhoging door inbreng in geld en onverminderd de toepassing van de artikelen 592 tot 598 van het Wetboek van Vennootschappen, kan het voorkeurrecht enkel worden beperkt of opgeheven als aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. Dit onherleidbaar toewijzingsrecht voldoet aan de volgende voorwaarden:

1. het heeft betrekking op alle nieuw uitgegeven effecten
2. het wordt aan de aandeelhouders verleend naar rato van het deel van het kapitaal dat hun aandelen vertegenwoordigen op het moment van de verrichting
3. uiterlijk aan de vooravond van de opening van de openbare inschrijvingsperiode wordt een maximumprijs per aandeel aangekondigd
4. de openbare inschrijvingsperiode moet in dat geval minimaal drie beursdagen bedragen.

De kapitaalverhogingen door middel van inbrengen in natura zijn onderworpen aan de bepalingen van de artikelen 601 en 602 van het Wetboek van Vennootschappen. Bovendien, en overeenkomstig artikel 26 §2 van de GVV-Wet, moeten de volgende voorwaarden worden nageleefd:

1. de identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het verslag bedoeld in artikel 602 van het Wetboek van Vennootschappen alsook in de oproeping tot de algemene vergadering die voor de kapitaalverhoging bijeengeroepen wordt
2. de uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een netto-waarde die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de vennootschap, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum
3. voor de toepassing van de vorige zin is het toegestaan om van het in punt (b) van vorig lid bedoelde bedrag een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven, op voorwaarde dat de raad van bestuur het af te trekken bedrag van het gecumuleerde dividend specifiek verantwoordt in zijn bijzonder verslag en de financiële voorwaarden van de verrichting toelicht in zijn jaarlijks financieel verslag
4. behalve indien de uitgifteprijs of de ruilverhouding, alsook de betrokken modaliteiten uiterlijk op de werkdag na de afsluiting van de inbrengovereenkomst worden bepaald en aan het publiek meegedeeld met vermelding van de termijn waarbinnen de kapitaalverhoging effectief zal worden doorgevoerd, wordt de akte van kapitaalverhoging verleden binnen een maximale termijn van vier maanden
5. het onder 1^o bedoelde verslag moet tevens de weerslag van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders toelichten, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst, in de netto-waarde en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten.

Bovenstaand is niet van toepassing bij de inbreng van het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

Beslissingsorganen

De mandaten van de bestuurders zijn ad nutum herroepbaar. Indien één of meerdere mandaten vacant worden verklaard, kunnen de overblijvende bestuurders, bijeengekomen in een vergadering van de raad van bestuur, voorlopig in diens vervanging voorzien tot aan de eerstvolgende bijeenkomst van de algemene vergadering van aandeelhouders die dan tot de definitieve aanstelling overgaat.

Voor de wijziging van de statuten is er geen andere reglementering dan deze bepaald door het Wetboek van Vennootschappen.

Inkoop van aandelen

Conform artikel 9 van de statuten kan de vennootschap haar eigen volledig volgestorte aandelen verwerven en in pand houden krachtens de beslissing van de algemene vergadering overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen. Dezelfde vergadering kan de vervreemdingsvoorwaarden van deze aandelen vaststellen.

Daarenboven mag de raad van bestuur voor een periode van drie jaar vanaf de bekendmaking van de beslissing in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad, i.e. vanaf 24 mei 2019, voor rekening van de vennootschap eigen aandelen van de vennootschap verwerven wanneer deze verkrijging noodzakelijk is om de vennootschap te vrijwaren tegen ernstig en dreigend nadeel. Onder een “ernstig en dreigend nadeel” wordt evenwel geen openbaar overnamebod op effecten van de vennootschap in de zin van artikel 607 van het Wetboek van Vennootschappen verstaan.

Op 31 december 2019 heeft Intervest, noch haar perimetervennootschappen, eigen aandelen in bezit.

Overeenkomsten bij gewijzigde controle na openbaar overnamebod

Er zijn geen belangrijke overeenkomsten waarbij Intervest partij is en die in werking treden, wijzigingen ondergaan of aflopen in geval van een wijziging van controle over de vennootschap na een openbaar overnamebod, met uitzondering van de gangbare clausules in de financieringsovereenkomsten.

3. Duurzaam en maatschappelijk verantwoord ondernemen

Intervest hecht veel belang aan duurzame waardecreeatie en bewerkstelligt de verduurzaming van haar vastgoedbeleggingen aan de hand van de 17 duurzame ontwikkelingsdoelstellingen van de Verenigde Naties. Deze zgn. SDG's (Sustainable Development Goals) zetten aan tot actie in vijf domeinen: Planet, Peace, Partnership, Prosperity en People en bieden een duurzaamheidskader dat breder is dan de klassieke speerpunten in de vastgoedsector. Om dit bredere kader op een structurele wijze in te vullen, is Intervest begin 2018 een samenwerkingsakkoord aangegaan met VOKA. Samen met VOKA stelt Intervest minimaal 10 duurzaamheidsdoelstellingen op waarop ze dat jaar zal focussen. In 2019 werd Intervest laureaat van het 'VOKA Charter Duurzaam Ondernemen' voor haar gerealiseerde doelstellingen in 2018. Intervest zet de realisatie van de SDG's in 2019 verder, o.m. door haar bijdrage aan het LEC-project (Local Energy Community) in Mechelen Noord dat op termijn lokaal duurzaam energie zal opwekken, verdelen en verbruiken. Hiermee en met o.m. een opleidingsplan, halfjaarlijkse evaluaties van de medewerkers en de opzet van een wellness-programma, is in 2019 concreet inhoud gegeven aan de verschillende VN-duurzaamheidsdoelstellingen.

Intervest streeft ernaar om tegen eind 2020 alle 17 duurzame ontwikkelingsdoelstellingen minimaal eenmaal gerealiseerd te hebben in haar dagelijkse bedrijfsvoering en zo het internationaal erkend UNITAR-certificaat, gelinkt aan de Verenigde Naties, te kunnen ontvangen. Daarnaast zijn sinds 2019 de specifiek voor de vastgoedsector geldende EPRA performance measures gehanteerd (EPRA sustainability Best Practices Recommendations, (EPRA sBPR)).

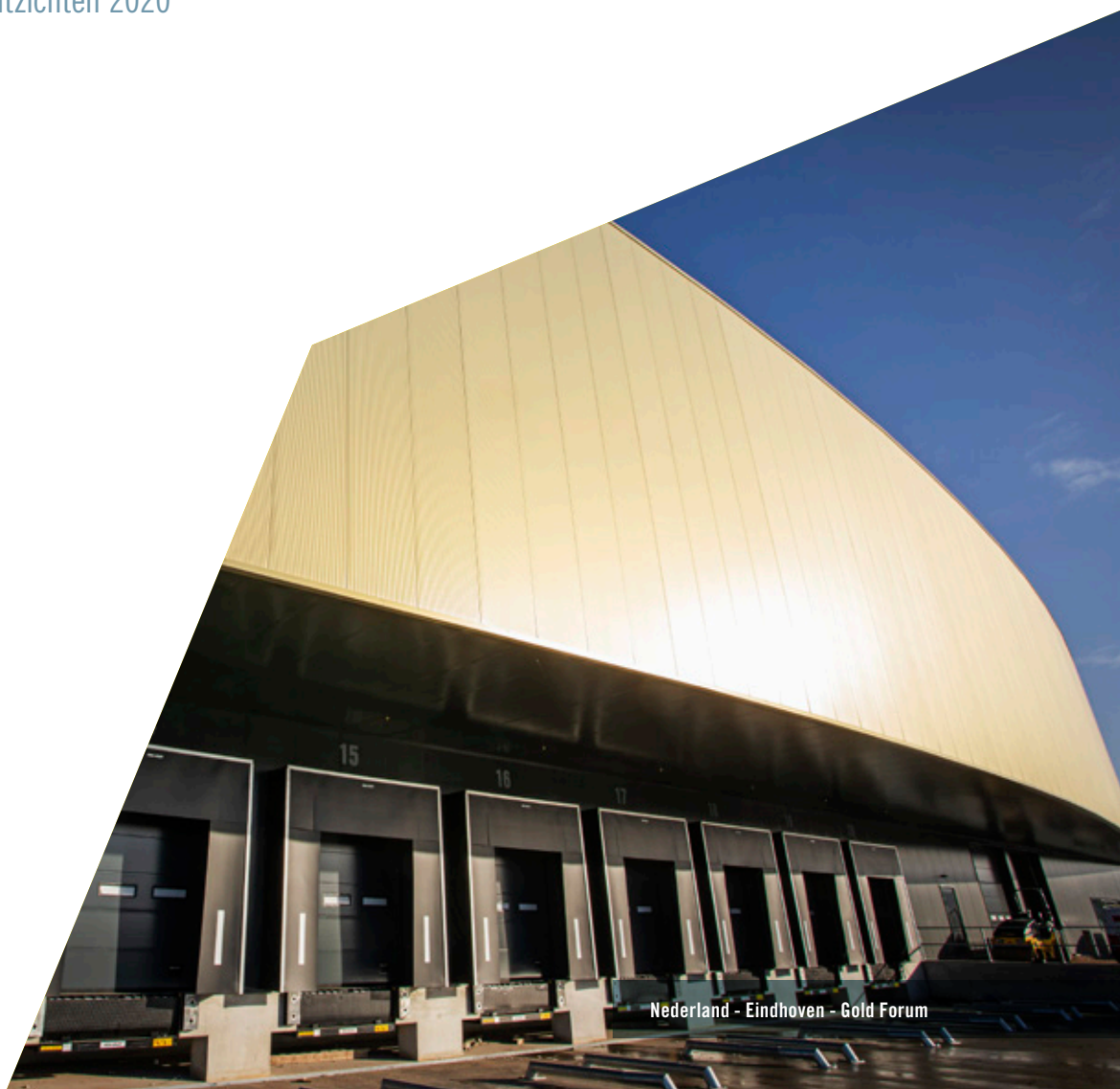
Het Duurzaamheidsverslag 2019 rapporteert over de bredere duurzaamheidsdoelstellingen van de VN en de vastgoedspecifieke EPRA performance measures in een afzonderlijk rapport en is te vinden op www.intervest.be.

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



Verlag van het directiecomité

1. De markt van logistiek vastgoed en kantoren
2. Belangrijke ontwikkelingen in 2019
3. Financiële resultaten 2019
4. Financiële structuur
5. Winstbestemming 2019
6. EPRA Best Practices
7. Vooruitzichten 2020



1. De markt van logistiek vastgoed en kantoren

1.1. Logistiek

Huurmarkt

België

De logistieke take up kende voor het tweede jaar op rij een recordjaar: 55 transacties en circa 990.000 m² wat een stijging van 22% vertegenwoordigt. De gemiddelde opname per transactie lag met 18.000 m² vrij hoog door een aantal grote deals die circa 25% van alle take up vertegenwoordigen. Van het totale aantal transacties (55) gebeurden er 78% op het Vlaamse grondgebied en 22% in Wallonië.

De Belgische logistieke markt concentreert zich rond vier assen. De belangrijkste as is (1) Antwerpen – Brussel – Nijvel, gevolgd door respectievelijk (2) Antwerpen – Limburg – Luik, (3) Antwerpen – Gent en (4) Namen – Charleroi – Luik.

De beste locaties voor traditionele logistieke dienstverleners zijn nabij container- en bargeterminals, luchthavens, spoornetwerk en de belangrijkste transportcorridors van mainland naar hinterland. Door de groeiende e-commerce stijgt ook de vraag naar stedelijke hubs voor stadsdistributie.

Huurprijzen blijven stabiel rond gemiddeld € 42/m² tot € 46/m² langs de as Antwerpen – Brussel – Nijvel en tot € 52/m² in en rond Brussel. Makelaars verwachten dat huurprijzen de hoogte zullen inschieten door de stijgende vraag voor e-commerce, hogere bouwkosten als gevolg van nieuwe duurzaamheidscriteria, hogere grondprijzen en grondschaarste.

Leegstand beperkt zich op de logistieke corridors tot 2,25% en er worden vaker built-to-suit ware-houses gebouwd.

Nederland

In 2019 werd een take up van 2,2 miljoen m² gerealiseerd op de Nederlandse logistieke vastgoedmarkt, wat ver boven het vijfjaarlijkse gemiddelde ligt en in lijn blijft met recordjaar 2018.

De Nederlandse logistieke vastgoedmarkt blijft een van de meest actieve en best ontwikkelde in Europa dankzij haar centrale ligging en goed uitgewerkte weginfrastructuur. Internationaal goederenverkeer komt aan in de havens van Rotterdam en Amsterdam en wordt getransporteerd naar de verschillende logistieke hotspots langsheen de belangrijkste water-, spoor- en snelwegen in Zuidoostelijk Nederland om vandaar verder vervoerd te worden naar de rest van Nederland en Europa.

Rondom logistieke hotspot Venlo steeg de prime rent van € 48/m² naar € 53/m² en de gegeerde regio rond Rotterdam noteerde een groei van € 65/m² naar € 68/m². Omdat er voldoende aanbod is op secundaire markten, zullen overall huurprijzen stabiel blijven. Enkel op locaties met een beperkte beschikbaarheid zal een verdere huur-stijging gerealiseerd kunnen worden.

Eind 2019 bedroeg de leegstand 3,9%, wat een lichte stijging is tegenover 2018. Deze stijgende trend zou evenwel kunnen aanhouden in 2020 omdat veel nieuwbouwprojecten op risico gebouwd worden.



Nederland – Eindhoven – Silver & Gold Forum

Investeringsmarkt

België

De logistieke investeringsmarkt kwam in 2019 uit op € 378 miljoen wat ruim lager (-11%) ligt dan in 2018. Toch was 2019 met grote voorsprong het 3^e meest actieve jaar op rij wat logisch is gezien het lage risicoprofiel van logistiek vastgoed in vergelijking met andere vastgoedmarkten.

De grootste transactie was de verkoop door Intervest van twee logistieke sites respectievelijk gelegen in Houthalen en in Oudsbergen voor een nettoverkoopprijs van € 63 miljoen.

In de regio rond Brussel en langs de corridor Antwerpen – Brussel – Nijvel daalden de rendementen. Het scherpste rendement was 4,75%.

Rendementen rond de andere corridors bleven stabiel: 5,5% op de corridor Antwerpen – Limburg – Luik, 5,5% op de corridor Antwerpen – Gent en 5,5% op de corridor Namen – Charleroi – Luik. De mediaan blijft 5,25%.

Voorverhuurde turnkey solutions zijn gegeerde investeringsproducten maar ook ontwikkelingen op risico worden niet geschuwd. Genk Green Logistics – de joint-venture van Intervest en Group Machiels – is een ontwikkeling van ruim 250.000 m² op de multimodale zone B van de Ford-site in Genk waarvan de eerste fase in de loop van 2020 wordt opgeleverd.

Nederland

De Nederlandse logistieke vastgoedmarkt blijft expansief en aanvangsrendementen dalen verder met 0,5 basispunten tot 4%. Een verdere compressie van de rendementen wordt niet meer verwacht. Vooruitzichten voor 2020 zijn optimistisch o.m. door het toenemende belang van e-commerce. Het aanbod aan geschikte investeringsproducten blijft echter beperkt.

Ontwikkelaars bouwen speculatief op nieuwe logistieke locaties of ze herontwikkelen brownfields op bestaande bedrijventerreinen.

Nederland blijft een geliefd land voor e-commerce wat de vraag naar kleinere hubs nabij stadskernen doet toenemen. De consument houdt dan wel van online shoppen, maar hij staat negatief tegenover de ‘verdozing’ van Nederland. Ook de stikstofcrisis heeft haar impact op de ontwikkeling van industrieel vastgoed. Uitdagingen die in 2020 verder debat zullen opleveren.

Internationale investeerders zijn nog steeds bijzonder actief op de Nederlandse logistieke vastgoedmarkt, o.m. door het positieve ondernemingsklimaat, de gunstige ligging en de uitstekende infrastructuur.



Nederland - Raamsdonksveer - Fotovoltaïsche installatie

Verwachtingen van huurders

De vraag naar duurzame gebouwen op multimodale locaties die klaar zijn voor een doorgedreven geautomatiseerde bedrijfsvoering zal in 2020 verder toenemen. Kostenefficiëntie staat centraal. Ook is er groeiende aandacht voor stadsdistributiehubs.

'BREEAM-Outstanding'

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

De hoogst haalbare duurzaamheidsklasse voor gebouwen, namelijk 'BREEAM Outstanding' wordt steeds vaker gehaald. Er wordt naar gestreefd om vervuilende factoren zoals CO₂-uitstoot, de NOx-emissie van de verwarmingsinstallaties en het algemene energieverbruik onder het wettelijk toegestane minimum uit het Bouwbesluit te brengen. Duurzame centra beschikken over energiezuinige installaties, warmtepompen, zonnepanelen voor eigen energiebehoeften, warmte-koude-opslag in de bodem, gebruik van regenwater en waterbesparende sanitaire installaties etc. Bij de bouw worden duurzame bouwmaterialen gebruikt met een zo laag mogelijk milieu-impact.

Ook het welzijn, veiligheid en gezondheid van werknemers staan centraal. De kantoren van logistieke centra dienen aangename werkplekken te zijn met voldoende daglicht, heldere verlichting, aangename akoestiek, verwarming, ventilatie en luchtkwaliteit. Veiligheid rondom het gebouw krijgt voldoende aandacht door bv. extra verlichting, een goede circulatie en camerabewaking.

Automatisatie en digitalisatie

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

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

Stadsdistributiehubs

Bestaande panden nabij de stadsrand, op een halfuur rijtijd van het afleveradres, worden omgetoverd tot overslaghubs. Deze hubs richten zich vaak tot een specifieke doelgroep en worden door derden geëxploiteerd zoals DHL of PostNL.

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

1.2. Kantoren

Take up

De Belgische kantorenvastgoedmarkt presteerde in 2019 het best sinds de economische terugval in 2010. In totaal werd er 879.000 m² gecommercialiseerd in 838 individuele transacties wat zo'n 15% hoger ligt dan in 2018. Het aantal transacties lag 2,5% onder het gemiddelde van de voorbije vijf jaar maar er waren een recordaantal transacties groter dan 10.000 m².

De 11 grootste transacties behelsden grote kantooroppervlakten voor samen 240.000 m². De gemiddelde oppervlakte per transactie blijft stabiel op circa 1.050 m². Minder transacties betekende enkel dat er een gebrek was aan beschikbare kwalitatieve kantoren.

Het aandeel van coworkingruimtes in de take up neemt verder toe. Ook deze deals hebben meestal betrekking op oppervlakten groter dan 10.000 m². Momenteel bedraagt het aandeel van coworkingruimtes circa 11% in de totale nationale take up. Coworkingruimtes maken nu circa 3,5% uit van de totaal beschikbare oppervlakte, waar dat in het Verenigd Koninkrijk en Nederland al 5% bedraagt. Er is dus nog ruimte voor groei, zeker met het probleem van aanhoudende files en flexibele werkomgevingen in gedachten.

Brussel & periferie

Op de Brusselse kantorenmarkt werd in totaal 553.000 m² gecommercialiseerd over 365 transacties wat een toename van maar liefst 34% tegenover 2018 is. Brussel is met een marktaandeel van 63% veruit de grootste kantorenmarkt van het land. De leegstand over de gehele Brusselse kantorenmarkt blijft historisch laag en daalt zelfs verder tot circa 7,5%. Leegstand is het hoogst in de periferie wegens gebrek aan kwalitatieve kantoren. Leegstand van kwalitatieve kantoorpanden is er nagenoeg niet.

Publieke overheden namen 35% van de take up voor hun rekening door de (voor-)verhuringen aan de Vlaamse Overheid en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (70.000 m²). Privébedrijven namen het voorbije jaar 65% van de totale take up voor hun rekening.

De gemiddelde huurprijs in Brussel bedraagt € 150/m² met prime rents in de Leopoldwijk rond € 320/m².

De gemiddelde huurprijzen voor kwalitatieve gebouwen in de periferie van Brussel blijven stabiel rond € 125/m². De prime rent voor nieuwe kwalitatieve gebouwen gaat tot € 185/m² in de buurt van de luchthaven.

Verwachtingen zijn dat de markt ook in 2020 stabiel blijft.

Regionale markten

De Waalse kantorenmarkt presteerde in 2019 bovengemiddelde door een zeer actieve take up in de periferie rond Brussel in Vlaams-Brabant. Ook Vlaanderen presteerde goed in 2019 maar kende een lichte terugval tegenover vorig jaar.

Leegstand in de regionale markten blijft laag en varieert van 3,5% in Luik tot 6,5% in Antwerpen.

De Antwerpse kantorenmarkt presteerde goed.

In Mechelen was de take up tegenvallend tegenover recordjaar 2018 en ook de Antwerpse kantorenmarkt kende geen uitzonderlijk grote deals of aantal transacties. Toch presteerden beide markten bovengemiddeld. Antwerpen blijft met een totale kantooroppervlakte van 2,3 miljoen m² de tweede belangrijkste kantorenmarkt van België.

De gemiddelde huurprijs steeg voor het tweede jaar op rij van € 110/m² in 2018 tot € 120/m² in 2019 en de prime rent ging van € 160/m² in 2018 naar € 165/m² in 2019. In Mechelen steeg de gemiddelde huurprijs met € 5/m² tot € 155/m².

Investeringsmarkt

De Belgische investeringsmarkt kende opnieuw een recordjaar met een totaal investeringsvolume van € 2,4 miljard in kantorenvastgoed (46% van totale investeringsvolume) en volgens de CBRE Investor Survey hebben investeerders voor 2020 een bedrag van maar liefst € 4,5 miljard beschikbaar dat ze wensen te investeren in kantorenvastgoed.

Het rendement voor kantoorgebouwen in Brussel met een 6/9 huurtermijn, daalde in 2019 verder tot 4,10% en tot 3,55% wanneer een langetermijnhuurovereenkomst met een gerenommeerde huurder werd afgesloten. Dit is een daling van 20 basispunten tegenover 2018. Opmerkelijk, want Brussel blijft een mature markt die weinig onderhevig is aan wispelturige schommelingen. Deze stabiliteit, maar ook haar transparantie, liquiditeit en innovatieve eigenschappen, maken haar aantrekkelijk bij het toenemende aantal internationale investeerders.

In Antwerpen worden rendementen tot 5,5% gerealiseerd. Deze blijven vermoedelijk stabiel in 2020.

Verwachtingen van huurders

Kantoren zijn niet langer een kostenpost voor bedrijven maar een middel om nieuwe werknemers aan te trekken en alle werknemers een goede balans tussen werk en privé aan te bieden. Aangename kantoren op vlot bereikbare locaties met een gepast bijhorend dienstenpakket is wat bedrijven zoeken. Deze behoefte zal uiteindelijk leiden tot omgevingen waar werken, wonen, winkelen én leven samengaan.

Het rapport 'The future of property management - 2018 CBRE Global Tenant Survey' geeft aan dat goed property management cruciaal is voor het behoud van huurders. Goed property management is een combinatie van een doordacht beheer van de gebouwen (o.a. onderhoud, veiligheid, duurzaamheid), correcte huur- en kostenadministratie, adequate voorzieningen (o.a. restaurant, vergaderfaciliteiten, parking), ruime dienstverlening (o.a. netwerkopportunities, receptie) en technologische ondersteuning van de dienstverlening en voorzieningen.

Intervest onderscheidt zich hierin al enkele jaren door *beyond real estate* te gaan en alles op alles te zetten om de klant te 'ontzorgen': turnkey solutions, een 24/7 dienstverlening met helpdesk en coworking faciliteiten op de drie Greenhouse locaties in België. Ook dienstverlening à la carte is mogelijk. De relatie met de huurder staat hierbij centraal.

Serviced offices en coworking formules kennen meer succes en aanbieders van dergelijke formules nemen een steeds groter aandeel van de kantorenmarkt in.

Maar traditionele kantoorindelingen blijven de norm – met huurtermijnen van 3/6/9 jaar, 6/9 of langere termijn bij grote bedrijven.



Diegem - Greenhouse BXL

2. Belangrijke ontwikkelingen in 2019

2.1. Bezettingsgraad en verhuringen in 2019

De **bezettingsgraad** van de totale portefeuille is in 2019 stabiel gebleven en bedraagt 93% op 31 december 2019 (93% op jaareinde 2018).

Voor de **kantorenportefeuille** is de bezettingsgraad met 2%-punten toegenomen tot 90% op 31 december 2019 (88% jaareinde 2018) voornamelijk als gevolg van nieuwe verhuringen en uitbreidingen in Mechelen.

De bezettingsgraad van de **logistieke portefeuille** daalt met 2%-punten tot 96% op 31 december 2019 (98% jaareinde 2018) hoofdzakelijk als gevolg van het vertrek van huurder Fiege in Puurs in het vierde kwartaal van 2019. Gezien de strategische zichtlocatie van deze site en de huidige interesse in deze regio zijn verschillende gesprekken met potentiële huurders lopende en bekijkt Intervest de toekomstmogelijkheden van dit gebouw.

Op vlak van **verhuringen** heeft Intervest het voorbije jaar 2019 in totaal 9% van de huurinkomsten, of een nettojaarhuur van € 5,3 miljoen, voor langetermijn verlengd of vernieuwd. In 2018 was dit, onder andere met de verhuringen in het gerenoveerde Greenhouse BXL, 15% of een nettojaarhuur van € 7,1 miljoen. Er werden in 2019 34 verhuurtransacties afgesloten voor samen 88.000 m² met nieuwe of zittende huurders. De verhuuractiviteit heeft zich in 2019 voornamelijk toegespitst op contracten met bestaande huurders, wat het vertrouwen van de klanten in Intervest bevestigt. Met name 8% van de huurinkomsten (6% in 2018) of 76.000 m² in 22 transacties werd gesloten met bestaande huurders onder de vorm van verlengingen of uitbreidingen. In 2019 heeft Intervest 12 transacties afgesloten met nieuwe huurders, goed voor 12.000 m² of 1% van de huurinkomsten (8% in 2018).

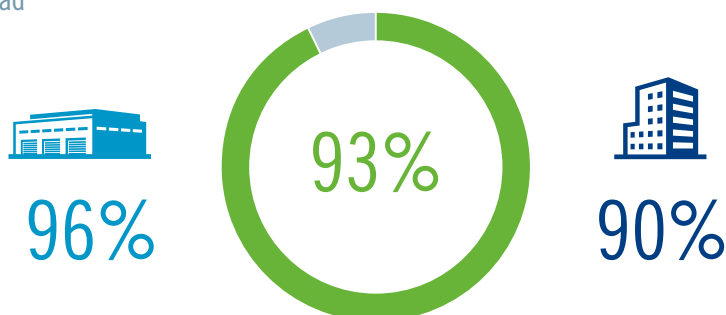
In de **kantorenportefeuille** heeft Intervest 15.300 m² verhuurd voor langetermijn in 27 transacties, goed voor 7% van de huurinkomsten van het kantorensegment. In 2018 was dit 21% in 30 transacties. Het betreft in 2019 een mix van kleinere nieuwe huurders (9 transacties die bijna 2% van de huurinkomsten van het kantorensegment vertegenwoordigen) en verlengingen en uitbreidingen met bestaande huurders (18 transacties goed voor 5% van de huurinkomsten van het kantorensegment) zoals Galapagos, LBC en Basic Fit. 87% van de langetermijnverhuringen gesloten in de kantorenportefeuille in 2019 betreft verhuringen in Mechelen.

In de **logistieke portefeuille** is 72.300 m² op lange termijn verhuurd in 7 transacties, goed voor 10% van de huurinkomsten van het logistieke segment. In 2018 was dit 10% in 8 transacties. Ook hier zijn voornamelijk overeenkomsten gesloten met bestaande huurders, goed voor 9% van de huurinkomsten van het logistieke segment met o.m. als belangrijkste transactie de verlenging en uitbreiding van Estée Lauder in Oevel.

Naast deze verhuringen en verlengingen op lange termijn zijn ook voor een nettojaarhuur van € 2,5 miljoen of 4% van de huurinkomsten **tijdelijke contracten** afgesloten of verlengd met een onbepaalde looptijd of een looptijd van minder dan één jaar. Deze tijdelijke contracten in het kantoren- en logistieke segment tonen aan dat Intervest meedenkt met haar klanten in het zoeken naar flexibele oplossingen die nauw aansluiten bij de vaak specifieke noden van hun business.

In het kantorensegment zijn ook 72 nieuwe **flexibele contracten** gesloten voor coworking en serviced offices in Greenhouse BXL, Mechelen en Antwerp. De flexibiliteit van de nieuwe Greenhouse-coworkingformule, die abonnees de mogelijkheid biedt om gebruik te maken van de coworking lounges op de drie Greenhouse locaties, heeft een toename in het aantal coworkers als gevolg.

Bezettingsgraad



2.2. Investerings in 2019

Intervest heeft haar investeringsstrategie in 2019 verder gezet met **acquisities en investeringen in projectontwikkelingen** in België en Nederland voor € 54 miljoen en **uitbreidingen en investeringen in de bestaande portefeuille** voor € 8 miljoen.

In Nederland heeft Intervest in 2019 voor € 24 miljoen **nieuwe acquisities** gerealiseerd in Roosendaal en Nijmegen. De nieuw verworven sites hebben samen een verhuurbare oppervlakte van circa 37.000 m² en genereren een huurinkomstestroom van € 1,7 miljoen op jaarbasis. De acquisities hebben gemiddeld een bruto-aanvangsrendement van 7,0%.

Verder is voor € 30 miljoen geïnvesteerd in **projectontwikkelingen** in België en Nederland, en een grondreserve in Den Bosch. De oplevering van de projectontwikkeling in Eindhoven, Nederland, is gebeurd op 30 januari 2020. De oplevering van Roosendaal, eveneens in Nederland, is verwacht in de loop van 2020.

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

Acquisities logistiek vastgoed in Nederland

Roosendaal, Borchwerf II: built-to-suitcentrum voor productie- en distributieactiviteiten

In het eerste semester van 2019 heeft Intervest een nieuwbouw built-to-suitcentrum van 17.800 m² voor productie- en distributieactiviteiten op de logistieke hotspot Borchwerf II in het expansieve Roosendaal verworven.

Dit state-of-the-artgebouw werd op 1 maart 2019 opgeleverd en aan Intervest overgedragen voor een totaal investeringsbedrag van € 16,5 miljoen. De site levert met een triple-net-lease een jaarlijks huurinkomen van € 1,0 miljoen op, wat resulteert in een brutoaanvangsrendement van 5,7%. Op de site zijn intussen ook zonnepanelen geplaatst.

De huurder van dit logistieke nieuwbouwproject is Fri-Jado, marktleider in zijn segment (apparatuur en systemen voor het bereiden, bewaren en presenteren van levensmiddelen), die voor een onopzegbare periode van 15 jaar het pand huurt.

Het nieuwbouwproject op Borchwerf II werd door de Nederlandse vastgoedontwikkelaar HVBM Vastgoed op maat opgetrokken. Het gebouw is 'BREEAM Very Good' gecertificeerd en heeft een opvallende look met aan de voorzijde een uitstekende luifel en een glaspartij over de volledighoogte van het gebouw. Op het dak is een fotovoltaïsche installatie geplaatst.

Intervest breidt met deze verwerving haar cluster in één van de belangrijkste logistieke knooppunten van West-Brabant verder uit.



Nederland - Roosendaal - Borchwerf II



Nederland - Nijmegen

Nijmegen, De Vlotkampweg 67-71: strategische grondpositie

Intervest heeft in juni 2019 een logistieke site in Nijmegen verworven via een sale-and-lease-backovereenkomst.

Het distributiecentrum van in totaal 19.200 m² omvat 17.500 m² magazijnruimte en 1.700 m² kantoorruimte. De site is gelegen in Nijmegen op het bedrijventerrein Westkanaaldijk ten westen van het centrum van Nijmegen. Het bedrijventerrein is goed omsloten via zowel de A73 als de A50.

De logistieke site wordt integraal gehuurd door De Klok Logistics voor een onopzegbare periode van 10 jaar volgens een triple-net-regime. De Klok Logistics is een sterk groeiend Nederlands transportbedrijf dat gespecialiseerd is in goederenvervoer en opslag.

De site is aangekocht voor € 7,5 miljoen wat een brutoaanvangsrendement van 10,0% vertegenwoordigt.

Gezien de strategische topligging van het terrein, leent deze locatie zich na afloop van de huurovereenkomst uitstekend tot herontwikkeling voor (duurzame) stadsdistributie en verwerft Intervest hiermee een strategische grondpositie op lange termijn.



Nederland - Roosendaal - Borchwerf I - Braak

Investerings in projectontwikkelingen in Nederland

Roosendaal, Borchwerf I - Braak: ontwikkeling logistiek project

Intervest tekende begin 2018 een koopovereenkomst voor de verwerving van een terrein voor de ontwikkeling van een modern en hoogwaardig logistiek distributiecentrum van 28.000 m² op het bedrijventerrein Borchwerf I in Roosendaal. Het terrein werd, na de benodigde sloopwerkzaamheden, op 25 april 2019 bouwrijp overgedragen aan Intervest, waarna de bouwwerkzaamheden van start zijn gegaan.

De eerste paal is op 29 mei 2019 geplaatst en de oplevering van de nieuwbouw is voorzien in de loop van 2020. Met deze nieuwbouwrealisatie wordt ook de kwaliteit van de Nederlandse portefeuille verder geoptimaliseerd, gezien het gebouw aan de hoogste duurzaamheidsstandaarden voldoet en 'BREEAM Outstanding' gecertificeerd zal zijn. Het pand beschikt over doorgedreven isolatie, een fotovoltaïsche installatie, ledverlichting, gescheiden waterafvoersystemen, enz.

Intervest verwacht dat het gebouw circa € 1,4 miljoen huurinkomen op jaarbasis zal genereren. Het brutoaanvangsrendement van deze investering bedraagt circa 7,2% en komt neer op een investering van circa € 19,5 miljoen.

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

Gold Forum, een state-of-the-art zeer duurzaam logistiek gebouw op het bedrijventpark Flight Forum nabij de luchthaven van Eindhoven, is op 30 januari 2020 opgeleverd en aan Intervest overgedragen voor een investeringsbedrag van € 18,9 miljoen. Deze transactie, via het afsluiten van een turnkey-koopovereenkomst, kondigde Intervest eerder¹ aan.

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

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

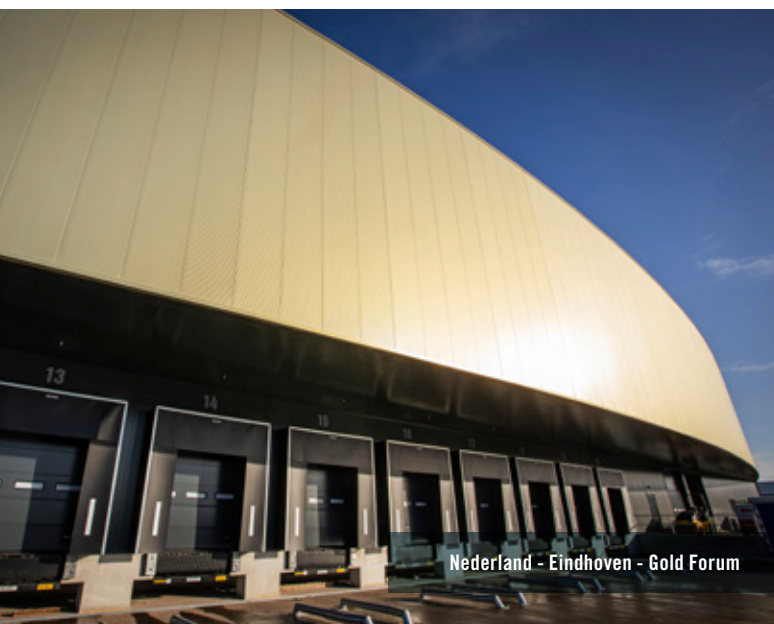
Het project is niet verhuurd maar levert onmiddellijk huurinkomsten van € 1,2 miljoen op jaarbasis op voor Intervest door de huurgarantie van 24 maanden toegekend door de verkoper. Gezien de beperkte beschikbaarheid in de Eindhovense regio en verschillende contacten met diverse kandidaat-huurders, wordt thans verwacht dat het gebouw in de loop van 2020 volledig verhuurd zal zijn.

Den Bosch: grondreserve voor latere herontwikkeling

In de loop van het derde kwartaal 2019 heeft Intervest een site in Den Bosch (Nederland) aangekocht met het oog op het aanleggen van een grondreserve voor latere herontwikkeling.

De grond is aangekocht met een verouderd gebouw voor een bedrag van € 2,3 miljoen en biedt, na het aflopen van de huur medio 2020, mogelijkheden voor herontwikkeling. Het terrein is zeer dicht bij de stad gelegen en is hierdoor uitermate geschikt voor last-milestadsdistributie. Bedoeling is om er een built-to-suitproject te realiseren van waaruit bedrijven en winkels in de stad kunnen bevoorrad worden.

Met deze vorm van slimme stadsdistributie komt er minder zwaar vervoer van en naar de stad en kunnen winkels hun voorraden optimaal beheren. Zo draagt Intervest ook duurzaam bij aan het opvangen van de mobiliteitsproblematiek om en rond een stad.



Nederland - Eindhoven - Gold Forum



Nederland - Den Bosch

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

2.3. Desinvesteringen in 2019

Gezien de huidige situatie op de investeringsmarkt waarbij logistiek vastgoed wordt aangeboden aan scherpe rendementen, besteedt Intervest ook aandacht aan assetrotatie voor gebouwen die niet voldoende optimaal aansluiten bij de huidige en toekomstige karakteristieken van de portefeuille.

De desinvestering van drie niet-optimale logistieke sites in België (Aartselaar, Houthalen en Oudsbergen) met een totale reële waarde van € 58 miljoen, zorgde voor een aantrekkelijke meerwaarde van € 5 miljoen.

Logistiek vastgoed in België

Aartselaar

Het logistieke gebouw in Aartselaar werd gedesinvesteerd in 2019. Dit pand is een eerder verouderd pand uit 1993, dat niet langer in de portefeuille van Intervest past. Het gebouw is in de zomer van 2019 volledig leeggekomen na het faillissement van de huurder. De verkoopprijs bedraagt € 4,3 miljoen (exclusief taksen en aankoopkosten) wat 7% hoger is dan de reële waarde van het pand op 31 december 2018.

Houthalen - Oudsbergen

Eind 2019 heeft Intervest nog twee logistieke sites in Houthalen en Oudsbergen gedesinvesteerd voor een nettoverkoopprijs van € 63 miljoen.

Intervest speelt door de verkoop van deze twee sites in op de hoogconjunctuur in de logistieke vastgoedmarkt en realiseert hiermee een aantrekkelijke meerwaarde van € 5 miljoen. In de eerste jaarhelft van 2019 heeft Intervest een éénmalige verbrekingsvergoeding ontvangen van € 5,9 miljoen door het vertrek van huurder Medtronic in Oudsbergen.

De logistieke sites in Houthalen en Oudsbergen, gefaseerd gebouwd tussen 1999 en 2012 met een totale verhuurbare oppervlakte van circa 105.000 m², zijn respectievelijk in 2011 en 2014 verworven door Intervest. De bezettingsgraad van deze gebouwen samen bedroeg op het moment van de verkoop 61%. Intervest heeft aan de koper een huurgarantie van maximaal 24 maanden geleverd op de bestaande leegstand in Oudsbergen ten gevolge het vertrek van huurder Medtronic.

Op het moment van de verkoop vertegenwoordigden de gebouwen 6% van de reële waarde van de vastgoedportefeuille van Intervest en genereerden een jaarlijks huurinkomen van circa € 2,6 miljoen. De verkoop is afgesloten met een vennootschap die wordt gecontroleerd door de Zuid-Afrikaanse investeerder Investec Property Fund en beheerd door de Engelse fondsbeheerder Ares Management Limited.



2.4. Ontwikkelingspotentieel Genk Green Logistics

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

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

'Genk Green Logistics': herontwikkeling zone B voormalige Ford-site Genk van start

Genk Green Logistics, een institutionele geregelmenteerde vastgoedvennootschap (IGVV) naar Belgisch recht, is de samenwerkingsvennootschap tussen Intervest enerzijds en Group Machiels anderzijds, die samen met ontwikkelaar MG Real Estate en DEME Environmental Contractors instaat voor de herontwikkeling van een van de meest grootschalige trimodaal ontsloten logistieke hubs in Vlaanderen.

De site is strategisch gelegen in de belangrijke logistieke corridor Antwerpen - Limburg - Luik. De terreinoppervlakte van 133 hectare en de trimodale ontsluiting via het Albertkanaal, het spoor en de nabijheid van de E314 en E313, zijn unieke troeven om Genk Green Logistics als logistieke hotspot op de kaart te zetten. Genk Green Logistics heeft in 2018 het terrein aangekocht op zone B van de

voormalige Ford-site die 42 hectare groot is. Zone A is voorzien als openbaar domein en voor gemeenschappelijke functies. Zone C is eigendom van De Vlaamse Waterweg.

Genk Green Logistics voorziet een volledig nieuwbouwproject op zone B dat zal bestaan uit een state-of-the-art logistiek complex dat na volledige ontwikkeling ruim 250.000 m² logistiek vastgoed zal omvatten. Het is de bedoeling om deze oppervlakte verdeeld over verschillende gebouwen vermoedelijk over een periode van vijf jaar gefaseerd te ontwikkelen.

Genk Green Logistics staat voor een ontwikkelingsplan met een duidelijke commerciële focus op grootschaligheid en e-commerce. Het verwacht hiermee een breed scala aan gebruikers tot de site te kunnen aantrekken, gaande van retailers t.b.v. e-commerce activiteiten, e-fulfilment dienstverleners, tot de klassieke 3PL-organisaties. De site zal ook open staan voor andere logistieke behoeftes of slimme maakindustrie.

De commercialisering van de geplande nieuwbouwontwikkeling op zone B is reeds opgestart. Hoewel De Vlaamse Waterweg in 2020 en 2021 nog sloop-, sanerings- en infrastructuurwerken op zone A zal uitvoeren, kan Genk Green Logistics gelijktijdig de nieuwbouwontwikkelingen op grote delen van zone B aanvatten. De nieuwbouw van een eerste state-of-the-art logistiek gebouw van circa 25.000 m² is begin 2020 opgestart. Genk Green Logistics wil dit eerste gebouw in 2020 operationeel hebben.



Genk - Genk Green Logistics - Artist impression

2.5. Beyond real estate: turnkey solutions

Zowel bij nieuwe verhuringen als bij verlengingen doen klanten meer en meer een beroep op het turnkey-solutionsteam van Intervest. Het turnkey-solutionsteam biedt klanten volledig op maat gemaakte interieuroplossingen. Ze werken de optimale indeling uit voor de kantoor- of logistieke ruimte, geven interieuradvies, coördineren de werken en volgen nauwgezet de vooraf bepaalde timing en het voorziene budget op. Intervest 'ontzorgt' haar huurders en de huurders maken hier in toenemende mate gebruik van.

In 2019 heeft het turnkey-solutionsteam voornamelijk opdrachten uitgevoerd in het kantorensegment. En dit zowel voor nieuwe als bestaande huurders. Doorgaans ging het om allesomvattende projecten waarbij naast het ontwerp ook het meubilair is voorgesteld en de dimensionering van de technieken. Om vervolgens de aanbesteding en coördinatie te verzorgen tot aan de uiteindelijke oplevering en desgevallend de verhuis. Dit is het geval geweest voor Essity en het meeting center in Greenhouse BXL, op Mechelen Campus voor Scan Global Logistic, S.W.I.F.T. en Also en op Intercity Business Park voor Galapagos.

Bij de klanten in het logistieke segment zijn voornamelijk projecten uitgevoerd voor het herindelen en optimaliseren van de bestaande ruimtes. In enkele gevallen is ook gewerkt aan een uitbreiding en integratie met de reeds bestaande indelingen en functies. Zo is voor Care Solutions in Schelle eveneens een volledige turnkey-solutionsaanpak uitgevoerd en zijn voor Dyna Logic 11 nieuwe poorten geïnstalleerd.

Door deze aanpak kan de klant zich focussen op wat voor het bedrijf belangrijk is en zorgt een (her-)inrichting niet voor kopzorgen, integendeel. Dat is af te leiden uit de welgemeende tevredenheid van de klanten voor wie in 2019 een turnkey-solutionsproject is uitgevoerd.



Greenhouse BXL - Meeting center



Intercity Business Park - Galapagos

3. Financiële resultaten 2019

3.1. Samenvatting

Het EPRA resultaat van Intervest over 2019 bedraagt € 46,8 miljoen. Dit resultaat betekent een stijging van 50% tegenover het EPRA resultaat van € 31,2 miljoen in 2018. Het EPRA resultaat per aandeel stijgt met 17% en bedraagt € 1,91 voor 2019 tegenover € 1,63 voor 2018.

Deze stijging van het EPRA resultaat is hoofdzakelijk het gevolg van de stijging van de huurinkomsten met 38% door de groei van de vastgoedportefeuille en de éénmalig ontvangen vergoeding naar aanleiding van het vroegtijdig vertrek van huurder Medtronic, deels gecompenseerd door hogere vastgoedkosten, algemene kosten en financieringskosten als gevolg van de groei van Intervest en haar vastgoedportefeuille.

Zonder rekening te houden met de éénmalig ontvangen vergoeding van huurder Medtronic bedraagt het EPRA resultaat over 2019 € 41,1 miljoen wat een stijging van 32% betekent ten opzichte van 2018. Het onderliggend EPRA resultaat per aandeel bedraagt € 1,68 of een toename van 3% ten opzichte van 2018.

De operationele marge van de vennootschap is verbeterd met 2%-punten en stijgt van 83% op 31 december 2018 naar 85% eind 2019. Zonder de éénmalig ontvangen vergoeding van huurder Medtronic blijft de operationele marge stabiel.

De gemiddelde rentevoet van de financieringen is gedaald van 2,4% in 2018 naar 2,1% in 2019 door (her-) financieringen, (her-)onderhandelen van rente-indekkingen, het commercial-paperprogramma dat werd uitgegeven in juli 2018 en de terugbetaling van de obligatielening die op 1 april 2019 op vervaldatum is gekomen.

3.2. Kerncijfers

Aantal aandelen	2019	2018
Aantal aandelen op jaareinde	24.657.003	24.288.997
Aantal dividendgerechtigde aandelen	24.657.003	24.288.997
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	24.516.858	19.176.981
Resultaat per aandeel - aandeel van de Groep		
Nettoresultaat (€)	2,68	1,78
EPRA resultaat (€)	1,91	1,63
Uitkeringspercentage* (%)	80%	86%
Brutodividend** (€)	1,53	1,40
Percentage roerende voorheffing (%)	30%	30%
Nettodividend (€)	1,0710	0,9800
Balansgegevens per aandeel - aandeel van de Groep		
Nettowaarde (reële waarde) (€)	21,25	19,62
Nettoactiefwaarde EPRA (€)	21,79	19,88
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	25,60	20,60
Premie t.o.v. reële nettowaarde (%)	20%	5%
Schuldgraad		
Schuldgraad (max 65%)	39,0%	43,5%

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

** Onder voorbehoud van goedkeuring van de jaarlijkse algemene vergadering te houden in 2020.

3.3. Geconsolideerde resultatenrekening

in duizenden €	2019	2018
Huurinkomsten	66.143	47.920
Met verhuur verbonden kosten	-166	-53
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	1.131	806
Vastgoedresultaat	67.108	48.673
Vastgoedkosten	-7.529	-6.394
Algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten	-3.688	-2.725
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	55.891	39.554
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	5.364	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	22.307	7.033
Ander portefeuilleresultaat	-5.661	-2.472
Operationeel resultaat	77.901	44.115
Financieel resultaat (excl. variaties in reële waarde van financiële activa en passiva)	-8.501	-8.005
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-3.065	-1.615
Belastingen	-587	-390
NETTORESULTAAT	65.748	34.105
Minderheidsbelangen	-17	-9
NETTORESULTAAT - aandeel van de Groep	65.765	34.114
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

Analyse van de resultaten¹

De verwezenlijking van het strategisch groeiplan van Intervest eind 2018 toont zich duidelijk in de resultaten van 2019. De **huurinkomsten** van Intervest bedragen in 2019 € 66,1 miljoen (€ 47,9 miljoen) en stijgen hiermee met € 18,2 miljoen of een toename met 38% ten opzichte van 2018. 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 € 13,0 miljoen of 27%, voornamelijk het gevolg van de groei van de vastgoedportefeuille en de verhuringen in het kantorensegment.

In de logistieke portefeuille bedragen de huurinkomsten € 40,5 miljoen. Zonder de verbrekingsvergoeding van Medtronic bedragen de huurinkomsten in de logistieke portefeuille € 35,3 miljoen, dit is een toename met € 7,7 miljoen of 28% ten opzichte van 2018 (€ 27,6 miljoen) als gevolg van de uitbreiding van de logistieke vastgoedportefeuille.

In het kantorensegment 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.

Realisatie groeiplan in 2018 zorgt voor stijgingen in de huurinkomsten van 2019 in de logistieke vastgoedportefeuille en in de kantorenportefeuille.

De **vastgoedkosten** bedragen € 7,5 miljoen voor 2019 (€ 6,4 miljoen). De stijging met € 1,1 miljoen wordt voornamelijk veroorzaakt door hogere beheerskosten van het vastgoed als gevolg van een uitgebreider personeelsbestand door de groei van de vastgoedportefeuille.

De **algemene kosten en andere operationele opbrengsten en kosten** belopen € 3,7 miljoen (€ 2,7 miljoen) voor 2019. De toename van circa € 1,0 miljoen is het gevolg van hogere personeelskosten wegens het uitbreiden van het personeelsbestand voor de interne organisatie en de hogere beurstaks ("abonnementstaks") als gevolg van de kapitaalverhoging van € 99,9 miljoen in november 2018.

De toenemende huurinkomsten in combinatie met de stijging in de algemene en vastgoedkosten zorgen ervoor dat het **operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** in 2019 stijgt met € 16,3 miljoen of 41% tot € 55,9 miljoen (€ 39,6 miljoen). Zonder rekening te houden met het éénmalig effect van de verbrekingsvergoeding en provisies voor leegstandskosten ontvangen van Medtronic bedraagt het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille € 50,2 miljoen, een stijging van 27% ten opzichte van 2018.

De **operationele marge** van de vennootschap is verbeterd met 2%-punten en stijgt van 83% op 31 december 2018 naar 85% eind 2019. Zonder de éénmalig ontvangen vergoeding van huurder Medtronic, ten gevolge van het vroegtijdig vertrek, blijft de operationele marge stabiel.

Het **resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen** bevat de gerealiseerde meerwaarde van € 5,4 miljoen (verschil tussen de boekwaarde op 31 december 2018 en de verkoopprijs verminderd met alle verkoopkosten) voor de logistieke gebouwen in Aartselaar, Houthalen en Oudsbergen.

De **variëaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen** bedragen in 2019 € 22,3 miljoen (€ 7,0 miljoen). De positieve variëaties in de reële waarde zijn het gevolg van:

- de stijging van de reële waarde van de logistieke portefeuille met 5% of € 25,8 miljoen door het verder aanscherpen van de rendementen in Nederland en België
- de daling van de reële waarde van de kantorenportefeuille met € -3,5 miljoen, voornamelijk bestaande uit een waardevermindering van Woluwe Garden als gevolg van het reeds aangekondigde vertrek van huurder PwC tegen eind 2021.

¹ De cijfers tussen haakjes zijn de vergelijkende cijfers van het boekjaar 2018.

Het **ander portefeuilleresultaat** bedraagt in 2019 € -5,7 miljoen (€ -2,5 miljoen) en omvat voornamelijk de voorziening voor uitgestelde belastingen op niet-gerealiseerde meerwaarden op de vastgoedbeleggingen die eigendom zijn van de perimervenootschappen van Intervest in Nederland en België.

Het **financiële resultaat (excl. variaties in reële waarde van financiële activa en passiva)** bedraagt in 2019 € -8,5 miljoen (€ -8,0 miljoen). De toename van de netto-interestkosten met € 0,5 miljoen of 6% is het gevolg van de groei van de vastgoedportefeuille. 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 2,1% voor 2019 ten opzichte van 2,4% voor 2018.

De gemiddelde rentevoet van de financieringen bedraagt 2,1% inclusief bankmarges voor 2019 (2,4% in 2018).

De variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva bevatten de wijziging in marktwaarde van de interest rate swaps die conform IAS 39 niet als cash-flow hedginginstrument kunnen geklasseerd worden, voor een bedrag van € -3,1 miljoen (€ -1,6 miljoen).

Het **nettoresultaat** van Intervest van het boekjaar 2019 bedraagt € 65,7 miljoen (€ 34,1 miljoen) en kan opgedeeld worden in:

- het **EPRA resultaat** van € 46,8 miljoen (€ 31,2 miljoen) of een toename van € 15,6 miljoen of 50%, hoofdzakelijk als gevolg van de stijging van de huurinkomsten door de groei van de vastgoedportefeuille en de éénmalig ontvangen vergoeding naar aanleiding van het vroegtijdig vertrek van huurder Medtronic, deels gecompenseerd door hogere vastgoedkosten, algemene kosten en financieringskosten gerelateerd aan de groei van Intervest en haar vastgoedportefeuille; exclusief de éénmalig ontvangen vergoeding van huurder Medtronic bedraagt het EPRA resultaat € 41,1 miljoen wat een stijging van € 9,9 miljoen betekent of 32% ten opzichte van 2018
- het **portefeullieresultaat** van € 22,0 miljoen (€ 4,6 miljoen)
- de **variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva** voor een bedrag van € -3,1 miljoen (€ -1,1 miljoen).

Voor 2019 betekent dit voor Intervest een EPRA resultaat van € 46,8 miljoen (€ 31,2 miljoen). Rekening houdend met 24.516.858 gewogen gemiddeld aantal aandelen geeft dit een EPRA resultaat per aandeel van € 1,91 ten opzichte van € 1,63 per aandeel voor 2018.

Exclusief de ontvangen vergoeding van huurder Medtronic, ten gevolge van het vroegtijdig vertrek, zou het EPRA resultaat per aandeel voor 2019 € 1,68 bedragen of een toename met 3% ten opzichte van vorig jaar, dit ondanks een stijging van het gewogen gemiddeld aantal aandelen van 28% als gevolg van de kapitaalverhoging van november 2018 en het keuzedividend in mei 2019.

Voor 2019 zal aan de aandeelhouders een **bruto-dividend** van € 1,53 aangeboden worden¹ (€ 1,40 voor 2018). Dit komt neer op een pay-out ratio van 80%² van het EPRA resultaat. Op basis van de slotkoers op 31 december 2019 (€ 25,60) biedt dit de aandeelhouders een **brutodividendrendement** van 6,0%.

¹ Onder voorbehoud van goedkeuring van de jaarlijkse algemene vergadering te houden in 2020.

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

3.4. Geconsolideerde balans

in duizenden €	31.12.2019	31.12.2018
ACTIVA		
Vaste activa	894.262	867.582
Vlottende activa	24.601	19.582
Totaal activa	918.863	887.164
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		
Eigen vermogen	524.433	477.208
Kapitaal	222.958	219.605
Uitgiftepremies	173.104	167.883
Reserves	62.032	55.015
Nettoresultaat van het boekjaar	65.765	34.114
Minderheidsbelangen	574	591
Verplichtingen	394.430	409.956
Langlopende verplichtingen	274.065	297.951
Kortlopende verplichtingen	120.365	112.005
Totaal eigen vermogen en verplichtingen	918.863	887.164

Actief ¹

De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt € 893 miljoen op 31 december 2019.

De **vaste activa** bestaan voornamelijk uit de vastgoedbeleggingen van Intervest. De **reële waarde van de vastgoedportefeuille** is in 2019 toegenomen met circa € 26 miljoen door waarde-stijging van de portefeuille (€ 22 miljoen), investeringen in de bestaande portefeuille (€ 8 miljoen) en assetrotatie.

De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt op 31 december 2019 € 893 miljoen (€ 867 miljoen). Onderliggend heeft de reële waarde van de vastgoedportefeuille in 2019 volgende evoluties gekend:

- toename van de reële waarde van de vastgoedportefeuille met € 22 miljoen, voornamelijk door het aanscherpen van de yields in de logistieke portefeuille, zowel in Nederland als in België
- investeringen en uitbreidingen in de bestaande vastgoedportefeuille voor € 8 miljoen

- acquisitie van twee logistieke sites (Roosendaal en Nijmegen) voor een totaal investeringsbedrag van € 24 miljoen
- investeringen in projectontwikkelingen in Genk, Eindhoven en Roosendaal en een grondreserve in Nederland (Den Bosch) voor € 30 miljoen
- desinvestering van drie logistieke sites in België voor € 58 miljoen.

De **vlottende activa** bedragen € 25 miljoen (€ 20 miljoen) en bestaan hoofdzakelijk voor € 12 miljoen uit handelsvorderingen waarvan € 10 miljoen vooruitfacturaties voor het eerste kwartaal van 2020, € 6 miljoen uit belastingvorderingen en andere vlottende activa, € 2 miljoen uit liquide middelen en € 5 miljoen uit overlopende rekeningen.

¹ De cijfers tussen haakjes zijn de vergelijkende cijfers van het boekjaar 2018.

Passief ¹

Het eigen vermogen is in 2019 toegenomen met € 47 miljoen of 10%.

Het **eigen vermogen** van de vennootschap is in 2019 toegenomen met € 47 miljoen of 10% en bedraagt op 31 december 2019 € 524 miljoen (€ 477 miljoen op 31 december 2018), vertegenwoordigd door 24.657.003 aandelen (24.288.997 aandelen op 31 december 2018). Deze toename komt hoofdzakelijk voort uit de combinatie van:

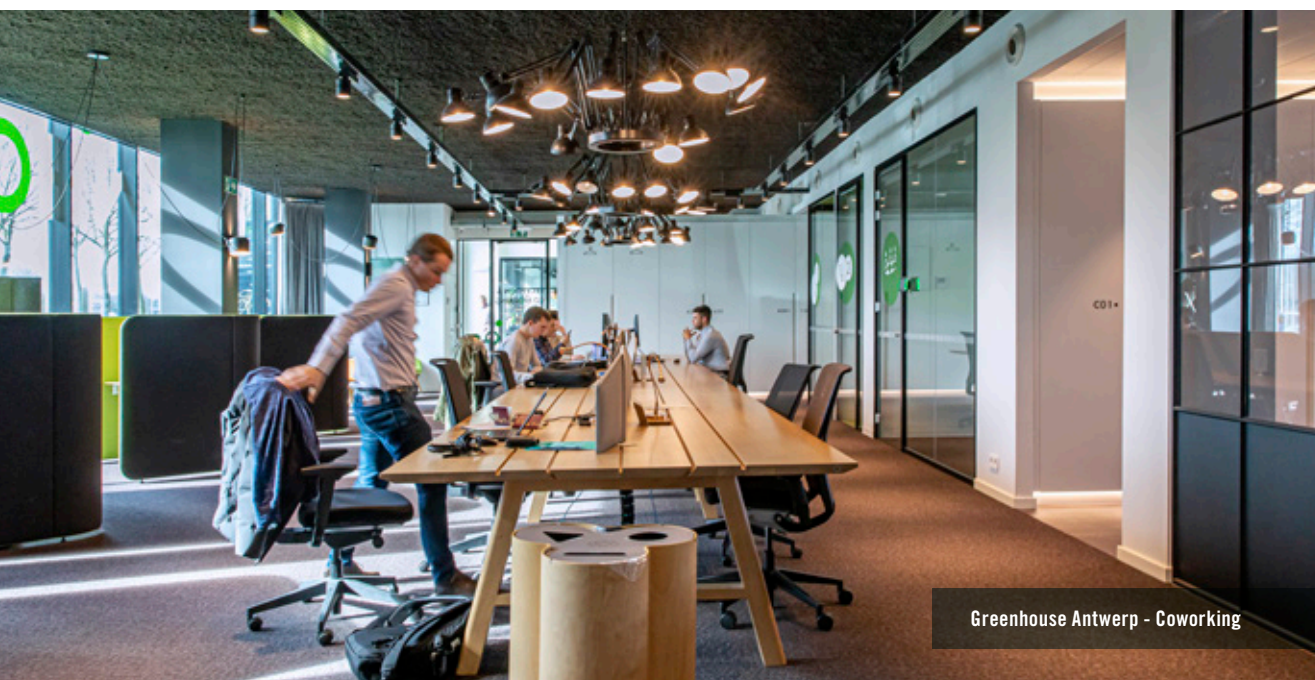
- het keuzedividend voor € 9 miljoen in mei 2019 waarbij de aandeelhouders van Intervest voor de uitkering van het dividend over het boekjaar 2018 voor 45,2% van hun aandelen geopteerd hebben voor de inbreng van hun dividendrechten in ruil voor nieuwe aandelen in plaats van de uitbetaling van het dividend in cash; dit heeft geleid tot de creatie van 368.006 nieuwe aandelen die dividendgerechtigd zijn vanaf 1 januari 2019
- de dividenduitkering over boekjaar 2018 voor een bedrag van € 27 miljoen in mei 2019
- het nettoresultaat van het boekjaar 2019 voor € 66 miljoen.

Het **maatschappelijk kapitaal** van de vennootschap is in 2019 door deze kapitaalverhogingen gestegen met € 4 miljoen tot € 225 miljoen (€ 221 miljoen). De rubriek **kapitaal** bevat eveneens € 2 miljoen kosten voor de kapitaalverhoging van november 2018. De **uitgiftepremies** stijgen met € 5 miljoen tot € 173 miljoen (€ 168 miljoen).

De **reserves** van de vennootschap bedragen € 62 miljoen (€ 55 miljoen) en bestaan voornamelijk uit:

- de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed voor € 36 miljoen (€ 31 miljoen), samengesteld uit de reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed voor € 64 miljoen (€ 48 miljoen), en de reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen; immers, conform de interpretatie van de GVV-sector van IAS 40 (publicatie van de Belgische Vereniging van Asset Managers op 8 februari 2006 en de geactualiseerde interpretatie van de BE-REIT Vereniging, gepubliceerd op 10 november 2016) wordt de vastgoedportefeuille gewaardeerd aan reële waarde; het verschil met de investeringswaarde wordt afzonderlijk in het eigen vermogen getoond; dit verschil bedraagt op 31 december 2019 € -28 miljoen (€ -17 miljoen)
- een reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding ter waarde van € -4 miljoen (€ -2 miljoen)
- overgedragen resultaten van vorige boekjaren en de andere reserves die voor uitkering vatbaar zijn voor € 30 miljoen (€ 26 miljoen).

Op 31 december 2019 bedraagt de **netto waarde (reële waarde)** van het aandeel € 21,25 tegenover € 19,62 op 31 december 2018. De EPRA NAW per aandeel bedraagt € 21,79 op 31 december 2019. Dit betekent een stijging van € 1,91 tegenover een EPRA NAW per aandeel van € 19,88 op 31 december 2018 voornamelijk als gevolg van de EPRA resultaatgeneratie en de waardeverhoging van de vastgoedportefeuille en deels gecompenseerd door de dividenduitkering over het boekjaar 2018.



Greenhouse Antwerp - Coworking

Stijging van de EPRA NAW per aandeel met € 1,91 of 10% tot € 21,79 op 31 december 2019.

Aangezien de beurskoers van het Intervest aandeel (INTO) op 31 december 2019 € 25,60 is, noteert het aandeel op afsluitdatum met een premie van 20% ten opzichte van de reële nettowaarde.

Marktkapitalisatie bereikt € 631 miljoen op 31 december 2019.

De **langlopende verplichtingen** bedragen € 274 miljoen (€ 298 miljoen) en bevatten:

- de langlopende financiële schulden voor een bedrag van € 255 miljoen (€ 289 miljoen) bestaande uit:
 - langetermijnfinancieringen waarvan de vervaldatum zich situeert na 31 december 2020 voor € 220 miljoen
 - de in maart 2014 uitgegeven obligatielening met een netto-opbrengst van € 35 miljoen die vervalt op 1 april 2021
- de andere langlopende financiële verplichtingen wat de negatieve marktwaarde van € 7 miljoen vertegenwoordigt van de cash flow hedges die de vennootschap heeft afgesloten ter indekking van de variabele rentevoeten op de financiële schulden en de schulden met betrekking tot de te betalen erfpachtvergoedingen in Oevel en Gent ten belope van € 2 miljoen (IFRS 16)
- een voorziening van € 7 miljoen voor uitgestelde belastingen
- een voorziening op lange termijn van € 2 miljoen voor de huurgarantie die Intervest geleverd heeft aan de koper van het logistieke pand in Oudsbergen.

De **kortlopende verplichtingen** bedragen € 120 miljoen (€ 112 miljoen) en bestaan hoofdzakelijk voor € 88 miljoen (€ 87 miljoen) uit kortlopende financiële schulden (€ 23 miljoen bankleningen en een commercial paper van € 65 miljoen), voor € 12 miljoen uit handels-schulden en andere kortlopende schulden en verplichtingen en voor € 19 miljoen uit overlopende rekeningen.



4. Financiële structuur

4.1. Ontwikkelingen in 2019

Het **financieringsbeleid** van Intervest is gericht op het optimaal financieren van de groeistrategie van de vennootschap. Hierbij wordt een evenwichtige verhouding van schulden en eigen vermogen nagestreefd, waarbij het de bedoeling is om de schuldgraad tussen 45% en 50% te behouden. Intervest zorgt voor voldoende beschikbare middelen om de lopende projecten te financieren en om te kunnen ingaan op groeiopportuniteiten. Een goede diversificatie van verschillende financieringsbronnen wordt beoogd, alsook een adequate spreiding van de vervaldagen van de financieringen waardoor Intervest ook in 2019 afsluit met een solide kapitaalstructuur. Intervest besteedt blijvend aandacht aan het actief beheer van de financiële risico's waaronder renterisico, liquiditeitsrisico en financieringsrisico.

In 2019 heeft Intervest haar financieringsportefeuille uitgebreid en verder gediversifieerd door de volgende acties:

- het uitbreiden van de commercial paper met € 35 miljoen tot € 65 miljoen
- het uitbreiden en verlengen van bankfinancieringen door:
 - het afsluiten van drie bijkomende financieringen met nieuwe kredietinstellingen (Triodos Bank, Banque Internationale à Luxembourg en VDK Bank) voor een totaal bedrag van € 38 miljoen; de kredieten zijn afgesloten voor een termijn van 7 jaar
 - het afsluiten van bijkomende financieringen van € 30 miljoen met BNP Paribas Fortis met looptijden van 3 en 5 jaar
 - het verlengen met 6 jaar van een bestaande financiering met Belfius Bank voor een bedrag van € 30 miljoen
- het terugbetalen van de in maart 2014 uitgegeven obligatiegatielening van € 25 miljoen die op 1 april 2019 op vervaldag gekomen is
- het afsluiten en heronderhandelen van rente-indekkingen door:
 - het afsluiten van drie nieuwe interest rate swaps voor een notioneel bedrag van € 35 miljoen met looptijden van 6 of 7 jaar ter vervanging van bestaande interest rate swaps die op vervaldag gekomen zijn in de eerste jaarhelft van 2019
 - het heronderhandelen en verlengen van een aantal bestaande indekkingsinstrumenten, voor een notioneel bedrag van € 25 miljoen aan een lagere rentevoet via een 'blend & extend' transactie

- het afsluiten van een bijkomende interest rate swap voor een notioneel bedrag van € 15 miljoen met een looptijd van 5 jaar.

Deze (her)financieringen, rente-indekkingen en optimalisaties hebben er voor gezorgd dat de gemiddelde financieringskost van Intervest verlaagd is van 2,4% in 2018 naar 2,1% in 2019. De indekkingsratio bedraagt 97% op 31 december 2019.

Deze (her-)financieringen tonen het vertrouwen van de financiële instellingen in Intervest en haar strategie aan. Ze hebben geleid tot een adequate spreiding van de vervaldagenkalender van de langetermijnfinancieringen tussen 2020 en 2026, met oog voor evenwicht tussen kostprijs, looptijd en diversifiëring van de financieringsbronnen.

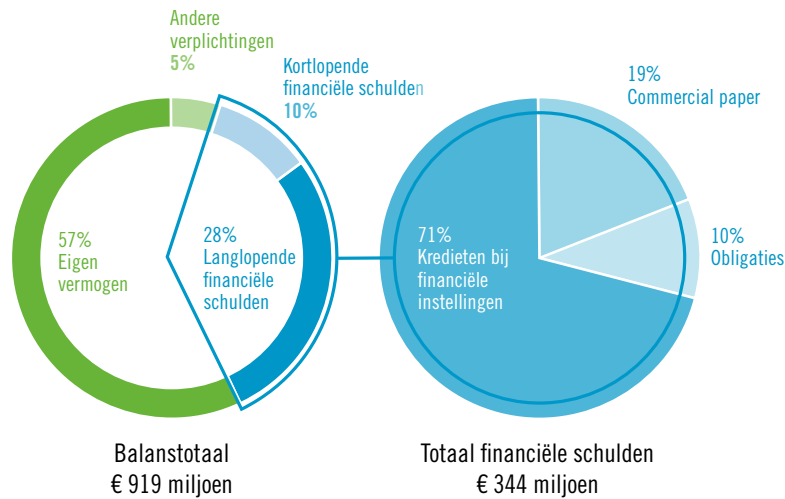
Op jaareinde 2019 beschikt Intervest over een buffer van € 186 miljoen aan niet-gebruikte kredietlijnen beschikbaar voor de financiering van projectontwikkelingen en toekomstige acquisities en de dividendbetaling in mei 2020. Daarnaast komt in het eerste kwartaal van 2020 € 33 miljoen aan kredietlijnen op vervaldatum.

De **schuldgraad** van de vennootschap bedraagt 39,0% op 31 december 2019 (43,5% op 31 december 2018). De afname met 4,5%-punten is voornamelijk het gevolg van de waardestijging in de logistieke portefeuille en de desinvestering van drie logistieke sites in België op jaareinde 2019.

De schuldgraad van Intervest bedraagt 39% op 31 december 2019.

Door deze beperkte schuldgraad van 39% op 31 december 2019 kan er nog circa € 200 miljoen geïnvesteerd worden met vreemd vermogen alvorens de bovenkant van de strategische bandbreedte van 45%-50% te bereiken.

4.2. Overzicht op 31 december 2019



Overige **kenmerken van de financiële structuur** op jaareinde 2019 zijn:

Kredietlijnen

- 81% langetermijnkredietlijnen met een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 4,0 jaar (4,4 jaar op jaareinde 2018) en 19% kortetermijnkredietlijnen
- gespreide vervaldata van de kredietlijnen tussen 2020 en 2026
- spreiding van de kredieten over tien Europese financiële instellingen, obligatiehouders en een commercial-paperprogramma.

Interestcover ratio

- ratio van 6,6 voor 2019 (4,9 voor 2018).

Indekkingsratio

- van de opgenomen kredieten heeft 97% een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps en heeft 3% een variabele rentevoet
- 59% van de kredietlijnen heeft een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps, 41% heeft een variabele rentevoet
- marktwaarde van de financiële derivaten: € 6,5 miljoen negatief.

Convenanten

- geen wijziging in 2019 in de bestaande gecontracteerde convenanten
- op 31 december 2019 voldoet de GVV aan haar convenanten.



4.3. Toelichting financiële structuur

Kortetermijnkredietlijnen

Op 31 december 2019 zijn 81% van de beschikbare kredietlijnen van Intervest langetermijnkredietlijnen en 19% kortetermijnkredietlijnen.

De kortetermijnkredietlijnen (€ 106 miljoen) bestaan uit:

- 61% (€ 65 miljoen) commercial paper
- 31% (€ 33 miljoen) kredieten die binnen het jaar vervallen
- 7% (€ 7 miljoen) kredieten met onbeperkte looptijd
- 1% (€ 1 miljoen) afbetalingskredieten

Langetermijnkredietlijnen

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

In 2019 heeft Intervest verder gewerkt aan de optimalisatie van de spreiding van de vervaldagen van haar kredietlijnen door:

- het afsluiten van drie bijkomende financieringen met nieuwe kredietinstellingen met een looptijd van 7 jaar:
 - Triodos Bank: € 25 miljoen
 - Banque Internationale à Luxembourg: € 10 miljoen
 - VDK Bank: € 3 miljoen
- het afsluiten van bijkomende financieringen van € 30 miljoen met BNP Paribas Fortis met looptijden van 3 en 5 jaar
- het verlengen met 6 jaar van een bestaande financiering met Belfius Bank voor een bedrag van € 30 miljoen.

De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de langetermijnkredietlijnen is licht afgenomen van 4,4 jaar op 31 december 2018 naar 4,0 jaar op 31 december 2019.

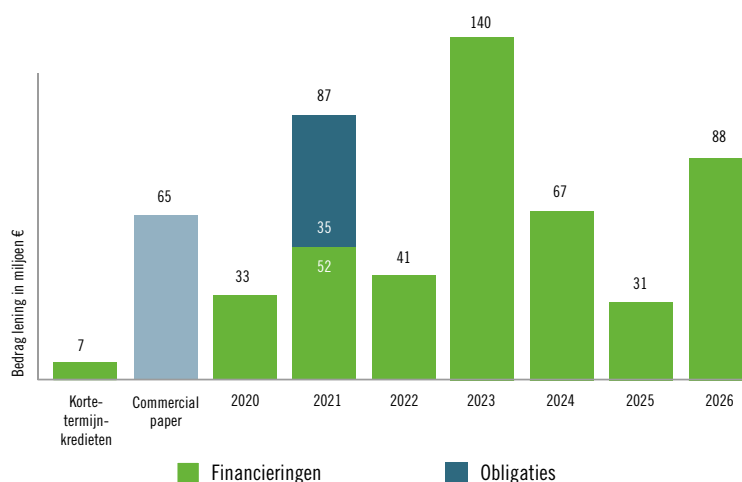
Beschikbare kredietlijnen

Op 31 december 2019 beschikt de vennootschap over € 186 miljoen niet-opgenomen gecommiteerde kredietlijnen bij haar financiers. Deze zullen in de loop van 2020 gebruikt worden voor de financiering van lopende projectontwikkelingen, toekomstige acquisities en de dividendbetaling in mei 2020. Daarnaast komt in het eerste kwartaal van 2020 € 33 miljoen aan kredietlijnen op vervaldatum.

Intervest houdt een strakke thesauriepositie aan zodat de positie van contanten bij een financiële instelling in principe vrij beperkt is en het overschot aan cash aangewend wordt ter afbouw van de financiële schulden. De cashpositie van de vennootschap bedraagt slechts € 2,2 miljoen op 31 december 2019.

Vervaldagenkalender kredietlijnen

Op 31 december 2019 geeft de vervaldagenkalender van de kredietlijnen het in de grafiek getoonde beeld.



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

Indekkingen

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

Op 31 december 2019:

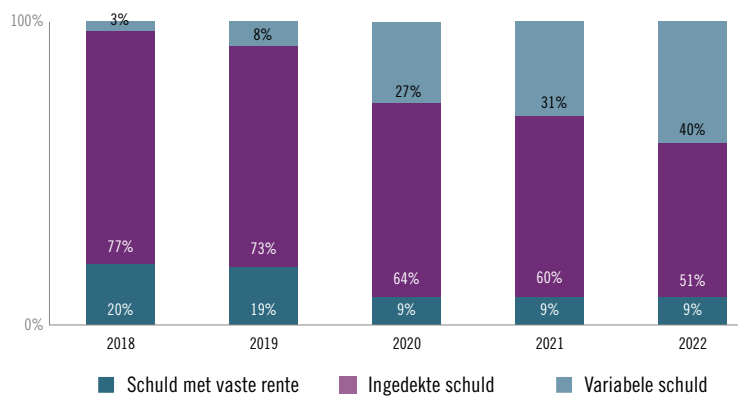
- heeft de vennootschap interest rate swaps afgesloten voor een totaal notioneel bedrag van € 265 miljoen
- hebben de obligatieleningen ten belope van in totaal € 35 miljoen een vaste rentevoet
- heeft de vennootschap kredietovereenkomsten met een vaste rentevoet voor een totaal bedrag van € 32 miljoen met een initiële looptijd van 7 en 10 jaar.

Van de opgenomen kredietlijnen op 31 december 2019 heeft 97% een vaste rentevoet of is gefixeerd door renteswaps en heeft 3% een variabele rentevoet.

Op 31 december 2019 bestaat 59% van de kredietlijnen van de vennootschap uit financieringen met een vaste rentevoet of financieringen gefixeerd door middel van interest rate swaps, 41% heeft een variabele rentevoet. Het procentuele verschil met de opgenomen kredietlijnen is het gevolg van de beschikbare kredietlijnen.

Op 31 december 2019 is de gewogen gemiddelde rentevoet van de interest rate swaps 0,5% (0,6% in 2018).

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



Looptijd van de vastliggende rentevoeten

Ontwikkelingen in 2019:

- het afsluiten van drie nieuwe interest rate swaps voor een notioneel bedrag van € 35 miljoen met looptijden van 6 of 7 jaar ter vervanging van bestaande interest rate swaps die op vervaldag gekomen zijn in de eerste jaarhelft van 2019
- het heronderhandelen en verlengen van een aantal bestaande indekkingsinstrumenten, voor een notioneel bedrag van € 25 miljoen aan een lagere rentevoet via een 'blend & extend' transactie
- het afsluiten van een bijkomende interest rate swap voor een notioneel bedrag van € 15 miljoen met een looptijd van 5 jaar.

Op 31 december 2019 is de gewogen gemiddelde resterende looptijd van de interest rate swaps 4,4 jaar (4,2 in 2018).

De rentevoeten op de kredieten van de vennootschap (interest rate swaps en kredieten met vaste rentevoet) liggen op 31 december 2019 vast voor een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 4,2 jaar (3,7 in 2018).

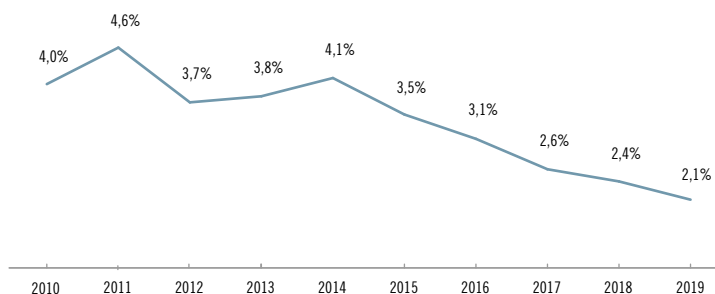
Rentegevoeligheid

Voor het boekjaar 2019 bedraagt het effect op het EPRA resultaat van een (hypothetische) stijging van de rentetarieven met 1% ongeveer € 0,6 miljoen negatief (€ 0,6 miljoen negatief in 2018).

Gemiddelde rentevoet van de financieringen

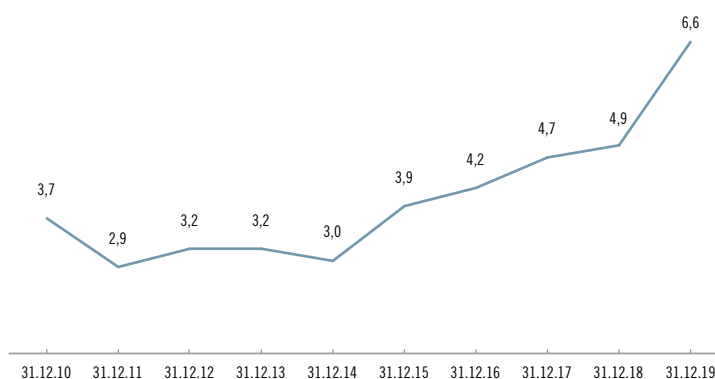
Voor het boekjaar 2019 bedraagt de gemiddelde rentevoet van de financieringen van Interverst 2,1% inclusief bankmarges (2,4% in 2018). Deze daling is voornamelijk het gevolg van de (her-)financieringen, rente-indekkingen en optimalisaties.

- De gemiddelde interestvoet van de langlopende financiële schulden bedraagt 2,3% in 2019 (2,4% in 2018).
- De gemiddelde interestvoet van de kortlopende financiële schulden bedraagt 1,4% in 2019 (2,4% in 2018).

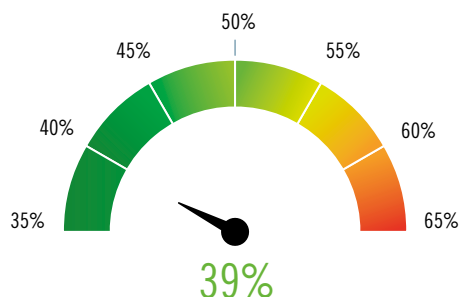


Interestcover ratio

De interestcover ratio is de verhouding tussen het operationeel resultaat, voor het resultaat op de portefeuille, en het financieel resultaat (exclusief variaties in reële waarde van financiële activa en passiva). Deze ratio bedraagt voor Interverst 6,6 voor het boekjaar 2019 (4,9 voor het boekjaar 2018) wat hoger is dan het vereiste minimum 2 tot 2,5 dat als convenant vastgelegd is in de financieringsovereenkomsten van de vennootschap.

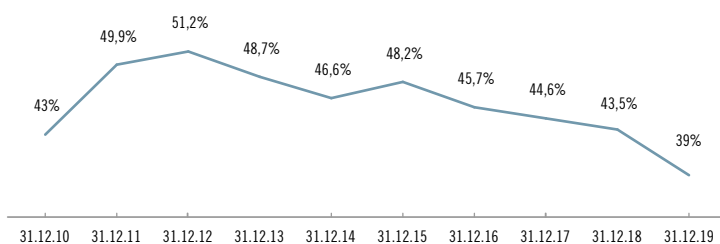


Schuldgraad



De schuldgraad van de vennootschap bedraagt 39% op 31 december 2019 (43,5% op 31 december 2018). De afname met 4,5%-punten ten opzichte van 31 december 2018 is voornamelijk het gevolg van de waardeinstijging in de logistieke portefeuille en de desinvestering van drie logistieke sites in België op jaareinde 2019.

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



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

Op basis van de huidige schuldgraad van 39% per 31 december 2019 heeft Intervest nog een bijkomend investeringspotentieel van circa € 680 miljoen, zonder hierbij de maximale schuldgraad van 65% te overschrijden. De ruimte voor verdere investeringen bedraagt circa € 485 miljoen alvorens de 60% schuldgraad te overschrijden en circa € 200 miljoen tot de drempel van 50%.

De waarderingen van de vastgoedportefeuille hebben eveneens een impact op de schuldgraad. Rekening houdend met de huidige kapitaalstructuur zou de maximale schuldgraad van 65% pas overschreden worden bij een mogelijke waardedaling van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur van ongeveer € 367 miljoen of 43% ten opzichte van het vastgoed beschikbaar voor verhuur van € 860 miljoen op 31 december 2019. Bij gelijkblijvende lopende huren betekent dit een stijging van de yield, gebruikt voor de bepaling van de reële waarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuur, met gemiddeld 5,3%-punten (van 7,2% gemiddeld naar 12,5% gemiddeld). Bij gelijkblijvende yield, gebruikt voor de bepaling van de reële waarde van het vastgoed, betekent dit een daling van de lopende huren met € 26,3 miljoen of 43%.

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

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

Bancaire tegenpartijen

De kredietportefeuille van Intervest is gespreid over tien Europese financiële instellingen en obligatiehouders.

Intervest onderhoudt handelsrelaties met:

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

5. Winstbestemming 2019

De raad van bestuur stelt voor om het resultaat van het boekjaar 2019 van Interest Offices & Warehouses nv als volgt te bestemmen.

in duizenden €

Nettoresultaat van het boekjaar 2019*	65.765
TOEVOEGING/ONTTREKKING RESERVES	
Toevoeging aan/onttrekking van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde** van vastgoed:	
• Boekjaar	-19.901
• Vorige boekjaren	10.121
• Realisatie vastgoed	-3.923
Toevoeging aan de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van de vastgoedbeleggingen	1.814
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
Toevoeging aan de andere reserve	-10.121
Toevoeging aan overgedragen resultaten van vorige boekjaren	-9.095
Vergoeding van het kapitaal	37.725

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

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

Aan de algemene vergadering van aandeelhouders wordt op 29 april 2020 voorgesteld om een brutodividend van € 1,53 per aandeel uit te keren.

Aan de aandeelhouders wordt voor het boekjaar 2019 een brutodividend aangeboden van € 1,53 per aandeel. Dit komt neer op een nettodividend van € 1,071 na aftrek van 30% roerende voorheffing.

Rekening houdend met 24.657.003 aandelen die zullen delen in het resultaat van het boekjaar 2019, betekent dit een uit te keren dividend van € 37.725.215.

De uitkering van het EPRA resultaat is conform de GVV-Wet. Het dividend is betaalbaar vanaf 27 mei 2020.

6. EPRA Best Practices¹

EPRA is de European Public Real Estate Association die aanbevelingen formuleert om de transparantie en consistentie van financiële rapportering te verhogen, de zogenaamde BPR of Best Practices Recommendations. In december 2014 heeft EPRA's Reporting and Accounting Committee de geactualiseerde EPRA Best Practices Recommendations ('BPR')² gepubliceerd. Deze BPR bevatten de aanbevelingen betreffende de bepaling van belangrijke prestaties-indicatoren voor de prestaties van de vastgoedportefeuille. Intervest onderschrijft het belang van standaardisering van de rapportage van prestatie-indicatoren uit oogpunt van vergelijkbaarheid en verbetering van de kwaliteit van de informatie aan beleggers en andere gebruikers van het jaarverslag. Om deze reden heeft Intervest er voor gekozen om de belangrijkste prestatie-indicatoren op te nemen in een apart hoofdstuk van het jaarverslag.

6.1. EPRA opnieuw goud

Het Jaarverslag 2018 van Intervest sleepte opnieuw een EPRA Gold Award in de wacht tijdens de jaarlijkse conferentie van de European Real Estate Association. Het is de vijfde keer op rij dat Intervest voor haar jaarverslag een Gold Award mocht ontvangen van deze toonaangevende vereniging die pleit voor een verbetering van transparantie en consistentie in financiële rapportering.

Het volgen van de EPRA BPR-richtlijnen verschaft stakeholders in de vastgoedsector transparantie en een kader van vergelijkbaarheid en wordt erg gewaardeerd in de sector zoals blijkt uit het volledig rapport over de EPRA Awards, te raadplegen op www.epra.com.



1 Deze cijfergegevens werden niet geauditeerd door de commissaris met uitzondering van het EPRA resultaat, de EPRA NAW en de EPRA NNAW.

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

6.2. EPRA Kernprestatie-indicatoren

De commissaris heeft nagegaan of het “EPRA resultaat”, de “EPRA NAW” en “EPRA NNNAW” ratio's berekend zijn volgens de definities van de EPRA BPR van december 2014, en of de financiële gegevens die voor de berekening van deze ratio's worden gebruikt, overeenstemmen met de boekhoudgegevens van de geconsolideerde financiële staten.

Tabel	EPRA-indicatoren	Definities EPRA*		31.12.2019	31.12.2018
1	EPRA resultaat	<p>Resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten.</p> <p>Doelstelling: meet het resultaat van de strategische operationele activiteiten, met uitsluiting van (i) de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (niet-effectieve hedges), en (ii) het portefeuilleresultaat (de al dan niet gerealiseerde winst of verlies op vastgoedbeleggingen).</p>	in duizenden €	46.820	31.168
			€/aandeel	1,91	1,63
2	EPRA NAW	<p>Netto Actief Waarde (NAW) aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en met uitsluiting van bepaalde elementen die niet kaderen in een financieel model van vastgoedinvesteringen op lange termijn.</p> <p>Doelstelling: na aanpassingen aan de nettowaarde (reële waarde) voorziet de EPRA NAW de aandeelhouder met relevante informatie over de reële waarde van activa en passiva binnen een vastgoedvennootschap met een langetermijnstrategie.</p>	in duizenden €	537.261	482.981
			€/aandeel	21,79	19,88
3	EPRA NNNAW	<p>EPRA NAW aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de financiële instrumenten, de schulden en de uitgestelde belastingen.</p> <p>Doelstelling: na aanpassingen aan de EPRA NAW voorziet de EPRA NNNAW de aandeelhouder met relevante informatie over de reële waarde van activa en passiva binnen een vastgoedvennootschap.</p>	in duizenden €	521.177	473.394
			€/aandeel	21,14	19,49
4	(i) EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	<p>Geannualiseerde brutohuurinkomsten op basis van de contractuele huren op afsluitingsdatum van de jaarrekeningen, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille verhoogd met de geschatte mutatierechten en –kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.</p> <p>Doelstelling: een indicator om vastgoedportefeuilles te vergelijken op basis van rendement.</p>		5,9%	6,2%

Tabel	EPRA-indicatoren	Definities EPRA*	31.12.2019	31.12.2018
	(ii) EPRA aangepast NIR	Deze ratio voert een correctie uit op de EPRA NIR voor de afloop van huurvrije periodes (of andere niet-vervallen huurincentives zoals een huurperiode met korting en getrapte huurprijzen). Doelstelling: een indicator om vastgoedportefeuilles te vergelijken op basis van rendement.	6,1%	6,4%
5	EPRA huurleegstandspercentage	Geschatte huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlakte, gedeeld door de GHW van de totale portefeuille. Doelstelling: meet de leegstand van de portefeuille vastgoedbeleggingen op basis van de GHW (ERV).	6,8%	6,7%
6	EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten)	EPRA kosten (inclusief directe leegstandskosten) gedeeld door de brutohuurinkomsten verminderd met de vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht. Doelstelling: meet betekenisvolle veranderingen in de algemene en operationele kosten van de vennootschap.	15,5%	17,4%
	EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten)	EPRA kosten (exclusief directe leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten verminderd met de vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht. Doelstelling: meet betekenisvolle veranderingen in de algemene en operationele kosten van de vennootschap zonder effect van wijzigingen in leegstandskosten.	14,5%	16,2%

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

6.3. Tabellen EPRA Kernprestatie-indicatoren

Tabel 1: EPRA resultaat

in duizenden €	31.12.2019	31.12.2018
Nettoresultaat IFRS (groepsaandeel)	65.765	34.114
Aanpassingen voor de berekening van het EPRA resultaat		
Uit te sluiten:		
I. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-22.307	-7.033
II. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-5.364	0
VI. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	3.065	1.615
Ander portefeuilleresultaat	5.661	2.472
EPRA resultaat (groepsaandeel)	46.820	31.168
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	24.516.858	19.176.981
EPRA resultaat (€/aandeel) (groepsaandeel)	1,91	1,63

Het EPRA resultaat over 2019 bedraagt € 46,8 miljoen, dit betekent een stijging van 50% tegenover 2018. Het EPRA resultaat per aandeel stijgt met 17% en bedraagt € 1,91 voor 2019 tegenover € 1,63 voor 2018. Deze stijging is hoofdzakelijk het gevolg van de stijging van de huurinkomsten door de groei van de vastgoedportefeuille en de éénmalig ontvangen vergoeding naar aanleiding van het vroegtijdig vertrek van huurder Medtronic, deels gecompenseerd door hogere vastgoedkosten, algemene kosten en financieringskosten gerelateerd aan de groei van Invest en haar vastgoedportefeuille.

Exclusief de éénmalig ontvangen vergoeding van huurder Medtronic stijgt het EPRA resultaat over 2019 met 32% tot € 41,1 miljoen. Het onderliggend EPRA resultaat per aandeel stijgt met 3% en bedraagt € 1,68 voor boekjaar 2019.

Tabel 2 en 3: EPRA NAW en EPRA NNAW

in duizenden €	31.12.2019	31.12.2018
Nettoactiefwaarde (groepsaandeel)	523.859	476.617
Nettoactiefwaarde/aandeel (€) (groepsaandeel)	21,25	19,62
Verwaterde nettowaarde na effect van de lichte van opties, converteerbare schulden en andere eigen-vermogensinstrumenten	523.859	476.617
Uit te sluiten:		
IV. Reële waarde van financiële instrumenten	6.492	3.456
V.a. Uitgestelde belastingen	6.910	2.908
EPRA NAW (groepsaandeel)	537.261	482.981
Aantal aandelen op jaareinde	24.657.003	24.288.997
EPRA NAW/aandeel (€) (groepsaandeel)	21,79	19,88
Toe te voegen:		
I. Reële waarde van financiële instrumenten	-6.492	-3.456
II. Herwaarderingen van de reële waarde van financieringen met vaste rentevoet	-2.682	-3.223
III. Uitgestelde belastingen	-6.910	-2.908
EPRA NNAW (groepsaandeel)	521.177	473.394
Aantal aandelen op jaareinde	24.657.003	24.288.997
EPRA NNAW/aandeel (€) (groepsaandeel)	21,14	19,49

De EPRA NAW per aandeel bedraagt op 31 december 2019 € 21,79. Dit betekent een stijging van € 1,91 tegenover € 19,88 per 31 december 2018 voornamelijk als gevolg van de combinatie van de EPRA resultaatgeneratie, de waardeinstijging van de vastgoedportefeuille en de dividenduitkering over het boekjaar 2018.

De EPRA NNAW per aandeel bedraagt op 31 december 2019 € 21,14 in vergelijking met € 19,49 op 31 december 2018.

Tabel 4: EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) en EPRA aangepast NIR

in duizenden €	31.12.2019	31.12.2018
Vastgoedbeleggingen en vastgoed bestemd voor verkoop	892.813	866.504
Uit te sluiten:		
Projectontwikkelingen met het oog op verhuring	33.300	5.615
Vastgoed beschikbaar voor verhuring	859.513	860.889
Toe te voegen:		
Geschatte mutatierechten en –kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	30.214	28.401
Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuring - inclusief recht van gebruik gehouden vastgoed (B)	889.727	889.290
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	59.438	62.004
Uit te sluiten:		
Vastgoedkosten*	-7.141	-7.090
Geannualiseerde nettohuurinkomsten (A)	52.297	54.914
Aanpassingen:		
Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	2.075	1.631
Geannualiseerde 'topped-up' nettohuurinkomsten (C)	54.372	56.545
(in %)		
EPRA NETTO INITIEEL RENDEMENT (A/B)	5,9%	6,2%
EPRA AANGEPAST NETTO INITIEEL RENDEMENT (C/B)	6,1%	6,4%

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

Het EPRA Netto Initieel Rendement en het EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement op 31 december 2019 dalen ten opzichte van 31 december 2018 als gevolg van de desinvesteringen in 2019 en een toename in de reële waarde van de bestaande logistieke portefeuille als gevolg van het aanscherpen van de rendementen in het logistieke segment.

Tabel 5: EPRA huurleegstandspercentages

Segment	Verhuurbare oppervlakte (in duizenden m ²)	Geschatte huurwaarde (ERV) voor de leegstand (in duizenden €)	Geschatte huurwaarde (ERV) (in duizenden €)	EPRA huurleegstand	EPRA huurleegstand
				(in %)	(in %)
				31.12.2019	31.12.2018
Kantoren	238	3.049	30.233	10%	12%
Logistiek vastgoed België	474	1.199	20.405	6%	3%
Logistiek vastgoed Nederland	234	0	11.654	0%	0%
Totaal vastgoed beschikbaar voor verhuur	946	4.248	62.292	7%	7%

Het EPRA huurleegstandspercentage op 31 december 2019 is stabiel gebleven. Het EPRA huurleegstandspercentage van de kantorenportefeuille daalt met 2%-punten als gevolg van de nieuwe verhuringen en uitbreidingen in Mechelen. In de logistieke portefeuille is het EPRA huurleegstandspercentage toegenomen met 3%-punten in België, voornamelijk door het vertrek van huurder Fiege in Puurs. In de logistieke portefeuille in Nederland is er geen leegstand.

Tabel 6: EPRA kost ratio's

in duizenden €	31.12.2019	31.12.2018
Administratieve en operationele uitgaven (IFRS)	10.252	8.366
<i>Met verhuur verbonden kosten</i>	166	53
<i>Recuperatie van vastgoedkosten</i>	-707	-729
<i>Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling</i>	774	529
<i>Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven</i>	-1.198	-606
<i>Vastgoedkosten</i>	7.529	6.394
<i>Algemene kosten</i>	3.777	2.749
<i>Andere operationele opbrengsten en kosten</i>	-89	-24
Uit te sluiten:		
Vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht	-8	-12
EPRA kosten (inclusief leegstandskosten) (A)	10.244	8.353
Leegstandskosten	-672	-587
EPRA kosten (exclusief leegstandskosten) (B)	9.572	7.766
Huurinkomsten verminderd met vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht (C)	66.135	47.907
(in %)		
EPRA kost ratio (inclusief leegstandskosten) (A/C)	15,5%	17,4%
EPRA kost ratio (exclusief leegstandskosten) (B/C)	16,6%	16,2%

De EPRA kost ratio per 31 december 2019 is gedaald ten opzichte van 31 december 2018, als gevolg van de ontvangen verbrekingsvergoeding van huurder Medtronic. Zonder rekening te houden met de ontvangen verbrekingsvergoeding van huurder Medtronic blijft de EPRA kost ratio op hetzelfde niveau.

Tabel 7: EPRA nettohuurinkomsten op constante vergelijkingsbasis

in duizenden €		31.12.2019			31.12.2018		
Segment	Gelijkblijvende samenstelling van de portefeuille gedurende twee jaar	Acquisities & ontwikkelingen	Desinvesteringen	Totale netto-huurinkomsten	Gelijkblijvende samenstelling van de portefeuille gedurende twee jaar	Evolutie nettohuurinkomsten	Evolutie nettohuurinkomsten (in %)
Kantoren	21.350	4.274	0	25.624	20.161	1.189	6%
Wijzigingen ten gevolge van indexatie						355	2%
Wijzigingen in de bezettingsgraad						536	3%
Wijzigingen door heronderhandeling met bestaande huurders of nieuwe huurders						58	0%
Wijziging in ontvangen schadevergoedingen						115	1%
Wijzigingen Greenhouse						137	1%
Andere wijzigingen						-12	0%
Logistiek	21.646	10.474	8.399	40.519	21.089	557	3%
Wijzigingen ten gevolge van indexatie						374	2%
Wijzigingen in de bezettingsgraad						347	2%
Wijzigingen door heronderhandeling met bestaande huurders of nieuwe huurders						-71	0%
Wijzigingen ingevolge kortingen op tijdelijke terbeschikkingstelling						0	0%
Wijzigingen in ontvangen schadevergoedingen						0	0%
Andere wijzigingen						-93	0%
TOTAAL HUURINKOMSTEN bij gelijkblijvende samenstelling	42.996	14.748	8.399	66.143	41.250	1.746	4%
Reconciliatie met de geconsolideerde netto huurinkomsten							
Met verhuur verbonden kosten				-166			
NETTOHUURRESULTAAT				65.977			

Bovenstaande tabel geeft de evolutie van de EPRA huurinkomsten weer bij gelijkblijvende samenstelling van de portefeuille. Dit wil zeggen dat de extra huurinkomsten ontvangen als gevolg van de acquisitie van zeven logistieke gebouwen en één kantoorgebouw in 2018 en de huurinkomsten van de drie logistieke sites die gedesinvesteerd werden in 2019 niet worden opgenomen in de vergelijkingsbasis. Ook de extra huurinkomsten als gevolg van de acquisitie van drie logistieke gebouwen en de oplevering van het project in Greenhouse BXL in 2019 worden buiten beschouwing gelaten.

De like for like van de EPRA huurinkomsten vertoont voor de kantorenportefeuille een stijging van 6%. Dit is voornamelijk een gevolg van nieuwe verhuringen in leegstaande ruimtes in onder andere Mechelen Campus en Intercity Business Park in de loop van 2018 en 2019 en het indexeren van de bestaande contracten. De like for like van de EPRA huurinkomsten in de logistieke portefeuille vertoont een stijging van 3%, als gevolg van het indexeren van de lopende huurcontracten en verhuringen in Boom en Mechelen Oude Baan, gedeeltelijk gecompenseerd door extra leegstand in Puurs.

Tabel 8: EPRA investeringsuitgaven op constante vergelijkingsbasis

in duizenden €	31.12.2019		31.12.2018	
	Kantoren	Logistiek	Kantoren	Logistiek
Verwerving van vastgoedbeleggingen	0	23.953	33.723	111.715
Investerings in projectontwikkelingen	0	29.594	0	3.828
Verwerving van aandelen in vastgoedvennootschappen	0	0	0	37.190
Desinvesteringen van vastgoedbeleggingen	0	-57.665	0	0
Like-for-like portefeuille*	6.803	1.317	9.158	1.089
Totaal	6.803	-2.801	42.881	153.822

* De investeringsuitgaven vermeld bij de "Like-for-like portefeuille" betreffen investeringen en uitbreidingen in gebouwen in bezit van de vennootschap op 1 januari 2018 en nog steeds in het bezit zijn op 31 december 2019.

In de logistieke portefeuille werden in 2019 twee logistieke sites in Nederland voor een bedrag van € 24 miljoen gekocht. Er werd €30 miljoen geïnvesteerd in projectontwikkelingen, voornamelijk in Genk Green Logistics, Gold Forum (NL) en Roosendaal Braak (NL). Verder werden de logistieke sites in Aartselaar, Houthalen en Oudsbergen met een reële waarde van € 58 miljoen gedesinvesteerd.

De investeringsuitgaven in de bestaande kantorenportefeuille van € 6,8 miljoen betreffen voornamelijk uitgaven met betrekking tot de herontwikkeling van Greenhouse BXL. In de logistieke portefeuille werd € 1,3 miljoen geïnvesteerd in de bestaande portefeuille, waarvan de meerderheid voor Belgische portefeuille.

7. Vooruitzichten 2020

De permanente evoluties op de vastgoed- en de financiële markten maken dat Intervest haar strategie en aanpak jaarlijks zorgvuldig opvolgt en verfijnt zonder daarbij aan de essentie te raken.

Intervest heeft haar investeringsstrategie in 2019 verder geïmplementeerd en heeft daarbij naast groei ook aandacht besteed aan het aanleggen van grondreserves en aan assetrotatie van logistieke sites en kantoorgebouwen die niet voldoende aansluiten op de toekomstige karakteristieken van de markt.

Intervest zal in 2020 en 2021 deze aanpak onverminderd verderzetten met de heroriëntering van haar kantorenportefeuille en de uitbreiding van de logistieke vastgoedportefeuille.

Investerings- en ontwikkelingspotentieel

In 2020 zal Intervest verder streven naar groei waarbij er aandacht zal besteed worden aan waardecreatie, zowel in de bestaande vastgoedportefeuille als bij nieuwe acquisities en projectontwikkelingen.

Gezien de grote belangstelling van investeerders voor de logistieke investeringsmarkt en de relatief hoge prijzen die daarvan het gevolg zijn, zullen acquisities in de logistieke portefeuille, net zoals in 2019, bestaan uit een gezonde mix van “duurdere” afgewerkte gebouwen met kwaliteitsvolle huurders met langetermijnhuurovereenkomsten en ontwikkelingen van vastgoedsites, al dan niet volledig voorverhuurd. Deze laatste genereren

een hoger rendement in de portefeuille, waarbij uiteraard de hiermee verbonden bouw- en ontwikkelingsrisico's nauwlettend in het oog gehouden zullen worden.

Om deze ontwikkelingen te realiseren, zal Intervest grondreserves aanleggen, voornamelijk in de buurt van haar reeds bestaande clusters in België en Nederland.

Recente ontwikkelingen in het logistieke landschap zoals lastmile-stadsdistributie en impact op het klimaat bieden opportuniteiten voor het ontwikkelen van logistieke sites die hiermee rekening houden.

De verhouding van de beide vastgoedsegmenten in de portefeuille bedraagt op 31 december 2019 61% logistiek vastgoed en 39% kantoorgebouwen. Naar de toekomst toe zal de groei van de vastgoedportefeuille zich voornamelijk realiseren in het logistieke vastgoed, zowel in België als in Nederland. De kantoorgebouwen zullen evenwel steeds een essentieel deel van de portefeuille uitmaken.

Op 31 december 2019 heeft Intervest twee projectontwikkelingen in Nederland (zie 1.3). Gold Forum, het project in Eindhoven, is intussen op 30 januari 2020 opgeleverd¹. Het betreft een zeer duurzame ontwikkeling van 21.000 m², aansluitend op Silver Forum, de site die Intervest sinds juni 2018 in portefeuille heeft. De projectontwikkeling in Roosendaal Borchwerf I, een logistiek complex van 24.100 m² opslagruimte, 3.200 m² mezzanine en 600 m² kantoren, zal in de loop van 2020 opgeleverd worden



¹ Zie persbericht 30 januari 2020: "Intervest verwerft het prominente logistieke pand Gold Forum in Eindhoven".

Het project Genk Green Logistics, dat in belangrijke mate zal bijdragen aan de toekomstige realisatie van het groeiplan van Intervest, zal in 2020 verder uitgewerkt worden. Intervest zal de commercialisatie van de site van in totaal 250.000 m² logistiek vastgoed die volop aan de gang is, voortzetten. De nieuwbouw van een eerste state-of-the-art logistiek gebouw van 25.000 m² is begin 2020 gestart en zal in de loop van 2020 afgewerkt zijn.

In de loop van het eerste kwartaal van 2020 heeft Intervest in Venlo¹, Nederland, een portfolio van drie bestaande gebouwen en een optie op een grondpositie verworven. Deze grondpositie kan in de toekomst gebruikt worden om een logistieke site op te ontwikkelen.

Voor de kantorenportefeuille zal Intervest enkel op opportunistische wijze investeren in kantoorgebouwen indien het aanvangsrendement voldoende aantrekkelijk is en de gebouwen de mogelijkheid bieden om het Greenhouse-concept uit te rollen. Ook bepaalde bestaande kantoorgebouwen van Intervest kunnen in de toekomst omgevormd worden tot multitenant gebouwen met servicegerichte aanpak. Op deze wijze gaat Intervest verder met haar strategie tot heroriëntering van de kantoorgebouwen naar servicegerichte, inspirerende werkomgevingen waar werken een beleving is.

Kleinere, alleenstaande, niet-optimale of verouderde kantoorgebouwen waar geen Greenhouse-concept mogelijk is, zullen gedesinvesteerd worden indien zich hiervoor voldoende interessante opportuniteiten voordoen. Ook houdt Intervest de mogelijkheid open om logistieke panden die niet voldoende optimaal zijn voor de huidige en toekomstige logistieke marktvereisten van logistieke spelers, te desinvesteren. Desinvesteringen op regelmatige basis zijn immers noodzakelijk om de kwaliteit van de activa verder te verbeteren en de vastgoedportefeuille continu te verjongen. Groei is belangrijk maar niet ten koste van rendement.

Verhuuractiviteit

De bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille van Intervest bedraagt 93% op 31 december 2019, 90% voor de kantoorgebouwen en 96% in de logistieke portefeuille.

Het verhogen van de huurdersretentie door het verlengen van de looptijd van de huurcontracten blijft de uitdaging op het vlak van asset management evenals het verder stabiliseren en mogelijk-kerwijze verbeteren van de bezettingsgraad in beide segmenten. In 2019 heeft Intervest vernomen dat haar huurder PwC het kantoorgebouw Woluwe Garden zal verlaten tegen eind 2021. Met de succesvolle herpositionering van Greenhouse BXL heeft Intervest al bewezen dat een eventueel vertrek van een belangrijke huurder niet noodzakelijk negatief hoeft te zijn.

Intervest onderzoekt verder in de loop van 2020 de toekomstmogelijkheden voor dit gebouw, zowel op vlak van herontwikkeling tot een Greenhouse-hub als op vlak van desinvestering.

De evolutie van de bezettingsgraad in het logistieke segment zal onder andere afhangen van de evoluties op de site in Herentals. Huurder Nike Europe Holding heeft besloten om de huidige terbeschikkingsovereenkomst van 40.000 m², die deels in 2020 en deels in 2021 op vervalddag komt, niet te hernieuwen. De jaarhuur van Nike Europe Holding vertegenwoordigt 4% van de totale contractuele huurinkomsten van Intervest. De commercialisatie van deze toplocatie (langs de E313) is volop aan de gang. Het pand is eveneens opdeelbaar in stukken van 10.000 m².

Financiering

De verdere groei van de vastgoedportefeuille zal, conform het financieringsbeleid van Intervest gefinancierd worden met een evenwichtige combinatie van vreemd vermogen en eigen vermogen. De schuldgraad blijft hierbij binnen de strategische bandbreedte van 45-50% tenzij een duidelijke oververhitting van de logistieke vastgoedmarkt de reële waarde van de vastgoedportefeuille aanzienlijk zou doen stijgen. Dan zal de bandbreedte voorzichtigheids-halve neerwaarts bijgesteld worden naar 40-45%.

Op jaareinde 2019 heeft Intervest een buffer van € 186 miljoen aan niet-gebruikte kredietlijnen beschikbaar. In het eerste kwartaal van 2020 komt € 33 miljoen aan kredietlijnen op vervalddatum. De niet-gebruikte kredietlijnen dienen verder voor de financiering van de projectontwikkelingen, toekomstige acquisities en de dividendbetaling in mei 2020.

Om de verdere groei van de vennootschap te garanderen zullen uitgiftes van schuldinstrumenten en aandelenuitgiftes ter financiering bestudeerd worden en steeds zoveel mogelijk afgestemd worden op de pijlpijn van de vastgoed-investeringen.

EPRA resultaat en brutodividend

Het brutodividend voor boekjaar 2019 van € 1,53 per aandeel zal voorgesteld worden aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 29 april 2020. Zonder rekening te houden met de éénmalige ontvangen vergoeding van huurder Medtronic bedraagt het EPRA resultaat per aandeel in 2019 € 1,68.

Door de assetrotatie in de vastgoedportefeuille voorziet Intervest voor boekjaar 2020 een beperkte groei van het EPRA resultaat per aandeel. Intervest verwacht een brutodividend voor boekjaar 2020 op hetzelfde peil als voor boekjaar

1 Zie persbericht van 4 februari 2020: "Intervest verwerft logistieke site in Venlo met optie op grondpositie".

2019, namelijk € 1,53¹ per aandeel. Dit betekent een brutodividendrendement van 6,0% op basis van de slotkoers van het aandeel op 31 december 2019, die € 25,60 bedraagt en komt neer op een pay-out ratio van circa 91%² van het verwachte EPRA-resultaat. Dit voorziene brutodividend kan verhoogd worden indien de omstandigheden met betrekking tot de geplande investeringen en/of bijkomende verhuringen in de vastgoedportefeuille, die leiden tot een verdere stijging van het EPRA resultaat, zulks mogelijk en opportuun maken.

Duurzaamheid

Intervest zet ook in 2020 duurzaamheid voorop zowel bij het beheer van haar panden als bij haar eigen bedrijfsvoering, met extra aandacht voor de '5 P's voor duurzaam ondernemen', Planet, Peace, Partnership, Prosperity & People: aandacht voor het leefmilieu, een zorgeloze maatschappij, een goede verstandhouding, technologische vooruitgang en een gezonde leefomgeving.

Sinds 2009 certificeert Intervest stelselmatig en stapsgewijs de milieuprestaties van haar gebouwen op basis van de internationaal erkende beoordelingsmethode 'BREEAM-In-Use'. In 2019 is Intervest nagegaan welke bestaande certificaten te hernieuwen waren en welke acties nodig waren om nog niet-gecertificeerde gebouwen te certificeren. In 2020 zullen deze acties verder worden uitgevoerd waardoor 21% van de gebouwen minstens 'BREEAM Very Good' gecertificeerd zullen worden in de eerste jaarhelft van 2020.

Bij nieuwbouwprojecten in Nederland, waar Intervest bij aanvang van de bouwwerken reeds betrokken partij is zoals in Braak Roosendaal of Gold Forum Eindhoven, wordt minstens een 'BREEAM Very Good' classificatie nagestreefd. In 2019 heeft Intervest reeds gezorgd voor het verhuren van dakoppervlakte op zeven Nederlandse logistieke sites om uit te rusten met fotovoltaïsche-installaties, waarvan er reeds vier geplaatst zijn eind 2019. Ook in 2020 blijft Intervest onderzoeken welke daken zich lenen tot het plaatsen van fotovoltaïsche installaties en zal de totale oppervlakte zonnepanelen op Intervest daken nog toenemen.

Intervest zal ook in 2020 meewerken aan Flux50, het samenwerkingsverband tussen de Vlaamse overheid, de onderzoekswereld en de industrie om van Vlaanderen een 'smart energy region' te maken. Samen met o.m. Quares, Engie en Continental maakt Intervest deel uit van het business consortium dat op de kantorensite Mechelen Campus en directe omgeving in 2020 een "proeftuin" start om te analyseren of er op termijn een smart-gridomgeving kan geïmplementeerd worden waar energie onderling uitgewisseld kan worden.

Met de Greenhouse-formule focust Intervest op het community gebeuren op alle Greenhouse-locaties tussen coworkers, huurders van serviced offices en traditionele kantoren, en ook werknemers van de kantoren rondom. Het community gebeuren over de drie Greenhouse-locaties zal verder versterkt worden in 2020, o.m. aan de hand van de app die Greenhouse-activiteiten aankondigt en ook als CRM-tool fungeert om contacten met nieuwe zakenrelaties te leggen. De uitbreiding van de coworking community wordt verder beoogd met de uitwisselbaarheid van werkplekken met andere aanbieders op locaties³ waar Intervest geen coworking aanbiedt.



- 1 Onder voorbehoud van goedkeuring van de jaarlijkse algemene vergadering te houden in 2021.
- 2 Intervest Offices & Warehouses is een gereguleerde vastgoedvenootschap met een wettelijke uitkeringsverplichting van minimaal 80% van het EPRA resultaat; aangepast voor niet-kasstroomelementen. Het brutodividend zal steeds minimum 80% van dit bedrag bedragen zodat de GVV steeds voldoet aan haar wettelijke verplichtingen.
- 3 Partnership met coworkingnetwerk Bar d'Office. Meer informatie over de verschillende locaties verspreid over heel Vlaanderen en Brussel op www.bardoffice.eu/locaties.

Verlag betreffende het aandeel

1. Beursgegevens
2. Dividend en aandelen
3. Aandeelhouders
4. Financiële kalender 2020



1. Beursgegevens



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

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

Intervest noteert 20 jaar op de beurs van Brussel.

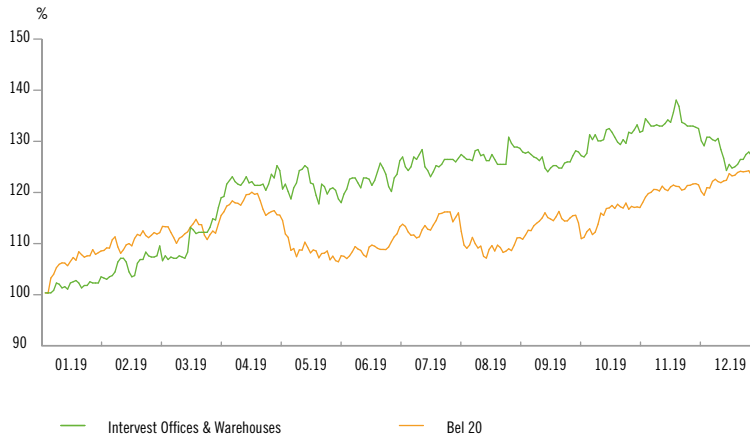
1.1. Evolutie van de beurskoers over 3 jaar



Het aandeel van Intervest heeft op 31 december 2019 het boekjaar afgesloten met een beurskoers van € 25,60 ten opzichte van € 20,60 op 31 december 2018.

De gemiddelde beurskoers van het boekjaar 2019 bedraagt € 24,93 ten opzichte van € 21,69 in het boekjaar 2018. Het aandeel heeft als laagste slotkoers € 20,60 (02 januari 2019) en als hoogste slotkoers € 28,40 (19 november 2019) genoteerd.

1.2. Beursprestatie 2019 ten opzichte van BEL 20

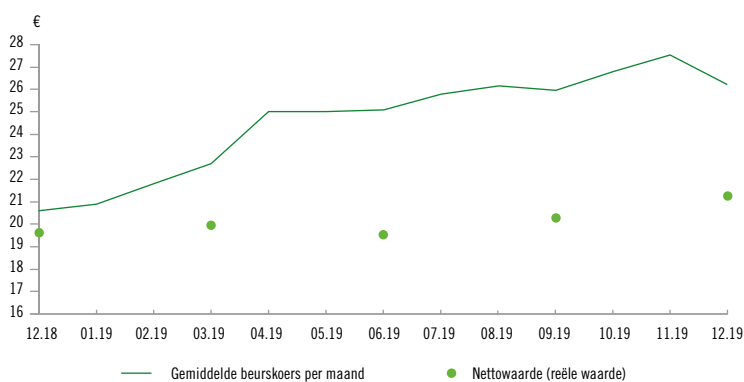


Het aandeel van Intervest heeft gedurende 2019 gemiddeld beter gepresteerd dan de BEL 20.

De ex-dividend date voor het dividend over boekjaar 2018 was op 3 mei 2019.

Op 31 december 2019 bedraagt de marktkapitalisatie van Intervest € 631 miljoen.

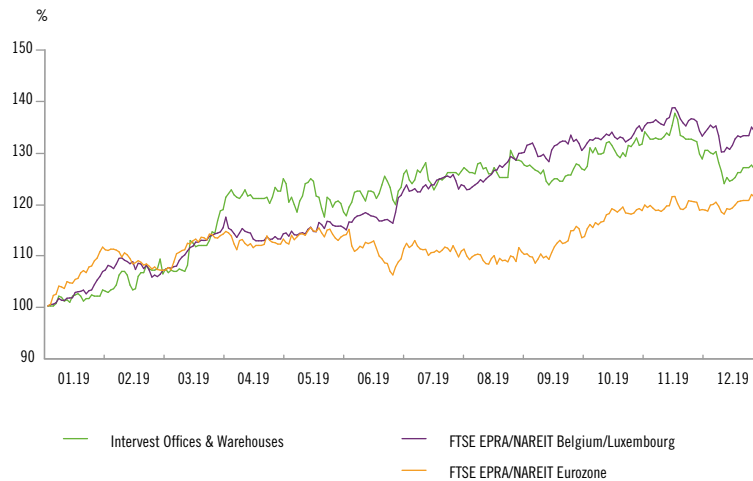
1.3. Premie van de beurskoers t.o.v. nettowaarde



Het aandeel van Intervest heeft gedurende het boekjaar 2019 met een premie genoteerd van gemiddeld 24% ten opzichte van de nettowaarde (reële waarde) en 21% ten opzichte van EPRA NAW.

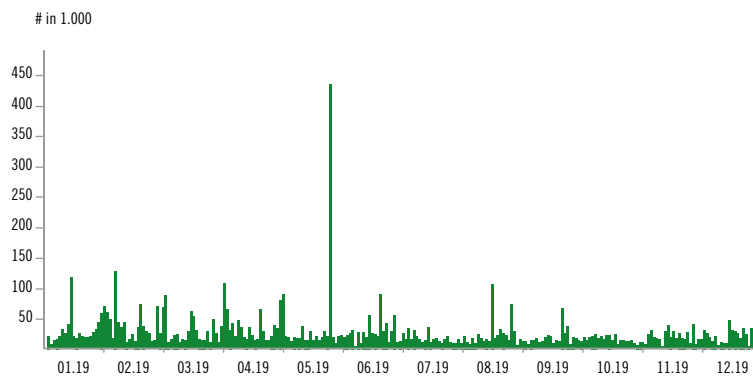
Op jaareinde 31 december 2019 bedraagt de premie 20% ten opzichte van de nettowaarde (reële waarde) en 17% ten opzichte van EPRA NAW. De nettowaarde is inclusief het dividend over boekjaar 2019.

1.4. Vergelijking Interinvest met EPRA/NAREIT indexen - Total return



Tijdens 2019 heeft het aandeel van Interinvest beter gepresteerd dan de FTSE EPRA/NAREIT Eurozone en gemiddeld analoog gepresteerd aan de FTSE EPRA/NAREIT Belgium/Luxembourg.

1.5. Verhandelde volumes Interinvest



De verhandelde volumes liggen in 2019 met een gemiddelde van 27.295 aandelen per dag op een hoger niveau als in 2018 (gemiddeld 18.094 stuks per dag). Op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen bedraagt de omloopsnelheid van het aandeel Interinvest 28% ten opzichte van 19% in 2018.

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

2. Dividend en aandelen

Op 31 december 2019 is de beurskoers van het Intervest aandeel € 25,60 waardoor het de aandeelhouders een brutodividendrendement van 6,0% biedt.

AANTAL AANDELEN	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Aantal aandelen op het einde van de periode	24.657.003	24.288.997	18.405.624
Aantal dividendgerechtigde aandelen	24.657.003	24.288.997	17.740.407
Free float (%)	85%	85%	83%
BEURSGEGEVENS	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Hoogste slotkoers (€)	28,40	22,96	24,27
Laagste slotkoers (€)	20,60	19,74	21,86
Beurskoers op afsluitingsdatum (€)	25,60	20,6	22,49
Premie t.o.v. de reële nettowaarde (%)	20%	5%	15%
Gemiddelde beurskoers (€)	24,93	21,69	22,85
Verhandeld aantal aandelen per jaar	6.960.147	4.595.938	2.898.600
Gemiddeld verhandeld aantal aandelen per dag	27.295	18.094	11.323
Omloopsnelheid van het aandeel (%)	28,2%	19,0%	15,7%
GEGEVENS PER AANDEEL (€)	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Nettowaarde (reële waarde)**	21,25	19,62	19,52
Nettoactiefwaarde EPRA	21,79	19,88	19,62
Marktkapitalisatie (miljoen)	631	500	414
Uitkeringspercentage (%)	80%	86%	91%*
Brutodividend	1,53	1,40	1,40
Percentage roerende voorheffing (%)	30%	30%	30%
Nettodividend	1,0710	0,9800	0,9800
Brutodividendrendement (%)	6,0%	6,8%	6,2%
Nettodividendrendement (%)	4,2%	4,8%	4,3%

* In boekjaar 2017 werd het uitkeringspercentage nog berekend op het enkelvoudig EPRA resultaat per aandeel gerekend met het aantal dividendgerechtigde aandelen.

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

3. Aandeelhouders¹

Per 31 december 2019 is het volgende aandeelhouderschap bekend bij de vennootschap.

Naam	Aantal aandelen	Datum transparantie-kennisgevingen	% op datum kennisgeving
FPIM/SFPI (inclusief Belfius Groep) Louizalaan 32-46A, 1050 Brussel	2.439.890	20 augustus 2019	9,90%
Federale Participatie- en Investeringsmaatschappij nv/ Société Fédérale de Participations et d'Investissement S.A. (FPIM/SFPI) (moederonderneming van Belfius Bank nv)	0		
Belfius Verzekeringen nv	2.382.330		
Belfius Bank nv	0		
Corona nv	29.254		
Auxipar nv	28.306		
Allianz Koenigstrasse 28 - 80802 München, Duitsland	1.563.603	04 april 2019	6,44%
Allianz SE	0		
Allianz Benelux S.A.	1.563.603		
Patronale Group NV Belliardstraat 3, 1040 Brussel	826.994	6 september 2018	4,38%
Patronale Group NV	309		
Patronale Life NV	826.685		
Degroof Petercam Asset Management S.A. Guimardstraat 18, 1040 Brussel	773.480	19 maart 2019	3,18%
BlackRock 55 East 52nd Street - New York, NY 10055, U.S.A.	493.742	30 juni 2015	3,04%
BlackRock Asset Management Canada Ltd	7.643		
BlackRock Asset Management Ireland Ltd	239.651		
BlackRock Asset Management North Asia Ltd	321		
BlackRock Fund Advisors	134.143		
BlackRock Fund Managers Ltd	10.513		
BlackRock Institutional Trust Company, National Association	96.868		
BlackRock International Ltd	4.603		
Andere aandeelhouders onder de statutaire drempel	18.559.294		
TOTAAL	24.657.003		

¹ Aantal aandelen op basis van de transparantiekennisgevingen ontvangen tot en met 31 december 2019. Meegedeelde wijzigingen kunnen geraadpleegd worden op www.intervest.be/nl/aandeelhoudersstructuur.

De free float van het aandeel van Intervest bedraagt 85% op 31 december 2019.

Transparantiekennisgevingen 2019

Intervest heeft op 19 maart 2019 een transparantiekennisgeving ontvangen van Degroof Petercam Asset Management nv, waarin zij melding maakt dat de statutaire drempel van 3%, de laagste drempel, overschreden is. Op dat moment blijkt dat zij 3,18% van de aandelen aanhoudt ten gevolge van verwerving of overdrachten van stemverlenende effecten of stemrechten Intervest.

Op 4 april 2019 heeft Intervest een transparantiekennisgeving ontvangen van Allianz SE waaruit blijkt dat deze 6,44% van de stemrechten Intervest aanhoudt ingevolge de verwerving of overdracht van de controle over een onderneming die een deelneming houdt in een emittent en de verwerving of overdracht van stemverlenende effecten of stemrechten, en daarmee de kennisgevingsdrempel van 5% overschreden heeft.

Een derde en laatste transparantiekennisgeving werd door Intervest ontvangen op 20 augustus 2019 van de Federale Participatie en Investeringsmaatschappij (SFPI/FPIM) nv. Hieruit blijkt dat deze via Belfius Groep 9,90% van de stemrechten Intervest aanhoudt ingevolge (de verwerving of) de overdracht van stemverlenende effecten of stemrechten, en daarmee de kennisgevingsdrempel van 10% onderschreden heeft.

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

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

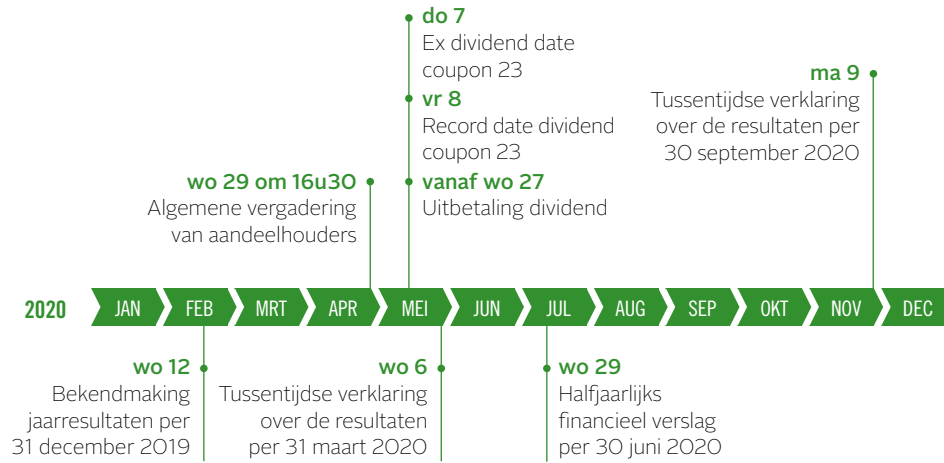
Overeenkomstig de wettelijke voorschriften ter zake is elke natuurlijke of rechtspersoon die aandelen of andere verleende financiële instrumenten van de vennootschap met stemrecht, die al dan niet het kapitaal vertegenwoordigen, verwerft of afstaat, verplicht zowel de vennootschap als de Financial Services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

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

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

De noemer voor deze kennisgevingen in het kader van de transparantiereglementering is een laatste keer gewijzigd op 20 mei 2019 als gevolg van de kapitaalverhoging onder de vorm van een keuzedividend en de daarbij horende uitgifte van 368.006 nieuwe aandelen.

4. Financiële kalender 2020



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

Vastgoedverslag

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



1. Samenstelling van de portefeuille

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

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

Het operationeel- en vastgoedbeheer van alle gebouwen van Intervest gebeurt volledig intern¹ om een continue relatie met de klanten te waarborgen. Dankzij de knowhow van haar eigen asset en property management teams die exclusief ten dienste staan van haar klanten-huurders, wordt de strategie in alle investeringssegmenten uitgevoerd. De vennootschap kan verder een beroep doen op interne commerciële, boekhoudkundige, financiële, human resources en communicatiediensten.

1.1. Vastgoedportefeuille op 31 december 2019

De vastgoedbeleggingen van Intervest bestaan op 31 december 2019 voor € 860 miljoen uit vastgoed beschikbaar voor verhuur. Daarnaast bevatten de vastgoedbeleggingen ook € 33 miljoen projectontwikkelingen onder de vorm van grondreserves of gebouwen in aanbouw die op balansdatum nog geen huurinkomsten genereren.

Vastgoed beschikbaar voor verhuur

De verhuurbare oppervlakte van de vastgoedportefeuille bedraagt 945.595 m² op 31 december 2019. Dit is een daling met 77.353 m² of 8% ten opzichte van jaareinde 2018 als gevolg van de desinvestering van drie logistieke sites in de tweede jaarhelft van 2019 (Aartselaar, Houthalen en Oudsbergen) maar wordt gedeeltelijk gecompenseerd door de aankoop van twee logistieke sites in Nederland (Nijmegen en Roosendaal).

Op 31 december 2019 heeft de vastgoedportefeuille een verhuurbare oppervlakte van 945.595 m² (1.022.948 m² op 31 december 2018).

¹ Met uitzondering van het property management van Mechelen Campus dat uitgevoerd wordt door Quares Property and Facility Management, en voor de Nederlandse panden dat uitgevoerd wordt door Storms International Property Services.

Gebouwen

Logistiek vastgoed beschikbaar voor verhuur in België**Antwerpen - Limburg - Luik**

Aarschot - Nieuwlandlaan 321 - 3200 Aarschot

Herentals Logistics 1 - Atealaan 34b - 2200 Herentals

Herentals Logistics 2 - Atealaan 34c - 2200 Herentals

Herentals Logistics 3 - Atealaan 34b - 2200 Herentals

Luik - Première Avenue 32 - 4040 Luik

Oevel 1 - Nijverheidsstraat 9 - 2260 Oevel

Oevel 2 - Nijverheidsstraat 9a-11 - 2260 Oevel

Oevel 3 - Nijverheidsstraat 8 - 2260 Oevel

Wommelgem - Koralenhoeve 25 - 2160 Wommelgem

Antwerpen - Gent - Rijsel

Gent - Eddastraat 21 - 9042 Gent

Antwerpen - Brussel - Nijvel

Boom - Industrierweg 18 - 2850 Boom

Duffel - Stocletlaan 23 - 2570 Duffel

Mechelen 1 - Oude Baan 12 - 2800 Mechelen

Mechelen 2 - Dellingsstraat 57 - 2800 Mechelen

Puurs - Koning Leopoldlaan 5 - 2870 Puurs

Schelle - Molenberglei 8 - 2627 Schelle

Wilrijk 1 - Boomsesteenweg 801-803 - 2610 Wilrijk

Wilrijk 2 - Geleegweg 1-7 - 2610 Wilrijk

Huizingen - Gustave Demeurslaan 69-71 - 1654 Huizingen

Merchtem - Preenakker 20 - 1785 Merchtem

Zellik - Brusselsesteenweg 464 - 1731 Zellik

Totaal logistiek vastgoed beschikbaar voor verhuur in België**Logistiek vastgoed beschikbaar voor verhuur in Nederland**

Eindhoven Silver Forum - Flight Forum 1800-1950 - 5657 EZ Eindhoven

Nijmegen - De Vlotkampweg 67-71 - 6545 AE Nijmegen

Raamsdonksveer 1 - Zalmweg 37 - 4941 SH Raamsdonksveer

Raamsdonksveer 2 - Zalmweg 41 - 4941 SH Raamsdonksveer

Raamsdonksveer 3 - Steurweg 2 - 4941 VR Raamsdonksveer

Roosendaal 2 - Leemstraat 15-23 Boerkensleen23a - 4705 RT Roosendaal

Roosendaal 3 - Blauwhekken 2 - 4751 XD Roosendaal

Tilburg 1 - Kronosstraat 2 - 5048 CE Tilburg

Tilburg 2 - Belle van Zuylenstraat 10-12 - 5032 MA Tilburg

Vuren - Hooglandseweg 6 - 4214 KG Vuren

Totaal logistiek vastgoed beschikbaar voor verhuur in Nederland**TOTAAL LOGISTIEK VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR**

Bouw-/renovatiejaar en uitbreiding	Jaar van laatste belangrijke investering	Verhuurbare oppervlakte (m ²)	Bezettingsgraad* (%)
			A/B
		232.406	99%
2005	nvt	14.602	100%
2011	nvt	17.346	91%
2012	nvt	50.912	100%
2017	nvt	12.123	100%
2000-2017	nvt	55.468	100%
2004	nvt	12.159	100%
2007-2013	nvt	33.955	100%
1995	nvt	11.660	100%
1998-2018	2019	24.181	100%
		37.944	100%
2018	nvt	37.944	100%
		203.834	87%
2015	nvt	24.871	100%
1998	nvt	23.386	100%
2004	2019	15.341	100%
1998-2010	nvt	7.046	100%
2001	nvt	43.534	40%
1993-2016	2019	8.317	95%
2013	nvt	5.364	100%
1989-2017	nvt	24.521	100%
1987 - 1993	nvt	17.548	100%
1992-2002	nvt	7.269	100%
1994 -2008	nvt	26.637	100%
		474.184	94%
2002	nvt	28.695	100%
1988-2002	nvt	19.159	100%
2010	nvt	20.653	100%
2002	nvt	38.573	100%
1980-2008	nvt	14.581	100%
1975-2012	nvt	38.162	100%
2019	nvt	18.029	100%
2004-2011	nvt	13.309	100%
1997- 2019	nvt	28.493	100%
2018	nvt	14.020	100%
		233.674	100%
		707.858	96%

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

Gebouwen

Kantoren beschikbaar voor verhuur in België**Antwerpen**

Aartselaar - Kontichsesteenweg 54 - 2630 Aartselaar

Gateway House - Brusselstraat 59/Montignystraat 80 - 2018 Antwerpen

Greenhouse Antwerp - Uitbreidingstraat 66 - 2600 Berchem

De Arend - Prins Boudewijnlaan 45-49 - 2650 Edegem

Brussel

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

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

Park Rozendal - Terhulpssteenweg 6A - 1560 Hoeilaart

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

Exiten - Zuiderlaan 91 - 1731 Zellik

Mechelen

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

Mechelen Business Tower - Blarenberglaan 2C - 2800 Mechelen

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

Leuven

Ubicenter - Philipssite 5 - 3001 Leuven

TOTAAL KANTOREN BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR

TOTAAL VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR

Bouw-/renovatiejaar en uitbreiding	Jaar van laatste belangrijke investering	Verhuurbare oppervlakte (m ²)	Bezettingsgraad* (%)
			A/B
		28.006	84%
2000	2016	4.140	100%
2002	2016	11.172	67%
2016	nvt	5.763	98%
1997	nvt	6.931	90%
		56.793	94%
2018	nvt	20.262	88%
2000	2014	6.392	95%
1994	2005	2.830	86%
2000	2014	23.681	100%
2002	nvt	3.628	100%
		125.911	87%
1993 - 1999 / 2016	2019	54.190	86%
2001	2014	13.574	86%
2000 - 2005	2012 - 2015	58.147	89%
		27.027	98%
2001	nvt	27.027	98%
		237.737	90%
		945.595	93%

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

Toekomstig ontwikkelingspotentieel

Naast het vastgoed beschikbaar voor verhuur beschikt Intervest over een toekomstig ontwikkelingspotentieel, op de balans opgenomen aan kostprijs onder de projectontwikkelingen. De projectontwikkelingen omvatten op jaareinde 2019, naast de lopende ontwikkelingen in aanbouw in Nederland (Roosendaal en Eindhoven) die in 2020 zullen opgeleverd worden, ook grondreserves aangehouden voor toekomstige ontwikkelingen.

Zo heeft de vennootschap, naast de 250.000 m² grondreserve op de voormalige Ford-site in Genk, op haar site Herentals Logistics 3 een resterende grondreserve van circa 8.000 m² die een bijkomende uitbreidingsmogelijkheid voor een extra magazijn biedt. Ook heeft Intervest in de loop van het derde kwartaal 2019 een site in Den Bosch (Nederland) aangekocht met het oog op het aanleggen van een grondreserve voor latere ontwikkeling.

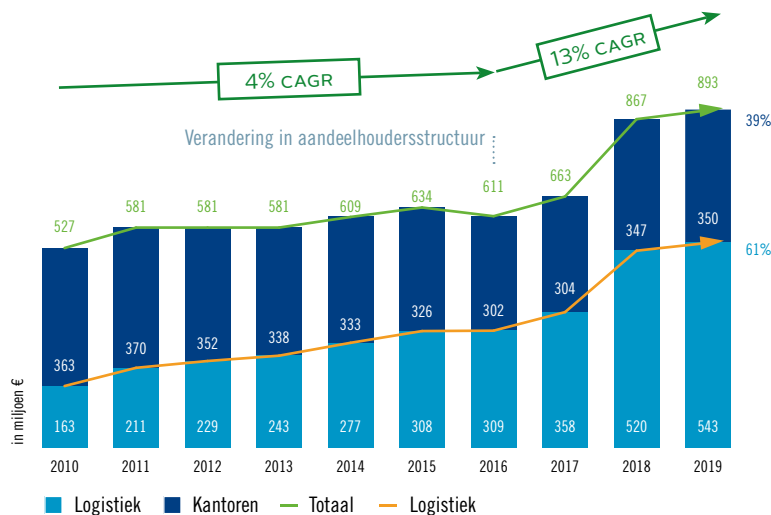
De vennootschap heeft op 31 december 2019 volgende grondreserves in de logistieke portefeuille:

Locatie	Terrein oppervlakte (m ²)	Potentiële verhuurbare oppervlakte (m ²)
Antwerpen - Limburg - Luik	431.000	258.000
Herentals Logistics 3	11.000	8.000
Genk Green Logistics (fase 1 t.e.m. 5)	420.000	250.000
Nederland	11.000	8.500
Den Bosch	11.000	8.500
TOTAAL	442.000	266.500

1.2. Evolutie van de reële waarde van de vastgoedportefeuille

46% groei in portefeuille sinds 2016, d.i. 13% CAGR.

Op 31 december 2019 bedraagt de reële waarde van de vastgoedportefeuille € 893 miljoen, waarvan 61% bestaat uit logistieke gebouwen en 39% uit kantoorgebouwen.



1.3. Aard van de portefeuille¹



Sinds de wijziging in aandeelhoudersstructuur in 2016 is de focus op logistiek vastgoed verhoogd met een verschuiving van 12%-punten van de kantorenportefeuille richting het logistiek vastgoed tot gevolg. Interwest wenst evenwel in het kantorensegment steeds een essentieel aandeel te behouden.

Segment	Reële waarde (€ 000)	Contractuele huur (€ 000)	Aandeel in de portefeuille (%)	Aanschaffingswaarde* (€ 000)	Verzekerde waarde (€ 000)
Kantoren beschikbaar voor verhuur	350.069	28.339	39%	344.500	412.275
Logistiek vastgoed beschikbaar voor verhuur in België	315.099	21.665	36%	282.311	233.395
Logistiek vastgoed beschikbaar voor verhuur in Nederland	194.345	11.509	22%	174.718	142.258
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	859.513	61.513	97%	801.528	787.928
Grondreserves logistiek	11.781	nvt	1%	11.781	nvt
Projecten in aanbouw	21.518	nvt	2%	21.518	nvt
TOTAAL	892.812	nvt	100%	834.827	787.928

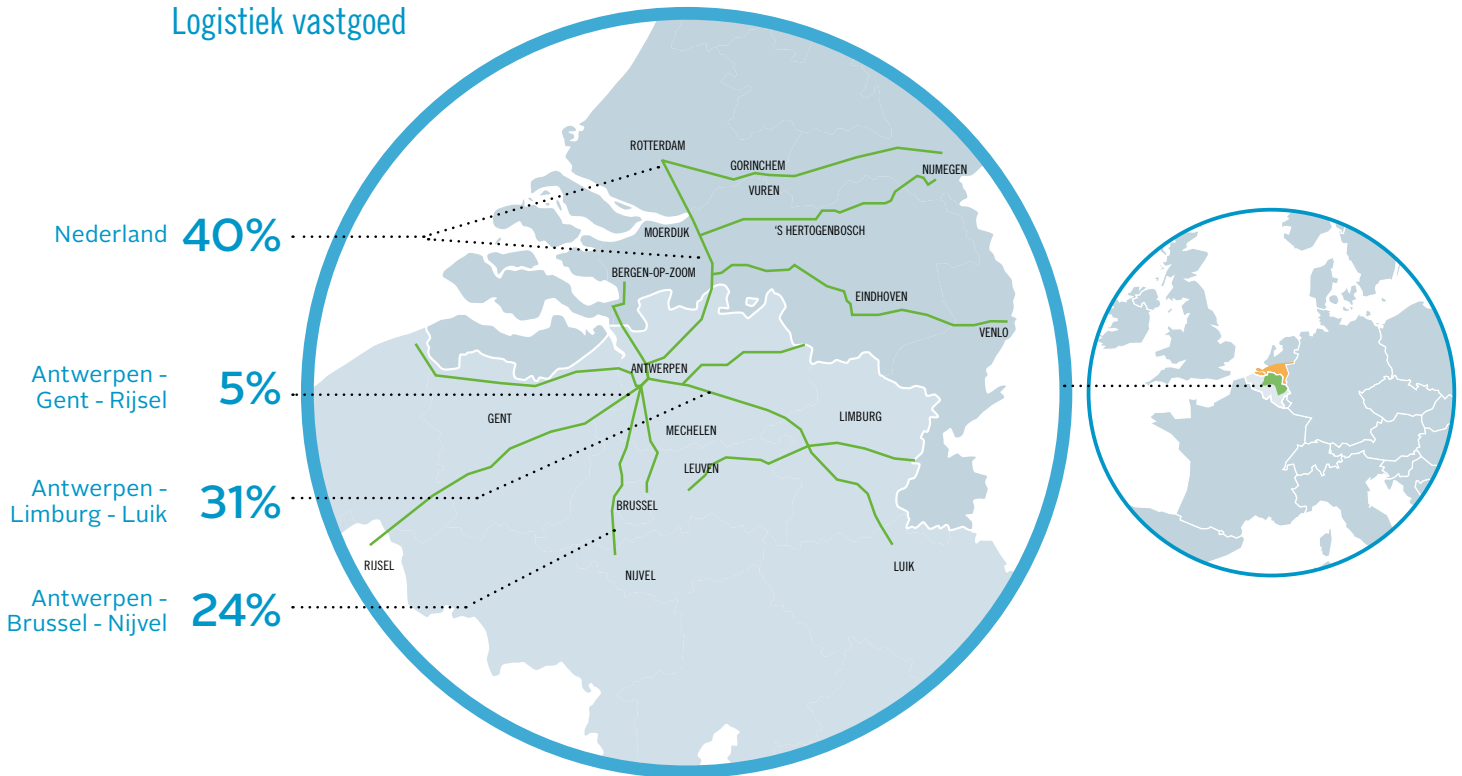
* Inclusief geactiveerde investeringen.

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

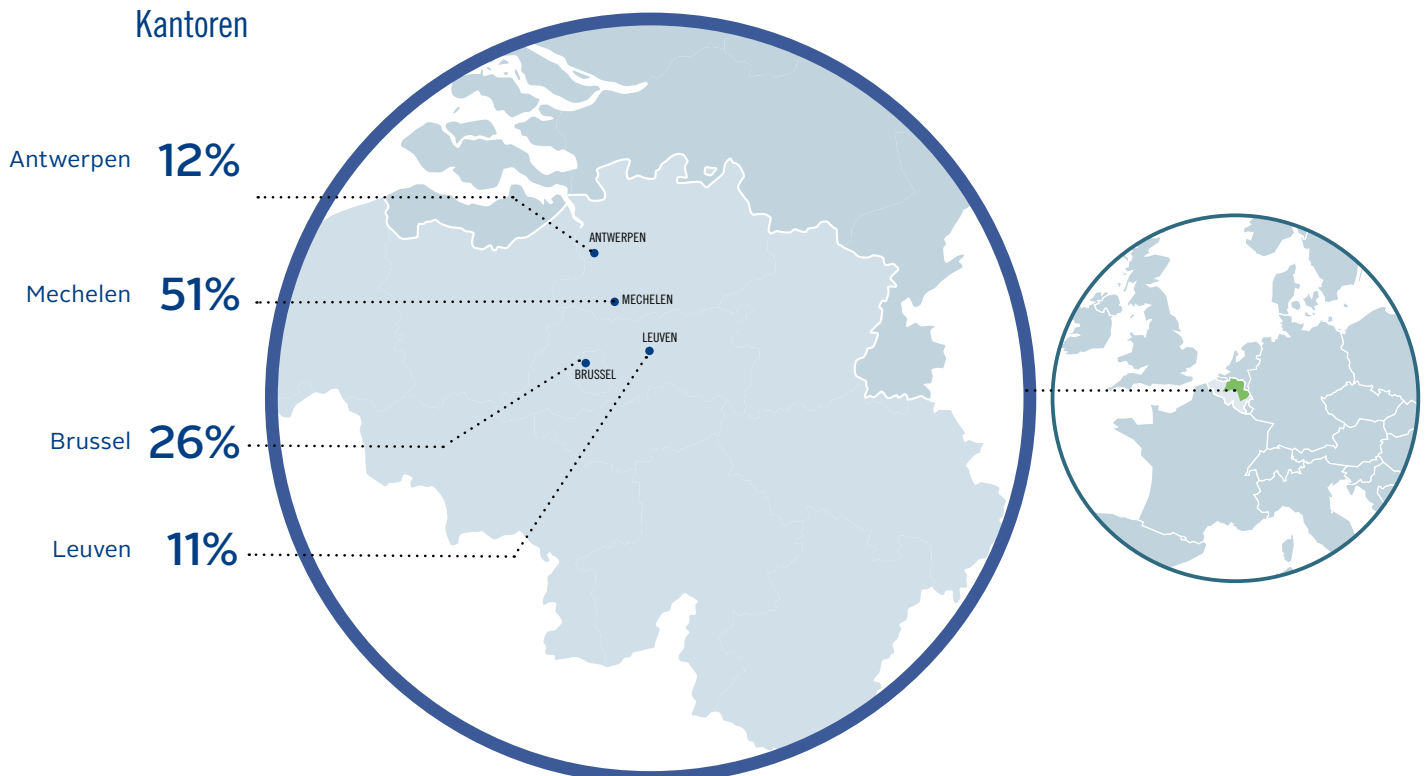
1.4. Geografische spreiding van de portefeuille¹

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

Logistiek vastgoed



Kantoren



¹ Percentages op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2019.

Logistiek vastgoed

Het logistieke deel van de portefeuille in België is gelegen op de assen Antwerpen - Brussel - Nijvel (24%), Antwerpen - Limburg - Luik (31%) en Antwerpen - Gent - Rijsel (5%). In Nederland (40%) concretiseert de portefeuille zich op de assen Moerdijk - 's Hertogenbosch - Nijmegen (A59), Bergen-op-Zoom - Eindhoven - Venlo (A58/A67) en Rotterdam - Gorinchem - Nijmegen (A15).

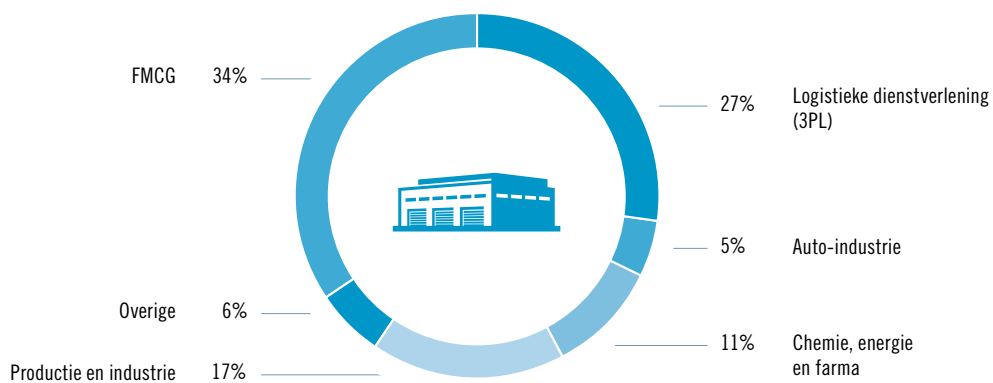
Kantoren

Het kantoorgedeelte van de portefeuille concentreert zich in en rond centrumsteden als Antwerpen (12%), Mechelen (51%), Brussel (26%) en Leuven (11%) en ligt zowel in de binnenstad als op campussen buiten de stad.

1.5. Sectorale spreiding van de portefeuille¹

Logistiek vastgoed

Ongeveer 39% van de logistieke portefeuille is verhuurd aan bedrijven buiten de logistieke sector wat de stabiliteit van de huurinkomsten bevordert, met name in periodes van minder gunstige conjunctuur.



Kantoren

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



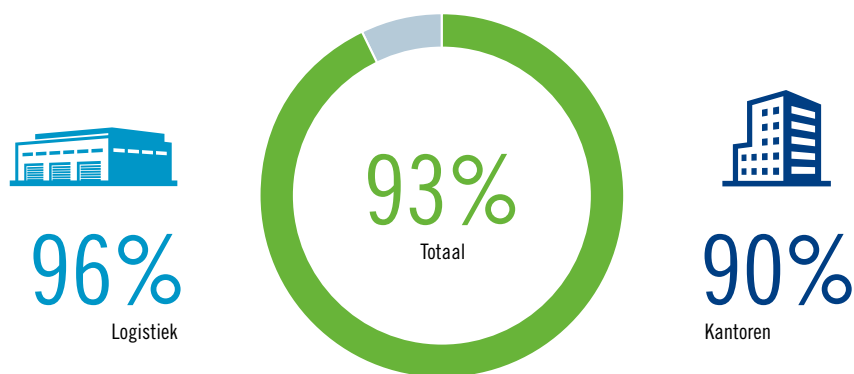
¹ Percentages op basis van de contractuele huren.

1.6. Bezettingsgraad

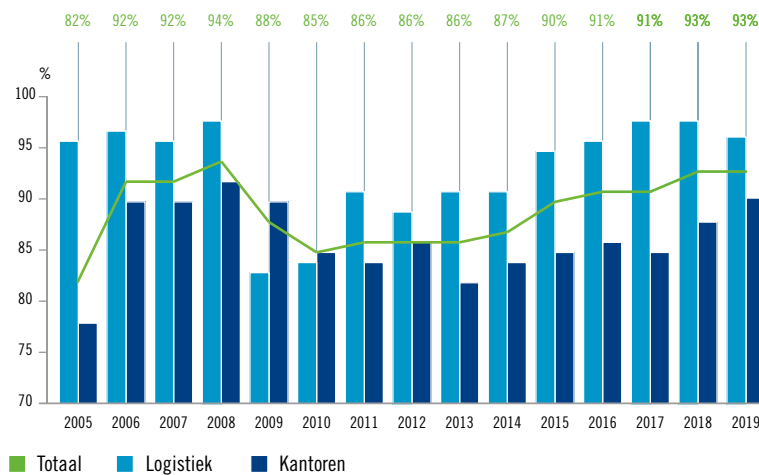
De bezettingsgraad van de totale vastgoedportefeuille van Intervest is stabiel gebleven op 93% op 31 december 2019.

Voor de kantorenportefeuille is de bezettingsgraad met 2%-punten toegenomen tot 90% op 31 december 2019, voornamelijk als gevolg van nieuwe verhuringen en uitbreidingen in Mechelen.

De bezettingsgraad van de logistieke portefeuille daalt met 2%-punten tot 96% op 31 december 2019 (98% jaareinde 2018) voornamelijk als gevolg van het vertrek van huurder Fiege in Puurs in het vierde kwartaal van 2019. Gezien de strategische zichtlocatie van deze site en de huidige interesse in deze regio zijn verschillende gesprekken met potentiële huurders lopende en bekijkt Intervest de toekomstmogelijkheden van dit gebouw.



Stabiele bezettingsgraad: 93%.



Bezettingsgraad volgt de economische cyclus

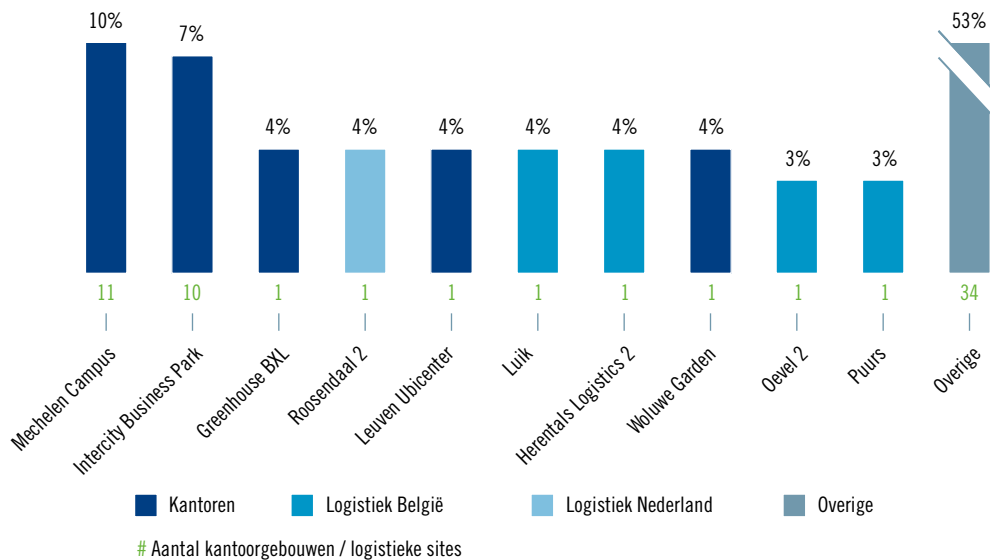
De gemiddelde bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille van Intervest gedurende de 15-jarige periode van 2005 tot 2019 is 89% met als maximum 94% (op 31 december 2008) en als minimum 82% (op 31 december 2005).

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

1.7. Risicospreiding van gebouwen¹

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

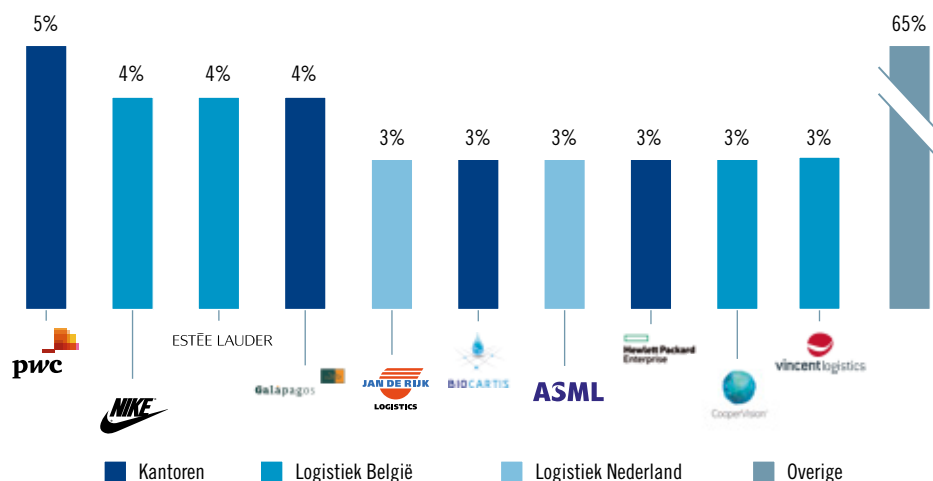
Mechelen Campus is met een oppervlakte van 58.147 m² het grootste complex, opgebouwd uit elf afzonderlijke gebouwen. Woluwe Garden en Intercity Business Park zijn eveneens complexen die bestaan uit verschillende gebouwen.



1.8. Risicospreiding naar huurders²

De tien belangrijkste huurders vertegenwoordigen 35% van de huurinkomsten. Dit zijn steeds vooraanstaande bedrijven in hun sector die vaak deel uitmaken van internationale concerns. 15% van de belangrijkste huurders behoort tot het kantorensegment, 20% behoort tot het logistieke segment.

De huurinkomsten van Intervest zijn zonder rekening te houden met flexwerkers verspreid over 228 verschillende huurders wat het debiteurenrisico beperkt en de stabiliteit van de huurinkomsten bevordert.



1 Percentages op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2019.

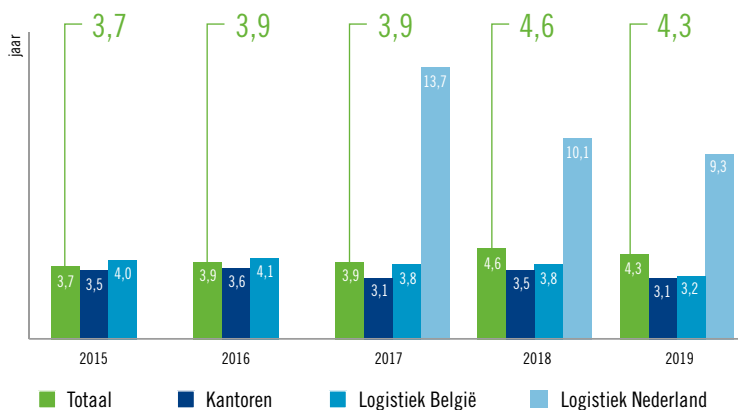
2 Percentages op basis van contractuele huren.

PricewaterhouseCoopers huurder in Woluwe Garden die 5% van de contractuele huurinkomsten vertegenwoordigt, zal op 31 december 2021 de site verlaten. Zoals reeds eerder gecommuniceerd worden momenteel de toekomstmogelijkheden voor dit gebouw verder onderzocht, zowel op vlak van herontwikkeling tot Greenhouse als op vlak van desinvestering of reconversie. Intervest heeft met de succesvolle herpositionering van Greenhouse BXL al bewezen dat een eventueel vertrek van een belangrijke huurder niet noodzakelijk negatief hoeft te zijn.

Wat betreft Nike Europe Holding, huurder die 4% van de contractuele huurinkomsten vertegenwoordigt en waarvan de terbeschikkingstelling deels in 2020, deels in 2021 op vervalddag komt, is de commercialisatie van deze state-of-the-art site met zichtlocatie langsheen de E313 Antwerpen Luik lopende. Het pand is eveneens opdeelbaar in stukken van 10.000 m² wat de verhuurbaarheid bevordert.

1.9. Looptijd huurcontracten in portefeuille¹

Gemiddelde resterende contractduur tot eerstvolgende breakdatum voor de volledige portefeuille



Op 31 december 2019 is de gemiddelde resterende looptijd van de contracten in de volledige portefeuille 4,3 jaar, ten opzichte van 4,6 jaar op 31 december 2018.

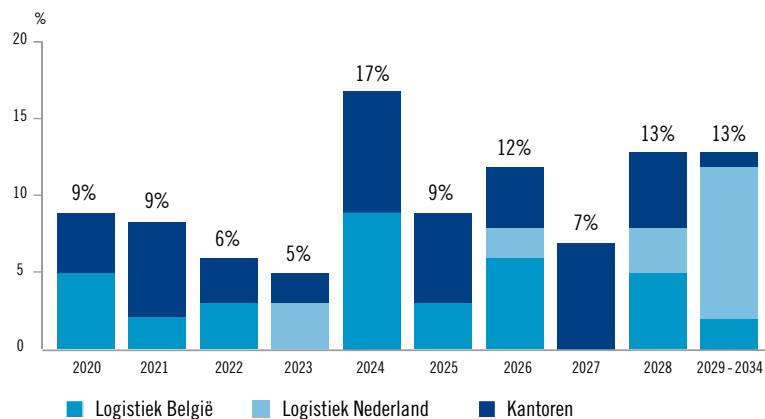
¹ Berekend op basis van contractuele huren.

Eindvervaldatum van de contracten in de volledige portefeuille

De eindvervaldagen van de huurcontracten van Intervest zijn goed verspreid over de komende jaren. 9% van de contracten heeft, op basis van de contractuele jaarhuur, een eindvervaldatum in het jaar 2020.

4% van de contracten die in 2020 op vervalddag komen zijn contracten in het kantorenssegment. Het zijn veelal kleine contracten, voornamelijk in Mechelen, waarvan verwacht wordt dat een aantal contracten verlengd zullen worden en waar eventuele vrijgekomen ruimtes snel opgevuld zal kunnen worden.

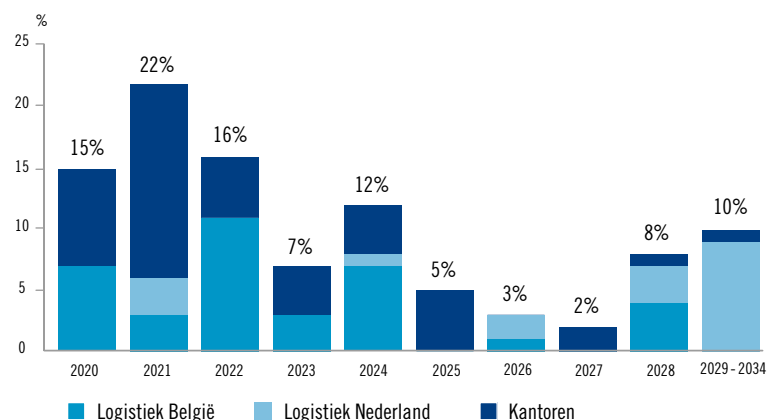
De 5% contracten die in het logistieke segment op vervalddag komen in 2020 zijn allemaal contracten in de Belgische logistieke portefeuille. Hiervan is het einde van het eerste deel van Nike Europe Holding (4%) het grootste.



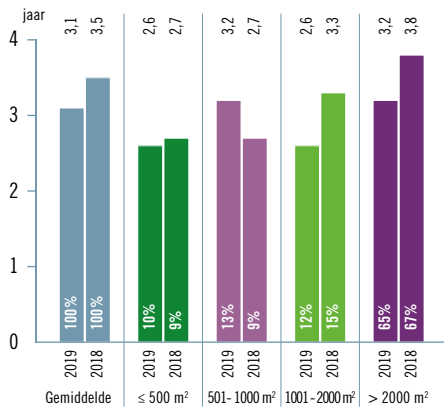
Eerstvolgende vervalddatum van de contracten in de volledige portefeuille

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

De grafiek toont het hypothetische scenario op 31 december 2019 waarbij elke huurder zijn huurcontract zou opzeggen bij eerstkomende tussentijdse vervalddag. Dit is een worst case scenario. De in 2019 vertrokken huurders hebben gemiddeld pas opgezegd na een huurperiode van 9 jaar (8 jaar voor de huurders vertrokken in 2018). De in 2019 vertrokken huurders in het kantorenssegment bleven gemiddeld 12 jaar huurder bij Intervest.



Kantoren



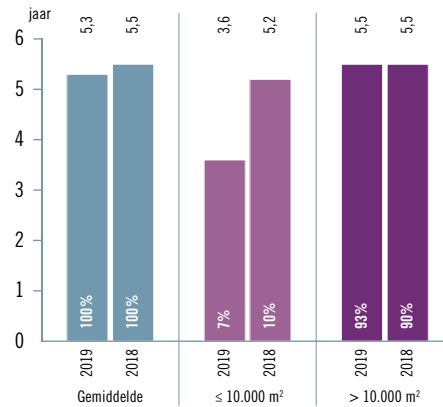
Voor de kantoren bedraagt de gemiddelde resterende huurperiode tot de eerstvolgende vervaldag (WALB) 3,1 jaar op 31 december 2019 ten opzichte van 3,5 jaar op 31 december 2018.

Voor de grote huurders van kantoren (deze boven 2.000 m²) die 65% uitmaken van de totale resterende huurinkomstenstroom en dus een grote impact hebben op de resultaten van Interinvest, ligt de eerstvolgende vervaldag (per 1 januari 2020) gemiddeld over 3,2 jaar ten opzichte van 3,8 jaar eind december 2018.

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

Op 31 december 2019 is de gemiddelde resterende looptijd van de contracten in de kantorenportefeuille 3,1 jaar ten opzichte van 3,5 jaar op 31 december 2018.

Logistiek vastgoed



Voor de logistieke panden bedraagt de gemiddelde contractduur tot eerstvolgende vervaldag 5,3 jaar op 31 december 2019, ten opzichte van 5,5 jaar op 31 december 2018.

In de logistieke portefeuille in België bedraagt de WALB 3,2 jaar waar deze per 31 december 2018 3,8 jaar bedroeg. In de Nederlandse logistieke portefeuille neemt de WALB af van 10,1 jaar naar 9,3 jaar op 31 december 2019.

Anders dan in Nederland is het in de huidige Belgische marktomstandigheden vaak moeilijk om contracten met een langere looptijd te sluiten met huurders. Zo wensen grote 'third party' logistieke spelers vaak een grote mate aan flexibiliteit en vragen zij naar contracten met vervaldata op korte termijn of contracten met een onbepaalde looptijd die permanent opzegbaar zijn mist het in acht nemen van enkele maanden vooropzeg.

Voor de logistieke portefeuille is de gemiddelde looptijd van de contracten 5,3 jaar op 31 december 2019 ten opzichte van 5,5 jaar op 31 december 2018.

Gemiddelde retentie van de portefeuille in 2019¹

In 2019 is in de gehele portefeuille 10% van de jaarlijkse huurinkomsten (49 contracten) op een vervaldatum gekomen. Dit kon een tussentijdse dan wel een eindvervaldag zijn. 8% (37 contracten) is niet opgezegd, is verlengd of vernieuwd, 2% (12 contracten) is effectief op een eindvervaldag gekomen. De huurders die in 2019 vertrokken zijn, hebben gemiddeld pas opgezegd na een huurperiode van 9 jaar (8 jaar in 2018).

In het kantorenssegment is 5% (41 contracten) op tussentijdse of eindvervaldatum gekomen in 2019. Hiervan is 4% (31 contracten) niet opgezegd, verlengd of vernieuwd, 1% (10 contracten) is effectief op eindvervaldag gekomen. Het betreft voornamelijk contracten in Mechelen en Edegem waarvan de huurders gemiddeld 12 jaar huurder bleven bij Intervest.

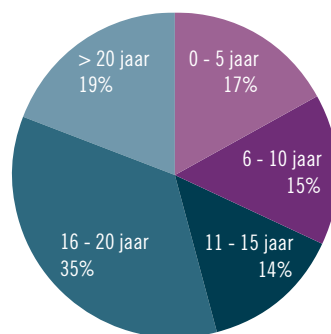
Ook in het logistieke segment is 5% (8 contracten) op een tussentijdse of eindvervaldatum gekomen in 2019. Hiervan is 3% (6 contracten) niet opgezegd, verlengd of vernieuwd. 2% (2 contracten) is effectief op een eindvervaldag gekomen. Het betreft voornamelijk het vertrek van huurder Fiege in Puurs. De huurders die in 2019 vertrokken zijn in het logistieke segment, zijn gemiddeld 9 jaar huurder gebleven bij Intervest.

Van de contracten die in 2019 effectief op eindvervaldag gekomen zijn (2% of 12 contracten) is ondertussen 1% (7 contracten) vervangen door nieuwe contracten met bestaande of nieuwe huurders. Het percentage dat niet opnieuw opgevuld werd betreft voornamelijk de leegstand in Puurs na het vertrek van Fiege.

Het verhogen van de huurdersretentie door het verlengen van de looptijden van de huurcontracten blijft de uitdaging op het vlak van asset management, evenals het verder stabiliseren en mogelijkerwijze verbeteren van de bezettingsgraad in beide segmenten.

Intervest blijft permanent inspelen op en mee-evolueren met wijzigende marktomstandigheden. In combinatie met een stevige vastgoedervaring en via een uitgebreide dienstverlening en het aanbieden van flexibele oplossingen, tracht Intervest het verschil te maken en een meerwaarde te bieden.

1.10. Gemiddelde leeftijd van gebouwen²



Intervest hanteert een proactief beleid inzake het onderhoud van de gebouwen en via een constante monitoring van het investeringsplan wordt de kwaliteit van de portefeuille gegarandeerd. Naast regelmatige investeringen in kwaliteit en duurzaamheid worden herontwikkelingen en renovaties van de panden uitgevoerd om zowel de kantoorgebouwen als de logistieke panden steeds kwalitatief hoog te houden en de technische en economische levensduur van de gebouwen te optimaliseren. Zo is in 2019 meer dan € 8 miljoen besteed aan investeringen in de bestaande portefeuille.

¹ Berekeningen zijn gemaakt op basis van de jaarlijkse huurinkomsten van de totale vastgoedportefeuille op 31 december 2018.

² Percentages zijn berekend op basis van de reële waarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuur op 31 december 2019. De leeftijd is uitgedrukt ten opzichte van het bouwjaar, de kleinere renovaties worden niet in rekening gebracht. Een volledige renovatie daarentegen zorgt voor een aanpassing van de leeftijd.

2. Overzicht van de portefeuille

TOTALE PORTEFEUILLE	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Reële waarde vastgoed beschikbaar voor verhuur (€ 000)	859.513	858.653	662.539	610.944	634.416
Contractuele huren (€ 000)	61.513	63.636	48.588	46.337	49.849
Rendement op reële waarde (%)	7,2%	7,4%	7,3%	7,6%	7,9%
Contractuele huren verhoogd met de geschatte huurwaarde op leegstand (€ 000)	65.761	68.001	55.783	50.871	55.689
Rendement bij volledige verhuring op reële waarde (%)	7,7%	7,9%	8,4%	8,3%	8,8%
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	945.595	1.022.948	794.896	705.068	717.073
Bezettingsgraad (%)	93%	93%	91%	91%	90%

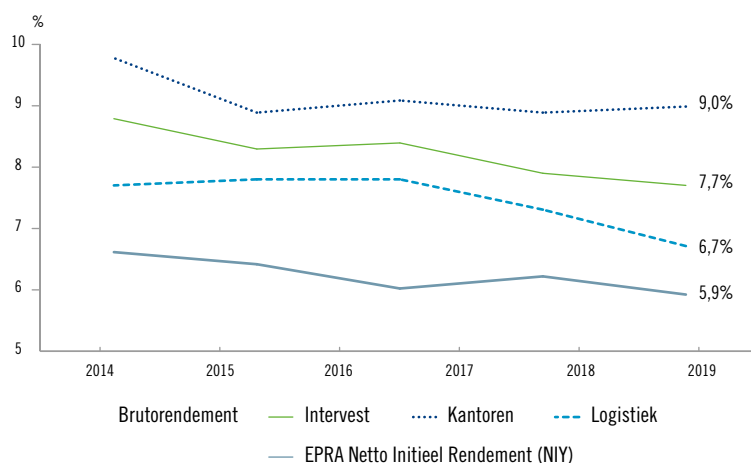
Op 31 december 2019 bedraagt het rendement van de totale portefeuille 7,2%.

2.1. Per segment

KANTOREN	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Reële waarde vastgoed beschikbaar voor verhuur (€ 000)	350.069	346.769	304.250	301.926	326.371
Contractuele huren (€ 000)	28.339	27.021	21.157	23.179	27.311
Rendement op reële waarde (%)	8,1%	7,8%	7,0%	7,7%	8,4%
Contractuele huren verhoogd met de geschatte huurwaarde op leegstand (€ 000)	31.388	30.752	27.772	26.808	32.059
Rendement bij volledige verhuring op reële waarde (%)	9,0%	8,9%	9,1%	8,9%	9,8%
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	237.737	237.732	210.457	208.716	229.669
Bezettingsgraad (%)	90%	88%	85%	86%	85%
LOGISTIEK VASTGOED	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Reële waarde vastgoed beschikbaar voor verhuur (€ 000)	315.099	511.884	358.289	309.018	308.045
Contractuele huren (€ 000)	33.174	36.615	27.431	23.158	22.538
Rendement op reële waarde (%)	6,5%	7,2%	7,7%	7,5%	7,3%
Contractuele huren verhoogd met de geschatte huurwaarde op leegstand (€ 000)	34.373	37.249	28.011	24.063	23.630
Rendement bij volledige verhuring op reële waarde (%)	6,7%	7,3%	7,8%	7,8%	7,7%
Totale verhuurbare oppervlakte (m ²)	707.858	785.216	584.439	496.352	487.404
Bezettingsgraad (%)	96%	98%	98%	96%	95%

2.2. Evolutie van het rendement op de reële waarde

Het brutorendement op de reële waarde in deze grafiek is berekend op de contractuele huur verhoogd met de geschatte huurwaarde op leegstand van de vennootschap. Het gemiddeld brutorendement bij volledige verhuring van het vastgoed beschikbaar voor verhuur bedraagt 7,7% per 31 december 2019 (7,9% op 31 december 2018). Voor het logistieke segment is het brutorendement gedaald van 7,3% naar 6,7%. In de kantorenportefeuille neemt het brutorendement toe van 8,9% naar 9,0%.



2.3. Verzekerde waarde

De vastgoedportefeuille van Intervest wordt verzekerd voor een totale reconstructiewaarde van € 804 miljoen, exclusief de terreinen waarop de gebouwen staan, tegenover een reële waarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur van € 860 miljoen op 31 december 2019 (weliswaar gronden inbegrepen). De verzekerde waarde bedraagt voor de kantoren € 412 miljoen en voor de logistieke portefeuille € 392 miljoen.

De verzekeringen omvatten eveneens bijkomende waarborgen voor de onbruikbaarheid van de onroerende goederen zoals huurderiving, de instandhoudings- en opruimingskosten, het verhaal van huurders en gebruikers en het verhaal van derden. De gedeferde huur wordt vergoed zolang het gebouw niet heropgebouwd is, voor zover dit binnen een redelijke termijn, vastgesteld door de expert, gebeurt. Inclusief deze bijkomende waarborgen is de verzekerde waarde € 1,3 miljard. Deze verzekerde waarde wordt gesplitst in € 812 miljoen voor de kantoren en € 478 miljoen voor de logistieke portefeuille.

Intervest is verzekerd tegen aansprakelijkheid voortkomend uit haar activiteiten of haar investeringen middels een burgerlijke aansprakelijkheidsverzekering die lichamelijke schade dekt tot een bedrag van € 12,4 miljoen en stoffelijke schade (andere dan door brand en ontploffing) tot € 0,6 miljoen. Verder zijn de bestuurders en leden van het directiecomité verzekerd voor bestuurdersaansprakelijkheid waarbij schade wordt gedekt tot een bedrag van € 30 miljoen.

2.4. Sensitiviteitsanalyse

In geval van een hypothetische negatieve aanpassing van het rendement dat gebruikt wordt door de vastgoeddeskundigen bij de bepaling van de reële waarde van de vastgoedportefeuille van de vennootschap (yield of kapitalisatievoet) met 1%-punt (van 7,2% naar 8,2% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed verminderen met € 105 miljoen of 12%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap stijgen met 5%-punten tot circa 44%.

In het omgekeerde geval van een hypothetische positieve aanpassing van dit gebruikte rendement met 1%-punt (van 7,2% naar 6,2% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 139 miljoen of 16%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap dalen met 5%-punten tot circa 34%.

3. Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen

De waardering van de vastgoedportefeuille van Intervest is op 31 december 2019 uitgevoerd door de volgende vastgoeddeskundigen:

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

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

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

De markt

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

De locatie

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

Het onroerend goed

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

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

Actualisatie van de geschatte huurinkomsten

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

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

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

Eenheidsprijzen

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

Discounted cash flow analysis

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

Kostenmethode

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

Bijzondere taxatieoverwegingen

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

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

De vastgoedportefeuille is als volgt verdeeld:

Vastgoeddeskundige	Reële waarde (€ 000)	Investeringswaarde (€ 000)
Cushman & Wakefield Belgium	350.069	358.821
CBRE Valuation Services	315.099	322.976
CBRE Valuation Advisory	196.588	210.330
TOTAAL*	861.756	892.127

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

Conclusie van Cushman & Wakefield Belgium¹

Cushman & Wakefield Belgium heeft voor het door hen gewaardeerde deel van de vastgoedportefeuille van Intervest een investeringswaarde bepaald, op 31 december 2019, van € 358.820.813 en een reële waarde van € 350.069.086.

Gregory Lamarche, MRICS
Associate
Valuation & Advisory

Julien Dubaere
Valuer
Valuation & Advisory

Conclusie van CBRE Valuation Services²

CBRE Valuation Services heeft voor het door hen gewaardeerde deel van de vastgoedportefeuille van Intervest een investeringswaarde bepaald, op 31 december 2019, van € 322.976.504 en een reële waarde van € 315.099.029.

bvba Pieter Paepen, MRICS
RICS Registered Valuer
Senior Director

Kevin Van de Velde, MRE
Director

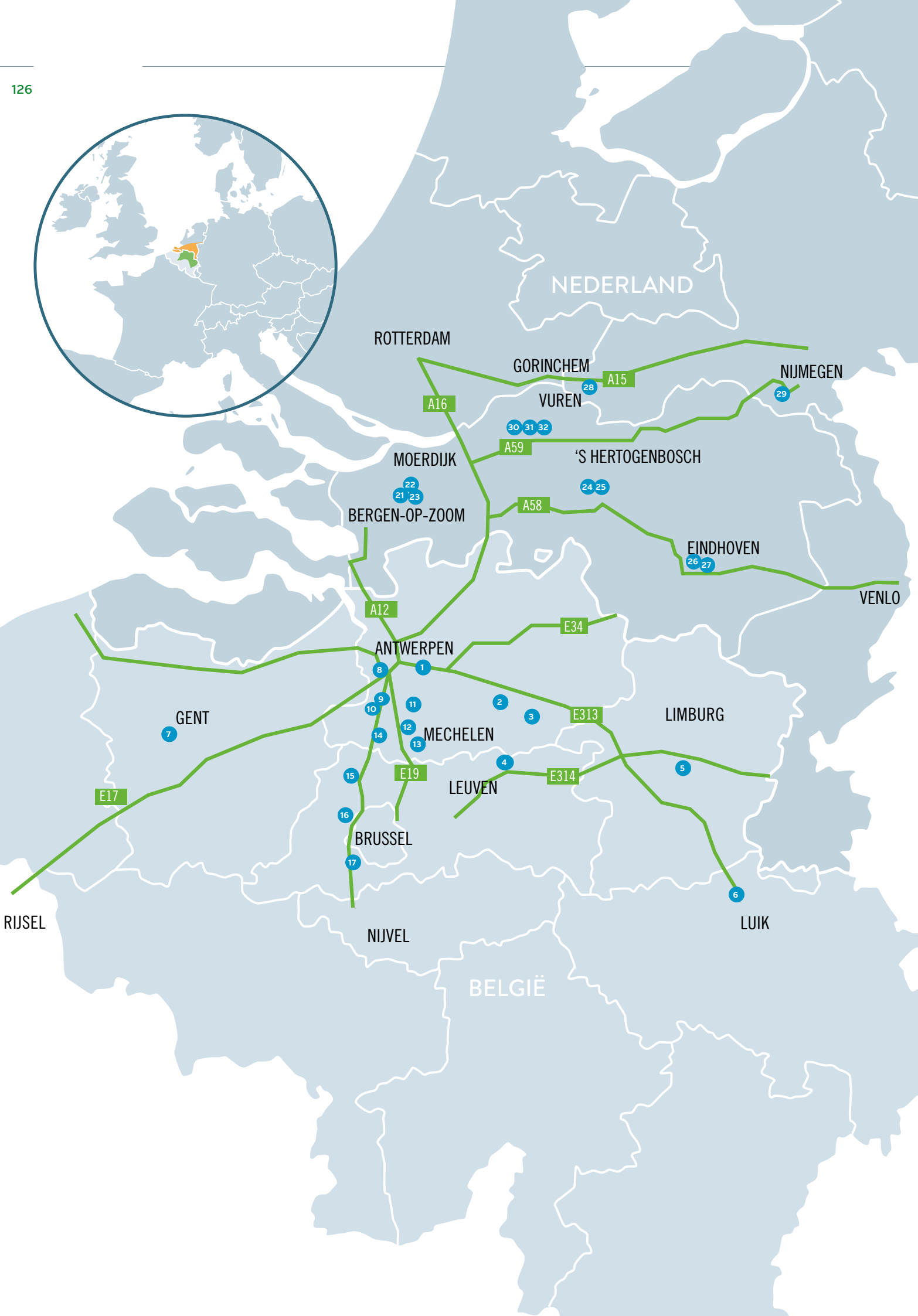
Conclusie van CBRE Valuation Advisory³

CBRE Valuation Advisory heeft voor het door hen gewaardeerde deel van de vastgoedportefeuille van Intervest een investeringswaarde bepaald, op 31 december 2019, van € 210.330.172 en een reële waarde van € 196.588.242.

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

D.L.L. Ummels MSc RT
Senior Consultant

1,2,3 De vastgoeddeskundigen hebben ingestemd met de opneming van hun conclusies in dit Jaarverslag.



4. Beschrijving van het logistiek vastgoed

4.1. Ligging van het logistiek vastgoed in België¹

Antwerpen - Limburg - Luik

1	Wommelgem	p. 138
2	Herentals Logistics	p. 131 - 132
3	Oevel	p. 135 - 136
4	Aarschot	p. 128
5	Genk Green Logistics - Project	p. 130
6	Luik	p. 133

Antwerpen - Brussel - Nijvel

8	Wilrijk	p. 137 - 138
9	Schelle	p. 137
10	Boom Krekelenberg	p. 129
11	Duffel	p. 129
12	Mechelen 1	p. 133
13	Mechelen 2	p. 134
14	Puurs	p. 136
15	Merchtem	p. 134
16	Zellik	p. 139
17	Huizingen	p. 132

Antwerpen - Gent - Rijsel

7	Gent	p. 130
----------	------	--------

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

4.2. Ligging van het logistiek vastgoed in Nederland²

Bergen-op Zoom - Eindhoven - Venlo

21	Roosendaal 1 - Project	p. 143
22	Roosendaal 2	p. 143
23	Roosendaal 3	p. 144
24	Tilburg 1	p. 144
25	Tilburg 2	p. 145
26	Eindhoven - Silver Forum	p. 140
27	Eindhoven - Gold Forum - Project	p. 140

Rotterdam - Gorinchem - Nijmegen

28	Vuren	p. 145
29	Nijmegen 1	p. 141

Moerdijk - 's Hertogenbosch - Nijmegen

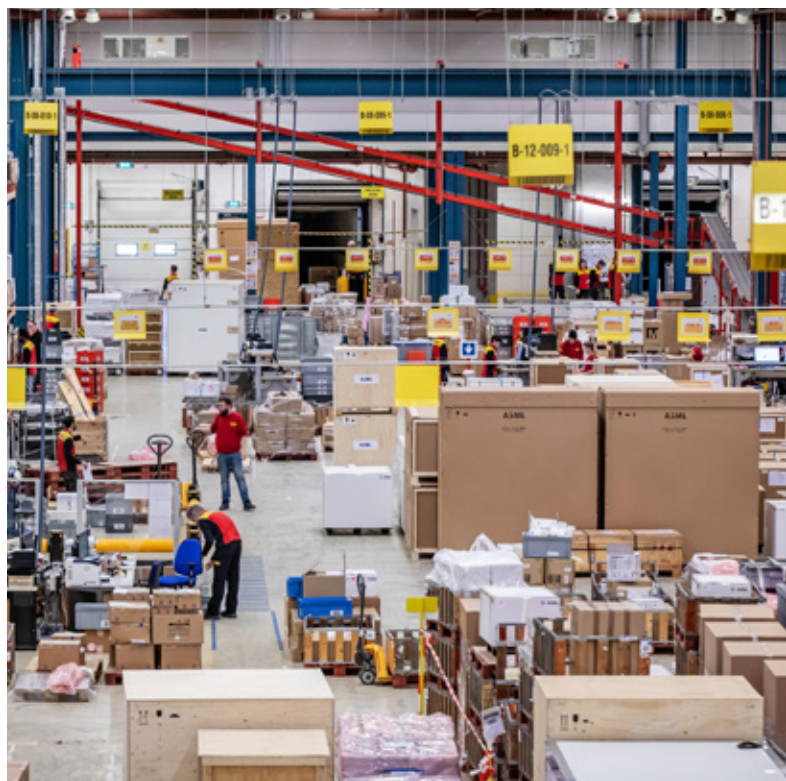
30	Raamsdonksveer 1	p. 141
31	Raamsdonksveer 2	p. 142
32	Raamsdonksveer 3	p. 142

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

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

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

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



4.3. Logistiek vastgoed in België

Aarschot

Adres

Nieuwlandlaan 321
3200 Aarschot

Oppervlakte

14.602 m²

Bouwjaar

2005

Bezettingsgraad

100%

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



Boom Krekelenberg

Adres

Industrieweg 18
2850 Boom

Oppervlakte

24.871 m²

Bouwjaar

2000, gedeeltelijke renovatie in 2015

Bezettingsgraad

100%

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



Duffel

Adres

Stocletlaan 23
2570 Duffel

Oppervlakte

23.386 m²

Bouwjaar

1998

Bezettingsgraad

100%

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



Genk Green Logistics - Project

Adres

Henry Fordlaan 8 + 4
3600 Genk

Potentiële oppervlakte

250.000 m²

Bouwjaar

2020 - 2025

Via de perimetervenootschap Genk Green Logistics is Intervest samen met Group Machiels eigenaar van zone B, een perceel grond van 42 hectare op de voormalige Ford-site. De voormalige Ford-site bestaat uit drie nog te ontwikkelen zones: zone A voor openbaar domein met gemeenschappelijke functies, zone C voor watergebonden logistieke activiteiten met o.m. een nieuwe containerterminal en zone B waar Genk Green Logistics een flexibel, grootschalig, multimodaal en duurzaam logistiek project met toegevoegde waarde zal realiseren in samenwerking met MG Real Estate en DEME Environmental Contractors.



Gent

Adres

Eddastraat 21
9042 Gent

Oppervlakte

37.944 m²

Renovatiejaar

2018

Bezettingsgraad

100%

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



Herentals Logistics

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

Herentals Logistics 1

Adres

Atealaan 34b
2200 Herentals

Oppervlakte

17.346 m²

Renovatiejaar

2011

Bezettingsgraad

91%

Grondig gerenoveerd logistiek gebouw met ruime kantoorfaciliteiten. Door de vele laadkades uitermate geschikt voor crossdockactiviteiten.



Herentals Logistics 2

Adres

Atealaan 34c
2200 Herentals

Oppervlakte

50.912 m²

Renovatiejaar

2008 en 2012

Bezettingsgraad

100%

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



Herentals Logistics 3

Adres

Atealaan 34b
2200 Herentals

Oppervlakte

12.123 m²

Bouwjaar

2017

Bezettingsgraad

100%

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



Huizingen

Adres

Gustave Demeurslaan 69 - 71
1654 Huizingen

Oppervlakte

17.548 m²

Bouwjaar

1987 - 1993, nadien verschillende renovaties

Bezettingsgraad

100%

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



Luik

Adres

Première Avenue 32

4040 Luik

Oppervlakte

55.468 m²

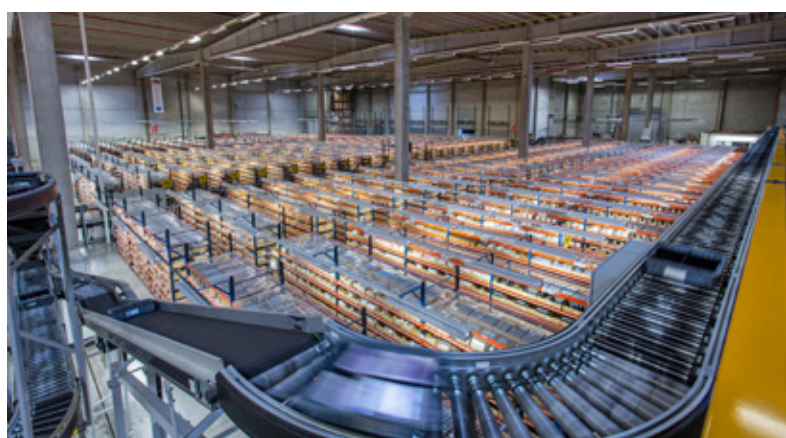
Bouwjaar

2000 - 2017

Bezettingsgraad

100%

Modern logistiek complex nabij de vrachtluchthaven van Bierset en de containerterminal TriLogiPort, met uitstekende ontsluiting via de E313, E40, E42 en E25. De site werd gefaseerd ontwikkeld en bestaat uit verschillende opslaghallen met bijhorende kantoorfaciliteiten en een ruim buitenterrein. De meest recente uitbreiding (3.600 m²) dateert van 2017 en werd door het turnkey-solutionsteam van Intervest in samenspraak met één van de gebruikers, Vincent Logistics, gerealiseerd.



Mechelen 1

Adres

Oude Baan 12

2800 Mechelen

Oppervlakte

15.341 m²

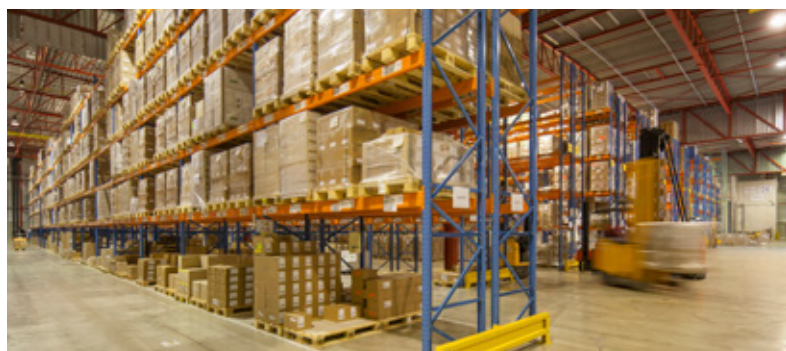
Renovatiejaar

2004

Bezettingsgraad

100%

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



Mechelen 2

Adres

Dellingstraat 57
2800 Mechelen

Oppervlakte

7.046 m²

Bouwjaar

1998, uitbreiding in 2010

Bezettingsgraad

100%

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



Merchtem

Adres

Preenakker 20
1785 Merchtem

Oppervlakte

7.269 m²

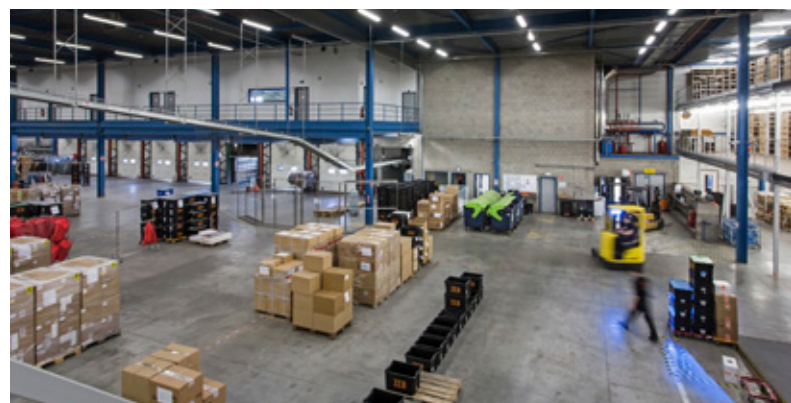
Bouwjaar

1992, uitbreiding in 2002

Bezettingsgraad

100%

Logistiek gebouw met een hoge graad van automatisering. In gebruik door ZEB voor distributie van kleding. Gelegen in de KMO-zone Merchtem Preenakker in de driehoek tussen de E40 Brussel - Oostende, de A12 en de Brusselse ring.



Oevel

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

Oevel 1

Adres
Nijverheidsstraat 9
2260 Oevel
Oppervlakte
12.159 m²
Renovatiejaar
2004
Bezettingsgraad
100%

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



Oevel 2

Adres
Nijverheidsstraat 9a + 11
2260 Oevel
Oppervlakte
33.955 m²
Bouwjaar
2007, uitbreiding in 2013
Bezettingsgraad
100%

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



Oevel 3

Adres
Nijverheidsstraat 8
2260 Oevel
Oppervlakte
11.660 m²
Bouwjaar
1995
Bezettingsgraad
100%

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



Puurs

Adres
Koning Leopoldlaan 5
2870 Puurs
Oppervlakte
43.534 m²
Bouwjaar
2001
Bezettingsgraad
40%

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



Schelle

Adres
Molenberglei 8
2627 Schelle
Oppervlakte
8.317 m²
Bouwjaar
1993, uitbreiding 2016
Bezettingsgraad
95%

Vanaf de A12 goed bereikbaar logistiek gebouw met opslaghal, kantoren, sociale ruimtes en groot aantal laad- en loskades.

In 2017 door het turnkey-solutionsteam van Invest gerenoveerd en uitgebreid met een showroom in samenspraak met uitbater Rogue Fitness Benelux.



Wilrijk

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

Wilrijk 1

Adres
Boomsesteenweg 801 - 803
2610 Wilrijk
Oppervlakte
5.364 m²
Bouwjaar
2013
Bezettingsgraad
100%

Turnkey-realisatie voor autodistributeur Peugeot. Op commerciële toplocatie langs de Boomsesteenweg.



Wilrijk 2

Adres

Geleegweg 1 - 7
2610 Wilrijk

Oppervlakte

24.521 m²

Bouwjaar

1989, renovatie in 2016 - 2017

Bezettingsgraad

100%

Logistiek complex met ideale ligging voor stadsdistributieactiviteiten.

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



Wommelgem

Adres

Koralenhoeve 25
2160 Wommelgem

Oppervlakte

24.181 m²

Bouwjaar

1998, renovatie in 2017 - 2018

Bezettingsgraad

100%

Zichtlocatie langs de E313 - E34 aan de rand van Antwerpen.

Modern distributiecomplex dat in 2017 - 2018 door het turnkey-solutionsteam van Interverst in samenspraak met gebruiker Feeder One duurzaam en energie-efficiënt gerenoveerd is. Kantoorruimtes werden heringedeeld en gebouw werd voorzien van ledverlichting, nieuwe HVAC en een EMS-systeem. Dak werd gerenoveerd en van extra isolatie voorzien.



Zellik

Adres

Brusselsesteenweg 464
1731 Zellik

Oppervlakte

26.637 m²

Bouwjaar

1994, renovatie in 2008

Bezettingsgraad

100%

Logistieke site aan de rand van het industriegebied in Zellik - Asse nabij de snelwegen E40 en E19 en de Brusselse Ring.

Er bevindt zich een fotovoltaïsche installatie op een gedeelte van het dak.

Site biedt herontwikkelingspotentieel tot state-of-the-art nieuwbouw van circa 29.000 m².



4.4. Logistiek vastgoed in Nederland

Eindhoven

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

Eindhoven - Gold Forum - Project in 2019

Adres

Flight Forum 1800-1950
5657 EZ Eindhoven

Oppervlakte

circa 21.000 m²

Bouwjaar

2020

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



Eindhoven - Silver Forum

Adres

Flight Forum 1800-1950
5657 EZ Eindhoven

Oppervlakte

28.695 m²

Bouwjaar

2002

Bezettingsgraad

100%

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



Nijmegen

Adres

De Vlotkampweg 67 - 71
6545 AE Nijmegen

Oppervlakte

19.159 m²

Bouwjaar

1988 - 2002

Bezettingsgraad

100%

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



Raamsdonksveer

Logistieke cluster in bedrijvenpark Dombosch nabij het knooppunt van de A27 (Breda - Almere) en A59 (Moerdijk - Den Bosch), bestaande uit drie afzonderlijke sites.

Raamsdonksveer 1

Adres

Zalmweg 37
4941 SH Raamsdonksveer

Oppervlakte

20.653 m²

Bouwjaar

2010

Bezettingsgraad

100%

Logistiek complex dat in 2010 built-to-suit gerealiseerd werd voor een woon- en decoratieretailer die van hieruit distributieactiviteiten voor levering van e-commerce organiseert.



Raamsdonksveer 2

Adres

Zalmweg 41
4941 SH Raamsdonksveer

Oppervlakte

38.573 m²

Bouwjaar

2002

Bezettingsgraad

100%

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



Raamsdonksveer 3

Adres

Steurweg 2
4941 VR Raamsdonksveer

Oppervlakte

14.581 m²

Bouwjaar

1980 (Uitbreiding in 2008)

Bezettingsgraad

100%

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



Roosendaal

Logistieke cluster in één van de belangrijkste logistieke knooppunten van West-Brabant.

Roosendaal 1 - Project in 2019

Adres

Borchwerf I - Braak
4704 RJ Roosendaal

Oppervlakte

circa 28.000 m²

Bouwjaar

in ontwikkeling

Duurzame logistieke nieuwbouw, gestart in 2018, van een modern en hoogwaardig distributiecentrum dat in de loop van 2020 opgeleverd zal worden door Intervest en 'BREEAM Outstanding' gecertificeerd zal zijn. Het pand beschikt over doorgedreven isolatie, een fotovoltaïsche installatie, ledverlichting, gescheiden waterafvoersystemen, enz.



Roosendaal 2

Adres

Leemstraat 15-17, 21, 23 - Boerkensleen 23a
4705 RT Roosendaal

Oppervlakte

38.162 m²

Bouwjaar

1975 - 1985 - 2007 - 2012

Bezettingsgraad

100%

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

Hoofdkwartier van logistieke dienstverlener Jan de Rijk.

Uitbreidings- of herontwikkelingspotentieel onsite.



Roosendaal 3

Adres

Borchwerf II - Blauwhekken 2
4751 XD Roosendaal

Oppervlakte

18.029 m²

Bouwjaar

2019

Bezettingsgraad

100%

Nieuwbouw state-of-the-art gebouw op de logistieke hotspot Borchwerf II voor productie- en distributieactiviteiten. 'BREEAM Very Good' gecertificeerd. Het dak is voorzien van een fotovoltaïsche installatie.



Tilburg

Tilburg 1

Adres

Kronosstraat 2
5048 CE Tilburg

Oppervlakte

13.309 m²

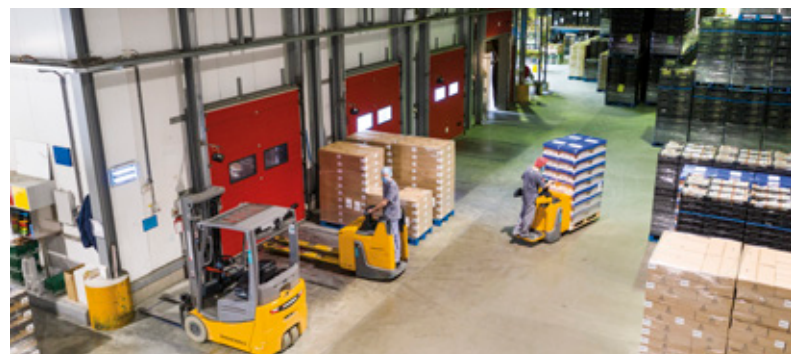
Bouwjaar

2004, renovatie in 2011

Bezettingsgraad

100%

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



Tilburg 2

Adres

Belle van Zuylenstraat 15
5032 MA Tilburg

Oppervlakte

28.493 m²

Bouwjaar

1989 (Uitbreiding 1997 - Renovatie 2019)

Bezettingsgraad

100 %

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



Vuren

Adres

Hooglandseweg 6
4214 KG Vuren

Oppervlakte

14.020 m²

Bouwjaar

2018

Bezettingsgraad

100%

Built-to-suit nieuwbouwproject bestaande uit verschillende opslagruimten en kantoorgedeelte in twee bouwlagen, in 2018 op maat gebouwd voor farmaceutische groothandel The Medical Export Group. Gelegen op de as Rotterdam - Ruhrgebied met goede ontsluiting via de A15 Rotterdam - Nijmegen - Ruhrgebied en de A2 Amsterdam - Utrecht - Eindhoven. Geklimatiseerd en geschikt voor opslag van farmaceutische producten en temperatuurgevoelige goederen.





5. Beschrijving van de kantorenportefeuille

5.1. Ligging van de kantoren in België¹

Antwerpen

1	Greenhouse Antwerp	p. 148
2	Gateway House	p. 151
3	De Arend	p. 152
4	Aartselaar	p. 151

Mechelen

5	Mechelen Campus en Greenhouse Mechelen	p. 149
6	Intercity Business Park	p. 154
7	Mechelen Business Tower	p. 153

Brussel

8	Greenhouse BXL	p. 149
9	Woluwe Garden	p. 154
10	Exiten	p. 155
11	Inter Access Park	p. 152
12	Park Rozendal	p. 153

Leuven

13	Ubicenter	p. 150
-----------	-----------	--------

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

5.2. Kantoren met uitgebreid dienstenpakket, serviced offices en coworking lounges

Greenhouse

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



Berchem - Greenhouse Antwerp

Adres

Uitbreidingsstraat 66
2600 Berchem

Oppervlakte

5.763 m²

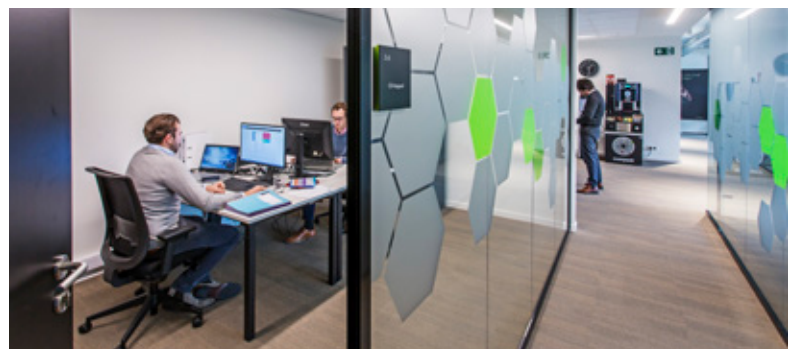
Renovatiejaar

2016

Bezettingsgraad

98%

Greenhouse Antwerp werd in 2016 volledig gerenoveerd tot een landmark langs de Antwerpse singel met opvallende 'groene gevel' die bestaat uit 50.000 levende planten. Greenhouse Antwerp biedt 14 vergader- en evenementenruimtes met een capaciteit van 2 tot 24 personen. De meest prestigieuze evenementenruimte, de 'Greenhouse Boardroom', is uitgerust met eigen cateringfaciliteiten. 'Greenhouse Café', het restaurant op het gelijkvloers, is een geliefde lunchspot in de buurt voor een uitgebreide lunch of meeneemhap.



Diegem - Greenhouse BXL

Adres

Berkenlaan 8A + 8B
1831 Diegem

Oppervlakte

20.262 m²

Renovatiejaar

2017 - 2018

Bezettingsgraad

88%

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



Mechelen Campus en Greenhouse Mechelen

Adres

Schalienhoevedreef 20 A - J en T
2800 Mechelen

Oppervlakte

58.147 m²

Bouwjaar

2000-2005

Bezettingsgraad

89%

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

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



Leuven - Ubicenter

Adres
Philipssite 5
3001 Leuven
Oppervlakte
27.027 m²
Bouwjaar
2001
Bezettingsgraad
98%

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

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



5.3. Kantoren

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

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



Aartselaar

Adres
Kontichsesteenweg 54
2630 Aartselaar
Oppervlakte
4.140 m²
Bouwjaar
2000
Bezettingsgraad
100%

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



Antwerpen - Gateway House

Adres
Brusselstraat 59 / Montignystraat 80
2018 Antwerpen
Oppervlakte
11.172 m²
Renovatiejaar
2002
Bezettingsgraad
67%

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



Dilbeek - Inter Access Park

Adres

Pontbeekstraat 2 & 4

1700 Dilbeek

Oppervlakte

6.392 m²

Bouwjaar

2000

Bezettingsgraad

95%

Het Inter Access Park bestaat uit twee identieke kantoorgebouwen die goed bereikbaar zijn zowel met het openbaar vervoer (station Sint-Agatha-Berchem) als met de wagen (autosnelwegen E40 en RO). Elk gebouw heeft een grote, prestigieuze inkomhal en de verdiepingen kunnen in hun geheel of opgesplitst gehuurd worden.



Edegem - De Arend

Adres

Prins Boudewijnlaan 45 - 49

2650 Edegem

Oppervlakte

6.931 m²

Bouwjaar

1997

Bezettingsgraad

90%

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



Hoeilaart - Park Rozendal

Adres
Terhulpesteenweg 6A
1560 Hoeilaart

Oppervlakte
2.830 m²

Bouwjaar
1994

Bezettingsgraad
86%

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



Mechelen Business Tower

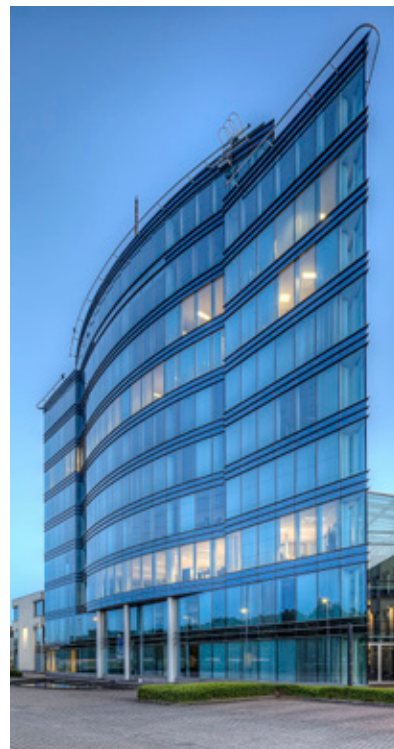
Adres
Blarenberglaan 2C
2800 Mechelen

Oppervlakte
13.574 m²

Bouwjaar
2001

Bezettingsgraad
86%

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



Mechelen - Intercity Business Park

Adres

Generaal De Wittelaan 9 - 21
2800 Mechelen

Oppervlakte

54.190 m²

Bouwjaar

1993 - 1999 (2016)

Bezettingsgraad

86%

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



Woluwe Garden

Adres

Woluwedal 18 - 22
1932 Sint-Stevens-Woluwe

Oppervlakte

23.681 m²

Bouwjaar

2000

Bezettingsgraad

100%

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



Zellik - Exiten

Adres
Zuiderlaan 91
1731 Zellik
Oppervlakte
3.628 m²
Bouwjaar
2002
Bezettingsgraad
100%

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



Financieel verslag ¹

1. Geconsolideerde resultatenrekening
2. Geconsolideerd globaalresultaat
3. Geconsolideerde balans
4. Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen
5. Geconsolideerd kasstroomoverzicht
6. Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening
7. Verslag van de commissaris
8. Enkelvoudige jaarrekening Intervest Offices & Warehouses nv

¹ De jaarlijkse financiële verslagen, de verslagen van de raad van bestuur en de verslagen van de commissaris over de boekjaren 2019, 2018 en 2017 alsook de tussentijdse verklaringen en de halfjaarlijkse financiële verslagen (inclusief verslagen van de commissaris) zijn consulteerbaar op de website van de vennootschap (www.intervest.be). Ze zijn eveneens op eenvoudig verzoek op de maatschappelijke zetel verkrijgbaar.



Index

1. Geconsolideerde resultatenrekening	158	Toelichting 12. Belastingen	187
2. Geconsolideerd globaalresultaat	159	Toelichting 13. Vaste activa	188
3. Geconsolideerde balans	160	Toelichting 14. Vlottende activa	192
4. Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen	162	Toelichting 15. Eigen vermogen	193
5. Geconsolideerd kasstroomoverzicht	166	Toelichting 16. Voorzieningen	196
6. Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening	168	Toelichting 17. Kortlopende verplichtingen	197
Toelichting 1. Jaarrekeningschema voor gereguleerde vastgoedvennootschappen	168	Toelichting 18. Langlopende en kortlopende financiële schulden	198
Toelichting 2. Grondslagen voor de financiële verslaggeving	168	Toelichting 19. Financiële instrumenten	200
Toelichting 3. Gesegmenteerde informatie	176	Toelichting 20. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	204
Toelichting 4. Vastgoedresultaat	178	Toelichting 21. Berekening schuldgraad	204
Toelichting 5. Vastgoedkosten	181	Toelichting 22. Verbonden partijen	204
Toelichting 6. Algemene kosten	183	Toelichting 23. Lijst van de geconsolideerde ondernemingen	205
Toelichting 7. Personeelsbeloningen	184	Toelichting 24. Honorarium aan de commissaris en met de commissaris verbonden entiteiten	206
Toelichting 8. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	185	Toelichting 25. Voorwaardelijke rechten en verplichtingen	207
Toelichting 9. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	185	Toelichting 26. Gebeurtenissen na balansdatum	209
Toelichting 10. Ander portefeuilleresultaat	186	7. Verslag van de commissaris	210
Toelichting 11. Netto-interestkosten	186	8. Enkelvoudige jaarrekening Intervest Offices & Warehouses nv	216

1. Geconsolideerde resultatenrekening

in duizenden €	Toelichting	2019	2018
Huurinkomsten	4	66.143	47.920
Met verhuur verbonden kosten	4	-166	-53
NETTOHUURRESULTAAT		65.977	47.867
Recuperatie van vastgoedkosten	4	707	729
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4	13.462	9.919
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	-13.462	-9.919
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	4	1.198	606
VASTGOEDRESULTAAT		67.108	48.673
Technische kosten	5	-939	-1.059
Commerciële kosten	5	-334	-166
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	5	-672	-587
Beheerskosten van het vastgoed	5	-4.800	-4.019
Andere vastgoedkosten	5	-784	-563
Vastgoedkosten		-7.529	-6.394
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		59.579	42.279
Algemene kosten	6	-3.777	-2.749
Andere operationele opbrengsten en kosten		89	24
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		55.891	39.554
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	8	5.364	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9	22.307	7.033
Ander portefeuilleresultaat	10	-5.661	-2.472
OPERATIONEEL RESULTAAT		77.901	44.115
Financiële opbrengsten		77	45
Netto-interestkosten	11	-8.543	-8.039
Andere financiële kosten		-35	-11
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		-3.065	-1.615
Financieel resultaat		-11.566	-9.620
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN		66.335	34.495
Belastingen	12	-587	-390
NETTORESULTAAT		65.748	34.105

in duizenden €	Toelichting	2019	2018
NETTORESULTAAT		65.748	34.105
Minderheidsbelangen		-17	-9
NETTORESULTAAT - aandeel Groep		65.765	34.114
Toelichting:			
EPRA resultaat		46.820	31.168
Portefeuilleresultaat	8-10	22.010	4.561
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		-3.065	-1.615

RESULTAAT PER AANDEEL	Financieel verslag	2019	2018
Aantal aandelen op jaareinde	8,6	24.657.003	24.288.997
Aantal dividendgerechtigde aandelen op jaareinde	8,6	24.657.003	24.288.997
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	8,6	24.516.858	19.176.981
Nettoresultaat (€)		2,68	1,78
Verwaterd nettoresultaat (€)		2,68	1,78
EPRA resultaat (€)		1,91	1,63

2. Geconsolideerd globaalresultaat

in duizenden €	2019	2018
NETTORESULTAAT	65.748	34.105
Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in resultatenrekening)	0	0
GLOBAALRESULTAAT	65.748	34.105
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	65.765	34.114
Minderheidsbelangen	-17	-9

3. Geconsolideerde balans

ACTIVA in duizenden €	Toelichting	31.12.2019	31.12.2018
VASTE ACTIVA		894.262	867.582
Immateriële vaste activa		465	508
Vastgoedbeleggingen	13	892.813	866.504
Andere materiële vaste activa		714	400
Financiële vaste activa	19	252	156
Handelsvorderingen en andere vaste activa		18	14
VLOTTENDE ACTIVA		24.601	19.582
Handelsvorderingen	14	11.962	10.120
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	14	5.974	5.092
Kas en kasequivalenten		2.156	1.972
Overlopende rekeningen	14	4.509	2.398
TOTAAL ACTIVA		918.863	887.164
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €	Toelichting	31.12.2019	31.12.2018
EIGEN VERMOGEN		524.433	477.208
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij		523.859	476.617
Kapitaal	15	222.958	219.605
Uitgiftepremies	15	173.104	167.883
Reserves	15	62.032	55.015
Nettoresultaat van het boekjaar		65.765	34.114
Minderheidsbelangen	23	574	591
VERPLICHTINGEN		394.430	409.956
Langlopende verplichtingen		274.065	297.951
Voorzieningen		1.875	0
Langlopende financiële schulden	18	255.472	288.573
<i>Kredietinstellingen</i>		220.556	253.725
<i>Andere</i>		34.916	34.848
Andere langlopende financiële verplichtingen	19	8.627	3.460
Handelsschulden en andere langlopende schulden		1.211	3.010
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	20	6.880	2.908
Kortlopende verplichtingen		120.365	112.005
Voorzieningen		1.875	0
Kortlopende financiële schulden	18	88.137	87.282
<i>Kredietinstellingen</i>		23.137	30.631
<i>Andere</i>		65.000	56.651
Andere kortlopende financiële verplichtingen	19	68	152
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	17	7.785	5.249
Andere kortlopende verplichtingen	17	3.970	1.774
Overlopende rekeningen	17	18.530	17.548
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		918.863	887.164

SCHULDGRAAD in %	Toelichting	31.12.2019	31.12.2018
Schuldgraad (max. 65%)	21	39,0%	43,5%

NETTOWAARDE PER AANDEEL in €	31.12.2019	31.12.2018
Nettowaarde (reële waarde)	21,25	19,62
Nettoactiefwaarde EPRA	21,79	19,88

4. Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

In duizenden €
Begintoestand 1 januari 2018
Globaalresultaat 2018
Overboekingen door resultaatverdeling 2017:
<ul style="list-style-type: none"> • Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed • Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen • Overboeking van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva naar de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding • Toevoeging aan de overgedragen resultaten van vorige boekjaren
Aandelenuitgifte naar aanleiding van keuzedividend boekjaar 2017
Aandelenuitgifte naar aanleiding van kapitaalverhoging met onherleidbare toewijzingsrechten
Minderheidsbelang Genk Green Logistics nv
Dividenden boekjaar 2017
Balans op 31 december 2018
Globaalresultaat 2019
Overboekingen door resultaatverdeling 2018:
<ul style="list-style-type: none"> • Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed • Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen • Overboeking van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva naar de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding • Toevoeging aan de overgedragen resultaten van vorige boekjaren
Aandelenuitgifte naar aanleiding van keuzedividend boekjaar 2018
Dividenden boekjaar 2018
Balans op 31 december 2019

	Kapitaal		Uitgiftepremies	Totaal reserves	Nettoresultaat van het boekjaar	Minderheidsbelangen	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
	Gestort Kapitaal	Kosten kapitaalverhoging					
	167.720	0	111.642	58.666	21.186	0	359.214
					34.114	-9	34.105
				-4.985	4.985		0
				-2.378	2.378		0
				1.119	-1.119		0
				2.593	-2.593		0
	4.427		5.571				9.998
	49.185	-1.727	50.670				98.128
						600	600
					-24.837		-24.837
	221.332	-1.727	167.883	55.015	34.114	591	477.208
					65.765	-17	65.748
				15.308	-15.308		0
				-10.747	10.747		0
				-1.615	1.615		0
				4.071	-4.071		0
	3.353	0	5.221				8.574
					-27.097		-27.097
	224.685	-1.727	173.104	62.032	65.765	574	524.433

Uitsplitsing van de reserves

In duizenden €

Begintoestand 1 januari 2018

Overboekingen door resultaatverdeling 2017:

- Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed
- Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen
- Overboeking van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva naar de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding
- Toevoeging aan de overgedragen resultaten van vorige boekjaren

Balans op 31 december 2018

Overboekingen door resultaatverdeling 2018:

- Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed
- Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen
- Overboeking van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva naar de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding
- Toevoeging aan de overgedragen resultaten van vorige boekjaren

Balans op 31 december 2019

* van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.

Wettelijke reserves	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed		Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	Andere reserves	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	Totaal reserves
	Reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed	Reserve voor de impact op de reële waarde*				
90	53.380	-15.280	-2.961	6.034	17.403	58.666
	-4.985					-4.985
		-2.378				-2.378
			1.119			1.119
					2.593	2.593
90	48.395	-17.658	-1.842	6.034	19.996	55.015
	15.308					15.308
		-10.747				-10.747
			-1.615			-1.615
					4.071	4.071
90	63.701	-28.404	-3.456	6.034	24.067	62.032

5. Geconsolideerd kasstroomoverzicht

in duizenden €	Toelichting	2019	2018
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR		1.972	728
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		47.218	32.860
Operationeel resultaat		77.901	44.115
Betaalde interesten		-8.957	-8.204
Andere niet-operationele elementen		-545	-356
Aanpassing van het resultaat voor niet-kasstroomverrichtingen		-23.154	-3.970
<ul style="list-style-type: none"> • Afschrijvingen op immateriële en andere materiële vaste activa 		392	369
<ul style="list-style-type: none"> • Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen 		8	-5.364
<ul style="list-style-type: none"> • Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen 		9	-22.307
<ul style="list-style-type: none"> • Spreiding van huurkorting en huurvoordelen toegekend aan huurders 		10	-1.536
<ul style="list-style-type: none"> • Ander portefeuilleresultaat 		10	5.661
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal		1.973	1.275
Beweging van activa		-4.749	-2.701
Beweging van verplichtingen		6.722	3.976
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten		3.748	-189.921
Investerings- en uitbreidingen in bestaande vastgoedbeleggingen		13	-8.120
Verwerving van vastgoedbeleggingen		13	-23.953
Verwerving van aandelen van vastgoedvennootschappen			0
Investerings- en uitbreidingen in projectontwikkelingen		13	-29.594
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen		8	66.780
Betaalde exit taks bij fusie met vastgoedvennootschappen			-700
Aankopen van immateriële en andere materiële vaste activa			-665
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-50.782	158.305
Terugbetaling van leningen			-105.330
Opname van leningen			73.000
Kapitaalverhoging			0
Ontvangen langlopende verplichtingen als waarborg			70
Betaling van dividenden			-18.522
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR		2.156	1.972

Intervest heeft in 2019 een kasstroom van € 47 miljoen uit **bedrijfsactiviteiten** gegenereerd ten opzichte van € 33 miljoen in 2018 als gevolg van de groei van de vastgoedportefeuille.

De kasstroom uit **investeringsactiviteiten** (€ 4 miljoen) omvat het saldo van de desinvesteringen van € 67 miljoen van de acquisities, investeringen en uitbreidingen in de vastgoedportefeuille voor € 63 miljoen.

De **financieringsactiviteiten** (€ 51 miljoen) van de groep bestaan in 2019 uit het terugbetalen van kredieten voor € 32 miljoen en de uitbetaling van dividenden ten belope van € 19 miljoen.



Nederland - Raamsdonksveer - Welzorg

6. Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening

Toelichting 1. Jaarrekeningschema voor gereguleerde vastgoedvennootschappen

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

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

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

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

Toelichting 2. Grondslagen voor de financiële verslaggeving

Verklaring van overeenstemming

Intervest is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap met maatschappelijke zetel in België. De geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap op 31 december 2019 omvat de vennootschap en haar perimervennootschappen (de "Groep"). De jaarrekening van Intervest 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 geconsolideerde jaarrekening wordt opgesteld in overeenstemming met de "International Financial

Reporting Standards" (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie en volgens het KB van 13 juli 2014. Deze standaarden omvatten alle nieuwe en herziene standaarden en interpretaties gepubliceerd door de International Accounting Standards Board ('IASB') en de International Financial Reporting Interpretations Committee ('IFRIC'), voor zover van toepassing op de activiteiten van de Groep en effectief op boekjaren aanvangend vanaf 1 januari 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 materiële 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-overeenkomsten 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 geconsolideerde balans.

Het gebruiksrecht wordt opgenomen in haar geconsolideerde 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 geconsolideerde jaarrekening van Intervest.

Voorstellingsbasis

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

De boekhoudprincipes worden consistent toegepast.

Consolidatieprincipes

Perimetervennootschappen

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

De verslagperiode van de perimetervennootschap komt overeen met deze van de moedermaatschappij.

Geëlimineerde transacties

Alle transacties tussen de groepsondernemingen, saldi en niet-gerealiseerde winsten en verliezen op transacties tussen ondernemingen van de Groep worden bij opmaak van de geconsolideerde jaarrekening geëlimineerd. De lijst van perimetervennootschappen is in Toelichting 22 opgenomen.

Bedrijfscombinaties en goodwill

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

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

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

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

Wanneer de Groep een bijkomend belang verwerft in een perimetervennootschap die voorheen reeds gecontroleerd werd of wanneer de Groep een deel van een belang in een perimetervennootschap verkoopt zonder de controle te verliezen, wordt de goodwill, erkend op het moment van het verwerven van controle, niet beïnvloed. De transactie met de minderheidsbelangen beïnvloedt de overgedragen resultaten van de Groep.

Vreemde valuta

Transacties in vreemde valuta worden tegen de wisselkoers geldig op de transactiedatum geboekt. 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 verslagperiodes verschuldigde en verrekenbare belastingen, alsmede de verschuldigde exit taks. De belastinglast wordt in de resultatenrekening opgenomen tenzij ze betrekking heeft op elementen die onmiddellijk in het eigen vermogen worden opgenomen. In dit laatste geval wordt ook de belasting ten laste van het eigen vermogen genomen.

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

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

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

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

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

Uitgestelde belastingen

Uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen worden geboekt op basis van de schuldmethode ('liability methode') voor alle tijdelijke verschillen tussen de belastbare basis en de boekwaarde voor financiële rapporteringsdoeleinden en dit zowel voor activa als verplichtingen. Uitgestelde belastingvorderingen worden slechts erkend indien het waarschijnlijk is dat er belastbare winsten zullen zijn waartegen de uitgestelde

belastingvordering kan worden afgezet. De uitgestelde belastingen worden in de resultatenrekening opgenomen onder de rubriek "Ander portefeuilresultaat".

Het gewoon en het verwaterd nettoresultaat per aandeel

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

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

Immateriële vaste activa

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

Vastgoedbeleggingen (inclusief mutatierechten)

Definitie

Vastgoedbeleggingen omvatten alle gebouwen en terreinen die verhuurbaar zijn en (geheel of gedeeltelijk) huurinkomsten genereren, met inbegrip van de gebouwen waar een beperkt gedeelte wordt aangehouden voor eigen gebruik en het via recht-van-gebruik gehouden vastgoed.

Projectontwikkelingen (zoals bedoeld in de definitie van projectontwikkelingen) en terreinen die worden aangehouden met als doel hierop projectontwikkelingen te starten met het oog op latere verhuur en waardeinstijging op termijn, maar waarvoor nog geen concrete bouwplannen of projectontwikkelingen zijn gestart (grondreserve), worden tevens als vastgoedbelegging beschouwd.

Eerste opname en waardering

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

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

Indien de aankoop gebeurt via de verwerving van de aandelen van een vastgoedvennootschap, via de inbreng in natura van een gebouw tegen uitgifte van nieuwe aandelen of via de fusie door overname van een vastgoedvennootschap, worden de aktekosten, audit- en consultingkosten, wederbeleggingsvergoedingen en handlichtingskosten van de financieringen van de opgeslorpte vennootschappen en andere fusiekosten eveneens geactiveerd.

De financieringskosten die rechtstreeks toe te rekenen zijn aan de verwerving of een ontwikkeling van een vastgoedbelegging worden mee geactiveerd. Wanneer voor een bepaald actief specifieke middelen werden geleend, worden de effectieve financieringskosten van die lening tijdens de periode geactiveerd, verminderd met eventuele beleggingsinkomsten uit de tijdelijke belegging van die lening.

Waardering na initiële opname

Na initiële opname worden vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur gewaardeerd aan reële waarde (fair value) in overeenstemming met IAS 40. De reële waarde is gelijk aan het bedrag waaraan een gebouw zou kunnen worden geruild tussen goed geïnformeerde partijen, instemmend en handelend in omstandigheden van normale concurrentie. Vanuit het standpunt van de verkoper moet zij worden begrepen mits aftrek van de registratierechten. Aldus wordt de reële waarde verkregen door van de investeringswaarde een aangepaste quotiteit van de registratierechten af te trekken:

- De investeringswaarde is de prijs waartegen de site waarschijnlijk zal verhandeld worden tussen kopers en verkopers die goed geïnformeerd zijn in afwezigheid van informatie-asymmetrieën en die een dergelijke verrichting wensen te realiseren, zonder dat er rekening wordt gehouden met enige bijzondere overeenkomst tussen hen. Deze waarde is de investeringswaarde wanneer deze overeenkomt met de totale door de koper te betalen prijs, vermeerderd met de eventuele registratierechten of btw als het om een aankoop gaat die aan de btw is onderworpen.
- Aangaande de omvang van de registratierechten publiceerde de Belgische Vereniging van Asset Managers (BEAMA) op 8 februari 2006 een persbericht (zie www.beama.be – publicaties – persberichten: "Eerste toepassing van de IFRS boekhoudregels").

Een groep van onafhankelijke vastgoeddeskundigen, die de periodieke waardering van de gebouwen van GVV's uitvoeren, oordeelden dat voor transacties m.b.t. gebouwen in België met een globale waarde lager dan € 2,5 miljoen, rekening moet worden gehouden met de registratierechten van 10,0% tot 12,5% naargelang het gewest waar deze goederen zich bevinden. Voor transacties m.b.t. gebouwen met een globale waarde hoger dan € 2,5 miljoen en gezien de waaiër van methodes van eigendomsoverdracht die in België worden gebruikt, hebben diezelfde deskundigen - op basis van een representatief staal van 220 transacties die in de markt tussen 2002 en 2005

werden gerealiseerd en die in totaal € 6,0 miljard vertegenwoordigen - het gewogen gemiddelde van de rechten gewaardeerd op 2,5%.

Op dat moment werd eveneens beslist dat dit percentage per schijf van 0,5% zou herzien worden. In de loop van 2016 heeft een panel van vastgoeddeskundigen¹ en de BE-REIT vereniging² gezamenlijk beslist om deze berekening te actualiseren in overeenstemming met de methodologie die toegepast werd in 2006. Het werkelijke globale effect van transacties uitgevoerd door institutionele partijen en vennootschappen is berekend. De analyse omvat 305 grotere of institutionele transacties van meer dan € 2,5 miljoen over de periode 2013, 2014, 2015 en Q1 2016. In volume beslaan de geanalyseerde transacties meer dan 70% (€ 8,2 miljard) van het geschatte totale investeringsvolume in die periode. Het panel van vastgoeddeskundigen heeft besloten dat de drempel van 0,5% niet overschreden werd. Bijgevolg zal het percentage van 2,5% gehandhaafd blijven. Het percentage zal elke 5 jaar herbekeken worden of in geval de fiscale context aanzienlijk zou veranderen. Het percentage zal enkel aangepast worden als de drempel van 0,5% overschreden wordt.

In concreto betekent het dat de reële waarde van de in België gelegen vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur gelijk is aan de investeringswaarde gedeeld door 1,025 (voor gebouwen met een waarde hoger dan € 2,5 miljoen) of de investeringswaarde gedeeld door 1,10/1,125 (voor gebouwen met een waarde lager dan € 2,5 miljoen).

De overdrachtsrechten voor logistiek vastgoed in Nederland bedragen 6,0%. Voor de overige kosten (zoals notariskosten) neemt Intervest 1% extra in rekening. Voor de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur van Intervest die gelegen zijn in Nederland en aangehouden worden via de Nederlandse perimetervennootschappen, betekent dit dat de reële waarde van de vastgoedbeleggingen gelijk is aan de investeringswaarde gedeeld door 1,07.

Het verschil tussen de reële waarde van het vastgoed en de investeringswaarde van het vastgoed zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen, wordt bij het verwerven van het vastgoed geboekt in de resultatenrekening in de rubriek XVIII. "Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen". Na de goedkeuring van de resultaatverwerking door de algemene vergadering van aandeelhouders (in april van het volgende boekjaar) wordt dit verschil tussen de reële waarde van het vastgoed en de investeringswaarde van het vastgoed toegewezen aan de reserve "c. Reserve voor de impact

op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen" in het eigen vermogen.

Projectontwikkelingen

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

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

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

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

Aanhouden van vastgoed en waarderingsproces

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

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

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

Vervreemding van een vastgoedbelegging

Bij verkoop van een vastgoedbelegging worden de gerealiseerde winsten of verliezen op de verkoop opgenomen in de resultatenrekening van de verslagperiode onder de rubriek "Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen". De mutatierechten worden in de resultatenrekening tegengeboekt bij verkoop. Commissies betaald aan makelaars bij het verkopen van gebouwen en verplichtingen aangegaan naar aanleiding van transacties worden in mindering gebracht van de verkregen verkoopprijs om de gerealiseerde winst of verlies te bepalen.

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

Activa bestemd voor verkoop

Activa bestemd voor verkoop betreft onroerende goederen waarvan de boekwaarde zal worden gerealiseerd door desinvestering en niet door het voortgezet gebruik ervan. De gebouwen bestemd voor verkoop worden gewaardeerd conform IAS 40 aan reële waarde.

Andere materiële vaste activa

Definitie

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

Waardering

De andere materiële vaste activa worden initieel opgenomen tegen kostprijs en daarna gewaardeerd in overeenstemming met het kostprijsmodel.

Bijkomende kosten worden slechts geactiveerd indien de toekomstige economische voordelen met betrekking tot het materieel vast actief toenemen.

Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingverliezen

Andere materiële vaste activa worden afgeschreven op basis van de lineaire afschrijvingsmethode. De afschrijving vangt aan op het moment dat het actief klaar is voor gebruik zoals voorzien door het management. De volgende percentages zijn van toepassing op jaarbasis:

• installaties, machines en uitrusting	20%
• meubilair en rollend materieel	25%
• informaticamaterieel	33%
• vastgoed voor eigen gebruik	
• terreinen	0%
• gebouwen	5%
• andere materiële vaste activa	16%

Indien er indicaties zijn dat een actief mogelijk een bijzonder waardeverminderingverlies heeft ondergaan, wordt de boekwaarde vergeleken met de realiseerbare waarde. Indien de boekwaarde hoger is dan de realiseerbare waarde wordt een bijzonder waardeverminderingverlies opgenomen.

Vervreemding en buitengebruikstelling

Op het ogenblik van de verkoop of van de buitengebruikstelling van materiële vaste activa wordt de boekwaarde niet langer opgenomen in de balans en wordt de winst of het verlies in de resultatenrekening opgenomen.

Waardeverminderingverliezen

De boekwaarde van de activa van de onderneming wordt periodiek geanalyseerd om te onderzoeken of er een aanleiding tot waardeverminderingen bestaat. Bijzondere waardeverminderingverliezen worden in de resultatenrekening opgenomen als de boekwaarde van het actief hoger is dan de realiseerbare waarde.

Financiële instrumenten

Financiële activa

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

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

Financiële activa aan reële waarde via resultaat

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

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

Financiële activa aan geamortiseerde kostprijs

Financiële activa aan geamortiseerde kostprijs zijn niet-afgeleide financiële instrumenten die worden aangehouden binnen een bedrijfsmodel dat erop gericht is financiële activa aan te houden om contractuele kasstromen te ontvangen (Held to collect) en de contractvoorwaarden van het financiële actief geven op bepaalde data aanleiding tot kasstromen die uitsluitend aflossingen en rentebetalingen op het uitstaande hoofdsombedrag betreffen (Solely Payments of Principal and Interest - SPPI).

Tot deze categorie behoren:

- Geldmiddelen en kasequivalenten
- Langetermijnvorderingen
- Handelsvorderingen.

Geldmiddelen en kasequivalenten

Geldmiddelen en kasequivalenten omvatten contanten, direct opvraagbare deposito's en andere kortlopende, uiterst liquide beleggingen die onmiddellijk kunnen worden omgezet in geldmiddelen waarvan het bedrag gekend is en die geen materieel risico van waardevermindering in zich dragen vermits deze aangehouden zijn bij gerenommeerde financiële instellingen. Geldmiddelen en kasequivalenten worden gewaardeerd aan geamortiseerde kostprijs.

Handelsvorderingen

Handelsvorderingen worden initieel geboekt aan nominale waarde, en worden vervolgens gewaardeerd aan de geamortiseerde kostprijs berekend op basis van de effectieve-rentemethode. Kredietverliezen worden onder toepassing van IFRS 9 vervroegd in de jaarrekening erkend. Rekening houdend met het relatief beperkte bedrag van vervallen uitstaande handelsvorderingen, gecombineerd met een daaraan laag geassocieerd kredietrisico, acht Interset de impact op de geconsolideerde jaarrekening beperkt.

Financiële verplichtingen

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

Financiële verplichtingen aan reële waarde via resultaat

Financiële verplichtingen worden geclassificeerd aan reële waarde via resultaat als ze aangehouden worden voor handelsdoeleinden.

Financiële verplichtingen aan reële waarde via resultaat worden gewaardeerd tegen reële waarde, waarbij alle daaruit voortvloeiende baten of lasten in het resultaat opgenomen worden.

Een financiële verplichting wordt in deze categorie ondergebracht als het voornamelijk aangeschaft werd om het op korte termijn te verkopen. Derivaten behoren ook tot de categorie aan reële waarde via resultaat, tenzij ze als afdekking aangemerkt werden en effectief zijn.

Voor Interset betreft dit specifiek de Interest Rate Swaps waarvoor geen hedge accounting wordt toegepast in de mate dat zij een negatieve reële waarde hebben.

Financiële verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs

Financiële verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, met inbegrip van schulden, worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde, na aftrek van de transactiekosten. Ze worden, na initiële opname, gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De financiële verplichtingen van de Groep gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs omvatten de langlopende financiële verplichtingen (bankschulden, leasingschulden, obligatieleningen), overige langlopende verplichtingen, kortlopende financiële verplichtingen, handelsschulden en te betalen dividenden in de overige kortlopende verplichtingen.

Eigenvermogensinstrumenten

Een eigenvermogensinstrument is elk contract dat het overblijvende belang omvat in de activa van de onderneming, na aftrek van alle verplichtingen. Eigenvermogensinstrumenten uitgegeven door de onderneming, worden geclassificeerd op basis van de economische realiteit van de contractuele afspraken en de definities van een eigenvermogensinstrument.

Eigenvermogensinstrumenten uitgegeven door de onderneming, worden opgenomen voor het bedrag van de ontvangen sommen (na aftrek van direct toewijsbare uitgiftekosten).

Eigen aandelen

Wanneer eigen aandelen ingekocht worden, wordt dit bedrag inclusief direct toerekenbare kosten, geboekt in mindering van het eigen vermogen.

Derivaten

De Groep gebruikt derivaten teneinde risico's te beperken met betrekking tot ongunstige schommelingen van interestvoeten die voortvloeien uit de operationele, financiële en investeringsactiviteiten. De Groep gebruikt deze instrumenten niet voor speculatieve doeleinden, houdt geen derivaten aan en geeft geen derivaten uit voor handelsdoeleinden (trading).

Derivaten worden gewaardeerd tegen reële waarde conform IFRS 9. De derivaten die door Intervest momenteel aangehouden worden, kwalificeren niet als indekkingstransacties. Bijgevolg worden de wijzigingen in de reële waarde onmiddellijk in het resultaat opgenomen.

Handelsschulden

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

Voorzieningen

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

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

Vergoeding na uitdiensttreding

Bijdragen aan het groepsverzekeringscontract van het type "toegezegde bijdrage" worden opgenomen als een last van de verslagperiode waarin de gerelateerde prestaties worden verricht door de werknemers. Volgens de wet dient de werkgever een minimale rente te garanderen waarbij de vennootschap de verplichting heeft bijkomende bijdragen te betalen indien het pensioenfonds niet over voldoende activa zou beschikken om de pensioenen van alle werknemers te betalen met betrekking tot de diensten die zij hebben geleverd.

Dividenduitkering

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

Gebeurtenissen na balansdatum

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

Significante schattingen en belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden

Reële waarde van de vastgoedbeleggingen

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen van Intervest wordt driemaandelijks gewaardeerd door onafhankelijke vastgoeddeskundigen. Deze waardering van de vastgoeddeskundigen is bedoeld om de marktwaarde van een gebouw te bepalen op een bepaalde datum in functie van de evolutie van de markt en de kenmerken van de desbetreffende gebouwen. De vastgoeddeskundigen hanteren de principes beschreven in het hoofdstuk "Waardering van de portefeuille door de vastgoeddeskundigen" in het Vastgoedverslag en in "Toelichting 13. Vaste activa" van het Financieel verslag. De vastgoedportefeuille wordt in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen tegen de reële waarde die door de vastgoeddeskundigen wordt bepaald.

Financiële verplichting conform IFRS 16

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

Financiële derivaten

De reële waarde van de financiële derivaten van Intervest wordt driemaandelijks geschat door de emitterende financiële instelling. Een uitgebreide beschrijving bevindt zich in "Toelichting 19. Financiële instrumenten" in het Financieel verslag.

Geschillen

De vennootschap is op heden verwikkeld, en kan in de toekomst verwikkeld 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 25. Voorwaardelijke rechten en verplichtingen" in het Financieel verslag"). De vennootschap is van oordeel dat deze procedure geen belangrijke weerslag zal hebben op de resultaten van de vennootschap.

Toelichting 3. Gesegmenteerde informatie

Segmentering per bedrijfssegment

De twee bedrijfssegmenten omvatten de volgende activiteiten.

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

De categorie “corporate” omvat alle niet aan een segment toewijsbare vaste kosten die op groepsniveau gedragen worden.

Resultatenrekening

BEDRIJFS- SEGMENTERING	Kantoren		Logistiek vastgoed		Corporate		TOTAAL	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
in duizenden €								
Huurinkomsten	25.624	20.322	40.519	27.598			66.143	47.920
Met verhuur verbonden kosten	-20	-9	-146	-44			-166	-53
<i>Nettohuurresultaat</i>	<i>25.604</i>	<i>20.313</i>	<i>40.373</i>	<i>27.554</i>			<i>65.977</i>	<i>47.867</i>
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	324	95	807	711			1.131	806
<i>Vastgoedresultaat</i>	<i>25.928</i>	<i>20.408</i>	<i>41.180</i>	<i>28.265</i>			<i>67.108</i>	<i>48.673</i>
Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille	21.723	16.824	37.856	25.455	-3.688	-2.725	55.891	39.554
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0	5.364	0			5.364	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-3.503	-362	25.810	7.395			22.307	7.033
Ander portefeuille-resultaat	-1.380	-411	-4.281	-2.061			-5.661	-2.472
Operationeel resultaat van het segment	16.840	16.051	64.749	30.789	-3.688	-2.725	77.901	44.115
Financieel resultaat					-11.566	-9.620	-11.566	-9.620
Belastingen					-587	-390	-587	-390
NETTORESULTAAT	16.840	16.051	64.749	30.789	-15.841	-12.735	65.748	34.105

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

Het operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille is voor de **kantoren**, gestegen met € 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 van het kantorenssegment stijgt slechts met € 0,8 miljoen als gevolg van een daling in de reële waarde van de kantorenpportefeuille van 1% of € 3,5 miljoen. Deze daling is voornamelijk te wijten aan de waardevermindering van Woluwe Garden als gevolg van het reeds aangekondigde vertrek van huurder PwC tegen eind 2021.

Het operationeel resultaat voor resultaat op portefeuille van het **logistiek** segment is met € 12,4 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 en de groei van de logistieke vastgoedportefeuille als gevolg van acquisities en investeringen. Daarnaast zorgt het verder aanscherpen van de rendementen in Nederland en België voor een stijging van het operationeel resultaat van het logistiek segment met € 34 miljoen tot € 65 miljoen

Kerncijfers

BEDRIJFSSEGMENTERING	Kantoren		Logistiek vastgoed		TOTAAL	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
in duizenden €						
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen	350.069	346.769	542.744	519.735	892.813	866.504
Investerings en uitbreidingen tijdens het boekjaar (reële waarde)	6.803	9.158	1.317	1.089	8.120	10.247
Verwerving van vastgoedbeleggingen	0	33.723	23.953	111.715	23.953	145.438
Investerings in projectontwikkelingen	0	0	29.594	3.828	29.594	3.828
Verwerving van aandelen van vastgoedvennootschappen	0	0	0	37.190	0	37.190
Desinvestering van vastgoedbeleggingen	0	0	-57.665	0	-57.665	0
Investeringswaarde van het vastgoed	358.821	355.438	564.206	539.466	923.027	894.904
Totaal verhuurbare oppervlakte (m ²)	237.732	237.732	707.858	785.216	945.595	1.022.948
Bezettingsgraad (%)	90%	88%	96%	98%	93%	93%

Geografische segmentering

De geografische segmentering toont het operationeel resultaat en de kerncijfers opgedeeld naar het land waarin ze gerealiseerd werden. De categorie "corporate" omvat alle niet aan een segment toewijsbare vaste kosten die op groepsniveau gedragen worden.

Resultatenrekening

GEOGRAFISCHE SEGMENTERING	Vastgoedbeleggingen België		Vastgoedbeleggingen Nederland		Corporate		TOTAAL	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
in duizenden €								
Huurinkomsten	55.317	44.444	10.826	3.476			66.143	47.920
Met verhuur verbonden kosten	-166	-53	0	0			-166	-53
<i>Nettohuurresultaat</i>	<i>55.151</i>	<i>44.391</i>	<i>10.826</i>	<i>3.476</i>			<i>65.977</i>	<i>47.867</i>
Met beheer verbonden kosten en opbrengsten	1.130	806	1	0			1.131	806
<i>Vastgoedresultaat</i>	<i>56.281</i>	<i>45.197</i>	<i>10.827</i>	<i>3.476</i>			<i>67.108</i>	<i>48.673</i>
Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille	50.003	38.922	9.576	3.357	-3.688	-2.725	55.891	39.554
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen	5.364	0	0	0			5.364	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	5.607	2.435	16.700	4.598			22.307	7.033
Ander portefeuille-resultaat	-1.543	-521	-4.118	-1.951			-5.661	-2.472
Operationeel resultaat van het segment	59.431	40.836	22.158	6.004	-3.688	-2.725	77.901	44.115

Kerncijfers

GEOGRAFISCHE SEGMENTERING	Vastgoedbeleggingen België		Vastgoedbeleggingen Nederland		TOTAAL	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
in duizenden €						
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen	674.706	712.862	218.107	153.642	892.813	866.504
Investerings- en uitbreidingen tijdens het boekjaar (reële waarde)	7.723	10.247	397	0	8.120	10.247
Verwerving van vastgoedbeleggingen	0	33.722	23.953	111.716	23.953	145.438
Investerings- en uitbreidingen in projectontwikkelingen	6.180	3.435	23.414	393	29.594	3.828
Verwerving van aandelen van vastgoedvennootschappen	0	24.353	0	12.837	0	37.190
Desinvestering van vastgoedbeleggingen	-57.665	0	0	0	-57.665	0
Investeringswaarde van het vastgoed	691.335	730.553	231.692	164.351	923.027	894.904
Totaal verhuurbare oppervlakte (m ²)	711.921	826.496	233.674	196.452	945.595	1.022.948
Bezettingsgraad (%)	92%	92%	100%	100%	93%	93%

Toelichting 4. Vastgoedresultaat

Huurinkomsten

in duizenden €	2019	2018
Huur	63.024	49.766
Huurkortingen	-2.037	-1.776
Huurvoordelen ('incentives')	-214	-115
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	5.370	45
Totaal huurinkomsten	66.143	47.920

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 228 verschillende huurders wat het debiteurenrisico beperkt en de stabiliteit van de inkomsten bevordert. De tien belangrijkste huurders maken 35% (34% in 2018) van de jaarhuur uit, zijn vaak vooraanstaande bedrijven in hun sector en maken vaak deel uit van internationale concerns. De belangrijkste huurder, die tot het kantorenssegment behoort, vertegenwoordigt op 31 december 2019 5% van de jaarhuur (5% in 2018). In 2019 is er één huurder waarvan de jaarhuur op individuele basis 5% vertegenwoordigt van de totale jaarhuur van Intervest (twee huurders in 2018). Voor meer toelichting van de belangrijkste huurders wordt verwezen naar het Vastgoedverslag - Risicospreiding naar huurders.

Voor boekjaar 2019 bedragen de huurinkomsten van Intervest € 66,1 miljoen en stijgen hiermee met € 18,2 miljoen of 38% ten opzichte van boekjaar 2018 (€ 47,9 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 € 13,0 miljoen of 27%, voornamelijk het gevolg van de groei van de vastgoedportefeuille en de verhuringen in het kantorenssegment.

In de logistieke portefeuille bedragen de huurinkomsten € 40,5 miljoen. Zonder de verbrekingsvergoeding van Medtronic bedragen de huurinkomsten in de logistieke portefeuille € 35,3 miljoen, dit is een toename met € 7,7 miljoen of 28% ten opzichte van 2018 (€ 27,6 miljoen) als gevolg van de uitbreiding van de logistieke vastgoedportefeuille.

In het kantorencategorie 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.

in duizenden €	2019	2018
Vorderingen met een resterende looptijd van:		
Hoogstens één jaar	57.103	61.223
Tussen één en vijf jaar	129.599	150.209
Meer dan vijf jaar	75.860	81.920
Totaal van de toekomstige minimum huurinkomsten	262.562	293.352

De daling van de toekomstige minimum huurinkomsten met € 31 miljoen of 10% ten opzichte van 31 december 2018 is enerzijds het gevolg van de desinvesteringen en het voortschrijden van de bestaande contracten, gedeeltelijk gecompenseerd door huurcontracten op nieuwe acquisities en nieuwe verhuringen, verlengingen en uitbreidingen getekend met huurders in 2019.

Met verhuur verbonden kosten

in duizenden €	2019	2018
Te betalen huur op gehuurde activa	-8	-13
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-266	-75
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	108	35
Totaal met verhuur verbonden kosten	-166	-53

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 herverhuur van de vrijgekomen oppervlakte tegen een prijs die lager is dan de prijs van het niet-gerespecteerde contract.

Recuperatie van vastgoedkosten

in duizenden €	2019	2018
Verkregen vergoedingen op huurschade	96	253
Andere	611	476
<i>Ontvangen beheersvergoedingen van huurders</i>	<i>611</i>	<i>476</i>
Totaal recuperatie van vastgoedkosten	707	729

De recuperatie van de vastgoedkosten betreft voornamelijk de inresultaatname van schadevergoedingen ontvangen van huurders voor huurschade bij het verlaten van de gehuurde ruimten alsook de beheersvergoeding die Intervest ontvangt van haar huurders voor het beheer van de verhuurde gebouwen en de doorrekening van de huurlasten aan de huurders, zoals weergegeven in onderstaande tabellen.

Recuperatie van huurlasten en belastingen

Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen

in duizenden €	2019	2018
Recuperatie van huurlasten gedragen door de eigenaar	8.199	5.942
Recuperatie van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	5.263	3.976
Totaal recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	13.462	9.919

Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen

in duizenden €	2019	2018
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-8.199	-5.942
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-5.263	-3.976
Totaal huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-13.462	-9.919
Totaal saldo van gerecupereerde huurlasten en belastingen	0	0

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

Deze kosten omvatten voornamelijk onroerende voorheffing, elektriciteit, water, schoonmaak, onderhoud van ramen en vensters, technisch onderhoud, groenonderhoud, enz. De eigenaar staat zelf in voor het beheer van de gebouwen of heeft dit uitbesteed aan externe vastgoedbeheerders (voor Mechelen Campus en de logistieke gebouwen gelegen in Nederland).

De eigenaar zal deze kosten overeenkomstig de contractuele afspraken met de huurder wel of niet aan hem doorrekenen. De afrekening gebeurt op halfjaarbasis. Gedurende het boekjaar worden voorschotten gefactureerd aan de huurders.

Andere met verhuur verbonden opbrengsten en kosten

in duizenden €	2019	2018
Inkomsten uit groene stroom (andere dan opstalvergoedingen)	259	340
Ontvangen coördinatievergoedingen turnkey 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	839	453
Totaal andere met verhuur verbonden opbrengsten en kosten	1.198	606

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

in duizenden €	2019	2018
Recurrente technische kosten	-970	-1.028
Onderhoud en herstellingen	-833	-910
Verzekeringspremies	-137	-118
Niet-recurrente technische kosten	31	-31
Schadegevallen	31	-31
<i>Schadegevallen (kosten)</i>	-223	-243
<i>Schadegevallen (opbrengsten)</i>	254	212
Totaal technische kosten	-939	-1.059

De technische kosten omvatten onder meer onderhoud en herstellingskosten en verzekeringspremies. Onderhouds- en herstellingskosten die als renovatie van een bestaand gebouw kunnen worden beschouwd omdat ze een verbetering van het rendement of de huur veroorzaken, worden niet in kost genomen maar geactiveerd.

Commerciële kosten

in duizenden €	2019	2018
Makelaarscommissies	-46	-10
Publiciteit	-201	-107
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-87	-49
Totaal commerciële kosten	-334	-166

Commerciële kosten omvatten onder meer makelaarscommissies. De commissies betaald aan makelaars na een periode van leegstand worden geactiveerd aangezien de vastgoeddeskundigen, na een periode van leegstand, geschatte commissies in mindering brengen van de geschatte waarde van het vastgoed. De commissies betaald aan makelaars na een onmiddellijke herverhuring, zonder leegstandperiode, worden niet geactiveerd en komen ten laste van het resultaat aangezien de vastgoeddeskundigen met deze commissies geen rekening houden bij hun waardering.

Kosten en taken van niet-verhuurde gebouwen

in duizenden €	2019	2018
Leegstandslasten van het boekjaar	-579	-565
Onroerende voorheffing leegstand	-2.171	-732
Recuperatie onroerende voorheffing leegstand	2.121	658
Recuperatie onroerende voorheffing leegstand vorig boekjaar	-43	52
Totaal kosten en taken van niet-verhuurde gebouwen	-672	-587

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

Intervest recupereert grotendeels de onroerende voorheffing die aangerekend wordt op leegstaande delen van gebouwen via bezwaarschriften ingediend bij de Vlaamse Belastingdienst. De stijging in de onroerende voorheffing in 2019 is het gevolg van de aanslag onroerende voorheffing voor Genk Green Logistics, er wordt verwacht deze integraal te kunnen recupereren.

Beheerskosten van het vastgoed

in duizenden €	2019	2018
Externe beheersvergoedingen	-143	-24
Kosten van het (intern) beheer van het patrimonium	-4.657	-3.995
<i>Personeelsbeloningen en zelfstandige medewerkers</i>	-3.096	-2.545
<i>Vastgoeddeskundige</i>	-160	-156
<i>Overige kosten</i>	-1.401	-1.294
Totaal beheerskosten van het vastgoed	-4.800	-4.019

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.

De beheerskosten van het vastgoed zijn met € 0,8 miljoen toegenomen als gevolg van toegenomen kosten van het (intern) beheer van het patrimonium door een uitgebreider personeelsbestand in het kader van de groei van de vennootschap.

Andere vastgoedkosten

in duizenden €	2019	2018
Kosten ten laste van de eigenaar	-236	-205
Onroerende voorheffing contractueel ten last van eigenaar	-466	-317
Overige andere vastgoedkosten	-83	-41
Totaal andere vastgoedkosten	-784	-563

De andere vastgoedkosten betreffen vaak uitgaven die op basis van contractuele of commerciële afspraken met huurders ten laste van de Groep vallen. Het zijn veelal beperkingen op de betaling van de gemeenschappelijke lasten. Voor het boekjaar 2019 bedragen deze commerciële tussenkomsten circa € 0,8 miljoen op jaarbasis of 1,2% van de totale huurinkomsten van de vennootschap (€ 0,6 miljoen of 1,2% in boekjaar 2018). De stijging in 2019 is voornamelijk te wijten aan de vastgoedbeleggingen in Nederland, waar de onroerende voorheffing vaak ten laste van de eigenaar valt.

Toelichting 6. Algemene kosten

in duizenden €	2019	2018
Abonnemententaks	-444	-332
Ereloon commissaris	-120	-87
Bezoldigingen bestuurders	-63	-63
Liquidity provider	-32	-13
Financiële dienst	-30	-36
Personeelsbeloningen en zelfstandige medewerkers	-2.070	-1.356
Advieskosten	-190	-231
Overige kosten	-829	-631
Totaal algemene kosten	-3.777	-2.749

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 € 3,8 miljoen en zijn met circa € 1,0 miljoen toegenomen 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 24.

Een overzicht van de uitbetaalde vergoedingen aan de bestuurders wordt weergegeven in het Verslag van de raad van bestuur - Remuneratieverslag. 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

	2019			2018		
	Kosten van het intern beheer van het vastgoed	Kosten verbonden aan het beheer van de vennootschap	TOTAAL	Kosten van het intern beheer van het vastgoed	Kosten verbonden aan het beheer van de vennootschap	TOTAAL
in duizenden €						
Vergoedingen werknemers en zelfstandige medewerkers	2.544	1.280	3.824	2.065	821	2.886
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	292	142	434
Variabele vergoedingen	118	45	163	88	34	122
Ontslagvergoedingen	0	0	0	13	0	13
Overige lasten	-125	-36	-161	-89	-87	-176
Vergoedingen directiecomité	552	790	1.342	480	535	1.015
Voorzitter directiecomité	222	288	510	202	201	403
<i>Vaste vergoeding</i>	146	146	292	167	167	334
<i>Variabele vergoeding</i>	54	120	174	35	34	69
<i>Pensioenverplichtingen</i>	22	22	44	0	0	0
Andere leden directiecomité	330	502	832	278	334	616
<i>Vaste vergoeding</i>	212	239	451	206	232	438
<i>Variabele vergoeding</i>	86	227	313	45	65	110
<i>Pensioenverplichtingen</i>	32	36	68	27	37	64
Totaal personeelsbeloningen	3.096	2.070	5.166	2.545	1.356	3.901

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 geïnclassificeerd 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.

Toelichting 8. Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen

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

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 Groep 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

in duizenden €	2019	2018
Positieve variaties op vastgoedbeleggingen	35.898	26.479
Negatieve variaties op vastgoedbeleggingen	-13.591	-19.446
Totaal variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	22.307	7.033

De variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen bedragen in 2019 € 22,3 miljoen (€ 7,0 miljoen in 2018). De positieve variaties in de reële waarde zijn het gevolg van:

- de stijging van de reële waarde van de logistieke portefeuille met 5% of € 25,8 miljoen door het verder aanscherpen van de rendementen in Nederland en België
- de daling van de reële waarde van de kantorenportefeuille met € -3,5 miljoen, voornamelijk bestaande uit een waardevermindering van Woluwe Garden als gevolg van het reeds aangekondigde vertrek van huurder PwC tegen eind 2021.

Toelichting 10. Ander portefeuilleresultaat

in duizenden €	2019	2018
Uitgestelde belastingen	-3.972	-2.653
Overige	-1.689	181
<i>Variaties spreiding huurkortingen en tegemoetkomingen aan huurders</i>	-1.536	222
<i>Andere</i>	-153	-41
Totaal ander portefeuilleresultaat	-5.661	-2.472

Het ander portefeuilleresultaat bedraagt in 2019 € -5,7 miljoen (€ -2,5 miljoen in 2018) en omvat voornamelijk de voorziening voor uitgestelde belastingen op niet-gerealiseerde meerwaarden op de vastgoedbeleggingen die eigendom zijn van de perimetrovereenkomsten van Intervest in Nederland en België.

De stijging van de variatie in huurkortingen en tegemoetkomingen aan huurders is het gevolg van de inwerkingtreding van enkele huurcontracten in Greenhouse BXL waar bij aanvang tegemoetkomingen en huurkortingen gegeven werden en de acquisitie van het kantorengedouw in Leuven eind 2018 waarvan enkele huurcontracten ook nog met een korting zijn.

Toelichting 11. Netto-interestkosten

in duizenden €	2019	2018
Nominale interestlasten op leningen	-6.497	-6.277
Leningen bij financiële instellingen	-4.383	-3.667
<i>Vastrentend</i>	-692	-319
<i>Variabel</i>	-3.691	-3.348
Obligatieleningen	-1.634	-2.277
Interestkosten op niet-opgenomen kredieten en back up-lijnen commercial paper	-480	-333
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-1.908	-1.558
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-1.908	-1.558
Inkomsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten	98	90
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	98	90
Andere interestkosten	-236	-294
Totaal netto-interestkosten	-8.543	-8.039

De netto-interestkosten bedragen in 2019 € -8,5 miljoen ten opzichte van € -8,0 miljoen in 2018. De toename van de netto-interestkosten met € 0,5 miljoen of 6% is het gevolg van de groei van de vastgoedportefeuille. 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 2,1% voor 2019 ten opzichte van 2,4% voor 2018.

Netto-interestkosten opgedeeld volgens de vervaldatum van de kredietlijn

in duizenden €	2019	2018
Netto-interestkosten op langlopende financiële schulden	-7.125	-6.430
Netto-interestkosten op kortlopende financiële schulden	-1.418	-1.609
Totaal netto-interestkosten	-8.543	-8.039

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

De gemiddelde interestvoet van de langlopende financiële schulden is voor 2019 2,3% inclusief bankmarges (2,4% 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 2020 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

in duizenden €	2019	2018
Belasting aan het tarief van 29,58% (op resultaat verbonden met de verworpen uitgaven)	-53	-50
Provisie voor diverse fiscale risico's	-15	-34
Regularisatie vorige boekjaren	7	-14
Belasting met betrekking tot Intervest enkelvoudig	-61	-98
Perimetervennootschappen België	-139	-17
Perimetervennootschappen Nederland	-386	-275
Vennootschapsbelasting	-587	-390

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

Voor de berekening van de belasting op de fiscale winst van het jaar worden de op de balansdatum geldende belastingtarieven gebruikt.

De toename in de vennootschapsbelasting voor boekjaar 2019 is het gevolg van de resultaten van de voornamelijk Nederlandse (on)rechtstreeks aangehouden perimetervennootschappen.

Toelichting 13. Vaste activa

Onderzoek en ontwikkeling, octrooien en licenties

Op gebied van research en ontwikkeling werden door de vennootschap geen eigen activiteiten ontwikkeld.

Investerings- en herwaarderingstabel vastgoedbeleggingen

in duizenden €	2019			2018		
	Kantoren	Logistiek vastgoed	Totaal	Kantoren	Logistiek vastgoed	Totaal
Balans op 1 januari	346.769	519.735	866.504	304.250	358.518*	662.768*
• Verwerving van vastgoedbeleggingen	0	23.953	23.953	33.723	111.715	145.438
• Investerings in projectontwikkelingen	0	29.594	29.594	0	3.828	3.828
• Desinvesteringen van vastgoedbeleggingen	0	-57.665	-57.665	0	0	0
• Investerings en uitbreidingen in bestaande vastgoedbeleggingen	6.803	1.317	8.120	9.158	1.089	10.247
• Verwerving van aandelen in vastgoedvennootschappen	0	0	0	0	37.190	37.190
• Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-3.503	25.810	22.307	-362	7.395	7.033
Balans op 31 december	350.069	542.744	892.813	346.769	519.735	866.504
OVERIGE INFORMATIE						
Investeringswaarde van het vastgoed	358.821	564.206	923.027	355.438	539.466	894.904

* Balans op 1 januari 2018 herwerkt met via recht van gebruik gehouden vastgoed als gevolg van toepassing IFRS 16.

De reële waarde van de logistieke portefeuille is in 2019 toegenomen met € 23 miljoen of 4% door:

- de toename van de reële waarde van de vastgoedportefeuille met € 26 miljoen of 6%, voornamelijk door aanscherping van de yields in de logistieke portefeuille, zowel in Nederland als in België
- de acquisitie van twee logistieke sites (Roosendaal en Nijmegen) in Nederland voor € 24 miljoen
- de investeringen in de projectontwikkelingen in Genk, Eindhoven en Roosendaal en een grondreserve in Den Bosch voor € 30 miljoen
- de desinvestering van de logistieke sites in Aartselaar, Houthalen en Oudsbergen met een reële waarde van € 58 miljoen
- de investeringen en uitbreidingen in de bestaande vastgoedportefeuille voor € 1 miljoen.

De reële waarde van de kantorenportefeuille is in 2019 toegenomen met € 3 miljoen of 1% voornamelijk door:

- de investeringen en uitbreidingen in de bestaande vastgoedportefeuille van € 7 miljoen, hoofdzakelijk in Greenhouse BXL
- de daling van de reële waarde van de kantorenportefeuille met € 4 miljoen, voornamelijk door de waardevermindering van Woluwe Garden als gevolg van het reeds aangekondigde vertrek van huurder PwC tegen eind 2021.

Voor de verdere verklaring van de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen wordt verwezen naar Toelichting 9.

Uitsplitsing van de vastgoedbeleggingen naar soort

in duizenden €	2019	2018
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	859.513	860.889
Projectontwikkelingen	33.300	5.615
Totaal vastgoedbeleggingen	892.813	866.504

De projectontwikkelingen omvatten naast de ontwikkelingen in aanbouw in Nederland (Roosendaal en Eindhoven) die in 2020 zullen opgeleverd worden, ook grondreserves aangehouden voor toekomstige ontwikkelingen.

Zo heeft de vennootschap, naast de 250.000 m² grondreserve op de voormalige Ford-site in Genk, op haar site Herentals Logistics 3 een resterende grondreserve van circa 8.000 m² die een bijkomende uitbreidingsmogelijkheid voor een extra magazijn biedt. Deze grondreserve wordt gewaardeerd als bouwrijp terrein. Ook heeft Intervest in de loop van het derde kwartaal 2019 een site in Den Bosch (Nederland) aangekocht met het oog op het aanleggen van een grondreserve voor latere ontwikkeling.

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.

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 25. Voorwaardelijke rechten en verplichtingen".

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

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

Alle vastgoedbeleggingen van de vennootschap worden ieder kwartaal gewaardeerd aan reële waarde door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen. De reële waarde is gebaseerd op de marktwaarde (dus gecorrigeerd voor 2,5% aankoopkosten voor België en 7% aankoopkosten voor Nederland zoals beschreven in de "Grondslagen voor de financiële verslaggeving - Vastgoedbeleggingen" - zie supra), wat wil zeggen: het geschatte bedrag waarvoor een vastgoedbelegging op waarderingsdatum kan worden verhandeld tussen een tot een transactie bereid zijnde koper en een verkoper in een zakelijke, objectieve transactie voorafgegaan door gedegen onderhandeling waarbij de partijen goed geïnformeerd en tot een transactie bereid zijn.

De waarderungen gebeuren voornamelijk via de huurwaardekapisatiemethode, 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 waarderungen tot stand op basis van een brutorendementsberekening, waarbij de brutomarkthuren worden gekapitaliseerd. Deze bekomen waarderungen worden gecorrigeerd met de geactualiseerde waarde (NPV) van het verschil tussen de huidige actuele huur en de geschatte huurwaarde op datum van de evaluatie en dit voor de periode tot aan de volgende opzegmogelijkheid van de lopende huurcontracten. Ook huurkortingen worden in rekening gebracht. Voor gebouwen die deels of volledig onbezette 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 twee lopende projectontwikkelingen namelijk in Roosendaal (Braak) en in Eindhoven. In België heeft Intervest twee grondreserves namelijk Genk Green Logistics en Herentals Logistics 3. Deze grondreserves en projectontwikkelingen zijn opgenomen volgens IAS16 aan aankooprij.

De gehanteerde rendementen zijn specifiek voor het type vastgoed, de locatie, de staat van onderhoud en de verhuurbaarheid van ieder pand. De basis voor de bepaling van de rendementen wordt gevormd door vergelijkbare transacties, aangevuld met markt- en gebouwspecifieke kennis. Bij de waardebepaling is ook rekening gehouden met vergelijkbare transacties in de markt.

De rendementen beschreven in het Vastgoedverslag worden berekend door de contractuele huur verhoogd met de geschatte huurwaarde op leegstand van het vastgoed te delen door de reële waarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuur uitgedrukt in een percentage. Het gemiddelde brutorendement bij volledige verhuring van het vastgoed beschikbaar voor verhuur per 31 december 2019 bedraagt 7,7% (7,9% 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 hypothesen met betrekking tot de waardering van de vastgoedbeleggingen zijn:

	2019	2018
Gemiddelde contractuele huur* verhoogd met de geschatte huurwaarde op leegstand per m² (€)		
• Kantoren	132	129
• Logistiek vastgoed	49	47
Gemiddeld brutorendement (%)	7,2%	7,4%
• Kantoren	8,1%	7,8%
• Logistiek vastgoed	6,5%	7,2%
Gemiddeld brutorendement bij volledige verhuring (%)	7,7%	7,9%
• Kantoren	9,0%	8,9%
• Logistiek vastgoed	6,7%	7,3%
Gemiddeld nettorendement bij volledige verhuring (%)	6,8%	6,8%
• Kantoren	7,5%	7,3%
• Logistiek vastgoed	6,2%	6,5%
Leegstandspercentage (%)	7%	7%

* De gemiddelde contractuele huur is berekend per gebouw of gebouwencomplex, en bevat verschillende soorten oppervlakten.

In geval van een hypothetische negatieve aanpassing van het rendement dat gebruikt wordt door de vastgoeddeskundigen bij de bepaling van de reële waarde van de vastgoedportefeuille van de vennootschap (yield of kapitalisatievoet) met 1%-punt (van 7,2% naar 8,2% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed verminderen met € 105 miljoen of 12%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap stijgen met 5%-punten tot circa 44%.

In het omgekeerde geval van een hypothetische positieve aanpassing van dit gebruikte rendement met 1%-punt (van 7,2% naar 6,2% gemiddeld), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 139 miljoen of 16%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap dalen met 5%-punten tot circa 34%.

In geval van een hypothetische daling van de contractuele huren van de vennootschap (bij gelijkblijvend rendement) met € 1 miljoen (van € 61,5 miljoen naar € 60,5 miljoen), zou de reële waarde van het vastgoed verminderen met € 14 miljoen of 2%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap stijgen met 1%-punt tot circa 40%. In het omgekeerde geval van een hypothetische stijging van de lopende huren van de vennootschap (bij gelijkblijvend rendement) met € 1 miljoen (van € 61,5 miljoen naar € 62,5 miljoen), zou de reële waarde van het vastgoed toenemen met € 14 miljoen of 2%. Hierdoor zou de schuldgraad van de vennootschap dalen met 1%-punt tot circa 38%.

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

Waarderingsproces voor vastgoedbeleggingen

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

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

De door de vastgoeddeskundigen gehanteerde assumpties en waarderingsmodellen hebben voornamelijk betrekking op de marktsituatie, zoals rendementen en discontovoeten. Ze zijn gebaseerd op hun professionele beoordeling en waarneming van de markt. De vastgoeddeskundigen houden rekening met leegstandperiodes tussen zes en achttien maanden, in functie van de locatie, het type pand en de economische situatie. Voor de logistieke panden wordt er rekening gehouden met een kostenpercentage per pand dat ten laste blijft van de eigenaar. Voor de logistieke sites in België bedraagt dit 2%, voor Nederland varieert dit tussen de 0,01% en 0,60% omwille van de aard van de huurovereenkomsten (veelal triple net).

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

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

Wat betreft de resterende duur van de huidige contracten wordt verwezen naar 1.9 Vastgoedverslag voor een overzicht van de gemiddelde resterende contractduur van de portefeuille.

Niet-observeerbare parameters (op 31 december)	Bandbreedte		Gewogen gemiddelde	
	2019	2018	2019	2018
Geschatte huurwaarde (in €/m²)*				
• Kantorenportefeuille	100-157€/m ²	100-150 €/m ²	127 €/m ²	127 €/m ²
• Logistiek vastgoed in België	38-53 €/m ²	34-53 €/m ²	43 €/m ²	42 €/m ²
• Logistiek vastgoed in Nederland	42-57 €/m ²	48-57 €/m ²	50 €/m ²	51 €/m ²
Kapitalisatorfactor gehanteerd door de vastgoeddeskundigen (in %)*				
• Kantorenportefeuille	7,9%-10,3%	7,6%-9,4%	8,6%	8,7%
• Logistiek vastgoed België	5,0%-8,3%	5,9%-8,4%	6,5%	6,9%
• Logistiek vastgoed Nederland	5,1%-6,9%	6,0%-7,0%	6,0%	6,5%

* Bovenstaande gegevens bevatten het gewogen gemiddelde per gebouw of gebouwencomplex, het hoogste en laagste getal in de weergave van de bandbreedte is telkens geëlimineerd.

Toelichting 14. Vlottende activa

Handelsvorderingen

in duizenden €	2019	2018
Handelsvorderingen	1.079	1.102
Nog niet vervallen vooruitfacturaties	9.889	8.425
Op te stellen facturen	742	471
Dubieuze debiteuren	500	391
Voorziening dubieuze debiteuren	-500	-391
Andere handelsvorderingen	252	122
Totaal handelsvorderingen	11.962	10.120

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 5 maanden (of circa € 13,8 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 facturatedatum.

Ouderdomsanalyse van de handelsvorderingen

in duizenden €	2019	2018
Vorderingen < 30 dagen	153	376
Vorderingen 30-90 dagen	620	425
Vorderingen > 90 dagen	307	301
Totaal handelsvorderingen	1.079	1.102

Voor de opvolging van het debiteurenrisico dat Intervest hanteert, wordt verwezen naar de beschrijving van het hoofdstuk "Risicofactoren" (Operationele risico's - debiteurenrisico's).

Belastingvorderingen en andere vlottende activa

in duizenden €	2019	2018
Belastingen terug te vorderen	2.489	1.482
<i>Terug te vorderen BTW</i>	844	255
<i>BTW - raming regularisaties</i>	1.302	863
<i>Terug te vorderen vennootschapsbelasting Nederland</i>	343	364
Belastingen (ingehouden ten gevolge van de fiscale situatie van de Groep)	3.455	3.455
<i>Terug te vorderen vennootschapsbelasting</i>	185	185
<i>Terug te vorderen exit taks</i>	459	459
<i>Terug te vorderen roerende voorheffing op uitgekeerde dividenden en op liquidatieboni</i>	2.811	2.811
Andere	31	155
Totaal belastingvorderingen en andere vlottende activa	5.974	5.092

Voor de toelichting bij de fiscale situatie van de Groep wordt verwezen naar "Toelichting 25. Voorwaardelijke rechten en verplichtingen".

Overlopende rekeningen

in duizenden €	2019	2018
Gelopen, niet-ervallen vastgoedopbrengsten	3.038	1.313
<i>Te recupereren onroerende voorheffing</i>	2.787	1.313
<i>Te recupereren leegstandsheffing GGL</i>	171	0
<i>Te recupereren schadegevallen</i>	80	0
Voorafbetaalde vastgoedkosten	774	435
Voorafbetaalde interesten en andere financiële kosten	528	443
Andere	169	207
Totaal overlopende rekeningen	4.509	2.398

Intervest recupereert grotendeels de onroerende voorheffing die aangerekend wordt op leegstaande delen van gebouwen via bezwaarschriften ingediend bij de Vlaamse Belastingdienst. De stijging ten opzicht van 2018 is het gevolg van een aanslag onroerende voorheffing voor Genk Green Logistics waarvan verwacht wordt deze volledig te kunnen recupereren.

Toelichting 15. Eigen vermogen

Kapitaal

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt op 31 december 2019 € 224.684.990,05 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.

EVOLUTIE VAN HET GEPLAATST KAPITAAL

Datum	Verrichting	Kapitaal-	Totaal	Aantal	Totaal
		beweging	uitstaand	gecreëerde	aantal
		in duizenden €	kapitaal na de	aandelen	aandelen
			verrichting		
08.08.1996	Oprichting	62	62	1.000	1.000
05.02.1999	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Atlas Park)	4.408	4.470	1.575	2.575
05.02.1999	Kapitaalverhoging door incorporatie van uitgiftepremies en reserves en kapitaalvermindering door incorporatie van overgedragen verliezen	-3.106	1.364	0	2.575
05.02.1999	Splitsing van het aandeel	0	1.364	1.073.852	1.076.427
05.02.1999	Kapitaalverhoging door inbreng in speciën	1.039	2.403	820.032	1.896.459
29.06.2001	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschappen Catian, Innotech, Greenhill Campus en Mechelen Pand	16.249	18.653	2.479.704	4.376.163
21.12.2001	Fusie door opslorping van vennootschappen die behoorden tot VastNed Groep	23.088	41.741	2.262.379	6.638.542
21.12.2001	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (De Arend, Sky Building en Gateway House)	37.209	78.950	1.353.710	7.992.252
31.01.2002	Inbreng van 575.395 aandelen Siref	10.231	89.181	1.035.711	9.027.963
08.05.2002	Inbreng van max 1.396.110 aandelen Siref in het kader van het bod	24.824	114.005	2.512.998	11.540.961
28.06.2002	Fusie met Siref nv; ruil van 111.384 aandelen Siref	4.107	118.111	167.076	11.708.037
23.12.2002	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschappen Apibi, Pakobi, PLC, MCC en Mechelen Campus	5.016	123.127	1.516.024	13.224.061
17.01.2005	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschappen Mechelen Campus 2, Mechelen Campus 4, Mechelen Campus 5 en Perion 2	3.592	126.719	658.601	13.882.662
18.10.2007	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschappen Mechelen Campus 3 en Zuidinvest	6	126.725	18.240	13.900.902
01.04.2009	Fusie door overname van de naamloze vennootschap Edicorp	4	126.729	6.365	13.907.267
25.05.2012	Kapitaalverhoging door keuzedividend boekjaar 2011	2.666	129.395	292.591	14.199.858
23.05.2013	Kapitaalverhoging door keuzedividend boekjaar 2012	2.051	131.447	225.124	14.424.982
28.05.2014	Kapitaalverhoging door keuzedividend boekjaar 2013	3.211	134.657	352.360	14.777.342
22.12.2014	Kapitaalverhoging door inbreng in natura in het kader van een met splitsing gelijkgestelde verrichting of partiële splitsing (artikel 677 Wetboek van Vennootschappen)	12.453	147.110	1.366.564	16.143.906
28.05.2015	Kapitaalverhoging door keuzedividend	870	147.980	95.444	16.239.350
25.05.2016	Kapitaalverhoging door keuzedividend	4.968	152.948	545.171	16.784.521
05.05.2017	Kapitaalverhoging door inbreng in natura van vastgoed gelegen in Aarschot	1.969	154.917	216.114	17.000.635
05.05.2017	Kapitaalverhoging door inbreng in natura van vastgoed gelegen in Oevel	2.906	157.823	318.925	17.319.560
22.05.2017	Kapitaalverhoging door keuzedividend	3.835	161.658	420.847	17.740.407
22.12.2017	Kapitaalverhoging door inbreng in natura van vastgoed gelegen in Zellik	6.062	167.720	665.217	18.405.624
22.05.2018	Kapitaalverhoging door keuzedividend	4.427	172.147	485.819	18.891.443
30.11.2018	Kapitaalverhoging met onherleidbare toewijzingsrechten	49.185	221.332	5.397.554	24.288.997
20.05.2019	Kapitaalverhoging door keuzedividend	3.353	224.685	368.006	24.657.003

Uitgiftepremies

EVOLUTIE UITGIFTEPREMIES in duizenden €		Kapitaal- verhoging	Opleg in geld	Waarde inbreng	Uitgifte- premies
Datum	Verrichting				
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 opsorping 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	1.436
25.05.16	Kapitaalverhoging door keuzedividend	4.968	0	11.569	6.601
05.05.17	Kapitaalverhoging door inbreng in natura van vastgoed gelegen in Aarschot	1.969	0	5.150	3.181
05.05.17	Kapitaalverhoging 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
22.05.2018	Kapitaalverhoging door keuzedividend	4.427	0	9.998	5.571
30.11.2018	Kapitaalverhoging met onherleidbare toewijzingsrechten	49.185	0	99.855	50.670
20.05.2019	Kapitaalverhoging door keuzedividend	3.353	0	8.575	5.221
Totaal uitgiftepremies					173.104

De uitgiftepremies bedragen op 31 december 2019 € 173 miljoen.

Reserves

Voor de beweging van de reserves tijdens het boekjaar 2019 wordt verwezen naar het mutatieoverzicht van het geconsolideerde eigen vermogen.

De reserves zijn als volgt samengesteld.

in duizenden €	2019	2018
Wettelijke reserves	90	90
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	35.297	30.736
<i>Reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van het vastgoed</i>	63.701	48.394
<i>Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>	-28.404	-17.658
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	-3.456	-1.841
Andere reserves	6.034	6.034
Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	24.067	19.996
Totaal reserves	62.032	55.015

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

in duizenden €	2019	2018
Saldo per einde van het vorige boekjaar	-17.658	-15.274
Variaties in de investeringswaarde van vastgoedbeleggingen	-1.742	-256
Aankopen van vastgoedbeleggingen vorig boekjaar	-9.004	-2.122
Impact implementatie IFRS16	0	-6
Totaal reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-28.404	-17.658

Het verschil tussen de reële waarde van het vastgoed (conform IAS 40) en de investeringswaarde van het vastgoed zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen, wordt opgenomen in deze post.

Toelichting 16. Voorzieningen

in duizenden €	2019	2018
Langlopende voorzieningen	1.875	0
Voorziening huurgaranties uit verkoop vastgoedbeleggingen	1.875	0
Kortlopende voorzieningen	1.875	0
Voorziening huurgaranties uit verkoop vastgoedbeleggingen	1.875	0
Totaal voorzieningen	3.750	0

Aan de koper van Oudsbergen werd door de Groep 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 17. Kortlopende verplichtingen

Handelsschulden en andere kortlopende schulden

in duizenden €	2019	2018
Exit taks	30	580
Andere	7.755	4.669
<i>Leveranciers</i>	5.463	2.569
<i>Huurders</i>	518	415
<i>Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten</i>	1.774	1.685
Totaal handelsschulden en andere kortlopende schulden	7.785	5.249

De toename in de leveranciers van € 2,6 miljoen is voornamelijk het gevolg van aanslag onroerende voorheffing van Genk Green Logistics die eind december ontvangen werd. Deze aanslag werd in februari 2020 betaald.

Andere kortlopende verplichtingen

in duizenden €	2019	2018
Te betalen dividenden over vorige boekjaren	179	179
Kortlopende verplichtingen aan verbonden partijen	2.081	1.128
Overige schulden	1.710	467
Totaal andere kortlopende verplichtingen	3.970	1.774

De kortlopende verplichtingen aan verbonden partijen bevatten de rekening-courant met JM Construct nv en Hino Invest nv (verbonden partijen met medeaandeelhouder in perimervenootschap Genk Green Logistics nv).

Overlopende rekeningen

in duizenden €	2019	2018
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	14.747	14.139
<i>Verplichtingen verbonden aan vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten</i>	833	1.250
<i>Vooruitgefactureerde huurinkomsten</i>	11.529	10.696
<i>Vooruitgefactureerde provisies</i>	1.085	885
<i>Vooruitgefactureerd - andere</i>	149	123
<i>Overige over te dragen opbrengsten</i>	1.151	1.185
Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	3.442	3.126
<i>Interesten m.b.t. obligatieleningen</i>	1.066	1.710
<i>Andere interesten en financiële kosten</i>	786	552
<i>Toe te rekenen kosten m.b.t. vastgoed</i>	1.590	864
Andere	340	283
<i>Overige toe te rekenen kosten</i>	340	283
Totaal overlopende rekeningen	18.530	17.548

De overlopende rekeningen omvatten op 31 december 2019 voor € 14,7 miljoen vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten. Dit betreft voornamelijk vooruitfacturaties van huurinkomsten en provisies voor het eerste kwartaal van het volgende boekjaar die samen € 12,8 miljoen bedragen.

De gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten bedragen in 2019 € 3,4 miljoen, en omvatten o.a. de interesten op de obligatielening die verschuldigd zijn op 1 april 2020 op de obligatielening die uitgegeven is in maart 2014.

Toelichting 18. Langlopende en kortlopende financiële schulden

Voor de beschrijving van de Financiële structuur van de vennootschap wordt verwezen naar het Verslag van het directiecomité.

Opdeling volgens de vervaldag van de opgenomen kredieten

	2019					2018				
	Schulden met een resterende looptijd van			Totaal	Procentueel aandeel	Schulden met een resterende looptijd van			Totaal	Procentueel aandeel
	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar			< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar		
Kredietinstellingen en institutionele partijen: opgenomen kredieten	23.137	132.545	88.011	243.693	71%	30.631	154.084	99.641	284.356	76%
Obligatielening	0	34.916	0	34.916	10%	24.983	34.848	0	59.831	16%
Commercial paper	65.000	0	0	65.000	19%	30.000	0	0	30.000	8%
Leasingverplichting*	0	0	0	0	0%	1.668	0	0	1.668	0%
TOTAAL	88.137	167.461	88.011	343.609	100%	87.282	188.932	99.641	375.855	100%
Procentueel aandeel	26%	49%	25%	100%		23%	50%	27%	100%	

* De leasingverplichting betreft de overname verplichting in Edda21 in 2018; deze werd in de loop van 2019 terugbetaald.

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

	2019					2018				
	Schulden met een resterende looptijd van			Totaal	Procentueel aandeel	Schulden met een resterende looptijd van			Totaal	Procentueel aandeel
	< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar			< 1 jaar	> 1 jaar en < 5 jaar	> 5 jaar		
Kredietinstellingen en institutionele partijen: opgenomen kredieten	23.137	132.545	88.011	243.693	44%	30.631	154.084	99.641	284.356	59%
Obligatielening	0	34.916	0	34.916	6%	24.983	34.848	0	59.831	12%
Commercial paper: opgenomen	65.000	0	0	65.000	12%	30.000	0	0	30.000	6%
Leasingverplichting	0	0	0	0	0%	1.668			1.668	0%
Niet-opgenomen kredietlijnen	17.479	168.500	30.000	215.979	38%	12.479	77.968	22.500	112.947	23%
TOTAAL	105.616	335.961	118.011	559.588	100%	99.761	266.900	122.141	488.802	100%
Procentueel aandeel	19%	60%	21%	100%		20%	55%	25%	100%	

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-paperprogramma. 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-paperprogramma 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

	2019		2018	
	Totaal	Procentueel aandeel	Totaal	Procentueel aandeel
Kredieten met variabele rentevoet	11.693	3%	59.023	16%
Kredieten ingedekt door interest rate swaps en/of floors	265.000	77%	250.000	66%
Kredieten met vaste rentevoet	66.916	20%	66.831	18%
TOTAAL	343.609	100%	375.855	100%

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

Karakteristieken van de obligatielening: Private plaatsing van obligaties voor € 35 miljoen

Op 19 maart 2014 heeft Intervest een private plaatsing van obligaties gerealiseerd voor een totaalbedrag van € 60 miljoen, waarvan € 25 miljoen terugbetaald werd in 2019. De resterende obligatie van € 35 miljoen had een initiële looptijd van 7 jaar, genereert een vast jaarlijks brutorendement van 4,057% en heeft een vervaldatum op 1 april 2021.

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

Karakteristieken van de commercial paper

Intervest heeft een commercial paper uitgegeven in juli 2018 ter verdere diversificatie van de financieringsbronnen voor een bedrag van maximaal € 70 miljoen (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 19. Financiële instrumenten

De belangrijkste financiële instrumenten van Intervest bestaan uit financiële en commerciële vorderingen en schulden, geldmiddelen en kasequivalenten evenals financiële instrumenten van het type interest rate swap (IRS) en floor.

SAMENVATTING FINANCIËLE INSTRUMENTEN			2019		2018	
in duizenden €	Categorieën	Niveau	Boek-waarde	Reële waarde	Boek-waarde	Reële waarde
FINANCIËLE INSTRUMENTEN OP ACTIEF						
Vaste activa						
Financiële vaste activa	C	2	252	252	156	156
Handelsvorderingen en andere vaste activa	A	2	18	18	14	14
Vlottende activa						
Handelsvorderingen	A	2	11.962	11.962	10.120	10.120
Kas en kasequivalenten	B	2	2.156	2.156	1.972	1.972
FINANCIËLE INSTRUMENTEN OP PASSIEF						
Langlopende verplichtingen						
Langlopende financiële schulden (rentedragend)	A	2	255.472	258.154	288.573	291.645
Andere langlopende financiële verplichtingen	C	2	8.627	8.627	3.460	3.460
Andere langlopende verplichtingen	A	2	1.211	1.211	3.010	3.010
Kortlopende verplichtingen						
Kortlopende financiële schulden	A	2	88.137	88.137	87.282	87.431
Andere kortlopende financiële verplichtingen	C	2	68	68	152	152
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	A	2	7.785	7.785	5.249	5.249
Andere kortlopende verplichtingen	A	2	3.970	3.970	1.774	1.774

De categorieën komen overeen met de volgende financiële instrumenten:

- A. financiële activa of passiva (met inbegrip van vorderingen en leningen) tot op vervaldag gehouden aan geamortiseerde kostprijs
- B. geldbeleggingen tot op vervaldag gehouden aan geamortiseerde kostprijs
- C. activa of passiva, gehouden aan reële waarde via resultatenrekening, behalve voor financiële instrumenten bepaald als indekkingsinstrument.

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

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

De financiële instrumenten van Intervest stemmen overeen met niveau 2 in de hiërarchie van de reële waarden. De waarderingstechnieken betreffende de reële waarde van de financiële instrumenten van niveau 2 zijn de volgende:

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

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

Reële waarde van de financiële derivaten

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

		Startdatum	Einddatum	Rentevoet	Contractueel notioneel bedrag	Hedge accounting	Reële waarde		
in duizenden €							Ja/Nee	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
Andere kortlopende financiële verplichtingen								-68	-152
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
Andere langlopende financiële verplichtingen								-6.676	-3.460
1	Floor	01.12.2016	01.02.2021	0,000%	27.500	Nee	117	156	
2	IRS	26.06.2019	26.06.2025	-0,1770%	15.000	Nee	3	0	
3	IRS	10.07.2019	10.07.2024	-0,2975%	15.000	Nee	45	0	
4	Floor	13.05.2019	13.05.2026	0,2870%	10.000	Nee	87	0	
Financiële vaste activa								252	156
Totaal reële waarde van de financiële derivaten								-6.492	-3.456
Boekhoudkundige verwerking op 31 december 2019									
• 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
Totaal reële waarde van de financiële derivaten								-6.492	-3.456

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 zijn het financieringsrisico, het liquiditeitsrisico en het renterisico.

Financieringsrisico

Voor de beschrijving van dit risico en het beheer ervan wordt verwezen naar het hoofdstuk "Financieringsrisico" in de beschrijving van de Belangrijkste risicofactoren en interne controle- en risicobeheerssystemen in het Verslag van de raad van 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 4,0 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 alsook in "Toelichting 18. Langlopende en kortlopende financiële schulden" in het Financieel verslag.

Liquiditeitsrisico

Voor de beschrijving van dit risico en het beheer ervan wordt verwezen naar het hoofdstuk "Liquiditeitsrisico" in de beschrijving van de Belangrijkste risicofactoren en interne controle- en risicobeheerssystemen in het Verslag van de raad van 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 beschikbare kredietlijnen bij haar financiers om schommelingen in liquiditeitsbehoeften en bijkomende investeringen op te vangen.

Verdere toelichting over de samenstelling van de kredietenportefeuille van Intervest kan gevonden worden in het hoofdstuk "Financiële structuur" in het Verslag van het directiecomité alsook in "Toelichting 18. Langlopende en kortlopende financiële schulden" in het Financieel verslag.

Renterisico

Voor de beschrijving van dit risico en het beheer ervan wordt verwezen naar Financiële risico's in het onderdeel Risicofactoren.

Als gevolg van het financieren met vreemd vermogen wordt het rendement tevens afhankelijk van de ontwikkelingen van de rente. Om dit risico te beperken wordt bij de samenstelling van de leningenportefeuille gestreefd naar een verhouding een derde vreemd vermogen met variabele rente en twee derde vreemd vermogen met vaste rente. Afhankelijk van de ontwikkelingen in de rente kan hiervan tijdelijk worden afgeweken. Verder wordt binnen het vreemd vermogen op lange termijn gestreefd naar een evenwichtige spreiding van renteherzieningsdata en een looptijd van minimaal 3 jaar. Op 31 december 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 alsook in "Toelichting 18 Langlopende en kortlopende financiële schulden" en "Toelichting 11. Netto-interestkosten" in het Financieel verslag.

Toelichting 20. Uitgestelde belastingen - verplichtingen

in duizenden €	2019	2018
Voorziening voor uitgestelde belastingen m.b.t. België	1.176	863
Voorziening voor uitgestelde belastingen m.b.t. Nederland	5.704	2.045
Totaal uitgestelde belastingen - verplichtingen	6.880	2.908

De uitgestelde belastingen bevatten een voorziening voor uitgestelde belastingen op niet-gerealiseerde meerwaarden op de vastgoedbeleggingen eigendom van de perimetervenootschappen van de Groep in België en Nederland.

Toelichting 21. Berekening schuldgraad

in duizenden €	Toelichting	2019	2018
Langlopende financiële schulden	18	255.472	288.573
Andere langlopende financiële verplichtingen (excl. financiële derivaten)		1.949	0
Handelsschulden en andere langlopende schulden		1.211	3.010
Kortlopende financiële schulden	18	88.137	87.282
Andere kortlopende financiële verplichtingen (excl. financiële derivaten)		1	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	17	7.785	5.249
Andere kortlopende verplichtingen	17	3.970	1.774
Totaal verplichtingen voor schuldgraadberekening		358.525	385.888
Totaal activa (excl. financiële derivaten)		918.611	887.007
Schuldgraad		39,0%	43,5%

Voor de verdere toelichting over de evolutie van de schuldgraad wordt verwezen naar de bespreking van de "Financiële structuur" in het Verslag van het directiecomité.

Toelichting 22. Verbonden partijen

De verbonden partijen waarmee de vennootschap handelt zijn haar aandeelhouders, en de daarmee verbonden ondernemingen, alsook haar perimetervenootschappen (zie Toelichting 23) en haar bestuurders en directieleden.

Relatie met verbonden ondernemingen

in duizenden €	2019	2018
JM Construct nv		
<i>Medeaandeelhouder Genk Green Logistics</i>		
Kortlopende verplichtingen (rekening courant) aan JM Construct	2.081	1.128
Interest aangerekend op R/C JM Construct	54	11

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".

in duizenden €	2019	2018
Bestuurders	125	125
Directieleden	1.342	1.015
Totaal	1.467	1.140

Toelichting 23. Lijst van de geconsolideerde ondernemingen

Onderstaande ondernemingen worden opgenomen in de consolidatie volgens de methode van de integrale consolidatie.

Naam vennootschap	Adres	Ondernemings- nummer	Gehouden deel van het kapitaal (in %)	Waarde van de deelname in enkelvoudige jaarrekening (in duizenden €)	Minderheids- belangen (in duizenden €)	
					2019	2018
Aartselaar Business Center nv	Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem	BE 0466.516.748	100%	€ -51	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 Raamsdonksveer 1 bv		NL857780001B01	100%			
Intervest Raamsdonksveer 2 bv		NL858924900B01	100%			
Intervest Raamsdonksveer 3 bv		NL859446013B01	100%			
Intervest Eindhoven 1 bv		NL858924894B01	100%			
Intervest Vuren 1 bv		NL856350412B01	100%			
Intervest Roosendaal 1 bv		NL859095277B01	100%			
Intervest Roosendaal 2 bv		NL859485778B01	100%			
Intervest Roosendaal 3 bv		NL859683059B01	100%			
Intervest Dordrecht 1 bv		NL859752458B01	100%			
Intervest Nijmegen 1 bv		NL859957743B01	100%			
Intervest Den Bosch 1 bv		NL860294869B01	100%			
Totaal minderheidsbelangen					-17	-9

* 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.

Op 31 december 2019 bezit Intervest de volledige controle over perimetervennootschap Genk Green Logistics nv, bijgevolg wordt de vennootschap integraal geconsolideerd.

Toelichting 24. Honorarium aan de commissaris en met de commissaris verbonden entiteiten

in duizenden €	2019	2018
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	0
Totaal honorarium commissaris en met de commissaris verbonden entiteiten	136	176

Toelichting 25. Voorwaardelijke rechten en verplichtingen

Betwiste belastingaanslagen

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

Verder heeft Intervest onrechtstreeks, via haar 50% aandeelhouderschap in Genk Green Logistics (GGL), een resultaatsverbintenis om in de context van het GGL-project een minimum tewerkstelling te garanderen. De naleving van deze resultaatsverbintenis wordt gemeten op twee punten in de tijd, namelijk 31 december 2030 en 31 december 2036. 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 hebben 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 Neckebroeck, 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 26. 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. Op haar drie Greenhouse-locaties 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).

7. Verslag van de commissaris¹



Intervest Offices & Warehouses NV, Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht | 31 december 2019

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Intervest Offices & Warehouses NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2019 - Geconsolideerde jaarrekening

In het kader van de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Intervest Offices & Warehouses NV (de "vennootschap") en haar filialen (samen "de groep"), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de geconsolideerde jaarrekening alsook de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt één geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 24 april 2019, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2021. Wij hebben de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Intervest Offices & Warehouses NV Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht uitgevoerd gedurende 19 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de geconsolideerde jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van de groep, die de geconsolideerde balans op 31 december 2019 omvat, alsook de geconsolideerde resultatenrekening, het geconsolideerd globaalresultaat, het mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht over het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige informatievervalsing, waarvan het totaal van de geconsolideerde balans 918 863 (000) EUR bedraagt en waarvan de geconsolideerde resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van 65 748 (000) EUR.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de groep op 31 december 2019 alsook van zijn geconsolideerde resultaten en van zijn geconsolideerde kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de *International Financial Reporting Standards* (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals van toepassing in België. Wij hebben bovendien de door IAASB goedgekeurde internationale controlestandaarden toegepast die van toepassing zijn op huidige afsluitdatum en nog niet goedgekeurd op nationaal niveau. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie "Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening" van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Kernpunten van de controle

Kernpunten van onze controle betreffen die aangelegenheden die naar ons professioneel oordeel het meest significant waren bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode. Deze aangelegenheden zijn behandeld in de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover, en wij verschaffen geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheden.

¹ De commissaris heeft ingestemd met de opname van zijn verslag in dit Jaarverslag. De informatie is correct weergegeven en, in zoverre Intervest weet en heeft kunnen opmaken uit door de commissaris gepubliceerde informatie, zijn geen feiten weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden.

Intervest Offices & Warehouses NV, Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht | 31 december 2019

Kernpunten van de controle	Hoe onze controle de kernpunten van de controle behandelde
<p>Waardering van vastgoedbeleggingen</p> <ul style="list-style-type: none"> Vastgoedbeleggingen gewaardeerd aan reële waarde (892 813 (000) EUR) vertegenwoordigen 97% procent van het geconsolideerde balanstotaal op 31 december 2019. Veranderingen in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen hebben een significante impact op het geconsolideerde nettoresultaat van de periode en het eigen vermogen. De vastgoedportefeuille omvat voltooide investeringen en vastgoed in aanbouw. Acquisities en desinvesteringen van vastgoedbeleggingen zijn afzonderlijke significante transacties. De groep gebruikt professioneel gekwalificeerde externe taxateurs om de vastgoedportefeuille elk kwartaal te waarderen aan reële waarde. De taxateurs worden door de bestuurders aangesteld en voeren hun werk uit in overeenstemming volgens de professionele taxatienormen van het 'Royal Institute of Chartered Surveyors' ('RICS'). De taxateurs die door de Groep worden gebruikt, hebben aanzienlijke ervaring in de markten waarin de groep actief is. De portefeuille wordt gewaardeerd op basis van de beleggingsmethode voor vastgoedbeleggingen. Projectontwikkelingen worden gewaardeerd volgens dezelfde methode, met aftrek van alle kosten die nodig zijn om de ontwikkeling af te ronden, samen met een resterende voorziening voor risico's. De belangrijkste input voor de waarderingsoefening zijn de rendementen en de huidige markthuur, die worden beïnvloed door de evolutie van de markt, vergelijkbare transacties en de specifieke kenmerken van elk onroerend goed in de portefeuille. Het auditrisico vloeit daarom voort uit de assumpties en belangrijke inschattingen gekoppeld aan deze sleutelinputs. <p>Verwijzing naar toelichtingen</p> <p>We verwijzen naar de geconsolideerde jaarrekening, inclusief de toelichtingen: Toelichting 2 Grondslagen voor de financiële verslaggeving en Toelichting 13 Vaste activa.</p>	<ul style="list-style-type: none"> We hebben de interne beheersingmaatregelen van het management beoordeeld en het ontwerp en de implementatie van controles rond vastgoedbeleggingen getest. We hebben de competentie, onafhankelijkheid en integriteit van de externe taxateurs beoordeeld. We analyseerden en beoordeelden het waarderingsproces, de prestaties van de portefeuille en belangrijke aannames en kritische assumpties, waaronder bezettingsgraden, rendementen en mijlpalen in de ontwikkeling. We hebben de belangrijkste aannames die bij de waardering werden gebruikt vergeleken met externe industriegegevens en vergelijkbare vastgoedtransacties, met specifieke aandacht voor het rendement. Wij hebben controlewerkzaamheden uitgevoerd om de integriteit en volledigheid te beoordelen van de informatie die aan de onafhankelijke taxateurs werd verstrekt met betrekking tot huurinkomsten, essentiële huurkarakteristieken en bezettingsgraad. We hebben de bedragen uit de waarderingsverslagen afgestemd met de boekhoudkundige administratie en van daaruit hebben we de gerelateerde saldi met de jaarrekening aangesloten. Als onderdeel van onze controlewerkzaamheden die werden uitgevoerd op acquisities en desinvesteringen van vastgoedbeleggingen, onderzochten we de belangrijkste contracten en documentatie over de toegepaste boekhoudkundige verwerking van deze transacties. Verder hebben we de geschiktheid van de toelichtingen met betrekking tot de waardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen beoordeeld.

Intervest Offices & Warehouses NV, Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht | 31 december 2019

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de *International Financial Reporting Standards* (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de groep om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de groep te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de geconsolideerde jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze geconsolideerde jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader na dat van toepassing is op de controle van de geconsolideerde jaarrekening in België. De wettelijke controle biedt geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de vennootschap, noch van de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de vennootschap ter hand heeft genomen of zal nemen.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de geconsolideerde jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de groep;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;

Intervest Offices & Warehouses NV, Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht | 31 december 2019

- het concluderen dat de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de groep om haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de geconsolideerde jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de groep haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de geconsolideerde jaarrekening, en van de vraag of de geconsolideerde jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld;
- het verkrijgen van voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsactiviteiten binnen de groep gericht op het tot uitdrukking brengen van een oordeel over de geconsolideerde jaarrekening. Wij zijn verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. Wij blijven ongedeeld verantwoordelijk voor ons oordeel.

Wij communiceren met de met het auditcomité onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

Wij verschaffen aan het auditcomité tevens een verklaring dat wij de relevante deontologische voorschriften van de onafhankelijkheid hebben nageleefd, en wij communiceren met hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en, waar van toepassing, over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Uit de aangelegenheden die aan het auditcomité zijn gecommuniceerd bepalen wij die zaken die het meest significant waren bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode, en die derhalve de kernpunten van onze controle uitmaken. Wij beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving.

Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheid uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en andere informatie opgenomen in het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de geconsolideerde jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig het artikel 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Intervest Offices & Warehouses NV, Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht | 31 december 2019

In de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening, zijnde de vereiste onderdelen van het jaarverslag van Intervest Offices & Warehouses NV overeenkomstig artikel 3:32 en 3:6 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen zoals weergegeven in de volgende hoofdstukken van het jaarlijks financieel verslag: Risicofactoren, 2. Corporate Governance Verklaring, Verslag van het directiecomité - 2. Belangrijke ontwikkelingen in 2019, Verslag van het directiecomité - 3. Financiële resultaten 2019, Verslag van het directiecomité - 7. Vooruitzichten 2020, Financieel verslag, een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

- Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de groep.
- De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening.

Intervest Offices & Warehouses NV, Openbare geregementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht | 31 december 2019

Andere vermeldingen

- Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Zaventem, 20 maart 2020

De commissaris

Deloitte Bedrijfsrevisoren CVBA
Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck

Deloitte.

Deloitte Bedrijfsrevisoren/Réviseurs d'Entreprises
Coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid/Société coopérative à responsabilité limitée
Registered Office: Gateway building, Luchthaven Brussel Nationaal 1 J, B-1930 Zaventem
VAT BE 0429.053.863 - RPR Brussel/RPM Bruxelles - IBAN BE 17 2300 0465 6121 - BIC GEBABEBB

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

8. Enkelvoudige jaarrekening Intervest Offices & Warehouses nv

De enkelvoudige jaarrekening van Intervest Offices & Warehouses nv is opgesteld op basis van de IFRS-normen en conform het GVV-KB van 13 juli 2014. De volledige versie van de enkelvoudige jaarrekening van Intervest Offices & Warehouses nv zal, samen met het Jaarverslag en het Verslag van de commissaris, binnen de wettelijke termijn bij de Nationale Bank van België neergelegd worden en kan gratis verkregen worden via de website van de vennootschap (www.intervest.be) of op aanvraag bij de maatschappelijke zetel.

De commissaris heeft een goedkeurende verklaring zonder voorbehoud gegeven op de enkelvoudige jaarrekening van Intervest Offices & Warehouses nv.

8.1. Resultatenrekening

in duizenden €	2019	2018
Huurinkomsten	54.028	44.331
Met verhuur verbonden kosten	-167	-48
NETTOHUURRESULTAAT	53.861	44.283
Recuperatie van vastgoedkosten	706	729
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	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	-13.088	-9.800
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	1.199	606
VASTGOEDRESULTAAT	54.992	45.089
Technische kosten	-839	-992
Commerciële kosten	-328	-166
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-672	-587
Beheerskosten van het vastgoed	-3.780	-3.699
Andere vastgoedkosten	-627	-522
Vastgoedkosten	-6.246	-5.966
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	48.746	39.123
Algemene kosten	-3.573	-2.649
Andere operationele opbrengsten en kosten	84	27
OPERATIONEEL RESULTAAT VÓÓR RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	45.257	36.501
Resultaat verkoop van vastgoedbeleggingen	5.364	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-373	2.253
Ander portefeuilleresultaat	-1.076	132
OPERATIONEEL RESULTAAT	49.172	38.886

in duizenden €	2019	2018
OPERATIONEEL RESULTAAT	49.172	38.886
Financiële opbrengsten	4.808	1.182
Netto-interestkosten	-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	23.964	3.866
Financieel resultaat	16.654	-4.674
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	65.826	34.212
Belastingen	-61	-98
NETTORESULTAAT	65.765	34.114
Toelichting:		
EPRA resultaat	46.820	31.168
Portefeuilleresultaat	22.010	4.561
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-3.065	-1.615

RESULTAAT PER AANDEEL	2019	2018
Aantal aandelen op jaareinde	24.657.003	24.288.997
Aantal dividendgerechtigde aandelen	24.657.003	24.288.997
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	24.516.858	19.176.981
Nettoresultaat (€)	2,68	1,78
Verwaterd nettoresultaat (€)	2,68	1,78
EPRA resultaat op basis van gewogen gemiddeld aantal aandelen (€)	1,91	1,63

8.2. Globaalresultaat

in duizenden €	2019	2018
NETTORESULTAAT	65.765	34.114
Andere componenten van het globaalresultaat (recycleerbaar in resultatenrekening)	0	0
GLOBAALRESULTAAT	65.765	34.114

8.3. Balans

ACTIVA in duizenden €	Toelichting	31.12.2019	31.12.2018
VASTE ACTIVA		882.283	851.150
Immateriële vaste activa		465	508
Vastgoedbeleggingen	8.6	660.675	684.891
Andere materiële vaste activa		695	373
Financiële vaste activa	8.6	220.435	165.365
Handelsvorderingen en andere vaste activa		13	13
VLOTTENDE ACTIVA		28.059	33.031
Handelsvorderingen		11.226	9.827
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa		12.902	19.523
Kas en kasequivalenten		1.190	1.339
Overlopende rekeningen		2.741	2.342
TOTAAL ACTIVA		910.342	884.181
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN in duizenden €		31.12.2019	31.12.2018
EIGEN VERMOGEN		527.132	479.890
Kapitaal		222.957	219.605
Uitgiftepremies		173.104	167.883
Reserves		65.306	58.288
Nettoresultaat van het boekjaar		65.765	34.114
VERPLICHTINGEN		383.210	404.291
Langlopende verplichtingen		272.266	299.012
Voorzieningen		1.875	0
Langlopende financiële schulden		255.472	288.573
<i>Kredietinstellingen</i>		220.556	253.725
<i>Andere</i>		34.916	34.848
Andere langlopende financiële verplichtingen		13.778	3.460
Handelsschulden en andere langlopende schulden		1.141	6.979
Kortlopende verplichtingen		110.943	105.279
Voorzieningen		1.875	0
Kortlopende financiële schulden		88.137	85.614
<i>Kredietinstellingen</i>		23.137	30.631
<i>Andere</i>		65.000	54.983
Andere kortlopende financiële verplichtingen		232	152
Handelsschulden en andere kortlopende schulden		4.058	2.511
Andere kortlopende verplichtingen		178	634
Overlopende rekeningen		16.463	16.368
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		910.342	884.181
SCHULDGRAAD in %		31.12.2019	31.12.2018
Schuldgraad (max. 65%)		39,1%	43,5%
NETTOWAARDE PER AANDEEL in €		31.12.2019	31.12.2018
Nettowaarde (reële waarde)		21,38	19,76
Nettowaarde (investeringswaarde)		22,53	20,48
Nettoactiefwaarde EPRA		21,64	19,99

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

in duizenden €	2019	2018
A. NETTORESULTAAT	65.765	34.114
B. TOEVOEGING/ONTTREKKING RESERVES	-28.040	-7.018
1. Toevoeging aan/onttrekking van de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde* van vastgoed (-/+):		
• Boekjaar	-19.901	-15.308
• Vorige boekjaren	10.121	0
• 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
C. VERGOEDING VAN HET KAPITAAL overeenkomstig artikel 13, §1, lid 1 van het GVV-KB	8.403	25.363
D. VERGOEDING VAN HET KAPITAAL, andere dan C	29.322	1.733

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

8.5. Mutatieoverzicht van het enkelvoudig eigen vermogen

In duizenden €
Begintoestand 1 januari 2018
Globaalresultaat 2018
Overboekingen door resultaatverdeling 2017:
<ul style="list-style-type: none"> • Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed • Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen • Overboeking van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva naar de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding • Toevoeging aan de overgedragen resultaten van vorige boekjaren
Aandelenuitgifte naar aanleiding van keuzedividend boekjaar 2017
Aandelenuitgifte naar aanleiding van kapitaalverhoging met onherleidbare toewijzingsrechten
Dividenden boekjaar 2017
Balans op 31 december 2018
Globaalresultaat 2019
Overboekingen door resultaatverdeling 2018:
<ul style="list-style-type: none"> • Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed • Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen • Overboeking van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva naar de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding • Toevoeging aan de overgedragen resultaten van vorige boekjaren
Aandelenuitgifte naar aanleiding van keuzedividend boekjaar 2018
Dividenden boekjaar 2018
Balans op 31 december 2019

	Kapitaal		Uitgiftepremies	Totaal reserves	Nettoresultaat van het boekjaar	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
	Gestort kapitaal	Kosten kapitaalverhoging				
	167.720		111.642	61.939	21.186	362.487
					34.114	34.114
				-4.985	4.985	0
				-2.378	2.378	0
				1.119	-1.119	0
				2.593	-2.593	0
	4.427		5.571			9.998
	49.185	-1.727	50.670			98.128
					-24.837	-24.837
	221.332	-1.727	167.883	58.288	34.114	479.890
					65.765	65.765
				15.308	-15.308	0
				-10.747	10.747	0
				-1.615	1.615	0
				4.072	-4.072	0
	3.353		5.221			8.574
					-27.096	-27.096
	224.685	-1.727	173.104	65.306	65.765	527.133

Uitsplitsing van de reserves

In duizenden €

Begintoestand 1 januari 2018

Overboekingen door resultaatverdeling 2017

- Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed
- Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen
- Overboeking van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva naar de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding
- Toevoeging aan de overgedragen resultaten van vorige boekjaren

Balans op 31 december 2018

- Overboeking naar reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed
- Overboeking van de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen
- Overboeking van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva naar de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding
- Toevoeging aan de overgedragen resultaten van vorige boekjaren

Balans op 31 december 2019

* van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.

Wettelijke reserves	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed		Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	Andere reserves	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	Totaal reserves
	Reserve voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van vastgoed	Reserve voor de impact op de reële waarde*				
90	56.223	-15.279	-2.961	5.811	18.056	61.939
	-4.985					-4.985
		-2.378				-2.378
			1.119			1.119
					2.593	2.593
90	51.237	-17.657	-1.842	5.811	20.649	58.288
	15.308					15.308
		-10.747				-10.747
			-1.615			-1.615
					4.072	4.072
90	66.545	-28.404	-3.457	5.811	24.721	65.306

8.6. Bijlagen bij de enkelvoudige jaarrekening

Bewegingen van het aantal aandelen

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

Vastgoedbeleggingen

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen van Intervest is in 2019 afgenomen met € 24 miljoen 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.

in duizenden €	2019			2018		
	Kantoren	Logistiek vastgoed	Totaal	Kantoren	Logistiek vastgoed	Totaal
Balans op 1 januari	345.979	338.912	684.891	304.250*	334.418*	638.668*
• Fusie met Edda21 nv op 11 december 2019	0	24.305	24.305	0	0	0
• Verwerving 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
• Desinvestering 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
Balans op 31 december	343.789	316.886	660.675	345.979	338.912	684.891

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

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:

in duizenden €	2019	2018
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	658.888	683.104
Projectontwikkelingen	1.787	1.787
Totaal vastgoedbeleggingen	660.675	684.891

Op jaareinde 2019 heeft de vennootschap op haar site Herentals Logistics 3 een grondreserve van circa 8.000 m² die een bijkomende uitbreidingsmogelijkheid voor een extra magazijn biedt. Deze grondreserve wordt gewaardeerd als bouwrijp terrein en is opgenomen op de balans onder de projectontwikkelingen.

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 25. Voorwaardelijke rechten en verplichtingen.

Financiële vaste activa

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

	2019	2018
Deelneming Aartselaar Business Center	-52	-646
Deelneming Mechelen Research Park	5.306	4.133
Deelneming Mechelen Business Center	4.135	812
Deelneming Interinvest 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
Totaal financiële vaste activa	220.435	165.365

Bepaling van het bedrag van verplichte dividenuitkering

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

in duizenden €	2019	2018
Nettoresultaat	65.765	34.114
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
Gecorrigeerd resultaat (A)	46.215	31.703
+ Tijdens het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarden* 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
Netto meerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van de verplichte uitkering (B)	-636	0
Totaal (A + B)	45.579	31.703
Totaal (A + B) x 80%	36.463	25.363
Schuldvermindering (-)	-28.060	0
Uitkeringsplicht	8.403	25.363

* Meer- en minderwaarden ten opzichte van de aanschaffingswaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringskosten.

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

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

Berekening van het resultaat per aandeel

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

Voorgesteld dividend per aandeel

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

	2019	2018
EPRA resultaat per aandeel (€) op basis van gewogen gemiddeld aantal aandelen	1,91	1,63
Dividenduitkering uitgedrukt in procent van het enkelvoudig EPRA resultaat (%)	80%	86%
Brutodividend per aandeel volledig jaar in het bezit (€)	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 IV van bijlage C van het GVV-KB.

in duizenden €	2019	2018
Niet-uitkeerbare elementen van het eigen vermogen voor resultaatverdeling		
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>	66.545	51.234
<i>Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>	-28.404	-17.658
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
Resultaatverdeling dat conform Hoofdstuk I van bijlage C van het KB van 13 juli 2014 aan de niet-uitkeerbare reserves dient toegewezen te worden		
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen*	9.780	15.308
<i>Boekjaar</i>	19.901	15.308
<i>Vorige boekjaren</i>	-10.121	0
Variaties in de reële waarde* van 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	-3.065	-1.615
Totaal eigen vermogen dat niet uitkeerbaar is	441.387	423.986
Eigen vermogen enkelvoudig		
Geplande dividenduitkering	37.725	27.096
Aantal dividendgerechtigde aandelen	24.657.003	24.288.997
Brutodividend per aandeel (€)	1,53	1,40
Eigen vermogen na dividenduitkering	489.407	452.794
Overblijvende reserve na uitkering	48.020	28.808

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

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

Algemene inlichtingen

1. Identificatie
2. Uittreksel uit de statuten
3. Commissaris
4. Liquidity provider
5. Vastgoeddeskundigen
6. Vastgoedbeheerders
7. GVV - wettelijk kader
8. GVV - fiscaal stelsel
9. Fiscaal stelsel in Nederland
10. Informatie m.b.t. het jaarlijks financieel verslag 2017 en 2018
11. Vereiste onderdelen van het jaarverslag
12. Verantwoordelijken voor de inhoud van het jaarverslag



1. Identificatie

Naam

Intervest Offices & Warehouses nv is een openbare GVV naar Belgisch recht.

De naam van de vennootschap is op 27 oktober 2011 gewijzigd van "Intervest Offices" in "Intervest Offices & Warehouses".

In het Jaarverslag 2019 wordt Intervest Offices & Warehouses ingekort tot 'Intervest' om de vennootschap aan te duiden.

Maatschappelijke zetel

Uitbreidingstraat 66, 2600 Antwerpen-Berchem.

Telefonisch bereikbaar op het nummer +32 (0)3 287 67 67.

Ondernemingsnummer (RPR Antwerpen)

De vennootschap is ingeschreven bij de Kruispuntbank voor ondernemingen onder het ondernemingsnummer 0458.623.918.

Rechtsvorm, oprichting, bekendmaking

Intervest Offices & Warehouses nv (hierna 'Intervest' genoemd) is op 8 augustus 1996 opgericht als naamloze vennootschap onder de naam "Immo-Airway", bij akte verleden voor Meester Carl Ockerman, notaris te Brussel en gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 22 augustus 1996 onder nummer BBS 960822-361.

Bij akte, verleden voor Meester Eric Spruyt, notaris te Brussel en Meester Max Bleeckx, notaris te Sint-Gillis-Brussel, verleden op 5 februari 1999 en gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 24 februari 1999 onder nummer BBS 990224-79, is de rechtsvorm omgezet van een naamloze vennootschap in een commanditaire vennootschap op aandelen en is de naam gewijzigd in "PeriFund".

Bij akte, verleden voor Meester Eric De Bie, notaris te Antwerpen-Ekeren, met tussenkomst van Meester Carl Ockerman, notaris te Brussel, verleden op 29 juni 2001

en gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 24 juli 2001 onder nummer BBS 20010724-935, is de rechtsvorm omgezet van een commanditaire vennootschap op aandelen naar een naamloze vennootschap en is de naam gewijzigd in "Intervest Offices". Op 27 oktober 2011 is bij akte verleden voor Meester Eric De Bie, notaris te Antwerpen-Ekeren, en bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad op 21 november 2011 onder nummer 2011-11-21/0174565, de naam gewijzigd in "Intervest Offices & Warehouses".

De statuten zijn gewijzigd bij akte verleden voor notaris Eric De Bie op 27 oktober 2014, bekend gemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad onder nummer 2014-11-14/0207173 waarbij het maatschappelijk doel werd gewijzigd daar de vennootschap een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap is geworden zoals bedoeld in artikel 2, 2° van de GVV-Wet (en dus niet langer een openbare vastgoedbevak is) en waarbij tevens andere wijzigingen aan de statuten zijn doorgevoerd om te verwijzen naar de GVV-Wet in plaats van naar de vastgoedbevakwetgeving.

Op 15 maart 1999 werd Intervest Offices erkend als "openbare vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht", afgekort "vastgoedbevak naar Belgisch recht". Rekening houdend met de inwerkingtreding van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders (de "AIFMD-wet")¹, heeft de vennootschap ervoor geopteerd om het statuut van openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap, zoals ingevoerd door de GVV-Wet, aan te vragen in plaats van het statuut van openbare vastgoedbevak. In dit kader heeft de vennootschap op 17 juli 2014 haar vergunningsaanvraag als openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap ingediend bij de FSMA. Vervolgens werd de vennootschap conform de artikelen 9, §3 en 77 van de GVV-Wet door de FSMA als openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap vergund op 9 september 2014, en dit onder de opschortende voorwaarde van de aanpassing van de statuten van de vennootschap en het naleven van de bepalingen van artikel 77, §2 en volgende van de GVV-Wet. Op 27 oktober 2014 tenslotte heeft de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van de vennootschap de doelwijziging met het oog op de verandering van statuut van vastgoedbevak naar openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap, overeenkomstig de GVV-Wet, met 99,99% van de stemmen goedgekeurd. Aangezien op voormelde buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders geen enkel recht van uittreding werd uitgeoefend, en alle opschortende voorwaarden waaraan de statutenwijziging door de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders en de vergunning verleend door de FSMA werden onderworpen, werden vervuld, geniet Intervest vanaf 27 oktober 2014 van het statuut van openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap. Als openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap is de vennootschap niet langer onderworpen aan de bepalingen van het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks en de wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles,

¹ De wet vormt de omzetting naar Belgisch recht van de Europese richtlijn met betrekking tot de beheerders van alternatieve beleggingsfondsen (in het Engels, "alternative investment funds managers", zodat deze richtlijn de "AIFMD-richtlijn" wordt genoemd en dat deze wet de "AIFMD-wet" wordt genoemd).

maar bestaat de toepasselijke regelgeving sinds 27 oktober 2014 uit de GVV-Wet en het GVV-KB.

De statuten zijn voor het laatst gewijzigd bij besluit van 20 mei 2019, vastgesteld bij akte verleden door notaris Eric De Bie en neergelegd op de griffie van de ondernemingsrechtbank te Antwerpen voor bekendmaking in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad onder nummer 2019-05-31/0319563, waarbij de raad van bestuur het kapitaal heeft verhoogd door inbreng in natura in het kader van het toegestaan kapitaal.

De vennootschap is ingeschreven bij de Financial Services and Markets Authority (FSMA).

De vennootschap doet een openbaar beroep op het spaarwezen in de zin van artikel 438 van het Wetboek van Vennootschappen.

Duur

De vennootschap is opgericht voor onbepaalde duur.

Boekjaar

Het boekjaar begint op 1 januari en eindigt op 31 december van elk jaar.

Inzage documenten

- De statuten van Intinvest liggen ter inzage bij de Griffie van de Rechtbank van Koophandel te Antwerpen en op de maatschappelijke zetel.
- De jaarrekening wordt neergelegd bij de balanscentrale van de Nationale Bank van België.
- De jaarrekening en de bijhorende verslagen worden elk jaar toegezonden aan de aandeelhouders op naam, alsook aan elke andere persoon die daarom verzoekt.
- De besluiten houdende benoeming en ontslag van de leden van de organen worden bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad.
- De financiële mededelingen alsook de oproepingen tot de algemene vergaderingen worden gepubliceerd in de financiële pers.
- Relevante publieke vennootschapsdocumenten zijn beschikbaar op de website www.intinvest.be.

De andere voor het publiek toegankelijke documenten liggen ter inzage op de maatschappelijke zetel van de vennootschap.

Maatschappelijk doel

Artikel 4 van de statuten

4.1. De vennootschap heeft tot uitsluitend doel:

- a. om rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en,
- b. binnen de grenzen van de toepasselijke wetgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, VI tot X van de GVV-Wet.

Onder vastgoed in de zin van artikel 2, 5° van de GVV-Wet wordt begrepen:

- I. *onroerende goederen zoals gedefinieerd in de artikelen 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en zakelijke rechten op onroerende goederen, met uitsluiting van de onroerende goederen van bosbouwkundige, landbouwkundige of mijnbouwkundige aard;*
- II. *aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen die exclusief of gezamenlijk worden gecontroleerd door de vennootschap;*
- III. *optierechten op vastgoed;*
- IV. *aandelen van openbare of institutionele gereguleerde vastgoedvennootschappen, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle wordt uitgeoefend door de vennootschap;*
- V. *rechten voortvloeiend uit contracten waarbij aan de vennootschap één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend;*
- VI. *aandelen van openbare vastgoedbevaks;*
- VII. *rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders bedoelde lijst;*
- VIII. *rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders bedoelde lijst, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevaks;*
- IX. *aandelen uitgegeven door vennootschappen (i) met rechtspersoonlijkheid; (ii) die ressorteren onder het recht van een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte; (iii) waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en/of die onderworpen zijn aan een regime van prudentieel toezicht; (iv) waarvan de hoofdactiviteit bestaat uit de verwerving of*

- de oprichting van onroerende goederen in het vooruitzicht van de terbeschikkingstelling ervan aan gebruikers, of het rechtstreekse of onrechtstreekse bezit van deelnemingen in vennootschappen met een soortgelijke activiteit; en (v) die zijn vrijgesteld van de belasting op de inkomsten uit de winst die uit de in de bepaling onder (iv) hierboven bedoelde activiteit voortvloeit, mits naleving van bepaalde wettelijke verplichtingen, en die minstens verplicht zijn om een deel van hun inkomsten onder hun aandeelhouders te verdelen (hierna "Real Estate Investment Trusts" (verkort "REIT's") genoemd);*
- X. *vastgoedcertificaten als bedoeld in artikel 5, §4, van de wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt.*

In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de vennootschap alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerking, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.

De vennootschap ontwikkelt een strategie zodat zij zich kan plaatsen in alle stadia van de waardeketen van de vastgoedsector. Daartoe verwerft en vervreemdt de vennootschap onroerende goederen en zakelijke rechten met betrekking tot onroerende goederen met het doel deze ter beschikking te stellen van haar gebruikers maar kan de vennootschap eveneens de ontwikkeling (de renovatie, de ontwikkeling, de uitbreiding, de oprichting, ...) beheren en het dagelijks beheer van het in bezit zijnde vastgoed. Zij kan syndicus zijn van een onroerend goed waarvan zij mede-eigenaar is of "property manager" van een gebouwencomplex waar zij één van de eigenaars is. In dit kader kan zij ook alle andere activiteiten uitvoeren die een meerwaarde betekenen voor haar onroerende goederen of voor haar gebruikers (facility management, organisatie van evenementen, conciërgediensten, verbouwingswerken aangepast aan de specifieke behoeften van de huurder, ...). De vennootschap kan ook op maat gemaakte vastgoedoplossingen aanbieden waarbij de onroerende goederen worden aangepast aan de specifieke behoeften van hun gebruikers.

Daartoe:

- oefent de vennootschap haar activiteiten zelf uit, zonder die uitoefening op enigerlei wijze aan een andere derde dan een verbonden vennootschap te delegeren, conform de artikelen 19 en 34 van de GVV-Wet, waardoor het asset management dan ook niet kan worden gedelegeerd;
- onderhoudt zij rechtstreekse relaties met haar cliënten en leveranciers;
- heeft zij, met het oog op de uitoefening van haar activiteiten op de in dit artikel gedefinieerde wijze, operationele teams tot haar beschikking die een aanzienlijk deel van haar personeelsbestand vormen.

4.2. De vennootschap kan bijkomend of tijdelijk beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de toepasselijke wetgeving op de gereguleerde

vastgoedvennootschappen. Deze beleggingen zullen uitgevoerd worden in overeenstemming met het risicobeheerbeleid aangenomen door de vennootschap en zullen gediversifieerd zijn, zodat zij een passende risicodiversificatie verzekeren. De vennootschap mag eveneens niet-toegewezen liquide middelen aanhouden in alle munten in de vorm van zicht- of termijndeposito's of in de vorm van enig ander gemakkelijk verhandelbaar monetair instrument.

De vennootschap mag bovendien verrichtingen betreffende afdekkingsinstrumenten aangaan, voor zover deze er uitsluitend toe strekken het rente- en wisselkoersrisico te dekken in het kader van de financiering en het beheer van het vastgoed van de vennootschap en met uitsluiting van elke verrichting van speculatieve aard.

4.3. De vennootschap mag één of meer onroerende goederen in leasing nemen of geven (waarvan sprake in de IFRS-normen). De activiteit van het met aankoopoptie in leasing (waarvan sprake in de IFRS-normen) geven van onroerende goederen mag alleen als bijkomstige activiteit worden uitgeoefend, tenzij deze onroerende goederen bestemd zijn voor een doel van algemeen belang met inbegrip van sociale huisvesting en onderwijs (in dit geval mag de activiteit als hoofdactiviteit worden uitgeoefend).

4.4. In overeenstemming met de toepasselijke wetgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen, mag de vennootschap zich inlaten met:

- de aankoop, de verbouwing, de inrichting, de verhuur, de onderverhuur, het beheer, de ruil, de verkoop, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom van vastgoed zoals hierboven omschreven;
- enkel in het kader van de financiering van haar vastgoedactiviteiten, hypotheek of andere zekerheden of waarborgen verlenen in overeenstemming met artikel 43 van de GVV-Wet;
- kredieten verstrekken en het stellen van zekerheden of het geven van garanties ten gunste van een perimervennootschap van de vennootschap in overeenstemming met artikel 42 van de GVV-Wet.

4.5. De vennootschap mag alle roerende of onroerende goederen, materialen en benodigdheden, verwerven, huren of verhuren, overdragen of ruilen, en in het algemeen en in overeenstemming met de toepasselijke wetgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen, alle commerciële of financiële handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staan met haar doel en de uitbating van alle intellectuele rechten en commerciële eigendommen die er betrekking op hebben

Voor zover verenigbaar met het statuut van gereguleerde vastgoedvennootschap, kan de vennootschap door middel van inbreng in speciën of in natura, van fusie, inschrijving, deelneming, financiële tussenkomst of op een andere wijze, een aandeel nemen in alle bestaande of op te richten vennootschappen of ondernemingen, in België of het buitenland, waarvan het maatschappelijk doel identiek is met het hare, of van aard is de uitoefening van haar doel te bevorderen.

2. Uittreksel uit de statuten¹

Kapitaal - Aandelen

Artikel 7 - Toegestaan kapitaal

Het is de raad van bestuur uitdrukkelijk toegelaten het maatschappelijk kapitaal te verhogen in een of meerdere keren met een bedrag van (i) 50% van € 221.331.564,48, (a) indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inbreng in geld met mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht van de aandeelhouders van de vennootschap betreft, en (b) indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inbreng in geld met mogelijkheid tot uitoefening van het onherleidbaar toewijzingsrecht (zoals bedoeld in de GVV-Wet) van de aandeelhouders van de vennootschap betreft; en (ii) 50% van € 221.331.564,48 indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging in het kader van de uitkering van een keuzedividend betreft; en (iii) 20% van € 221.331.564,48, voor alle vormen van kapitaalverhoging anders dan deze geïnterpreteerd en goedgekeurd in punt (i) en (ii) hierboven; met een maximum van € 221.331.564,48 in totaal gedurende een periode van vijf jaar te rekenen vanaf de bekendmaking in de Bijlagen bij het Belgische Staatsblad van het desbetreffende machtigingsbesluit van de algemene vergadering. Deze machtiging kan worden hernieuwd.

De raad van bestuur is gemachtigd om het kapitaal te verhogen door inbreng in geld of in natura, desgevallend door incorporatie van reserves of uitgiftepremies, of door de uitgifte van converteerbare obligaties of warrants, -mits naleving van de regels voorgeschreven door het Wetboek van Vennootschappen, door deze statuten en door de toepasselijke wetgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen. Deze machtiging heeft slechts betrekking op het bedrag van het maatschappelijk kapitaal en niet op de uitgiftepremie.

Bij elke kapitaalverhoging stelt de raad van bestuur de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de uitgiftevoorwaarden van de nieuwe aandelen vast, tenzij de algemene vergadering daar anders over zou beslissen.

Artikel 8 - Aard van de aandelen

De aandelen zijn op naam of in de vorm van gedematerialiseerde effecten. Op de maatschappelijke zetel wordt een register bijgehouden van de aandelen op naam, waarvan elke aandeelhouder kennis kan nemen.

Inschrijvingscertificaten op naam zullen aan de aandeelhouders afgeleverd worden.

Elke overdracht onder levenden of naar aanleiding van overlijden, alsook elke omruiling van effecten worden in voormeld register ingeschreven.

De aandeelhouders kunnen op elk ogenblik schriftelijk en op hun kosten de omzetting vragen van aandelen op naam in gedematerialiseerde aandelen en omgekeerd.

Artikel 11 - Transparantieregeling

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

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

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

Bestuur en vertegenwoordiging

Artikel 12 - Benoeming - ontslag - vacature

De vennootschap wordt bestuurd door een raad van bestuur van minstens drie bestuurders, al dan niet aandeelhouders, die voor maximum zes jaar worden benoemd door de algemene vergadering van de aandeelhouders, en te allen tijde door deze laatste kunnen worden herroepen. Ingeval een of meer plaatsen van bestuurders openvallen, hebben de overblijvende bestuurders het recht voorlopig in de vacature te voorzien tot aan de volgende algemene vergadering, die tot de definitieve benoeming zal overgaan.

Overeenkomstig hetgeen bepaald is in artikel 13 van de GVV-Wet, wordt de raad van bestuur van de vennootschap zo samengesteld dat de vennootschap conform artikel 4 van de GVV-Wet kan worden bestuurd.

¹ Deze artikelen zijn niet de volledige, noch de letterlijke weergave van de statuten. De volledige statuten zijn te consulteren op de zetel van de vennootschap en op www.intervest.be.

Er dienen minstens drie onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen te zetelen in de raad van bestuur van de vennootschap.

De effectieve leiding van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap moet worden toevertrouwd aan ten minste twee personen.

Alle bestuurders moeten permanent over de voor de uitoefening van hun functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid beschikken, zoals bepaald in artikel 14 §1 van de GVV-Wet. Zij mogen zich niet in één van de in het artikel 20 van de wet van 25 april 2014 op het statuut van en het toezicht op de kredietinstellingen voorziene gevallen bevinden.

De leden van de raad van bestuur en de personen belast met de effectieve leiding dienen te voldoen aan de artikelen 14 en 15 van de GVV-Wet.

Onverminderd de overgangsbepalingen zoals voorzien in artikel 38, zijn de leden van de raad van bestuur en de personen belast met de effectieve leiding uitsluitend natuurlijke personen.

Artikel 15 - Overdracht van bevoegdheden

De raad van bestuur kan bij toepassing van artikel 524bis van het Wetboek van Vennootschappen een directiecomité samenstellen waarvan de leden gekozen worden binnen of buiten de raad. De over te dragen bevoegdheden aan het directiecomité zijn alle bestuursbevoegdheden met uitzondering van de bestuursbevoegdheden die betrekking kunnen hebben op het algemeen beleid van de vennootschap, op handelingen die op grond van wettelijke bepalingen aan de raad van bestuur zijn voorbehouden of op handelingen en verrichtingen die aanleiding zouden kunnen geven tot de toepassing van artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen. Wanneer een directiecomité is aangesteld is de raad van bestuur belast met het toezicht op dit comité.

De raad van bestuur bepaalt de voorwaarden voor de aanstelling van de leden van het directiecomité, hun ontslag, hun bezoldiging, hun eventuele ontslagvergoeding, de duur van hun opdracht en de werkwijze.

Indien een directiecomité werd aangesteld, kan enkel deze het dagelijks bestuur van de vennootschap delegeren.

Indien geen directiecomité werd aangesteld, kan de raad van bestuur het dagelijks bestuur van de vennootschap delegeren zoals voorzien in artikel 13, vierde lid van de huidige statuten.

De raad, het directiecomité evenals de gedelegeerd bestuurders belast met het dagelijks bestuur binnen het kader van dit dagelijks bestuur, mogen eveneens specifieke bevoegdheden aan één of meer personen van hun keuze toekennen, binnen hun respectieve bevoegdheden.

De raad kan de vergoeding vaststellen van elke mandataris aan wie speciale bevoegdheden werden toegekend dit alles conform de toepasselijke wetgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

Onverminderd de overgangsbepalingen zoals voorzien in artikel 38, zijn de leden van het directiecomité uitsluitend natuurlijke personen en dienen zij te voldoen aan de artikelen 14 en 15 van de GVV-Wet.

Artikel 17 - Belangenconflicten

De bestuurders, de personen die belast zijn met het dagelijks bestuur en de lasthebbers van de vennootschap zullen de regels met betrekking tot de belangenconflicten voorzien in de artikelen 36, 37 en 38 van de GVV-Wet en in het Wetboek van Vennootschappen eerbiedigen, zoals zij in voorkomend geval kunnen worden gewijzigd.

Artikel 18 - Controle

De controle op de verrichtingen van de vennootschap wordt opgedragen aan één of meer commissarissen, benoemd door de algemene vergadering onder de leden van het Instituut der Bedrijfsrevisoren voor een vernieuwbare termijn van drie jaar. De bezoldiging van de commissaris wordt op het ogenblik van zijn benoeming door de algemene vergadering vastgesteld.

De commissaris(sen) controleert (controleren) en certificeert (certifiëren) eveneens de boekhoudkundige gegevens opgenomen in de jaarrekening van de vennootschap.

De opdracht van commissaris mag enkel worden toevertrouwd aan één of meer erkende revisoren of één of meer revisorenvennootschappen die door de FSMA zijn erkend. Voor de aanstelling van commissarissen bij de vennootschap is de voorafgaande instemming van de FSMA vereist. Deze instemming is ook vereist voor de hernieuwing van een opdracht.

Algemene vergadering

Artikel 19 - Gewone, bijzondere en buitengewone algemene vergadering

De gewone algemene vergadering van aandeelhouders, jaarvergadering genoemd, moet ieder jaar worden bijeengeroepen op de laatste woensdag van de maand april om zestien uur dertig.

Indien deze dag een wettelijke feestdag is, wordt de vergadering gehouden op de eerstvolgende werkdag.

Te allen tijde kan een bijzondere algemene vergadering worden bijeengeroepen om te beraadslagen en te besluiten over enige aangelegenheid die tot haar bevoegdheid behoort en die geen wijziging van de statuten inhoudt. Te allen tijde kan ook een buitengewone algemene vergadering worden bijeengeroepen om over enige wijziging van de statuten te beraadslagen en te besluiten, ten overstaan van de notaris.

De algemene vergaderingen worden gehouden op de zetel van de vennootschap of op een andere plaats in België, aangewezen in de oproeping.

Artikel 22 - Deelname aan de vergadering

Het recht om aan een algemene vergadering deel te nemen en er het stemrecht uit te oefenen, is afhankelijk van de boekhoudkundige registratie van de aandelen op naam van de aandeelhouder op de veertiende dag vóór de algemene vergadering om vierentwintig uur (Belgische tijd) (hierna de 'registratiedatum' genoemd), hetzij door hun inschrijving in het register van de aandelen op naam van de vennootschap, hetzij door hun inschrijving op de rekeningen van een erkende rekeninghouder of van een vereffeningsinstelling, ongeacht het aantal aandelen in het bezit van de aandeelhouder op de dag van de algemene vergadering.

De eigenaars van gedematerialiseerde aandelen die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten een attest overleggen dat door hun financiële tussenpersoon of erkende rekeninghouder werd afgegeven en waaruit blijkt, naargelang het geval, hoeveel gedematerialiseerde aandelen er op de registratiedatum in hun rekeningen zijn ingeschreven op naam van de aandeelhouder en waarvoor de aandeelhouder heeft aangegeven te willen deelnemen aan de algemene vergadering van de vennootschap. Deze neerlegging moet ten laatste op de zesde dag vóór de datum van de algemene vergadering worden verricht op de maatschappelijke zetel of bij de in de uitnodiging genoemde instellingen.

De eigenaars van aandelen op naam die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten de vennootschap per gewone brief, fax of e-mail uiterlijk de zesde dag vóór de datum van de vergadering op de hoogte brengen van hun voornemen.

Artikel 26 - Stemrecht

Elk aandeel geeft recht op één stem.

Wanneer één of meer aandelen aan verscheidene personen toebehoren in onverdeeldheid of aan een rechtspersoon met een collegiaal orgaan van vertegenwoordiging, kan de uitoefening van de daaraan verbonden rechten ten aanzien van de vennootschap slechts uitgeoefend worden door één enkele persoon die daartoe schriftelijk is aangewezen door alle gerechtigden. Zolang zodanige aanwijzing niet gedaan is, blijven alle aan deze aandelen verbonden rechten geschorst.

Is een aandeel met vruchtgebruik bezwaard, dan wordt de uitoefening van het aan dat aandeel verbonden stemrecht uitgeoefend door de vruchtgebruiker behoudens verzet van de blote eigenaar.

Maatschappelijke bescheiden winstverdeling

Artikel 30 - Bestemming van de winst

Bij toepassing van artikel 45, 2° van de GVV-Wet verdeelt de vennootschap als kapitaal jaarlijks minstens 80% van het resultaat zoals gedefinieerd krachtens de GVV-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen. Deze verplichting doet evenwel geen afbreuk aan artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen.

3. Commissaris

Op 24 april 2019 is Deloitte Bedrijfsrevisoren, bv onder de vorm van een CVBA, lid van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck met IBR lidmaatschap AO1529, met kantoor te 1930 Zaventem, Luchthaven Nationaal 1 J, herbenoemd als commissaris van Intervest voor de boekjaren 2019, 2020 en 2021. Het mandaat van de commissaris zal een einde nemen onmiddellijk na de jaarvergadering in 2022.

De vergoeding van de commissaris wordt bepaald op basis van marktconforme tarieven en onafhankelijk van Intervest conform de deontologie en de normen van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren en in overeenstemming met de toepasselijke bepalingen met betrekking tot de onafhankelijkheid van de commissaris omschreven in het Wetboek van Vennootschappen.

De vergoeding van de commissaris bedraagt € 74.000 (excl. btw) voor het boekjaar dat een aanvang nam op 1 januari 2019 voor het onderzoek van de enkelvoudige en de geconsolideerde jaarrekening.

Voor perimetervenootschap Edda21 nv was tot op het moment van de fusie op 11 december 2019 PricewaterhouseCoopers benoemd als commissaris. Voor de andere Belgische perimetervenootschappen is dit Deloitte Bedrijfsrevisoren.

4. Liquidity provider

Intervest heeft met KBC Securities, Havenlaan 12, 1080 Brussel en met Bank Degroef Petercam, Nijverheidsstraat 44, 1040 Brussel liquiditeitsovereenkomsten afgesloten om de verhandelbaarheid van de aandelen te bevorderen. In de praktijk gebeurt dit door regelmatig aan- en verkooporders in te dienen binnen bepaalde marges.

De vergoeding hiervoor is vastgesteld op een vast bedrag van € 33.000 per jaar.

5. Vastgoeddeskundigen

De vastgoeddeskundigen van de vastgoedvennootschap op 31 december 2019.

- Cushman & Wakefield, met adres te 1000 Brussel, Kunstlaan 56, vertegenwoordigd door Gregory Lamarche en Julien Dubaere. Zij waarden de kantorenportefeuille. De vergoeding voor boekjaar 2019 bedraagt € 67.408 (exclusief btw).
- CBRE Valuation Services bvba, met adres Avenue Lloyd George 7, 1000 Brussels, vertegenwoordigd door Pieter Paepen en Kevin Van de Velde. Zij waarden het logistiek vastgoed. De vergoeding voor boekjaar 2019 bedraagt € 54.650 (exclusief btw)
- CBRE Valuation Advisory, met adres Anthony Fokkerweg 15, P.O. Box 7971, 1006 AD Amsterdam vertegenwoordigd door H.W.B. Knol en D.D.L. Ummels. Zij waarden het vastgoed in Nederland. De vergoeding voor boekjaar 2019 bedraagt € 33.000 (exclusief btw).

Conform de GVV-Wet waarden zij vier maal per jaar de portefeuille. De vergoedingen van de vastgoeddeskundigen staan los van de waarde van het vastgoed en zijn gebaseerd op een jaarlijks vast bedrag per gebouw.

6. Vastgoedbeheerders

Intervest oefent haar beheersactiviteiten zelf uit vanuit het hoofdkantoor in Antwerpen en delegeert de uitoefening niet aan een derde, met uitzondering van het property management van Mechelen Campus dat wordt beheerd door de externe beheerder Quares Property and Facility Management nv. Dit property management staat weliswaar onder het toezicht van de technisch directeur van Intervest, die de nodige interne controles heeft ingebouwd. Verder wordt het management van de Nederlandse vastgoedbeleggingen aangestuurd vanuit het Intervest kantoor in Eindhoven en uitgevoerd door Storms International Property Services, onder toezicht van de cio van Intervest.

7. GVV - wettelijk kader

Het statuut van gereglementeerde vastgoedvennootschap (GVV) is geregeld in de wet van 12 mei 2014 betreffende gereglementeerde vastgoedvennootschappen, zoals gewijzigd van tijd tot tijd (de GVV-Wet) en in het KB van 13 juli 2014 betreffende gereglementeerde vastgoedvennootschappen, zoals gewijzigd van tijd tot tijd (het GVV-KB) ten einde publieke investeringen in vastgoed aan te moedigen. Het concept lijkt sterk op dat van de Real Estate Investment Trusts (REIT – USA), de Fiscale Beleggingsinstellingen (FBI – Nederland), de Sociétés d'Investissement Immobilier Côtées (SIIC – Frankrijk) en de REIT in het Verenigd Koninkrijk en Duitsland.

De GVV is als publieke vastgoedvennootschap met een apart REIT-statuuut onderworpen aan een strikte wetgeving met het oog op de bescherming van de aandeelhouders en de financiers. Het statuut geeft zowel financiers als privébeleggers de mogelijkheid om op een gebalanceerde, kostenefficiënte en fiscaaltransparante manier toegang te krijgen tot een gediversifieerde vastgoedportefeuille.

De bedoeling van de wetgever is dat een GVV een optimale transparantie van de vastgoedbeleggingen garandeert en de uitkering van een maximum aan cash flow verzekert, terwijl de aandeelhouder een hele reeks voordelen geniet.

De GVV staat onder controle van de Financial Services and Markets Authority (FSMA) en is onderworpen aan een specifieke regelgeving waarvan de meest markante bepalingen de volgende zijn:

- de vorm aannemen van een naamloze vennootschap of een commanditaire vennootschap op aandelen met een minimum kapitaal van € 1.200.000
- vennootschap met vast kapitaal en vast aantal aandelen
- verplicht beursgenoteerd met een verplichte spreiding van minstens 30% van de aandelen in het publiek
- de openbare GVV heeft tot uitsluitend doel (a) rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers en, (b) in voorkomend geval en binnen de grenzen van artikel 7, b) van de GVV-Wet, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, VI tot X van de GVV-Wet; de GVV heeft aldus geen statutair verankerd beleggingsbeleid, maar ontwikkelt een strategie, waarbij haar activiteiten zich over de hele waardenketen van de vastgoedsector kunnen uitstrekken
- beperkte mogelijkheid tot het afsluiten van hypotheek
- een schuldgraad beperkt tot 65% van de totale activa; indien de schuldgraad 50% overschrijdt, dient een financieel plan opgesteld te worden conform de bepalingen van artikel 24 van het GVV-KB. In het

geval van een door de FSMA toegestane afwijking op grond van artikel 30, §3 en §4 van de GVV-Wet, mag de geconsolideerde schuldratio van de openbare GVV overeenkomstig de bepalingen van artikel 30 §4 van de GVV-Wet evenwel niet meer bedragen dan 33 %

- de jaarlijkse financiële interestkosten voortvloeiend uit de schuldenlast mogen in geen geval de drempel van 80% overstijgen van het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille verhoogd met de financiële opbrengsten van de vennootschap
- strenge regels inzake belangenconflicten
- een boeking van de portefeuille tegen marktwaarde zonder de mogelijkheid van afschrijvingen
- een driemaandelijks schatting van het vastgoedvermogen door onafhankelijke deskundigen, die onderworpen worden aan een driejaarlijks rotatiesysteem
- een spreiding van het risico: maximaal 20% van het vermogen investeren in vaste goederen die één enkel vastgoed geheel vormen, behoudens uitzonderingen
- een GVV mag zich niet engageren in “ontwikkelingsactiviteiten” tenzij occasioneel; dit betekent dat een GVV zich niet kan opstellen als bouwpromotor met de bedoeling om gebouwen op te trekken om die achteraf te verkopen en een ontwikkelingswinst op te strijken
- de mogelijkheid om perimetervennootschappen op te richten, die de vorm kunnen aannemen van een “institutionele GVV”, waarin de openbare GVV rechtstreeks of onrechtstreeks meer dan 25% van het maatschappelijk kapitaal aanhoudt, dit om specifieke projecten te kunnen verwezenlijken met een derde, en waarvan de financiële instrumenten enkel door volgende personen aangehouden mogen worden: (i) in aanmerking komende beleggers, of (ii) natuurlijke personen, op voorwaarde dat het minimale bedrag van de inschrijving of van de prijs of tegenprestatie in hoofde van de verkrijger door de Koning is bepaald bij besluit genomen op advies van de FSMA, en voor zover de inschrijving of de overdracht overeenkomstig voornoemde regels gebeurt, die in beide gevallen voor eigen rekening handelen, en waarvan de effecten enkel door dergelijke beleggers mogen worden verworven
- ten minste drie onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen zetelen in de raad van bestuur
- de vaste vergoeding van de bestuurders en de effectieve leiders mag niet afhangen van de verrichtingen en transacties die de openbare GVV of haar dochters uitvoeren: het is dus uitgesloten dat hen een vergoeding zou worden verleend op basis van het zakencijfer. Deze regel geldt eveneens voor de variabele vergoeding. Indien de variabele vergoeding wordt vastgesteld in functie van het resultaat, mag daarbij enkel worden uitgegaan van het geconsolideerde EPRA resultaat.

Deze regels hebben als doel het risico voor de aandeelhouders te beperken.

8. GVV - fiscaal stelsel

Met de GVV-Wet heeft de wetgever een ander fiscaal statuut gegeven aan de GVV's.

Een GVV is onderworpen aan de vennootschapsbelasting tegen het normale tarief, doch slechts op een beperkte belastbare grondslag, bestaande uit de som van (1) de door haar ontvangen abnormale of goedgunstige voordelen en (2) de niet als beroepskosten aftrekbare uitgaven en kosten, andere dan waardeverminderingen en minderwaarden op aandelen. De resultaten (huurinkomsten en meerwaarden uit verkoop verminderd met de operationele uitgaven en financiële lasten) zijn dus vrijgesteld van vennootschapsbelasting op voorwaarde dat het bedrag van de verplichte dividenduitkering conform artikel 13 §1 van het GVV-KB en Hoofdstuk III van bijlage C van het GVV-KB uitgekeerd wordt. Daarnaast kan de GVV worden onderworpen aan de bijzondere aanslag geheime commissielonen op de uitgekeerde commissies en bezoldigingen die niet worden verantwoord door individuele fiches en een samenvattende opgave.

De roerende voorheffing op de dividenden die uitgekeerd worden door een openbare GVV is gelijk aan 30%, af te houden bij de betaalbaarstelling van het dividend (behoudens bepaalde vrijstellingen).

Deze roerende voorheffing is bevrijdend voor particulieren die inwoner van België zijn.

Indien een vennootschap overstapt naar het statuut van GVV, of indien een (gewone) vennootschap fuseert met een GVV of een deel van haar onroerend vermogen afsplitst met overdracht naar een GVV of inbrengt in een GVV, moet zij een éénmalige belasting betalen (de zogenaamde exit taks) van momenteel 15%. Daarna is de GVV enkel nog onderworpen aan belastingen op heel specifieke bestanddelen, zoals op verworpen uitgaven en abnormale voordelen.

Deze exit taks is de fiscale prijs die dergelijke vennootschappen moeten betalen om het gemeenschappelijk belastingregime te verlaten. Fiscaal wordt deze overgang behandeld als een (gedeeltelijke) verdeling van het maatschappelijk vermogen door de vennootschap aan de GVV. Bij een verdeling van het maatschappelijk vermogen moet een vennootschap het positieve verschil tussen de uitkeringen in geld, in effecten of in enige andere vorm,

en de gerevaloriseerde waarde van het gestorte kapitaal (met andere woorden de meerwaarde die in de vennootschap aanwezig is) behandelen als een dividend.

Het Wetboek Inkomstenbelastingen stelt dat de uitgekeerde som gelijk is aan de werkelijke waarde van het maatschappelijk vermogen op de datum waarop deze verrichting heeft plaatsgevonden (art. 210, §2 W.I.B. 1992). Het verschil tussen de werkelijke waarde van het maatschappelijk vermogen en de gerevaloriseerde waarde van het gestorte kapitaal wordt gelijkgesteld met een uitgekeerd dividend. Van dat verschil mogen de reeds belaste reserves afgetrokken worden. Wat daarna overblijft, vormt aldus in de regel de belastbare basis die onderhevig is aan het tarief van 15%.

De exit taks wordt berekend rekening houdend met Circulaire Ci.RH.423/567.729 van de Belgische belastingadministratie van 23 december 2004, waarvan de interpretatie op praktische toepassing steeds zou kunnen wijzigen. De "fiscale werkelijke waarde" zoals bedoeld in deze circulaire wordt berekend met aftrek van registratierechten of btw (die van toepassing zou zijn in geval van een verkoop van de activa) en kan verschillen van de reële waarde van het vastgoed zoals opgenomen in de balans van de openbare GVV conform IAS 40.

Weliswaar is de fiscus wel nog steeds van oordeel (zie punt 3 van de omzendbrief van 23 december 2004) dat de werkelijke waarde van het maatschappelijk vermogen op datum van de erkenning als GVV niet lager kan liggen dan een bedrag dat overeenstemt met de waarde van het maatschappelijk vermogen zoals dat zou bepaald zijn in vergelijking met de waarde van de uitgeven aandelen of de prijs van de aandelen die werden verworven of aangeboden aan het publiek, verminderd met de registratierechten en btw die in de vastgoedschattingsverslagen zijn opgenomen. Bedoeling is de zogenaamde effectiseringspremie in de belastbare basis van de exit taks op te nemen. De effectiseringspremie is de premie die beleggers in de GVV bereid zijn te betalen bovenop het netto-actief die de verwachte meerwaarde weerspiegelt die voortvloeit uit de erkenning van de GVV door de FSMA. Zoals nader omschreven in Toelichting 25 van het Financieel verslag betwist Intervest deze interpretatie.

9. Fiscaal stelsel in Nederland

Voor het realiseren van haar vastgoedinvesteringen in Nederland heeft Intervest op 28 april 2017 een Nederlandse vereniging op coöperatieve grondslag opgericht genaamd Intervest Nederland Coöperatief U.A. Intervest heeft haar Nederlandse vastgoedbeleggingen gestructureerd in Nederlandse bv's.

Voormelde Nederlandse vereniging op coöperatieve grondslag genaamd Intervest Nederland Coöperatief U.A. alsook de Nederlandse bv's zijn onderworpen aan vennootschapsbelasting als binnenlandse belastingplichtigen. Winstuitkeringen van de Nederlandse bv's aan de Nederlandse vereniging op coöperatieve grondslag zijn niet belast omdat zij onder de deelnemingsvrijstelling vallen.

11. Vereiste onderdelen van het jaarverslag

Overeenkomstig de artikels 96 en 119 van het Wetboek van Vennootschappen, worden de vereiste onderdelen van het jaarverslag van Intervest weergegeven in de volgende hoofdstukken:

- Risicofactoren
- Verslag van de raad van bestuur - 2. Corporate Governance Verklaring
- Verslag van het directiecomité - 2. Belangrijke ontwikkelingen in 2019
- Verslag van het directiecomité - 3. Financiële resultaten 2019
- Verslag van het directiecomité - 7. Vooruitzichten 2020
- Financieel verslag

10. Informatie m.b.t. het jaarlijks financieel verslag 2017 en 2018


- Geconsolideerde jaarrekeningen 2018: p. 168 tot p. 221 van het jaarlijks financieel verslag 2018
- Beheersverslag over 2018: p. 36 tot p. 167 van het jaarlijks financieel verslag 2018
- Commissarisverslag over 2018: p. 222 tot p. 227 van het jaarlijks financieel verslag 2018
- Kerncijfers 2018: p. 20 tot p. 28
- Geconsolideerde jaarrekeningen 2017: p. 208 tot p. 255 van het jaarlijks financieel verslag 2017
- Beheersverslag over 2017: p. 40 tot p. 205 van het jaarlijks financieel verslag 2017
- Commissarisverslag over 2017: p. 256 tot p. 261 van het jaarlijks financieel verslag 2017
- Kerncijfers 2017: p. 22 tot p. 31

VERANTWOORDELIJKEN VOOR DE INHOUD VAN HET JAARVERSLAG

Overeenkomstig artikel 13, §2 van het KB van 14 november 2007, verklaart de raad van bestuur, samengesteld uit Jean-Pierre Blumberg (voorzitter), Marleen Willekens, Jacqueline Heeren - de Rijk, Johan Buijs en Gunther Gielen, dat na het treffen van alle redelijke maatregelen en voor zover hen bekend:

- a. de jaarrekeningen, die zijn opgesteld in overeenstemming met de "International Financial Reporting Standards" (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie en volgens de wet van 12 mei 2014 betreffende gereguleerde vastgoedvennootschappen, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van Intervest Offices & Warehouses nv en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen
- b. het jaarverslag een getrouwe uiteenzetting geeft van de voornaamste gebeurtenissen die zich tijdens het lopend boekjaar voordeden, hun invloed op de jaarcijfers, de belangrijkste risicofactoren en onzekerheden waarmee Intervest Offices & Warehouses nv geconfronteerd wordt, evenals de voornaamste transacties tussen de verbonden partijen en hun eventuele uitwerking op de jaarcijfers indien deze transacties een significante betekenis vertegenwoordigen en niet werden afgesloten onder de normale marktvoorwaarden
- c. de gegevens in het jaarverslag in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het jaarverslag zou wijzigen.

Begrippenlijst en alternatieve prestatimaatstaven

Alternatieve prestatimaatstaven zijn maatstaven die Intervest hanteert om haar operationele performantie te meten en op te volgen. De maatstaven worden gebruikt in de financiële verslaggeving maar zijn niet gedefinieerd in een wet of in algemeen aanvaarde boekhoudprincipes (GAAP). De European Securities and Markets Authority (ESMA) heeft richtlijnen uitgevaardigd die van toepassing zijn vanaf 3 juli 2016 voor het gebruik en de toelichting van de alternatieve prestatimaatstaven. De begrippen die Intervest beschouwt als een alternatieve prestatimaatstaf zijn opgenomen in dit hoofdstuk van het Jaarverslag 2019, genaamd "Begrippenlijst en alternatieve prestatimaatstaven". De alternatieve prestatimaatstaven zijn gemarkeerd met  en voorzien van een definitie, doelstelling en reconciliatie zoals vereist volgens de ESMA richtlijn.

Aanschaffingswaarde van een vastgoed

Dit is de te gebruiken term voor de waarde van een vastgoed bij de aankoop of verwerving. Indien er overdrachtskosten betaald worden, zijn deze inbegrepen in de aanschaffingswaarde.

Bezettingsgraad

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

Brutodividendrendement

Het brutodividendrendement is het brutodividend gedeeld door de beurskoers op afsluitingsdatum.

Contractuele huren

Dit zijn de geïndexeerde brutohuren op jaarbasis, zoals contractueel bepaald, in de huur-overeenkomsten, op de datum van afsluiting, vóór aftrek van huurkortingen of andere aan de huurders toegestane voordelen.

Corporate governance

Deugdelijk bestuur (corporate governance) is een belangrijk instrument om voortdurend het bestuur van de vastgoedvennootschap te verbeteren en om over de belangen van de aandeelhouders te waken.

EPRA en EPRA terminologie

EPRA (European Public Real Estate Association) is een organisatie die de Europese beursgenoteerde vastgoedsector promoot, helpt ontwikkelen en vertegenwoordigt om zo het vertrouwen in de sector te bevorderen en investeringen in beursgenoteerd vastgoed in Europa te vergroten.

In december 2014 heeft EPRA's Reporting and Accounting Committee de geactualiseerde EPRA Best Practices Recommendations ('BPR')¹ gepubliceerd. Deze BPR bevatten de aanbevelingen betreffende de bepaling van belangrijke prestatie-indicatoren voor de prestaties van de vastgoedportefeuille. Een aantal van deze indicatoren worden beschouwd als alternatieve prestatemaatstaven conform de ESMA-richtlijn. De cijfermatige reconciliatie van deze alternatieve prestatemaatstaven is terug te vinden in een volledig apart hoofdstuk in dit jaarverslag, i.e. hoofdstuk 6 van het Verslag van het directiecomité. De alternatieve prestatemaatstaven worden berekend op basis van de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap.

EPRA resultaat ⁺	Resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten.
EPRA Nettoactiefwaarde ⁺	Netto Actief Waarde (NAW) aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en met uitsluiting van bepaalde elementen die niet kaderen in een financieel model van vastgoedinvesteringen op lange termijn. In concreto: totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij, gecorrigeerd voor de reële waarde van de financiële instrumenten en de uitgestelde belastingen, gedeeld door het aantal aandelen op jaareinde.
EPRA NNNAW ⁺	EPRA NAW aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de financiële instrumenten, de schulden en de uitgestelde belastingen.
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	Geannualiseerde brutohuurinkomsten op basis van de contractuele huren op afsluitingsdatum van de jaarrekeningen, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille verhoogd met de geschatte mutatierechten en –kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.
EPRA aangepast NIR	Deze ratio voert een correctie uit op de EPRA NIR voor de afloop van huurvrije periodes (of andere niet-vervallen huurincentives zoals een huurperiode met korting en getrapte huurprijzen).
EPRA huurleegstandspercentage	Geschatte huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlakte, gedeeld door de GHW van de totale portefeuille beschikbaar voor verhuring.
EPRA kost ratio (inclusief directe leegstandskosten) ⁺	EPRA kosten (inclusief directe leegstandskosten) gedeeld door de brutohuurinkomsten verminderd met de vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht.
EPRA kost ratio (exclusief directe leegstandskosten) ⁺	EPRA kosten (exclusief directe leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten verminderd met de vergoedingen voor recht van opstal en erfpacht.
EPRA netto huurgroei bij gelijkblijvende samenstelling van de portefeuille ⁺	Wordt ook EPRA Like-for-like Net Rental Growth genoemd. EPRA netto huurgroei bij gelijkblijvende samenstelling van de portefeuille vergelijkt de groei van de nettohuurinkomsten van de vastgoedbeleggingen die de hele periode beschikbaar waren voor verhuring, en niet in ontwikkeling, en dit gedurende de twee volledige jaren voorafgaand aan de afsluitingsdatum van het boekjaar. De wijzigingen in brutohuurinkomsten op een like-for-likebasis geven inzicht in de wijzigingen van de brutohuurinkomsten die niet het gevolg zijn van wijzigingen in de vastgoedportefeuille (investeringen, desinvesteringen, grote renovatiewerken, ...).

¹ Het verslag kan geraadpleegd worden op www.epra.com.

EPRA resultaat^o

Definitie - Het EPRA resultaat is het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille minus het financieel resultaat en de belastingen, en exclusief variaties in reële waarde van financiële derivaten (die niet als hedge accounting behandeld worden conform IAS 39) en andere niet-uitkeerbare elementen op basis van de enkelvoudige jaarrekening van Intervest Offices & Warehouses nv. Deze alternatieve prestatie maatstaf wordt berekend op basis van de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap.

Toepassing - Het EPRA resultaat meet het resultaat van de strategische operationele activiteiten, met uitsluiting van (i) de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva, en (ii) het portefeuilleresultaat (de al dan niet gerealiseerde winst of verlies op vastgoedbeleggingen). Dit komt neer op het resultaat dat rechtstreeks wordt beïnvloed door het vastgoed- en financieel beheer van de vennootschap, met uitsluiting van de impact gekoppeld aan de volatiliteit van de vastgoed- en financiële markten.

Reconciliatie in duizenden €	31.12.2019	31.12.2018
Nettoresultaat	65.748	34.105
Elimineren uit het nettoresultaat (+/-)		
• Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-5.364	0
• Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-22.307	-7.033
• Ander portefeuilleresultaat	5.661	2.472
• Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	3.065	1.615
• Andere niet-uitkeerbare elementen op basis van de enkelvoudige jaarrekening van Intervest Offices & Warehouses nv	0	0
• Minderheidsbelangen	17	9
EPRA resultaat	46.820	31.168

EPRA resultaat per aandeel op basis van gewogen gemiddeld aantal aandelen^o

Definitie - Het EPRA resultaat per aandeel is het EPRA resultaat gedeeld door het gewogen gemiddeld aantal aandelen. Deze alternatieve prestatie maatstaf wordt berekend op basis van de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap

Toepassing - Het EPRA resultaat per aandeel meet het EPRA resultaat per gewogen gemiddeld aantal aandelen en maakt de vergelijking met het brutodividend per aandeel mogelijk.

Reconciliatie		31.12.2019	31.12.2018
EPRA resultaat (in duizenden €)	A	46.820	31.168
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	B	24.516.858	19.176.981
EPRA resultaat per aandeel (in €)	=A/B	1,91	1,63

EPRA netto-actief waarde (EPRA NAW)

Definitie - Netto Actief Waarde (NAW) aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en met uitsluiting van bepaalde elementen die niet kaderen in een financieel model van vastgoedinvesteringen op lange termijn.

Toepassing - Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij, gecorrigeerd voor de reële waarde van de financiële instrumenten en de uitgestelde belastingen, gedeeld door het aantal aandelen op jaareinde.

Reconciliatie		31.12.2019	31.12.2018
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap (in duizenden €)	A	523.859	476.617
De reële waarde van financiële instrumenten en de uitgestelde belasting (in duizenden €)	B	13.402	6.364
Aantal aandelen op einde periode	C	24.657.003	24.288.997
EPRA NAW (in €)	=(A+B)/C	21,79	19,88

Free float

De free float is het percentage van de aandelen in het bezit van het publiek. Volgens de definitie van EPRA en Euronext gaat het om alle aandeelhouders die individueel minder dan 5% van het totaal aantal aandelen bezitten.

Gemiddelde rentevoet van de financieringen³

Definitie - De gemiddelde rentevoet van de financieringen van de vennootschap wordt berekend door de netto-interestkosten (op jaarbasis) te delen door de gewogen gemiddelde schuld van de periode (op basis van de dagelijkse opnames van de financieringen (kredieten bij financiële instellingen, obligatieleningen, enz)). Deze alternatieve prestatie maatstaf wordt berekend op basis van de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap.

Toepassing - De gemiddelde rentevoet van de financieringen meet de gemiddelde financieringskost van de schulden en laat toe om de evolutie er van in de tijd op te volgen, in functie van de evoluties van de vennootschap en van de financiële markten.

Reconciliatie in duizenden €		31.12.2019	31.12.2018
Netto-interestkosten	A	8.543	8.039
Gewogen gemiddelde schuld van de periode	B	400.793	326.575
Gemiddelde rentevoet van de financieringen (op basis 360/365) (%)	=A/B	2,1%	2,4%

Geschatte huurwaarde (GHW)

De geschatte huurwaarde is de huurwaarde die wordt bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen.

Gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV)

Het statuut van gereguleerde vastgoedvennootschap is geregeld in de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (de GVV-Wet) en in het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen (het GVV-KB) met als doel gemeenschappelijke investeringen in vastgoed aan te moedigen.

GVV-KB

Het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.

GVV-Wet

De wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

GVV-Wetgeving

De GVV-Wet en het GVV-KB.

Intervest

Intervest is de ingekorte naam voor Intervest Offices & Warehouses, de volledige juridische naam van de vennootschap.

Interestcover ratio

De interestcover ratio is de verhouding tussen het operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille en het financieel resultaat (exclusief variaties in reële waarde van financiële derivaten).

Investeringswaarde van een vastgoed

Dit is de waarde van een gebouw geschat door de onafhankelijke vastgoeddeskundige met inbegrip van de overdrachtskosten en waarvan de registratierechten niet zijn afgetrokken. Deze waarde komt overeen met de vroegere gehanteerde term "waarde vrij op naam".

Liquiditeit van het aandeel

Verhouding tussen het aantal verhandelde aandelen op één dag en het aantal aandelen.

Nettodividend

Het nettodividend is gelijk aan het brutodividend na inhouding van 30% roerende voorheffing. De roerende voorheffing op dividenden van openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen bedraagt ten gevolge van de Programmawet van 25 december 2016, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 29 december 2016 30% (behoudens bepaalde vrijstellingen).

Nettodividendrendement

Het nettodividendrendement is het nettodividend gedeeld door de beurskoers op afsluitingsdatum.

Nettorendement

Het nettorendement wordt berekend als de verhouding tussen de contractuele huur verhoogd met geschatte huurwaarde op leegstand, verminderd met de toewijsbare vastgoedkosten, en de reële waarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur.

Nettoresultaat per aandeel⁹

Definitie - Het nettoresultaat per aandeel wordt berekend door het nettoresultaat zoals blijkt uit de resultatenrekening, te delen door het gewogen gemiddelde van het aantal aandelen (i.e. het totaal aantal uitgegeven aandelen min de eigen aandelen) gedurende het boekjaar. Deze alternatieve prestatimaatstaf wordt berekend op basis van de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap.

Reconciliatie		31.12.2019	31.12.2018
Nettoresultaat (in duizenden €)	A	65.765	34.114
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	B	24.516.858	19.176.981
Nettoresultaat per aandeel (in €)	=A/B	2,68	1,78

Nettowaarde (investeringswaarde) per aandeel⁹

Definitie - Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij (dus na aftrek van de minderheidsbelangen) vermeerderd met de reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen, gedeeld door het aantal aandelen op jaareinde (eventueel na aftrek van de eigen aandelen). Deze alternatieve prestatimaatstaf wordt berekend op basis van de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap.

Toepassing - De nettowaarde (investeringswaarde) per aandeel meet de waarde van het aandeel op basis van investeringswaarde van de vastgoedbeleggingen en maakt een vergelijking met de beurskoers mogelijk.

Reconciliatie		31.12.2019	31.12.2018
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij (in duizenden €)	A	523.859	476.617
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (in duizenden €)	B	28.404	17.658
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij - investeringswaarde (in duizenden €)	C=A+B	552.263	494.275
Aantal aandelen op jaareinde	D	24.657.003	24.288.997
Nettowaarde (investeringswaarde) per aandeel (in €)	=C/D	22,40	20,35

Nettowaarde (reële waarde) per aandeel

Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij (dus na aftrek van de minderheidsbelangen) gedeeld door het aantal aandelen op jaareinde (eventueel na aftrek van de eigen aandelen). Het stemt overeen met de nettowaarde zoals gedefinieerd in artikel 2, 23° van de GVV-Wet.

De nettowaarde (reële waarde) per aandeel meet de waarde van het aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en maakt een vergelijking met de beurskoers mogelijk.

Omloopsnelheid

De omloopsnelheid van het aandeel wordt berekend als de verhouding van het verhandeld aantal aandelen per jaar, gedeeld door het totaal aantal aandelen op het einde van de periode.

Operationele marge^o

Definitie - De operationele marge is het operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille gedeeld door de huurinkomsten. Deze alternatieve prestatie maatstaf wordt berekend op basis van de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap.

Toepassing - De operationele marge geeft een indicatie over de mogelijkheid van de vennootschap om winst te genereren uit haar operationele activiteiten, zonder rekening te houden met het financieel resultaat, de belastingen en het portefeuilleresultaat.

Reconciliatie in duizenden €		31.12.2019	31.12.2018
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille	A	55.891	39.554
Huurinkomsten	B	66.143	47.920
Operationele marge (%)	=A/B	85%	83%

Portefeullieresultaat^o

Definitie - Het portefeullieresultaat omvat (i) het resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen, (ii) de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, en (iii) het ander portefeullieresultaat. Deze alternatieve prestatie maatstaf wordt berekend op basis van de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap.

Toepassing - Het portefeullieresultaat meet de gerealiseerde en niet-gerealiseerde winst en verlies verbonden aan de vastgoedbeleggingen, in vergelijking met de waarde van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen op het einde van het vorige boekjaar.

Reconciliatie in duizenden €		31.12.2019	31.12.2018
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen		5.364	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		22.307	7.033
Ander portefeullieresultaat		-5.661	-2.472
Portefeullieresultaat		22.010	4.561

Reële waarde van een vastgoedbelegging

Deze waarde is gelijk aan het bedrag waaraan een gebouw zou kunnen worden geruild tussen goed geïnformeerde partijen, instemmend en handelend in omstandigheden van normale concurrentie. Vanuit het standpunt van de verkoper moet zij worden begrepen mits aftrek van de registratierechten en eventuele kosten.

In concreto betekent het dat de reële waarde van de vastgoedbeleggingen gelijk is aan de investeringswaarde gedeeld door 1,025 (voor gebouwen met een waarde hoger dan € 2,5 miljoen) of de investeringswaarde gedeeld door 1,10/1,125 (voor gebouwen met een waarde lager dan € 2,5 miljoen). Voor de vastgoedbeleggingen van Intervest die gelegen zijn in Nederland en aangehouden worden via de Nederlandse dochtervennootschappen betekent dit dat de reële waarde van de vastgoedbeleggingen gelijk is aan de investeringswaarde gedeeld door 1,07.

Rendement

Het rendement wordt berekend als de verhouding tussen de contractuele huren (al dan niet verhoogd met de geschatte huurwaarde van de niet-bezette verhuurlocaties) en de reële waarde van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur. Het betreft een brutorendement, zonder rekening te houden met de toewijsbare kosten.

Return van een aandeel

De return van een aandeel in een bepaalde periode is gelijk aan het brutorendement. Dit brutorendement is de som van (i) het verschil tussen de koers van het aandeel op het einde en in het begin van de periode en (ii) het brutodividend (dus het dividend vóór aftrek van de roerende voorheffing).

Schuldgraad

De schuldgraad wordt berekend als de verhouding van alle verplichtingen (exclusief voorzieningen en overlopende rekeningen) exclusief de negatieve variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten, ten opzichte van het totaal der activa. De berekeningsmethode van de schuldgraad is conform artikel 13, §1 tweede lid van het KB van 13 juli 2014. Middels dit KB is de maximale schuldgraad voor de vastgoedvennootschap vastgesteld op 65%.

Verwaterd nettoresultaat per aandeel

Het verwaterd nettoresultaat per aandeel is het nettoresultaat zoals in de resultatenrekening gepubliceerd, gedeeld door het gewogen gemiddeld aantal aandelen aangepast voor het effect van potentiële gewone aandelen die tot verwatering leiden.

Intervest Offices & Warehouses nv
Uitbreidingstraat 66
2600 Berchem

T + 32 3 287 67 67
F + 32 3 287 88 69

R.P.R. Antwerpen

BTW BE 0458.623.918

www.intervest.be

Opmerkingen? Vragen?

contact@intervest.be



Dit jaarlijks financieel verslag is geen registratiedocument in de zin van art. 28 van de wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt.

Intervest Offices & Warehouses heeft haar jaarverslag in het Nederlands opgesteld. Intervest Offices & Warehouses heeft ook een Franse en Engelse vertaling van dit jaarverslag gemaakt. Zowel de Nederlandse, Franse als Engelse versie van dit jaarverslag zijn juridisch bindend. Intervest Offices & Warehouses, vertegenwoordigd door haar raad van bestuur, is verantwoordelijk voor de vertaling en de conformiteit van de Nederlandse, Franse en Engelse taalversies. Echter, in geval van tegenstrijdigheden tussen de taalversies, heeft de Nederlandse versie steeds voorrang.

De Nederlandse versie en de Franse en Engelse vertaling van dit jaarverslag zijn beschikbaar op de website van de vennootschap (www.intervest.be).

Ce rapport annuel est également disponible en français.

This annual report is also available in English.



INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES

BEYOND
REAL
ESTATE



INTERVEST
OFFICES &
WAREHOUSES

Uitbreidingstraat 66
2600 Berchem

T + 32 3 287 67 67

F + 32 3 287 88 69

contact@intervest.be

www.intervest.be